



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 10.09.2008 | | |
| Geschäftszeichen | SUB IV-HK | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 14.10.2008 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 337/08 |

Betreff: Bebauungsplan "Mergelgrube Teil 1" im Stadtteil Jungingen - Auslegungsbeschluss

| | | |
|-----------------|---|---------------------|
| Anlagen: | 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | (Anlage 1) |
| | 1 Übersichtsplan | (Anlage 2) |
| | 1 Bebauungsplanentwurf | (Anlage 3) |
| | 1 Textliche Festsetzungen | (Anlage 4) |
| | 1 Begründung | (Anlage 5) |
| | 13 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 6.1 – 6.13) |

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Mergelgrube Teil 1" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 03.09.2008 sowie die Begründung vom 03.09.2008 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. v. 01.01.2007

b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. Nr. 524/1, 526/6, 528, 535/1, 538/6, 585/1, 590, sowie Teilflächen Flurstück Nr. 475, 524, 538, 539, 581, 583, 584, 585, 588, 589, 591, 592, 593, 594 und 595 der Gemarkung Jungingen.

4. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.07.2008 (siehe Niederschrift § 214)

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2008

5. Sachverhalt

5.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Mergelgrube Teil 1" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Es wurde eine schriftliche Äußerung vorgebracht.

| Folgende Äußerungen von Bürgern wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p>1. Christian Uhl, Schreiben vom 14.08.2008 (Anlage 6.1)</p> <p>Herr Uhl ist Eigentümer der Ackerflächen Flurstücke Nr. 524/2 und 524/3, die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzen. Es werden folgende Anregungen und Bedenken formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Derzeit besteht ein befestigter und ausgebauter Weg, der eine gute Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der Flurstücke garantiert. Ein gefahrloses Queren bzw. Einbiegen in die L1165 ist möglich. Durch die geplante Linksabbiegespur müsste man quer durch das Gewerbegebiet fahren, um die Flurstücke zu erreichen. Dieses würde insbesondere bei immissionsträchtigen Transporten zu Konflikten führen. <p>- Alternativ müsste man den im Norden liegenden</p> | <p>Die Erschließung der aufgeführten Flurstücke wird über die geplanten, neuen Erschließungsstraßen gewährleistet. Eine Durchfahrung des Gewerbegebietes mit jahreszeitlich beschränkten, auch immissionsträchtigen, landwirtschaftlichen Transporten, führt zu keinen erkennbaren Konflikten mit der gewerblichen Nutzung des Plangebietes.</p> <p>Der bestehende landwirtschaftliche Erschließungsweg Flurstück Nr. 524 im Bereich der Gewerbegebietsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Ulm und wird für die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bedarfsgerecht gesichert und aufrecht erhalten.</p> <p>Eine gefahrlose Nutzung des nördlich gelegenen</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Feldweg benutzen. Dieser ist nur im letzten Teilstück befestigt. Der Weg steigt in Richtung L1165 sehr steil an. Ein gefahrloses Einbiegen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist an dieser Stelle nicht möglich, da hier 100km/h erlaubt sind.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Plangebiet sollen Hochregallager bis 40 m Höhe ermöglicht werden. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an sein Grundstück. Durch die Bebauung wird eine erhebliche Verschattung befürchtet. Darüberhinaus würden Vernässung und Verunkrautung einen erheblichen Ertragsrückgang bewirken. Eine Nutzung als Acker würde unmöglich.- Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass mit der Bewirtschaftung Immissionen entstehen. Insbesondere Staub, Dreck und Gerüche würden das Konfliktpotential verschärfen und sollte daher in die Abwägung mit einfließen.- Die angesprochenen Konflikte müssten bereits jetzt berücksichtigt werden, da befürchtet wird, dass nachträgliche Auflagen zum Nachteil der Landwirtschaft gingen. | <p>Feldweges ist wie angeführt auf Grund der zulässigen Geschwindigkeit in diesem Straßenbereich mit 100 km/h für landwirtschaftliche Fahrzeuge nicht möglich. Die Erschließung der Felder erfolgt über die neue Straßenverbindung im Plangebiet.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe von 40 m ist im Umfeld des Umschlagbahnhofes sowie der Autobahn sowohl aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als auch insbesondere der Umweltbelange mit einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden vertretbar.</p> <p>Eine Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 40 m wird dabei nur an einzelnen Punkten im Gesamtgebiet für Hochregallager in Anspruch genommen werden. Die konkrete Planung für ein Warenlager östlich der angeführten Felder ist mit einer Gebäudehöhe von ca. 30 m vorgesehen. Das Gebäude weist einen Mindestabstand von 45 m zum Feldrand auf. Eine erhebliche Verschattung ist damit nicht gegeben und damit auch kein erheblicher Ertragsrückgang zu befürchten. Eine Nutzung als Ackerfläche ist auch weiterhin möglich.</p> <p>Durch die angeführten Immissionen bei einer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist kein wesentliches Konfliktpotential mit der zukünftigen gewerblichen Nutzung zu erwarten, da es sich vorwiegend um Logistikbetriebe vorrangig mit Lagerhaltung handelt.</p> <p>Die vorgetragene Äußerung wird wie aufgeführt bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange behandelt.</p> |
|--|---|

