



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.09.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 341/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße - Magirusstraße"
- Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 4 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1 – 5.4)
 - 13 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse,
Ansichten, Architekturbüro Maurer, Ulm) (Anlage 6.1 – 6.13)

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Sedanstraße - Magirusstraße" in der Fassung vom 28.10.2011 sowie die Begründung vom 28.10.2011 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Aufstockung des Gebäude Sedanstraße 124 mit einer Reihenhausbauung sowie dem Neubau eines Wohn- und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Gestaltung der Tiefgaragenzu-/abfahrt Magirusstraße
- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Korrektur der Baugrenzen in Anpassung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Zulassung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dächern
- Aufnahme der Parkierung Sedanstraße in den Geltungsbereich
- Zulassung der Auskragung von untergeordneten Bauteilen (Balkonen) am Gebäude Magirusstraße

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1700/4, 1700/7 und 1700/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1671/1 (Magirusstraße) und 1759 (Sedanstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 147/21 "Magirusstraße - Sedanstraße - Moltkestraße", in Kraft getreten am 02.05.1986 und Nr. 141.2/20 "Magirusstraße zwischen Sedanstraße und Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 19.07.1984 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2011 (§ 232)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2011
- c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011.

6. Sachverhalt

- 6.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Am 27.07.2011 fand im Weststadthaus eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. An der Veranstaltung nahmen ca. 15 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Höhe des Gebäudes an der Magirusstraße wurde kritisch betrachtet. Es wurde gebeten, die Stockwerkshöhen zu prüfen. Dies ist zum

Auslegungsbeschluss erfolgt. Desweiteren wurde auf das hohe Verkehrsaufkommen in der Sedanstraße hingewiesen und um verkehrliche Regelungen gebeten, was nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Mittelfristig ist im Kreuzungsbereich Sedanstraße – Magirusstraße die Anlage eines Minikreisels vorgesehen. Schriftliche Anregungen wurden nicht eingereicht.

6.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Gasversorgung Süddeutschland
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Wehrbereichsverwaltung Süd
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.07.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Die Planungen sollen so angepasst werden, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen. Bei einer Bebauung des Grundstücks soll eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit veranlasst werden. Bei trotzdem notwendiger Verlegung oder Schutzmaßnahmen sind entstehende Kosten zu erstatten. Über Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen ist die Telekom so früh wie möglich zu informieren.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte dürfen vorhandene Telekommunikationslinien nicht gefährdet und spätere Aufgrabungen nicht über Gebühr erschwert werden.</p>	<p>Das Schreiben wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden. Eventuell anfallende Kosten trägt der Vorhabenträger.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.08.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Geotechnik: Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen. Südlich des Plangebiets sind in der Geologischen Karte Rutschungsflächen eingetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p>

<p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.</p> <p>Grundwasser: Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Gesteine der Unteren Süßwassermolasse. Quartäre Talablagerungen des Blautals, die stellenweise humos sein können, sind nicht auszuschließen.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 15.08.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird vorsorglich auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen (Benachrichtigung des Regierungspräsidiums bei archäologischen Funden im Zuge von Erdarbeiten).</p>	<p>Der Hinweis ist bereits unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 27.07.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Im Planungsgebiet liegt der Altstandort 03142 Magirusstr. 51 / Sedanstraße 124. Auf dem Gelände wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Boden wurden vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen, weshalb der Altstandort mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet wurde. Es ist auf eine fachgerechte Entsorgung/Wiederverwertung des Aushubmaterials zu achten und unter Umständen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p>

7. Das beauftragte Büro Planer GmbH Sterr-Ludwig hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Sedanstraße – Magirusstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.10.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 28.10.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.

