

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 281/12	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße - Sattlergasse - Weinhofberg"
- 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 - 5.7)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)	(Anlage 6.1 - 6.10)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Neue Straße – Sattlergasse – Weinhofberg" 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 "Neue Straße – Sattlergasse - Weinhofberg" in der Fassung vom 04.05.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 04.05.2012 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

Bebauungsplan für die Neubebauung der Grundstücke Flst. Nr. 91/5 (Neue Straße 58), Flst. Nr. 91/4 (Neue Straße 60) und Flst. Nr. 91/1 (Neue Straße 66) mit zwei Bürogebäuden der Sparkasse Ulm.

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 31.07.2011 (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 folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 91/1, 91/4 und 91/5, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 10 (Neue Straße), 21 (Weinhof), 53 (Weinhofberg), 91 (Sattlergasse) und 134 (Lautengasse). Gemarkung Ulm, Flur Ulm

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Plan Nr. 110.6/59 vom 17.07.1954,
- Plan Nr. 110.3/16 vom 21.11.1955,
- Plan Nr. 110.3/32 in Kraft seit 31.05.1990
- Plan Nr. 110.3/38 in Kraft seit 31.12. 2003

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.10.2011 (siehe Niederschrift § 290)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 43 vom 27.10.2011
- c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.11.2011 bis einschließlich 11.11.2011
- d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.02.2012 (siehe Niederschrift § 50)
- e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 10 vom 08.03.2012

6. Sachverhalt

- 6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 077/12).

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren vorgebrachten Äußerungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 5.1)</u> Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Zwischen den zuständigen Fachbereichen der Sparkasse und der SWU Netzwerke seien Möglichkeiten zur Sicherung und teilweise Verlegung von Versorgungsleitungen geprüft und abgestimmt worden. Die im Bereich der Erschließung liegenden Grundstücke könnten aus der bestehenden Infrastruktur versorgt werden.	Die Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde seitens der Sparkasse bereits seit Herbst 2010 gemeinsam mit allen Leitungsträgern und betroffenen Stellen der Stadt intensiv vorbereitet. Ein koordinierter Leitungsplan liegt vor. Die Verteilung von Verantwortungen und Kosten für die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen infolge der leitungsbedingten Eingriffe werden im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.
<u>EBU Stadt Ulm, Schreiben vom 09.11.2011 (Anlage 5.2)</u> Das Bauvorhaben überschreite die bisherigen Flurstücksgrenzen und greife somit in die öffentlichen Verkehrsflächen ein. Dadurch seien Leitungsverlegungen im großen Stil notwendig. Die Kosten der Leitungsverlegung müssten vom Vorhabenträger getragen werden.	Die bisherigen Flurstücksgrenzen werden im Bereich der Neuen Straße, der Sattlergasse, des Weinhofs, des Weinhofbergs und der Lautengasse überschritten. EBU ist in die Leitungscoordination regelmäßig eingebunden. Die Finanzierung der Maßnahmen ist bilateral zwischen EBU und dem Vorhabenträger zu klären.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Schreiben vom 22.11.2011 (Anlage 5.3)</u> Das Plangebiet liege im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auelehm sowie Lösslehm, die Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagern. Aus Baugrunduntersuchungen für benachbarte Bauvorhaben seien in den Karbonatgesteinen mit Lehm plombierte Dolinen bekannt. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sei im Plangebiet zu rechnen. Allgemein sei mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden könnten betonaggressiv sein. Für die Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet. Die Informationen haben keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Email vom 07.02.2012 (Anlage 5.4)</u> <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u>	<u>Zu Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Der Abbruch der Gebäude wurde mit dem

Es werde davon ausgegangen, dass der bereits vollzogene Abbruch der Gebäude Neue Straße 58 und 60 mit dem Gebietsreferenten abgesprochen worden sei. Die Anwesen gehören zur Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". An der Außenwand des Anwesens Neue Str. 58 sei ein sog. Sperrkettenhaken angebracht gewesen, der als Einzelstück in der Liste der Kulturdenkmale geführt wurde. Fraglich sei, ob die Abgrenzung der Gesamtanlage nicht um das überplante Gebiet zu reduzieren wäre. Zudem sei der Verbleib des genannten Hakens zu klären. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Falls nicht bereits geschehen, werde gebeten, den angeführten Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: „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“.	Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Entsprechende Vereinbarungen zwischen der Sparkasse Ulm und dem Landesamt für Denkmalpflege wurden abgeschlossen. Die Herausnahme des Gebietes aus der Gesamtanlage des „Fischer- und Donauviertels“ kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geregelt werden. In die Abbruchgenehmigung für das Gebäude Neue Straße 58 wurden Bergung, Sicherung und Wiedereinbau des denkmalgeschützten Sperrhakens als Auflage aufgenommen. <u>Zu Archäologischer Denkmalpflege</u> Das gesamte Verfahren wurde im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt und vertraglich gesichert. Die Grabungen sind bereits abgeschlossen. Der angeführte Hinweis wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans unter Punkt 3.1 aufgenommen.
--	--

6.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.01.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 31.01.2012 wurden vom 16.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, davon vier ohne Einwendungen.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, EBU, Schreiben vom 04.04.2012 (Anlage 5.5)</u> <u>Abwasserwirtschaft</u> Das Bauvorhaben überschreite die bisherigen Flurstücksgrenzen und greife somit in die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen ein. Dadurch seien im erheblichen Maße Leitungsverlegungen notwendig. Die Kosten für die Verlegung von Abwasserleitungen der EBU seien vom Vorhabenträger zu tragen. Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets seien als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal seien im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens	Die bisherigen Flurstücksgrenzen werden im Bereich der Neuen Straße, der Sattlergasse, des Weinhofs, des Weinhofbergs und der Lautengasse überschritten. Die EBU ist in die Leitungscoordination regelmäßig eingebunden. Die Finanzierung der Maßnahmen wird zwischen der EBU und der Vorhabenträgerin geklärt. Die Lage der Leitungstrassen innerhalb des Plangebiets sowie die Lage der Hausanschlüsse ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies wird im Zuge des Bauantrags mit der EBU abgestimmt.

zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals könnten bei den Entsorgungsbetrieben der EBU angefordert werden. Wegen einer geplanten Baumaßnahme in der Lautengasse ist der Baugrubenverbau ohne Rückverankerungen auszuführen. Alle Baugrubenverbauungen die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden, bzw. durch Rückverankerungen in diese hineinreichen sind bei der Stadt Ulm zu beantragen. Die EBU sind am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.	Für die Lage und die Ausführung der Baugrubenverbauungen wird ein separater Bauantrag eingereicht. Die EBU wird in diesem Zug am Genehmigungsverfahren beteiligt.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Schreiben vom 18.04.2012 (Anlage 5.6)</u> Auf die Stellungnahme vom 22.11.2011 wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.	Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Email vom 07.02.2012 (Anlage 5.7)</u> Auf die Stellungnahme vom 06.02.2012 wird verwiesen. Weitere Hinweise oder Anregungen bestehen nicht.	Die in der Stellungnahme vom 06.02.2012 angeführten Belange wurden im Entwurf des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Eine weitere Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge der weiterentwickelten Vorhabenplanung wurden im Bereich der Sattlergasse und des Weinhofbergs die Baugrenzen sowie die Abgrenzung der Tiefgarage an die Architekturpläne angepasst.
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 7 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2012 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 04.05.2012 hierzu festgelegt werden.