



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.01.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.02.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.03.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 032/13

Betreff: Bebauungsplan "Mergelgrube Teil I - Änderung"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
5	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlagen 5.1 bis 5.4)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Mergelgrube Teil I - Änderung" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Mergelgrube Teil I - Änderung" in der Fassung vom 08.01.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 08.01.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung zusätzlicher Stellplätze für Mitarbeiter auf dem Gelände des Hochregallagers Ulm-Nord, Mergelgrube 2.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 528 und 528/1 der Gemarkung Jungingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Bebauungsplan Nr. 200/61 in Kraft getreten am 19.02.2009

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 23.10.2012 (siehe Niederschrift § 315)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.44 vom 02.11.2012
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012.

6. Sachverhalt

Die Müller Großhandels Ltd. & Co.KG möchte für das Hochregallager "Ulm-Nord, Mergelgrube 2" zusätzliche Parkplätze für die Mitarbeiter schaffen. Diese sollen östlich des Hallengebäudes im Anschluss an bestehende Mitarbeiterstellplätze hergestellt werden.

Auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mergelgrube Teil I" kann das Vorhaben nicht realisiert werden. Es ist daher eine Teiländerung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung sieht vor, im östlichen Anschluss an die bereits bestehenden Stellplätze weitere 223 neue Stellplätze für die Mitarbeiter zu schaffen. Die Stellplätze werden in Form einer zweibündigen Anlage mit einer mittigen Erschließung als Querparkplätze in den Abmessungen 5,00 x 2,50 m hergestellt. Die Parkierungsanlage bindet im Süden an das bestehende Gelände des Hochregallagers an, so dass die interne Erschließung gesichert ist.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1 mit Schreiben vom 12.12.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Die geplante Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Mergelgrube Teil 1 sieht vor, die öffentliche Grünfläche an der Beimerstetter Straße wesentlich zu verkleinern, um dort Stellplätze anzulegen.</p> <p>Die 20 m breite öffentliche Grünfläche ist mit einer doppelten Ahornreihe bestanden. Diese Baumreihe dient der landschaftlichen Einbindung des Hochregallagers. Zugleich ist sie ein wichtiger Teil der Gestaltung des Stadteingangs im Ulmer Norden.</p> <p>Das Vorhaben kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes Ulm-Nord östlich der Beimerstetter Straße zu sehen. Hier besteht ein funktionaler und landschaftlicher Zusammenhang. Um eine qualitätvolle Entwicklung und landschaftswirksame Gestaltung zu erreichen, wurde ein Rahmenplan entwickelt. Der Rahmenplan Ulm-Nord sieht zur Gestaltung entlang der Beimerstetter Straße auf der Westseite eine doppelte Baumreihe und auf der Ostseite einen mehrreihigen Baum- und Strauchriegel vor.</p> <p>Diese Grünstrukturen sind angesichts der großflächigen und hohen Gewerbebauten notwendig, sie werden den Ortseingang Ulms prägen und den Firmen eine gute „Adresse“ am neuen Standort verschaffen.</p> <p>Die im Zuge der Bebauungsplanänderung auf der schmalen Restfläche zwischen den geplanten 223 Stellplätzen und der Beimerstetter Straße vorgesehene einreihige Baumreihe hat nicht mehr die notwendige Kraft, um die landschaftliche Einbindung des Hochregallagers zu leisten und das Gestaltungsziel Stadteingang umzusetzen.</p> <p>Die in der Begründung dargelegten städtebaulichen Erwägungen zur Grünordnung wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Eingrünung“ - „Schaffung von Flächen mit Habitatfunktion für Tiere und Pflanzen“ - „Unerheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild angesichts der Dominanz des Gebäudes“ <p>sind aus landschaftsplanerischer Sicht nicht nachzuvollziehen und werden nur als Ironie verstanden.</p> <p>Es wird gebeten, auch im Hinblick auf die weitere</p>	<p>Die Reduzierung der bisherigen Grünfläche ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses, bei dem das betriebliche Erfordernis zusätzlicher Stellplätze sowie ein ungehinderter Betriebsablauf der bislang konzipierten dichten Eingrünung des Hallengebäudes gegenüber gestellt werden. Im Ergebnis sollen ca. 223 Stellplätze realisiert werden, wodurch die bestehende Grünfläche verschmälert wird. Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild soll die Pflanzung von ein- und zweireihige Baumreihen erfolgen. Die Pflanzung einer durchgehenden zweireihigen Baumreihe, wie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt, ist dabei nicht möglich. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird jedoch wie im bisherigen Konzept beibehalten. Mit zunehmender Wuchshöhe wird auch die einreihige Baumpflanzung eine gewisse landschaftliche Einbindung des Gewerbegebäudes ermöglichen.</p> <p>Die ökologische Bedeutung als Habitatstruktur der standortheimischen Bäume steigt mit deren Alter. Durch die Pflanzung der ca. 42 standortheimischen Bäume und durch die extensive Nutzung der Grünfläche können somit naturschutzfachlich relevante Habitatstrukturen geschaffen werden, die in räumlicher Nähe zu weiteren Biotopflächen liegen. Der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird auf dem Flurstück Nr. 1609 Gemarkung Jungingen umgesetzt, so dass der naturschutzrechtliche Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.</p>