5.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom
Gasversorgung Süddeutschland
Bürgermeisteramt Beimerstetten
Gemeinde Dornstadt
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
Regierungspräsidium Tübingen - Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
Regionalverband Donau-Iller
SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH

PLEDoc Netzverwaltung
 Verzion Deutschland GmbH
 GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH
 Wehrbereichsverwaltung V
 SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
 LI / V Forst- und Landwirtschaft

| Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|--|
| <p><u>1. Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Schreiben vom 11.08.2008 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Die GVS-Schwabenleitung DN 500 MOP 58 und die GCS - Telekommunikationskabel verlaufen parallel zur BAB A8 durch den Geltungsbereich.</p> <p>Die Gasfernleitungen und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Es ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.</p> <p>Im Rahmen der Gesamtplanung wird folgendes zu bedenken gegeben: Inwieweit die Verkehrsanbindung als Rampe über die Bahnlinie Ulm - Stuttgart später verwirklicht werden kann, ist derzeit noch nicht absehbar. Eine Umlegung der GVS-Anlagen wurde in diesem Zusammenhang bereits mehrfach diskutiert. Die Linienführung einer Umlegungsvariante hätte direkte Auswirkungen auf die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Verkehrserschließung.</p> <p>Es wird gebeten in den textlichen Festsetzungen auf den 6,00 m breiten Schutzstreifen einschl. der in diesem Bereich zu beachtenden GVS-Auflagen und technischen Bedingungen hinzuweisen.</p> | <p>Die angeführte Gashochdruckleitung verläuft im Bereich der festgesetzten, nicht überbaubaren Verkehrsgrünfläche entlang der BAB A 8. Diese Fläche liegt innerhalb des Anbauverbotes für Hochbauten entlang von Autobahnen mit einem Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Verkehrsgrünfläche ist somit dauerhaft nicht möglich.</p> <p>Der genaue Verlauf der Gashochdruckleitung wird als Leitungsrecht mit dem entsprechenden Schutzstreifen zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland festgesetzt.</p> <p>Konkrete Aussagen zur weiteren Erschließung des Plangebietes mit einer Brücke über die Bahnlinie Ulm – Stuttgart sind derzeit nicht möglich.</p> <p>Es wird ein allgemeiner Hinweis auf die zu beachtenden Sicherheitsauflagen und Technischen Bedingungen des GVS Anlage im Bebauungsplan aufgeführt.</p> |
| <p><u>2. Gemeinde Beimerstetten, Schreiben vom 25.08.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Die Umsetzung der gewerblichen Entwicklung vor einer entsprechenden Umsetzung der Verkehrskonzeption (Autobahnanschluss und Verbindung Mergelgrube 1 zum Eiselauer Weg über eine Bahnbrücke) wird mit Sorge betrachtet. Es wird befürchtet, dass aufgrund bisheriger Erfahrungen verstärkt Verkehr nördlich über die L1165 in Richtung Beimerstetten zu- und abfahren wird. Einem Anschluss an die L1165 kann nur zugestimmt werden, wenn zeitgleich eine Tonnagenbeschränkung in Richtung Norden erfolgt.</p> | <p>Die Haupteerschließung des Plangebietes ist über die bestehende Straße Stelzenacker und die Landesstraße L 1165 auf Ulmer Gemarkung vorgesehen. Es ist bekannt, dass bereits durch die Eröffnung des Umschlagbahnhofes Ulm-Nord/Dornstadt ein erhöhtes Aufkommen mit Schwerlastverkehr durch die Gemeinde Beimerstetten zu verzeichnen ist. Eine kurzfristige, andere Erschließung des Gewerbegebietes ist derzeit nicht möglich.