



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.02.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.03.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 30.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 064/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich des Prangers", in Wiblingen"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	4	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlagen 5.1-5.4)
	7	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse TG, EG, OG, Ansichten, Schnitte, Außenanlagen	(Anlagen 6.1-6.7)
	1	Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für Landschaftsplanung vom 09.11.2010	(Anlage 7)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8))

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Westlich des Prangers" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Westlich des Prangers" in der Fassung vom 02.02.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 02.02.2011 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Errichtung von vier Geschossbauten auf den Flurstücken Nr. 47/2 und 50/1 am Pranger, Wiblingen.
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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 47/2 und 50/1 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 180.2/1, genehmigt am 29.08.1895
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.11.2010 (siehe Niederschrift § 329)
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 25.11.2010
 - c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 03.12.2010 bis einschließlich 07.01.2011.
6. Sachverhalt
 - 6.1 Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
 - Deutsche Telekom
 - Handwerkskammer Ulm
 - Industrie- und Handelskammer
 - Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege
 - Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
 - Wehrbereichsverwaltung V
 - SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, die wie folgt abgewogen werden:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 17.12.2010 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Es wird darum gebeten, die Planung, speziell die der Baumstandorte, so anzupassen, dass die Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Sofern die in der Planzeichnung als Gehweg markierte Trassen nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, wird um Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Telekom gebeten.</p> <p>Über und im Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die Leitungen gefährdet oder beschädigt werden können.</p> <p>Zur Versorgung des Plangebietes ist evtl. eine Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Es wird gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, zu informieren.</p>	<p>Die Behandlung der bestehenden Telekommunikationsleitungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens in direkter Abstimmung mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH. Die Übernahme der Kosten für eine evtl. notwendige Verlegung von Leitungen erfolgt ebenfalls in direkter Abstimmung mit der Telekom.</p> <p>Der Anregung zur Berücksichtigung eines Leitungsrechtes kann nicht berücksichtigt werden. Der im Hofbereich des Vorhabens als Gehrecht für die Allgemeinheit und als Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Ulm sowie die SWU-Netze GmbH festgesetzte Weg befindet sich über einer Tiefgarage. Das Fahrrecht umfasst ausschließlich das Befahren von Fahrzeugen, die unter die statische Auslegung der Tiefgaragendecke mit Brückenklasse 16/16 fallen und der Unterhaltung der Stromkabel für die Wegebeleuchtung dienen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird vom Vorhabenträger rechtzeitig über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen informiert.</p>
<p><u>2. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.12.2010 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Das Vorhaben liegt im Verbreitungsbereich oberflächennah verwitterter Haslach-Mindel-Schotter. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Eine weitere Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>

<p>Die Schotter bilden allgemein einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z.B. Schlufflinsen) enthalten. Für die geplanten Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	
<p><u>3. Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 23.12.2010 (Anlage 5.3)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Der überplante Bereich befindet sich innerhalb der gemäß § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten Umgebung mehrerer Kulturdenkmale besonderer Bedeutung, insbesondere gegenüber dem nach § 28 DSchG geschützten Gasthof Adler.</p> <p>Durch die Bebauungsform mit vier Einzelbaukörpern um einen Hof wird die alte städtebauliche Situation entlang der Straßen aufgegriffen. Es werden deshalb keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Kubatur der Bebauung, v.a. die Längen der Baukörper überschreiten zwar das im Ort bei Wohnbauten übliche Maß, daraus lässt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der umgebungsgeschützten Kulturdenkmale ableiten.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Wiblingen. Auf der Urkarte von 1826 sind südlich des noch bestehenden Gehöftes zwei weitere Gebäude unbekannter Funktion und Zeitstellung eingetragen. Der überwiegende Teil des Plangebietes war ehemals Garten- und Grünland. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass an der Straße nordwestlich des Gehöftes früher ebenfalls Bebauung vorhanden war.</p> <p>Archäologische Relikte dieser abgegangenen</p>	<p>Die Stellungnahme zur Bau- und Kunstdenkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Regelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Projektplanung und den Baumaßnahmen weitergeleitet.</p> <p>Die vorgetragenen Ausführungen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und dargelegt.</p>

