

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 16.04.13
Durchwahl (0761) 208-3000
Name: Guenter Sokol
Aktenzeichen: 2511 // 13-02407

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse 21 - 27", Ulm

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 14.03.2013

Anhörungsfrist 03.05.2013

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Ur-Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras sowie ggf. Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs auf.

Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Blauniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Der organisch geprägte Auenlehm stellt einen stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Für den Bau der Tiefgarage und der mehrgeschossigen Häuser werden objektbezogene **Baugrunduntersuchungen** gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein **Beweissicherungsverfahren** der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Grundwasser

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine die o.a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstätten-gesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Im Original gezeichnet

Günter Sokol



ä

9





IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 06. MAI 2013					
HA/	I	II	III	IV	V
z. d. A.					

Standortpolitik

MF: SUB III
47

30. April 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Griesgasse 21-27“ Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – nachfolgende Anregungen vorzubringen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf den Flurstücken 255/3 bis 255/7 die Errichtung eines Gebäudes mit ausschließlich Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Art der baulichen Nutzung soll als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Vom Gebietscharakter her liegt das Plangebiet in einem gemischt genutzten Quartier, einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs dargestellt, grenzt das Plangebiet im Osten/Südosten an Gewerbebetriebe. Der Standortsicherung der Betriebe kommt eine hohe Bedeutung zu. Daher müssen die Belange dieser Gewerbebetriebe beachtet werden.

Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen. Durch die gewerblichen Tätigkeiten in Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung sind aber Lärm- oder Geruchsmissionen nicht auszuschließen. Ein angrenzendes Unternehmen bietet für den gesamten süddeutschen Raum einen 24-Stunden Reparaturservice für Elektromaschinen an. Dadurch ist zusätzlich ein Anlieger- und Andienungsverkehr auch außerhalb der gewöhnlichen Betriebszeiten nötig. In der Begründung des Bebauungsplans wird zwar angegeben, dass die bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld nicht wesentlich störend sind und die in Mischgebieten zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Aufgrund der Planung mit einem viergeschossigen Wohngebäude kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und damit zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen kann. Eine Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Mittelfristig (ca. 7 Jahre) beabsichtigt das östlich angrenzende Unternehmen (ELMAR GmbH) ihren jetzigen Standort aufzugeben und sich an einem anderen Standort niederzulassen, da die gemieteten Betriebsflächen aufgegeben werden müssen. Bis zur geplanten Standortverlagerung muss jedoch ein reibungsloser Betriebsablauf am jetzigen Standort im Rahmen des genehmigten Umfangs möglich sein.

Für ein konfliktfreies Nebeneinander beider unterschiedlicher Nutzungen und um der Standort-sicherung der Betriebe gerecht zu werden, sind möglichst ausreichende Bauabstände festzusetzen. Die potentiellen Konfliktsituationen werden vermutlich durch die Umgestaltung des Gebietes durch Umsetzung des Rahmenplans „Söflinger Straße – Magirusstraße – Griesgasse“ entfallen. Doch bis zu diesem noch nicht bestimmten Zeitpunkt müssen gewerbliche Tätigkeiten im Umfeld der geplanten Bebauung möglich sein und gesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
Postfach
89070 Ulm

Stadt Ulm Zentrale Dienste
Eing. 03. Mai 2013
Tgb.-Nr.
Bearb. Stelle

SUB

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Verkehr
Eing. 06. MAI 2013
z.d.A. <input checked="" type="checkbox"/> I <input type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III <input type="checkbox"/> IV <input type="checkbox"/> V

MF: SUB III
64**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung****Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Griesgasse 21-27“**

2. Mai 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
mae.pl / U13br1701.doc.doc

im genanntem Bebauungsplan ist vorgesehen auf den Flurstücken 255/3 bis 255/7 in Ulm-Söflingen Griesgasse ein ausschließlich zur Wohnnutzung vorgesehene Gebäude mit ca. 39 Wohneinheiten zu errichten. Die Festsetzung nach Baunutzungsverordnung für diese Grundstücke soll als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO erfolgen.

Ansprechpartnerin:

Elisabeth Maeser
Telefon 0731 1425-370
Telefax 0731 1425-570
E-Mail: e.maeser@hk-ulm.de

Derzeit ist die Nutzung auf diesen Grundstücken gemischt mit Wohnen und Gewerbe, ebenso stellt sich die Umgebungsbebauung dar. Ziel der Stadt ist es mittelfristig das Quartier wie im Rahmenplan „Söflinger Straße, Magirusstraße, Griesgasse“ dargestellt, neu zu ordnen.

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulminfo@hk-ulm.de
www.hk-ulm.de

Direkt östlich an das geplante Wohngebäude angrenzend in der Griesgasse 19 befindet sich der Elektromaschinenbetrieb ELMAR GmbH. Die Firma ELMAR bietet für den gesamten süddeutschen Raum eine Elektromaschinenreparatur mit Schnellservice für Motoren, Pumpen, Elektrowerkzeuge etc. an. Auf dem Flurstück 257/8 befindet sich sowohl eine Werkstatt als auch ein Lagergebäude der Firma ELMAR.