</p> <p>Die Stadt Ulm bemüht sich, die vorgeschlagene Tonnagenbeschränkung auf der L 1165 mit der zuständigen Verkehrsbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen zu erreichen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Es wird nicht akzeptiert, dass mit großem Aufwand Beimerstetten einerseits vom Verkehr entlastet wurde und andererseits dieser wieder ungehindert in den Ort einfahren dürfte.</p> <p>Die zukünftigen Verkehrsströme sollten über ein Gutachten nachgewiesen werden, auch im Hinblick auf die anstehende Erweiterung im Gebiet Himmelweiler. Eine Verstärkung des Schwerlastverkehrs in diesem Abschnitt kann nicht toleriert und muss verhindert werden, da schon der Mehrverkehr durch den Containerbahnhof zu Lasten der Gemeinde geht.</p> <p>Es wird um Überprüfung gebeten, ob im Hinblick auf die Weiterentwicklung Himmelweiler der Anschluss über die L1165 (Verbindung zum neuen Autobahnanschluss) an der richtigen Position gewählt ist.</p> <p>Bei der Ausgleichsfläche 2 (Flurstück Nr. 2572) auf der Gemarkung Beimerstetten wird davon ausgegangen, dass es sich um die vorhandene Böschungsbepflanzung hin zum Flurstück 2573/0 handelt. Die Radwegtrasse Jungingen - Beimerstetten sollte hier frei gehalten werden.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass vom Verlauf der Ableitung des Niederschlagswassers keine Grundstücke auf Gemarkung Beimerstetten betroffen sind. Falls doch, wird um detaillierte Information gebeten.</p> <p>Eine zulässige Gebäudehöhe von 40 m sollte gesondert begründet werden. Diese Gebäudehöhe bei einem sehr großen Bauwerk kann aus optischen Gründen aufgrund des Südblicks aus dem Ort und dem Weiler Hagen nicht mitgetragen werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird für erheblich gehalten. Auch die Argumentation "sorgsamer Landschaftsverbrauch" könne dies nicht rechtfertigen.</p> | <p>Die mittel- bis längerfristige, überörtliche Erschließung des Ulmer Nordens einschließlich der Gemeinden Dornstadt und Beimerstetten wird derzeit in einem Verkehrsgutachten durch des Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mBH, Aalen/Stuttgart, im Auftrag der Stadt Ulm und des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis untersucht.</p> <p>Erste Ergebnisse der Untersuchung werden Anfang Oktober vorliegen. Konsequenzen hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslenkung, insbesondere auch der Schwerlastverkehre im Bereich der Gemeinden Beimerstetten und Dornstadt, werden nach Vorlage der Untersuchung mit den betroffenen Gemeinden abgestimmt.</p> <p>Eine Bepflanzung der Radwegtrasse Jungingen/Beimerstetten auf dem Flurstück Nr. 2572 ist nicht Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die Ableitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, EBU Ulm, konkret festgelegt und dimensioniert. Detaillierte Informationen können erst nach Abschluss der Planung erfolgen.</p> <p>Das Landschaftsbild nördlich der BAB A 8 im Ulmer Norden ist bereits teilweise durch den bestehenden Umschlagbahnhof geprägt und wird zukünftig auf einer Fläche von mehr als 100 ha durch eine heterogene, gewerbliche Bebauung wesentlich bestimmt sein. Eine Ausnutzung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 40 m wird dabei nur an einzelnen Punkten im Gesamtgebiet für Hochregallager in Anspruch genommen werden. Durch die vorgesehene, intensive Randeingrünung und dem Verbleib dieser Grünflächen im Eigentum der Stadt Ulm sowie einer nur punktuellen Ausnutzung der max. zul. Gebäudehöhe von 40 m wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß reduziert.</p> <p>Mit der festgelegten, max. zul. Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche und punktuelle Errichtung von Hochregallagern ermöglicht, die für eine ökonomische Lagerhaltung und Logistik unerlässlich ist. Diese Gebäudehöhe ist im Umfeld des Umschlagbahnhofes sowie der Autobahn sowohl aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes als auch insbesondere des gesetzlichen Gebotes zum schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vertretbar.</p> |
