



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.03.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.04.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 143/09

---

Betreff: Nahversorgungszentrum Eschwiesen - Auslegungsbeschluss

Anlagen:	1	Bericht über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Begründung	(Anlage 5)
	8	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 – 6.8)

**Antrag:**

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 05.03.2009 sowie die Begründung vom 05.03.2009 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

Genehmigt: BM 3.C 3.L1.OB.VGV	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel Discountmarkt in Wiblingen.
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke: Flurstück Nr. 535, 536 und 1678 (Wiblinger Ring) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.
5. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.11.2008 (siehe Niederschrift § 408)
  - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 49 vom 04.12.2008
6. Sachverhalt
  - 6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage 1 beigefügt. Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.
  - 6.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:  
Deutsche Telekom  
Gemeinde Illerkirchberg  
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 Tübingen - Ref. 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)  
Regionalverband Donau-Iller  
SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH  
Wehrbereichsverwaltung V  
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht  
LI / V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH, Schreiben vom 09.12.2008, (Anlage 6.1)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p>2. <u>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9, Schreiben vom 15.12.2008, (Anlage 6.2)</u></p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die Schotter können lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis an die Bauträger im Plangebiet zur Berücksichtigung im Rahmen von Baumaßnahmen weitergegeben.</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Tübingen Ref.25, Schreiben vom 15.12.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Es wird gebeten im Textteil zum Bebauungsplan den Hinweis auf die Regelung des § 20 DSchG zu geben:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.</p>	<p>Der im Textteil vorhandene Hinweis wird wie vorgeschlagen ergänzt.</p>
<p>4. <u>SUB/ V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 09.01.2009 (Anlage 6.4)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Folgende Anregungen und Forderungen werden erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (Vergleiche dazu z.B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 BauGB, § 1 und 2 Naturschutzgesetz)</li> <li>- Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Plangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.</li> <li>- Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Plangebiet nicht möglich, muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</li> <li>- Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung, und beim</li> </ul>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz mit einem Verweis auf § 202 BauGB sind bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigung-en berücksichtigt.</p>

<p>Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</li></ul> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Zur Einstufung / rechnerischen Festsetzung nach dem Ulmer Bewertungsrahmen wird folgendes festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im überwiegenden Bereich sind Grünstreifen verkehrsflächenbegleitend. Sie werden durch den Verkehr mit Lärm, Abgasen und Beunruhigung stark belastet. Durch diese Belastungen ist die ökologische Wertigkeit reduziert. Diese Flächen können nur als Verkehrsgrün mit Wertstufe 1 angerechnet werden. In der Bilanzierung werden Restflächen in die Wertstufe 2 (Grünfläche mit Bäumen überstellt) eingeordnet. Die verbleibenden schmalen Grünstreifen können aufgrund der geringen Flächentiefe und der Verkehrsbeeinträchtigungen die ökologische Bedeutung der Wertstufe 2 nicht erfüllen. Es verbleibt daher ein weiterer zusätzlicher Kompensationsbedarf von einer Wertstufe für 0,131 ha (insgesamt damit 0,282 ha Kompensationsbedarf).</li><li>- Pflanzgebote für heimische, standortgerechte Sträucher sind in den Festsetzungen nicht enthalten. Diese sollten insbesondere entlang der südlichen und östlichen Grenze mit aufgenommen werden, um eine wirkungsvolle Eingrünung der Gebäude zu gewährleisten. Bei einer Grünstreifentiefe von 3 m lassen sich nur einreihige Gehölzpflanzungen realisieren. Für eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebäudes und des Parkplatzes ist eine 3-reihige Baum- und Strauchpflanzung notwendig, mit einer Pflanztiefe von 6 m.</li><li>- Notwendige Flucht- und Rettungswege entlang der Gebäudesüdseite sollten frühzeitig berücksichtigt werden. Diese dürfen nicht zu Lasten der südlichen Eingrünung gehen.</li></ul> <p><u>Wasserschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen. Daraus ergeben sich für alternative (regenerative) Heizmethoden Einschränkungen. In diesem Bereich werden keine Erdwärmesonden zugelassen.</li><li>- Bei der Lagerung und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten verschärfte Anforderungen.</li></ul>	<p>Auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm wird im Textteil des Bebauungsplanentwurfes (Hinweis Bodenschutz) verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs wegen einer zusätzlichen Linksabbiegespur und der damit verbundenen Neuaufteilung der Grünflächen wurde der Kompensationsbedarf neu ermittelt. Hierbei wurden die Flächen entlang des Wiblinger Rings und der künftigen Querspange zur L260 sowie sämtliche Grünstreifen mit einer Breite von weniger als 5,0 m aufgrund der geringen Flächentiefe und der Verkehrsbeeinträchtigung mit der ökologischen Wertstufe 1 angerechnet. Grünbereiche mit einer Breite von mehr als 5,0 m und einer Fläche von über 300 m<sup>2</sup> werden mit der ökologischen Wertstufe 2 berechnet. Auf Grundlage dieser Berechnung ergibt sich ein neuer Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes von ca. 0,56 ha. Dieser wird auf den Flurstücken Nr. 899 (Teilfläche), 903 (Teilfläche) und 917 (Teilfläche) der Gemarkung Wiblingen erbracht und dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.</p> <p>Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wurde zur Eingrünung des geplanten Gebäudes ein Pflanzgebotsstreifen mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Aufgrund der geringen Traufhöhe des Gebäudes ist innerhalb dieses Grünstreifens eine 2-reihige Pflanzung mit Sträuchern in einem Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zur wirkungsvollen Eingrünung des Gebäudes ausreichend. Zur Abschirmung des Gebäudes sowie der Stellplätze in Richtung Osten wurden entlang der Grundstücksgrenze 10 Einzelbäume festgesetzt. Eine ausgedehntere Eingrünung des Plangebietes in südlicher und östlicher Richtung kann im Zuge der Entwicklung der angrenzenden Flächen in dem entsprechenden Bebauungsplan verwirklicht werden.</p> <p>Die Anordnung von Flucht- und Rettungswegen ist auf der Südseite der baulichen Anlagen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Anregung zur Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes wird auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die daraus folgenden Einschränkungen werden im Rahmen der Erstellung des Bauantrages an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p>
--	--