Präsident:
Anton GindeleHauptgeschäftsführer:
Dr. Tobias Mehlich

In der Söflinger Straße 208/3 auf Flurstück 257/4 welches ebenfalls östlich an die geplante Wohnbebauung angrenzt, befindet sich die Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierfirma Mayer J.A. GmbH. Die Firma ist spezialisiert auf Isolierungen an haus- und betriebstechnischen Anlagen aber auch im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes. Das Bearbeiten u.a. von Metallen ist unerlässlich.

Sparkasse Ulm
BLZ 63050000
Konto 12098
Volksbank Ulm
BLZ 63090100
Konto 1757008
Postgiro Stuttgart
BLZ 60010070
Konto 1448-703

Nicht nur durch diese genannten gewerblichen Tätigkeiten im näheren Umfeld zu dem geplanten Wohnkomplex sind Lärm- oder Geruchsmissionen dort nicht auszuschließen. Hier ist insbesondere auch ein Andienungsverkehr außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu nennen. In der Begründung zum Bebauungsplan

wird zwar angegeben, dass die bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld nicht wesentlich störend sind und die in Mischgebiet zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten. Ob hierzu eindeutige Untersuchungen vorliegen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es bleibt zu hoffen, dass diese Aussage der Realität entspricht.

Die Firma ELMAR GmbH beabsichtigt mittelfristig (etwa 7 Jahre) ihren jetzigen Standort aufzugeben, das die gemieteten Betriebsflächen dann im Rahmen der geplanten Veränderungen des Quartiers aufgegeben werden müssen. Für die Zeit bis zu einer Verlagerung des Betriebes muss die Gewerbeausübung am jetzigen Standort Griesgasse 19 weiter uneingeschränkt und im Rahmen des genehmigten Umfangs möglich sein.

Um das Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen sind deshalb möglichst großzügige Bauabstände zwischen diesen Nutzungen vorzusehen, um auch den Belangen der ansässigen Betriebe gerecht zu werden. Bei der weiteren Umsetzung des Rahmenplanes werden sich dann hoffentlich mögliche Konfliktsituationen entschärfen. Aber bis dahin – Zeitraum ist noch offen – müssen gewerblichen Tätigkeiten im Umfeld der neuen Wohnbebauung möglich sein. Dies zu sichern ist notwendig, ggf. durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Stadt Ulm und dem Bauträger bzw. der künftigen Eigentümergemeinschaft auf dem Grundstück Griesgasse 21 - 27.

Wir bitten unsere Anregungen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Elisabeth Maeser
Dipl.-Ing. (FH)

SUB V-326/13 AU/BP-Sr
SUB V-309/13 NZ/BP-Si

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und Energie				
Eing. 07. Mai 2013				
H.M.	II	III	IV	V
Z.B.A.				

03.05.2013

Nst.: 6059

Nst.: 6048

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse 21-27"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Arbeits- und Umweltschutz

Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung als ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Naturschutz

Bei Bebauungsplänen im Sinne von § 13a BauGB gibt es zwar kein Erfordernis für Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich aber im Regelfall das Erfordernis für ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten.

In diesem Gutachten ist darzustellen, ob sich Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Minderungs-, Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Die aktuellen Formblätter des MLR sind zu verwenden.

Da dieses spezielle artenschutzrechtliche Gutachten nicht vorliegt, kann über die bereits durchgeführten Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Fällen von Gehölzbeständen) keine Aussage zum Artenschutz erfolgen.

Eine Ortsbesichtigung am 04.04.2013 durch unseren Naturschutzbeauftragten Herrn Koch hat ergeben, dass die Baufeldfreimachung bereits weitgehend erfolgt ist.

Der noch vorhandene Gehölzbestand konnte nur aus der Ferne betrachtet werden, da die Vorhabensfläche komplett eingezäunt ist.

Entlang der Ost- und Südseite stehen unbelaubte Sträucher (im Süden überwiegend Hasel bis 5m hoch), die keine aktuellen Vogelnester zeigen.

Entlang der Westseite steht eine 1-reihige ca. 30m lange und ca. 4 m hohe immergrüne Hecke (Thuya oder Scheinzypresse). In dieser Hecke können aktuell brütende Vögel z.B. Amsel vorhanden sein.

Vom Vorhabenträger ist darzustellen, wie mit dem noch vorhandenen Gehölzbestand umgegangen werden soll.

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten Hecken in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Pflanzgebotsfläche pfg.1

Es sollte eine textliche Festsetzung über die zu verwendende Gehölzart erfolgen.

Anmerkung:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht, wäre es sinnvoll, wenn der künftige Vorhabensträger gleich zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens darüber informiert werden könnte, was beim Abbruch von bestehenden Gebäuden oder bei Baumfällungen im Zuge der Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu beachten ist.

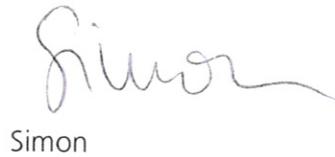
Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz und Altlasten sowie Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Schwark

I. A.



Simon