| <p><u>3. Gemeinde Dornstadt, Schreiben vom 21.08. 2008 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Es werden wichtige Belange der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Dornstadt berührt.</p> <p>Gegen einen Anschluss des Plangebietes an die L1165</p> | <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen der Gemeinde Beimerstetten, Schreiben vom 25.08.2008 verwiesen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>bestehen erhebliche Bedenken. Bei Verwirklichung des Anschlusses würde ein wesentlicher Teil des Verkehrs von und nach Norden über die Gemeinde Beimerstetten fließen.</p> <p>Mit dem Bau der Umgehungsstraße und der Weiterführung über die geplante K 7302 direkt zur Autobahn A 8 wird ein wichtiger Schritt zur Lenkung des Verkehrs und zur Entlastung der Ortsdurchfahrt unternommen. Es kann nicht akzeptiert werden, dass diese zukünftige Entlastung durch den Anschluss des Gewerbegebietes an die L 1165 wieder kompensiert wird.</p> <p>Einem Anschluss kann nur zugestimmt werden, wenn gleichzeitig eine Beschränkung für den Schwerlastverkehr in Richtung Norden ausgesprochen wird. Eine Umfahrung der Autobahn von der A 7 zur A 8 muss wirksam unterbunden werden.</p> <p>Aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude von 40 m wird eine massive Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet. Es wird um Überprüfung der Notwendigkeit dieser Festsetzung gebeten.</p> | |
| <p><u>4. IHK Ulm, Schreiben vom 08.08.2008 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Ausbaus der BAB 8 der südliche Bereich des Gewerbegebietes tangiert werden könnte.</p> | <p>Die Verbreiterung der BAB A 8 auf sechs Spuren wurde bei der Planung des Gewerbegebietes berücksichtigt.</p> |
| <p><u>5. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 26.08.2008 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Geotechnik: Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse sowie der Verwitterungslehm stellen einen möglicherweise stark setzungsempfindlichen Baugrund dar. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Grundwasser: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes "Donauried-Hürbe" liegt. Entsprechende Hinweise in der textlichen Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes fehlen. Der hohe Grundwasserflurabstand sagt nichts über die allgemein geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung aus. Der beschriebene fehlende bzw. nur temporär stattfindende Oberflächenabfluss ist ein Hinweis auf die zumindest punktuelle Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.</p> | <p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die jeweiligen Vorhabenträger und Planungsbüros weitergegeben.</p> <p>Die Anregung wird auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird der Umweltbericht entsprechend ergänzt.</p> |
| <p><u>6. Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Informationsschreiben vom März.2008 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg</p> | <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit der</p> |

