



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	27.12.2011		
Geschäftszeichen			
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.01.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.02.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 019/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 200"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.3)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Architekturbüro Nething	(Anlage 6.1 - 6.14)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Söflinger Straße 200" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Söflinger Straße 200" in der Fassung vom 15.12.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15.12.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung des Grundstücks Söflinger Straße 200.

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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 259/3 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 253 (Söflinger Straße) der Gemarkung Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.1/52 genehmigt am 08.05.1959
- Bebauungsplan Nr. 110.1/57 genehmigt am 27.05.1960
- Bebauungsplan Nr. 110.3/39 in Kraft getreten am 03.03.2005

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 27.09.2011 (siehe Niederschrift § 114)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 40 vom 06.10.2011
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 14.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011.

6. Sachverhalt

6.1 Die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH beabsichtigt eine Neubebauung des Grundstückes Flur Nr. 259/3 (Söflinger Straße 200) mit einem 5 geschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt. Mit dem Neubauvorhaben erfolgt die Schließung der derzeitigen Baulücke am Eckbereich der Söflinger Straße und deren Seitenstraße.

6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.08.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 01.08.2011 wurden vom 14.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, davon eine ohne Einwendungen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 14.10.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese befinden sich im südlichen Bereich auf öffentlichem Grund (Gehweg). Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Telekommunikationslinie nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen dürfen davon nicht gefährdet werden.</p> <p>Sollte eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden sind der Telekom die entstehenden Kosten zu erstatten. Die Telekom ist über Beginn und Ablauf von evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn zu informieren, damit die Maßnahmen mit anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p>	<p>Der Bereich des südlich angrenzenden Gehwegs wird während der Neubaumaßnahme nur peripher tangiert. Somit werden die bestehenden Leitungen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die im südlichen Bereich bestehenden Baumstandorte werden nicht verändert. Die nach Norden verlaufende Verkehrsfläche der Söflinger Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt neu eingeteilt und evtl. mit Baumpflanzungen gegliedert. Die Neuaufteilung der Verkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Maßnahmen hierzu werden zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt</p> <p>Das Schreiben wird zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergereicht. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungsschritte informiert.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 25.10.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Erdgas ohne Einwände möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjura auf, die ggf. von Molassegesteinen des Tertiär überlagert werden.</p> <p>Allgemein ist in der Blauaniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Information und zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>Der organisch geprägte Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p>	
---	--

7. Aufgrund von Abstimmungsgesprächen mit der Verkehrsplanung (VGV/VP) der Stadt Ulm wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ca. 0,5 m nach Westen auf die bestehende Gehwegkannte der Söflinger Straße erweitert.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden. Die Erweiterung berührt die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.
8. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2011 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 15.12.2011 hierzu festgelegt werden.