

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.10.2012		
Geschäftszeichen	SUB III -Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.11.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 23.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 413/12	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Torstraße - Hinter der Mauer" -
Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
3	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.3)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), CasaNova	(Anlage 6.1 - 6.6)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Torstraße – Hinter der Mauer" 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 "Torstraße – Hinter der Mauer" in der Fassung vom 10.10.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.10.2012 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung der Flurstücke Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 20 und 21/1 an der Torstraße in Söflingen.

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 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 20, 21/1, 21 (Torstraße) und 24/1 (Hinter der Mauer) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160/84 genehmigt am 24.05.1963
- Bebauungsplan Nr. 160/94 genehmigt am 28.12.1979

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.06.2012 (siehe Niederschrift § 114)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 25 vom 21.06.2012.
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 29.06.2012 bis einschließlich 31.07.2012.

6. Sachverhalt

- 6.1 Die Firma Casa Nova, Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, Wielandstraße 25, 89073 Ulm beabsichtigt als Vorhabenträgerin eine Neubebauung der Flurstücke Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 20 und 21/1 mit 3 Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage.

- 6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.04.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 20.04.2012 wurden vom 29.06.2012 bis einschließlich 31.07.2012 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:
<u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 25.06.2012 (Anlage 5.1)</u> Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben. Es wird darum gebeten, die Deutsche Telekom über Beginn und Ablauf einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen der Telekom rechtzeitig koordiniert werden können.	Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird in die koordinierte Leitungsplanung eingebunden.
<u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 29.06.2012 (Anlage 5.2)</u> Gegen die Neubaukonzeption bestehen keine Einwände. Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus dem Leitungsbestand der Torstraße und der Straße Hinter der Mauer möglich. Die SWU bittet um frühestmögliche Einbeziehung in die weiteren Schritte.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Vorhabenträgerin setzt sich im Zuge der Objektplanung vor Baubeginn mit der SWU Netze in Verbindung.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 03.08.2012 (Anlage 5.3)</u> <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Das überplante Areal liegt im geschützten Umgebungsbereich des ehemaligen Klarissenklosters, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, innerhalb des einstigen Klosterhofes. In Bezug auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, da die Körnung und die Kubaturen der geplanten Gebäude nach Ansicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege denkmalverträglich sind. Im Hinblick auf die Baugenehmigungsverfahren wird jedoch um Abstimmung mit der zuständigen Gebietsreferentin gebeten. <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Mittelalterarchäologie Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden archäologische Siedlungsstrukturen des Mittelalters und der frühen Neuzeit erhalten haben. Um Planungssicherheit zu gewinnen, sind frühzeitig vor Baubeginn nach Maßgabe der	Die Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Detailplanung weitergeleitet. Die Informationen haben keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren. Die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Art und Umfang der Baggersondagen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen

Denkmalpflege Baggersondagen durchzuführen, um zu klären, inwiefern durch die Baumaßnahme archäologische Kulturdenkmale betroffen sind. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass unter Umständen eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgen müsse, die mehrere Monate dauern könne. Mit den Erdarbeiten dürfe erst begonnen werden, wenn etwaige Bodendenkmale sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen sind. Die Kosten für die Sondierung und ggf. für die Ausgrabung trägt der Veranlasser der Baumaßnahme. Vor- und Frühgeschichte Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem Plangebiet bekannt geworden sind.	Denkmalpflege abgestimmt und durchgeführt. Die Bestimmungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
--	--

7. Am 28. Juni 2012 fand im Brauereigasthof Krone in Söflingen eine öffentliche Informationsveranstaltung über das Bauvorhaben statt. An der Veranstaltung haben etwa 80 Personen teilgenommen. Neben zahlreichen interessierten Fragen zur Qualität der geplanten Bebauung wurden Anregungen/Bedenken zu folgenden Themen vorgebracht:

Diskutierte Themenbereiche und Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Thema 1: Stellplätze und Verkehr</u> Welche Auswirkung hat das Projekt auf die Stellplatzsituation? Ist mit einer weiteren Verknappung öffentlicher Stellplätze zu rechnen? Ist die vorgesehene Tiefgarage ausreichend dimensioniert? Wie stellt sich die Parkplatzsituation während der Bauphase dar? Wird die Torstraße durch das Vorhaben mit noch mehr Verkehr belastet?	Die Zahl der öffentlichen Stellplätze in der Torstraße bleibt unverändert. Mit einem erhöhten Parkdruck auf den öffentlichen Raum durch die bauliche Nachverdichtung ist nicht zu rechnen; im Zuge des Projekts wird eine Tiefgarage errichtet, die gegenüber der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplatzzahl (1 Stellplatz je Wohneinheit) einen Stellplatzüberhang von ca. 30 % ausweist. Im Rahmen der Baustellenkoordination wird die Stadt dafür Sorge tragen, dass das Gros der öffentlichen Stellplätze in der Torstraße auch während der Bauphase öffentlich nutzbar bleibt und die Baustelleneinrichtung nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück selbst abgewickelt wird. Die Nachverdichtung in der Torstraße mit etwa 18 neuen Wohneinheiten wird weiteren Erschließungsverkehr generieren. Mit nur wenigen Fahrten je Wohneinheit und Tag erzeugt Wohnnutzung erfahrungsgemäß jedoch ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen. Diese moderate Frequenzsteigerung ist über den Tag verteilt auf der Torstraße ohne weiteres abwickelbar.
<u>Thema 2: Baugrund und Beweissicherung</u>	

Wie ist die Qualität des Baugrunds einzuschätzen? Sind durch die Bauarbeiten Schäden an den benachbarten Gebäuden zu erwarten? Wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt?	In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren weist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau darauf hin, dass oberflächennah verwitterte Gesteine der Unteren Süßwassermolasse sowie die moorigen Talfüllungen einen stark setzungsempfindlichen und in Einschnitten bzw. Baugruben rutschungsanfälligen Baugrund darstellen. Der Vorhabenträgerin wird daher empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Vorhabenträgerin hat zugesagt, im Vorfeld der Maßnahme ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.
<u>Thema 3: Nachbarschaft Kindergarten</u> Verträgt sich die Wohnbebauung mit dem unmittelbar angrenzenden Kindergarten?	Kinderlärm ist gemäß einer Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus dem Jahr 2011 keine schädliche Umweltemission und damit kein rechtlicher Klagegrund. Der Kindergarten hat Bestand, potenzielle Mieter/Käufer der Wohneinheiten können die Nachbarschaft des Kindergartens in ihre Entscheidung für oder gegen dieses Objekt mit einbeziehen.
<u>Thema 4: Denkmalschutz</u> Was geschieht mit der Klostermauer auf dem Grundstück?	Die Klostermauer ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Klosterhof. Die Mauer ist daher zu erhalten, zu sichern und in enger Absprache mit den Denkmalbehörden in das Projekt zu integrieren. Entsprechende Auflagen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Anregungen, etwa die Einrichtung von Anwohnerparken oder die Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche, vorgebracht, die ursächlich nicht mit dem Bauvorhaben verknüpft sind und daher unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

8. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Jedoch haben sich im Rahmen der vertieften Projektentwicklung Änderungen ergeben, die Anpassungen des Bebauungsplans in den folgenden Teilbereich erforderlich machen:
- Reduzierung der Firsthöhe im Bereich des westlichen Baufensters um einen Meter;
 - geringfügige Anpassung der Baugrenzen des östlichen Baufensters im Bereich zur Torstraße;
 - Ausgliederung des östlichen Baufeldes aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan mangels Flächenverfügbarkeit durch die Vorhabenträgerin;
 - Verlegung der Tiefgaragenzufahrt aufgrund des geänderten Vorhaben- und Erschließungsplans zwischen das mittlere und das östliche Baufeld;

- Aufnahme eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Tiefgaragenzufahrt;
- Präzisierung des Hinweises zur Denkmalpflege entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums;
- Ergänzung eines Hinweises zum speziellen Artenschutz.

Darüber hinaus wurden geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die oben genannten Änderungen sind ohne Relevanz für die planerischen Grundzüge und nachbarlichen Belange. Auf eine erneute Auslegung des Plans kann daher verzichtet werden.

9. § 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 10.10.2012 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 10.10.2012 hierzu festgelegt werden.