| | |
|--|--|
| <p>kann Luftbildauswertungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p> | <p>Empfehlung zur Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich der Erkundung von möglichen Munitionsalasten aufgenommen.</p> |
| <p><u>7. Regierungspräsidium Tübingen, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 15.08.2008 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Abstand vom Fahrbahnrand: Entlang der Außenstrecke der L 1165 muss ein 20 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von jeder baulichen Nutzung sowie Werbeanlagen jeglicher Art freigehalten werden. Entlang der Autobahn beträgt der freizuhaltende Abstand vom Fahrbahnrand für Hochbauten 40 m.</p> <p>Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen sind im Bebauungsplan mit dem Planzeichen Nr. 15.8 zu kennzeichnen.</p> <p>Werbeanlagen, die von der Autobahn einsehbar sind, müssen einen Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand der A 8 einhalten. Dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Zufahrten: In den Bebauungsplan ist ein Zufahrtsverbot aufzunehmen und durch Planzeichen Nr. 6.4 zu kennzeichnen. Ein Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Es ist auch auf den Einmündungstrichter der Erschließungsstraße auszudehnen.</p> <p>Erschließungsstraße: Für den Anschluss des Baugebietes an die überörtliche Straße wird ausschließlich die geplante Erschließungsstraße zugelassen. Ihre Einmündung ist nach den Bestimmungen der RAS-K-1-88 (Bild 16, Typ 1) im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium zu planen.</p> <p>Sichtfelder: Folgende Sichtfelder sind in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, nach RAS-K-1-88 zu bemessen und mit dem Planzeichen Nr. 15.8 zu kennzeichnen: Einmündung der Erschließungsstraße: Sichtfeld Richtung Jungingen L = 10/200 m Sichtfeld Richtung Beimerstetten L = 10/200 m Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe (von Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Zum Vollzug der Planung werden umfangreiche Hinweise gegeben.</p> | <p>Die freizuhaltenden Grundstücksstreifen von der L 1165 und der BAB A8 sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Verkehrsgrünflächen bzw. als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung mit dem Planzeichen 15.8 "Flächen die von Bebauung freizuhalten sind" ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen und als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Entlang der gesamten Länge L 1165 im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die nicht überfahren werden dürfen. Eine zusätzliche Festsetzung mit dem Planzeichen 6.4 "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Planung im Bereich der Zufahrt zum Geltungsbereich an der L 1165 erfolgt entsprechend der genannten Bestimmung im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Tübingen.</p> <p>Die angeführten Sichtfelder werden als Festsetzung mit dem Planzeichen 15.8 in den Bebauungsplan mit den vorgetragenen textlichen Bestimmungen übernommen und festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise zum Vollzug werden bei der Ausführungsplanung und der Durchführung der Baumaßnahme berücksichtigt.</p> |
| <p><u>8. PLEdoc GmbH Netzverwaltung, Schreiben vom 19.08.2008 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Die GasLINE-Kabeltrasse mit 2 m breitem Schutzstreifen tangiert geringfügig die südliche Grenze des Bebauungsplanes. Es wird frei gestellt die Lage der Kabel zu übernehmen und in der Zeichenerklärung zu berücksichtigen.</p> | <p>Die angeführte Leitungstrasse liegt nur geringfügig innerhalb der nicht überbaubaren Verkehrsgrünfläche entlang der BAB A 8. Eine Festsetzung der Trasse ist deshalb nicht erforderlich</p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>9. Verzion Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.07.2008 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Die Telekommunikationsleitungen (Glasfaserkabel in erdverlegten Kabelkanalrohren) liegen im Böschungsbereich der BAB 8. Mit einem umfangreichen Merkblatt werden Kabelschutzanweisungen mitgeteilt.</p> | <p>Die angeführte Leitungstrasse liegt außerhalb des Plangebietes am Rand des Geltungsbereiches. Eine Festsetzung der Leitungstrasse ist deshalb nicht möglich.</p> |
| <p><u>10. GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation, Schreiben vom 12.08.2008 (Anlage 6.11)</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass LWL-Anlagen (Telekommunikation) im Bereich des Plangebietes betrieben werden. Es werden Auflagen aufgeführt, die zu beachten sind, wenn Erdarbeiten im Bereich der Trassen durchgeführt werden müssen.</p> | <p>Die aufgeführten Leitungen liegen innerhalb der festgesetzten Verkehrsgrünflächen entlang der BAB A 8. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Eine Festsetzung der Trasse ist deshalb nicht erforderlich</p> |
