



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	01.10.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 371/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 65"
- 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	(Anlage 5.1 - 5.4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Nothing Generalplaner	(Anlage 6.1 - 6.13)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Straße 65" 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 "Neu Straße 65" in der Fassung vom 15.09.2012 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 15.09.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung des Gebäudes Neue Straße 65 (Hotel Goldenes Rad).
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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 das Flurstück Nr. 90/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Flur Nr. 90 (Köpfingergasse) und Flur Nr. 10 (Neue Straße) der Gemarkung Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:
 - Nr. 110.3/32 in Kraft getreten am 31.05.1990,
 - Nr. 110.3/38 in Kraft getreten am 31.12.2003,
 - Nr. 110.6/59 genehmigt am 17.07.1954/03.11.1954
 - Nr. 110.6/62 genehmigt am 09.05.1955.
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.07.2012 (siehe Niederschrift § 114)
 - b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.28 vom 12.07.2012
 - c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012.
 - d) öffentliche Informationsveranstaltung über verschiedene Innenstadtprojekte, darunter das Projekt Neue Straße 65, am 24. Juli 2012 im Bürgerhaus Mitte.
6. Sachverhalt
 - 6.1 Der Vorhabenträger, Herr Axel Holland, 88416 Ochsenhausen, beabsichtigt, das auf dem Grundstück Neue Straße 65 bestehende Hotel Goldenes Rad um einen Hotelanbau an der Ecke Neue Straße/Köpfingergasse zu ergänzen.
 - 6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.06.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 01.06.2012 wurden vom 20.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 01.08.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Von Seiten der SWU wurde eine Trinkwasserhauptleitung (DA225) im Bereich der Neuen Straße verlegt, die im bestehenden Gehweg liegt und am Haus vorbeiführt. Die technischen Regeln zum Schutz von unterirdischen Leitungen und damit verbundene Sicherheitsabstände sind zu beachten.</p> <p>Falls keine Möglichkeiten zum Schutz der Trinkwasserhauptleitungen bestehen sollten, muss diese Hauptleitung verlegt werden. Die entstehenden Aufwendungen sind vom Bauherren zu tragen.</p>	<p>Die geplante Neubebauung setzt auf dem bestehenden Kellergeschoss auf. Daher ist nicht mit tiefergreifenden Aushubarbeiten zu rechnen, welche den bestehenden Leitungsverlauf gefährden könnten. Die einschlägigen Regeln zum Schutz von unterirdischen Leitungen und die damit verbundenen Sicherheitsabstände sind vom Vorhabenträger einzuhalten; die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Schreiben vom 14.08.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit nicht bekannter Mächtigkeit. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras sowie Molassegesteine des Tertiärs auf. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro sowie die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens im Vorfeld der Baumaßnahmen empfohlen.</p>	<p>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.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 16.08.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Mittelalterarchäologie</p> <p>Laut archäologischem Stadtkataster ist die bestehende Nachkriegsbauung unterkellert. Bis 1944 stand an dieser Stelle die spätmittelalterliche Löwen- bzw. Mohrenapotheke. Eine Bebauung ist seit dem 14. Jh. nachgewiesen.</p>	<p>Die Gebäudeplanung sieht vor, die bestehende Unterkellerung zu erhalten und das Neubauvorhaben auf den bereits bestehenden Grundmauern zu errichten. Lediglich der nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Bereich der bestehenden Stellplätze) soll neu unterkellert werden. In diesem Bereich wurde</p>

<p><u>Vor- und Frühgeschichte</u> Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen:</p> <p>Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.</p>	<p>im Zuge der Errichtung des bestehenden Gebäudes ein Ölabscheider installiert. Insofern ist hier vorwiegend mit Auffüllungen von Altmaterial (Bauschutt) zu rechnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis auf § 20 DSchG ist unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 24.08.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Mittelalterarchäologie</p> <p>Ergänzend zur Stellungnahme vom 16.08.2012 (Anlage 5.3) wird auf Folgendes hingewiesen: Das Areal befindet sich innerhalb der staufischen Kernstadt am Rande des ehemaligen Pfalzareals. Beim Neubau des Gebäudes Neue Str. 65 wurde bei baubegleitenden Untersuchungen 1954/55 einer der beiden Gräben der Pfalzbefestigung erkannt, dessen Reste bis heute noch im Boden erhalten sind. Es ist davon auszugehen, dass dieser auch in den bislang unbebauten überplanten Bereich hineinreicht. Die Fläche wurde nach der Verfüllung der Gräben im 14. Jhd. neu bebaut. Die Fundamente und Keller sowie Brunnen und Latrinen dieser Bebauung werden voraussichtlich noch im Boden erhalten sein. Es ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen mit den dargestellten mittelalterlichen Baustrukturen zu rechnen ist. Auch unterhalb der bestehenden Keller werden sich Befunde wie der Pfalzgraben und Brunnen oder Latrinen im Boden bewahrt haben.</p> <p>Bei den archäologischen Siedlungsspuren des Mittelalters handelt es sich um bedeutsame Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet wären.</p> <p>Der Planung kann nur dann zugestimmt werden,</p>	

<p>wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.</p> <p>Es wären folgende Nebenbestimmungen bei einer zulässigen Überplanung des Bodendenkmals festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den Bauablauf in Kenntnis zu setzen.- Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, besonders im Bereich ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals zu erfolgen. Mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind, wodurch zusätzliche Kosten entstehen können. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Es ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme nötig.</p>	<p>Die genannten Nebenbestimmungen werden in § 11 des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben.</p>
---	--

Bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 24. Juli 2012 im Bürgerhaus Mitte wurden keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 15.09.2012 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 15.09.2012 hierzu festgelegt werden.