<p>Bebauung dürften im Boden erhalten geblieben sein. Ob es sich um Kulturdenkmale oder Bodendenkmale des Mittelalters und / oder der frühen Neuzeit nach § 2 DSchG handelt, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingeschätzt werden.</p> <p>Aus dem nordwestlich benachbarten Bereich Lustgartenweg / Sporerstraße sind alamannische Grabfunde des Frühmittelalters bekannt. Mit weiteren Bestattungen oder Spuren der zugehörigen Siedlung ist zu rechnen.</p> <p>Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird auf die Möglichkeit hingewiesen, dass unter Anleitung des Regierungspräsidiums, Ref. 26 Denkmalpflege, ein Suchschnitttraster nach Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege angelegt werden kann. Damit ließe sich klären, in welcher Form Bodendenkmale betroffen sind und welcher Maßnahmen es bedarf, den denkmalpflegerischen Belangen entsprechend Rechnung zu tragen. Gegebenenfalls könnte dann auf diesbezügliche Nebenbestimmungen verzichtet werden.</p> <p>Soweit eine Beseitigung und Zerstörung von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, sind folgende Nebenbestimmungen zu treffen:</p> <ul style="list-style-type: none">- nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller durch das Regierungspräsidium, Referat Denkmalpflege, Sachgebiet Archäologische Denkmalpflege, eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmale durchführen zu lassen.- der Antragsteller hat die Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.- Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.	<p>Das beauftragte Planungsbüro des Vorhabenträgers hat bereits Kontakt mit dem Sachgebiet Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium aufgenommen zur Klärung und Abstimmung des weiteren Vorgehens hinsichtlich der Erkundung von Bodendenkmalen.</p> <p>Die vorgetragenen Nebenbestimmungen werden als textlicher Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>4. SUB V, Schreiben vom 28.12.2010 und vom 26.01.2011 (Anlagen 5.4)</u></p>	

<p><u>Wasserrecht</u> Es ist ein Hinweis aufzunehmen, dass das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes Fischerhausen, lt. Verordnung vom 10.08.1973, liegt.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Vorbehaltlich der folgenden Auflagen bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung:</p> <ul style="list-style-type: none">- vor Abbruch der Gebäude bzw. Baumfällungen ist eine Begehung der Örtlichkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Verfasser der Artenschutzprüfung und dem Vorhabenträger durchzuführen. Das Gebiet mit seinem Baumbestand und seinen Gebäuden lässt auf ein hohes Habitatpotential für Vögel und Fledermäuse schließen. Die an den Gebäuden bereits zahlreich angebrachten Nistkästen untermauern diese Einschätzung.- Die CEF-Maßnahmen (Nist- und Fledermauskästen etc.) sind schnellstmöglich (d.h. vor dem Eingriff mit Fällungen / Abriss) zu realisieren und danach laufend zu pflegen. Zuständig ist hierfür der Vorhabenträger. <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten der Vögel und Fledermäuse sind die in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zwingend vor Abbruch der Gebäude und Fällung der Bäume vorzunehmen. Der Vorhabenträger hat dafür geeignete Standorte zum Anbringen der Kästen im Umfeld der Baumaßnahme zu sorgen. Die Standorte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind für die CEF-Maßnahmen durch die baustellenbedingten Störungen nicht geeignet.</p>	<p>In den textlichen Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend auf die Lage des Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet hingewiesen.</p> <p>Die Begehung im Plangebiet mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Das weitere Vorgehen wurde dabei einvernehmlich festgelegt.</p> <p>Der Vorhabenträger führt die erforderlichen CEF-Maßnahmen so schnell wie möglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch. Die entsprechende Vorgehensweise wurde bereits bei dem Ortstermin im Plangebiet am 26.01.2011 einvernehmlich abgestimmt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird folgender textliche Hinweis aufgenommen: Zur Vermeidung unzulässiger Schädigungen und Störungen besonders und streng geschützter Arten wurde ein naturschutzfachliches Gutachten als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Büro für Landschaftsplanung Dr. A. Schuler mit Stand 09.11.2010 erstellt.</p> <p>Die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF Maßnahmen) sind bei der Realisierung des Vorhabens zwingend zu beachten. Die CEF Maßnahmen sind vor Baubeginn in</p>
--	---

	Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
--	--

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und der Überarbeitung des Vorhabens werden folgende Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 12.10.2010 vorgenommen:
- Aufnahme von Nebenbestimmungen der archäologischen Denkmalpflege als textliche Hinweise entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen, Denkmalpflege
 - Festsetzung von 4 privaten Stellplätzen im Plangebiet mit Zufahrt von der Donautalstraße für Besucher des Vorhabens.
 - Änderung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit sowie Ergänzung um ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm und der SWU Netze GmbH im Hofbereich des Vorhabens entsprechend der weiteren Konkretisierung der Freiflächenplanung
 - Geringfügige Ergänzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Aufweitung des bestehenden Fußweges entlang des Kreisverkehrsplatzes
 - Anpassung der zu erhaltenden und der neu zu pflanzenden Bäume entsprechend der weiteren Konkretisierung der Freiflächenplanung
 - Anpassung der Tiefgaragenzufahrt entsprechend der weiteren Konkretisierung der Gebäudeplanung
 - Ergänzen der textlicher Hinweis auf das naturschutzfachliche Gutachten mit der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand 09.11.2010 und Verweis auf die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (CEF Maßnahmen).
 - Überarbeitung und Anpassung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den aufgeführten Änderungen und Ergänzungen.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 02.02.2011 eingearbeitet. Mit den Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere auf die Grundstücke im Umfeld des Plangebietes.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

8. Das Baugesetzbuch schreibt in § 12 Abs. 1 vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 8 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2011 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 02.02.2011 hierzu festgelegt werden.