| <p><u>11. SUB IV Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 29.08.2008 (Anlage 6.12)</u></p> <p>Bodenschutz: Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen.</p> <p>Die Höhenlage der Gebäude und Verkehrswege muss so gewählt sein, dass ein weitgehender Massenausgleich im Plangebiet erreicht werden kann.</p> <p>Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden bei Geländegestaltungen und Rekultivierungsmaßnahmen im Plangebiet bleiben. Ist dies nicht möglich, muss unbelastetes Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</p> <p>Die Hinweise "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" sind zu beachten.</p> <p>Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß zu verwerten und zu entsorgen.</p> <p>Die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf muss weitestgehend erhalten bleiben.</p> <p>Naturschutzrecht: Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist rechnerisch schlüssig und nachvollziehbar. Die Aufwertung der einzelnen Ausgleichsflächen muss seitens der unteren Naturschutzbehörde noch vor Ort geprüft werden.</p> <p>Zur Minderung der Beeinträchtigung des Lokalklimas und zur Wasserretention wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm vorgeschlagen.</p> <p>Die Abschätzung des Bedarfs einer speziellen Artenschutzprüfung erfolgt erst, wenn die derzeit laufende Erhebung im Rahmen der UVP für die Erweiterung des Knotens Ulm-West vorliegt.</p> <p>Es ist bekannt, dass auf solchen intensiv bewirtschafteten</p> | <p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme werden hinsichtlich des Bodenschutzes mit einem Verweis auf § 202 BauGB als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p> <p>Eine Berücksichtigung von extensiven Dachbegrünungsmaßnahmen wird auf Grund der Großflächigkeit der gewerblichen Vorhaben sowie der daraus resultierenden statischen Probleme bei der Gebäudekonstruktion nicht vorgesehen.</p> <p>Die Potetialabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange hat ergeben, dass durch die Bebauung des Plangebietes eine vollständige Beseitigung des</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Ackerflächen die Feldlerche (Rote Liste BW 3/gefährdete Art) vorkommt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes vorgesehene Gebiete für Grünflächen sollten in ihrer Gestaltung und ihren Erfordernissen auch dem Erhalt und dem Lebensraum von artengeschützten und gefährdeten Tierarten Rechnung tragen. Z.B. könnte die Feldlerche durch bestandsstützende, populationsstärkende Maßnahmen unterstützt werden (Flächen für Brutplätze "Feldlerchenfenster"). Dies gilt im übertragenen Sinne auch für andere bedrohte Arten. Es wird gebeten die untere Naturschutzbehörde bzw. die Naturschutzbeauftragte zu gegebener Zeit in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Wasserrecht: Der Bebauungsplan befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes "Donauried/Hürbe" der Landeswasserversorgung. Darauf sollte im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen werden. Für künftige Nutzer ergibt sich daraus insbesondere beim Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ein erhöhter Sicherheits- und Überwachungsaufwand.</p> | <p>Ackerbiotops und eine Einschränkung der Vernetzungsräume für die Tierarten des benachbarten Waldes und der Verkehrstraßenböschungen stattfindet. Dadurch ergibt sich eine flächenmäßige Minderung der im Landschaftsraum großflächig zur Verfügungen stehenden Biotope.</p> <p>Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben potentiell betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten lokaler Populationen bzw. ihre Lebensstätten sind nicht oder nur unerheblich betroffen, da sie im unmittelbaren Umfeld großräumig vorhanden sind. Es ist somit keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der im Landschaftsraum vorkommenden Populationen erkennbar.</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL sind daher nicht gegeben.</p> <p>Eine Darstellung der Ergebnisse der angeführten UVP mit den entsprechenden rechtlichen Auswirkungen kann bis zum Satzungsbeschluss gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p><u>12. LI / V Forst- u. Landwirtschaft, Schreiben vom 25.08.2008 (Anlage 6.13)</u></p> <p>Die Erschließung der zwischen der L 1165 und Bahnlinie verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss sicher gestellt werden. Aus dem Bebauungsplanentwurf geht nicht hervor, wie künftig die Zufahrt zu den Flurstücken 586, 587, 588, und 589 sowie den von 584 und 585 abgetrennten Teilflächen gestaltet wird.</p> | <p>Der bestehende landwirtschaftliche Erschließungsweg Flurstück Nr. 524 im Bereich der Gewerbegebietsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Ulm und wird für die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu den Flurstücken Nr. 524/2, 524/3 und 524/4 bedarfsgerecht gesichert und aufrecht erhalten.</p> <p>Die Erschließung der Flurstücke Nr. 586 und 587 kann über die angrenzenden städtischen Grundstücke gesichert werden. Das Grundstück Flurstück Nr. 588 wurde in der Zwischenzeit von der Stadt Ulm erworben und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.</p> |

6. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Mergelgrube Teil I" und

die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.09.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 03.09.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.