<p>5. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 12.01.2009 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände zur geplanten Errichtung des Nahversorgungszentrums. Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Heizenergie ist aus den angrenzenden Teilbereichen der bereits erschlossenen Bebauung möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung in die weiteren Abläufe wird gebeten.</p>	<p>Die SWU Energie wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>
<p>6. <u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 12.01.2009 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die nun im Bebauungsplan konkretisierten Angaben zur Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, der Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 20 % der Verkaufsfläche sowie der Zweckbestimmung als Nahversorgungsstandort lassen keine negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. <u>Regierungspräsidium Tübingen Ref. 47.2, Schreiben vom 12.01.2009 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt an der künftigen Querspange zwischen dem Wiblinger Ring und der L 260. Es verbleibt nach der vorliegenden Planung ein ca. 16 m breiter Streifen zwischen den Stellplätzen und der neuen Fahrbahntrasse. Dies wird als ausreichend angesehen.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. <u>IHK Ulm, Schreiben vom 12.01.2009 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Da bei dem geplanten Nahversorgungszentrum ein großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, erscheint es notwendig die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Wiblingen-Zentrum und Wiblingen-Tannenplatz zu untersuchen. Weil sich bei den Discountern die Umsatzleistung je m<sup>2</sup> erheblich unterscheidet, wird es als notwendig angesehen, zu wissen, welche Firma in den Standort investiert. Dadurch ergeben sich völlig unterschiedliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur.</p>	<p>Die Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist bereits als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum / Nahversorgung" seit dem 31.10. 2008 rechtskräftig. Eine grundsätzliche Klärung als Standort für ein Nahversorgungszentrum ist damit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt.</p> <p>Durch die Festlegung der Obergrenze der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup>, die Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente auf 20 % der Verkaufsflächen, sind keine negativen Auswirkungen auf die auf benachbarten zentralen Orte oder auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Auf die Stellungnahme des Regionalverbandes vom 12.01.2009 wird verwiesen.</p> <p>Die konkrete Vergabe an einen Investor und Betreiber des Nahversorgungszentrums erfolgt erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Somit kann derzeit noch nicht genannt werden, welcher Discounter den Markt betreibt. Dieser Einwand kann somit aus grundsätzlichen Verfahrensgründen nicht berücksichtigt werden.</p>

6.3 Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wird die Abt. Liegenschaften und Wirtschaftsförderung das Grundstück ausschreiben.

7. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 05.03.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.