



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.03.2010		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.06.2010	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.05.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 162/10

Betreff: Bebauungsplan "Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:	4	Mehrfertigungen der Stellungnahmen	(Anlage 1.1-1.4)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Begründung	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 08.03.2010 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 08.03.2010 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

Sicherung einer innenstadtnahen Fläche für den Wohnungsbau. Planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines neuen, bzw. Ergänzung eines bestehenden, innenstadtnahen Wohngebietes.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 799 / 1, 799 / 2 und 799 / 3 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm

4. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.12.2009 (siehe Niederschrift § 432)

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 51 vom 17.12.2009.

c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 28.12.2009 bis einschließlich 05.02.2010.

5. Sachdarstellung

5.1. Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

	Stellungnahme der Verwaltung:
5.1.1. SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 23.12.2009 (Anlage 1.1) a) Bodenschutz und Altlasten: - Hinweis: Zu dem Altstandort 03226 Marchtalerstraße 23 auf Flst. Nr. 799/1 wurde noch keine orientierende Untersuchung durchgeführt. Aussagen zu Boden- und/oder Grundwasser- verunreinigungen sind nicht möglich. - allgemeine Hinweise zu Bodenschutz und Altlasten:	Der Hinweis soll unter Punkt 2.2.1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden Diese Hinweise sollen erst im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes (vorhabenbezogener Bebauungsplan und / oder städtebaulicher Vertrag)

	<p>Berücksichtigung finden.</p> <p>Der Hinweis soll unter Punkt 2.3. der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis soll unter Punkt 2.2.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>
<p>5.1.2. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 12.01.2010 (Anlage 1.2)</p> <p>a) Geotechnik: Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen</p> <p>b) Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet Fischerhausen</p>	<p>Der Hinweis soll erst im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan soll entsprechend korrigiert bzw. redaktionell überarbeitet werden</p>
<p>5.1.3. Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 25 Denkmalpflege mit Schreiben vom 01.02.2010 (Anlage 1.3)</p> <p>Hinweis auf § 20 DSchG. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen</p>	<p>Der Hinweis soll unter Punkt 2.4. der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p>
<p>5.1.4. DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 01.02. (Anlage 1.4)</p> <p>Hinweise auf die Auswirkungen der angrenzenden Bahnanlagen</p> <p>a) Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden.</p> <p>b) Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bereich der</p>	<p>Die Hinweise sollen unter Punkt 2.5.1 bis 2.5.3.. der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden</p>

Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. c) mögliche Beeinflussung von auf magnetische Felder empfindliche Geräte in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke	
---	--

- 5.2 Im Verfahren zeigte sich, dass die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Plangrundlage nicht korrekt ist. Zum einen musste die Flurstücksnummer des Eisenbahnflurstückes (Flst. Nr. 4000/8) ergänzt, zum anderen das Gebäude Silberweg 1, Brtg auf Flst.Nr. 7896 mit Flächendarstellung hellgrau dargestellt werden. Die Plangrundlage wurde entsprechend redaktionell geändert, und der Bebauungsplan erhält ein neues Plandatum (Bebauungsplan vom 08.03.2010).
- 5.3. Die die Kosten der Umsetzung des Bebauungsplanes betreffenden Punkte der Begründung (Punkte 10.2 und 10.3.) sind, da der einfache Bebauungsplan nur der Sicherung der Flächen für das beabsichtigte Neuordnungskonzept dient und quasi nur eine Zwischenstufe zu einem späteren qualifizierten Bebauungsplan bzw. zu einem städtebaulichen Vertrag darstellt, obsolet. Die Begründung soll diesbezüglich redaktionell überarbeitet und die beiden Punkte gestrichen werden.
- 5.4. Zur Verdeutlichung des Charakters des einfachen Bebauungsplanes, quasi als Zwischenstufe des Planungsprozesses, soll ein entsprechender Hinweis (Punkt 2.5. der textlichen Festsetzungen) aufgenommen werden
6. Aufgrund dieser oben aufgeführten Stellungnahmen wird vorgeschlagen die Plangrundlage entsprechend zu berichtigen, die textlichen Festsetzungen um die Punkte 2.2 bis 2.6 (Hinweise) zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen.
- Mit der redaktionellen Änderung der Plangrundlage, der textlichen Festsetzungen und der Begründung ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 28.10.2009 ist somit nicht erforderlich.
7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2010 kann gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 08.03.2010 (siehe Anlage 3) hierzu festgelegt werden.