<p>Entwicklung im Ulmer Norden von der Änderung des Bebauungsplans abzusehen und die öffentliche Grünfläche mit doppelter Ahornreihe zu erhalten.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen und Verkehr, mit Schreiben vom 10.12.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p>- Den geplanten Stellplätzen wird die Zustimmung erteilt, sofern der im Plan eingetragene Mindestabstand von 13 m zur L 1165 eingehalten wird. In diesem Fall ist die Straßenbauverwaltung von Schadensersatzansprüchen, die aus diesem geringeren als in § 22 Straßengesetz vorgesehenen Abstand (von 20 m zum Fahrbahnrand) entstehen können, auf Dauer freizustellen.</p> <p>-Eine direkte Zufahrt von den Stellplätzen auf die Landesstraße ist - auch während der Bauphase - nicht gestattet. Die Zufahrt muss grundsätzlich über die bestehende Erschließungsstraße erfolgen.</p> <p>- Bei der Pflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der L 1165 sind die Vorgaben der RPS 2009 zu beachten.</p>	<p>Innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone zur L 1165 werden keine Hochbauten errichtet. Auch werden innerhalb des 13 m-Bereichs zum Fahrbahnrand der L 1165 keine Hochbauten errichtet, sondern PKW-Stellplätze für Mitarbeiter hergestellt. Dabei liegen sechs PKW-Stellplätze geringfügig um bis zu ca. 1,20 m innerhalb des 13- Meter-Bereichs zum Fahrbahnrand. Diese geringfügigen Unterschreitungen bei einigen wenigen Stellplätzen werden als verkehrstechnisch vertretbar betrachtet. Eine Änderung der Planung soll diesbezüglich nicht veranlasst werden.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Freistellung von Schadensersatzansprüchen aufgenommen.</p> <p>Eine direkte Zufahrt von der L 1165 zu der Stellplatzanlage ist grundsätzlich ausgeschlossen.</p> <p>Die Vorgaben der RPS 2009 (Kap. 3.3.1.1) werden hinsichtlich der Baumpflanzungen eingehalten.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.11.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich Telekommunikationslinien, die nicht beeinträchtigt werden. Hierbei handelt es sich um die Hauszuführung zu bestehendem Bestandsgebäude.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH mit Schreiben vom 07.11.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird hingewiesen, dass von Süden - aus der Straße Mergelgrube, die Strom, Erdgas- und Trinkwasseranschlussleitungen für das Hochregallager im Teilbereich der östlich geplanten Stellplätze liegen. Um Beachtung der DIN 1998 - Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen, muss deshalb hingewiesen werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der DIN 1998 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 12.12.2012 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Geotechnik: Die geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme (Az. 2511/0806691) vom 26.08.2008 sollten auch für den geänderten Bebauungsplan weiterhin beachtet werden.</p> <p>Grundwasser: Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die frühere Stellungnahme ergänzenden Hinweise oder Bemerkungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht dadurch nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht dadurch nicht.</p>
--	---

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sollen folgende Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 14.09.2012 vorgenommen werden:
- Aufnahme eines Hinweises zur Freistellung des Regierungspräsidiums Tübingen gegenüber Schadensersatzansprüchen, die aus dem geringeren als in § 22 Straßengesetz geforderten Abstand zwischen Stellplätzen und Fahrbahnrand entstehen könnten.
 - Aufnahme eines Hinweises zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen gem. DIN 1998.
 - Korrektur der Bezeichnung des Wasserschutzgebietes „Donauried und Hürbetal“.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 08. Januar 2013 eingearbeitet.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 14.09.2012 nicht. Die Ergänzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.01.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 08.01.2013 hierzu festgelegt werden.

Der Ortschaftsrat Jungingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 dem Satzungsbeschluss zugestimmt.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.