



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 29.01.2013
Geschäftszeichen SUB III-AR
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 05.02.2013 TOP
Behandlung öffentlich GD 063/13

Betreff: Bauvorhaben Fürsteneckerstraße 17
- Bericht

Anlagen: 1 Lageplan (Anlage 1)
1 Schreiben RP Tübingen, Ref. Denkmalpflege vom 10.01.2012 (Anlage 2)
1 Schreiben RP Tübingen, Ref. Denkmalpflege vom 16.01.2013 (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Das Gebäude Fürsteneckerstraße 17 soll abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden. Der Bauantrag zum Abbruch und Neubau ist genehmigt.

Gegen den Abbruch protestiert die Bürgerinitiative „Ausverkauf Galgenberg“ und hat dazu im Rathaus Unterschriftenlisten abgegeben.

2. Sachdarstellung:

Das Grundstück wurde von der „Vater und Sohn Eiselen Stiftung Ulm“ veräußert. Die Eigentumsauflassung erfolgte am 20.06.2011.

Für das Gebiet des Galgenberges gibt es keine Vorkaufsrechtssatzung, nach welcher die Stadt die Möglichkeit gehabt hätte, das Grundstück zu erwerben. Ebenso bestanden keine Dienstbarkeiten im Grundbuch, die der Stadt ein Recht auf einen Grundstückskauf eingeräumt hätten.

Nachdem bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht bekannt wurde, dass der neue Eigentümer Veränderungen plant und das Gebäude nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Stadt Ulm vermerkt war, wurde die Höhere Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen eingeschaltet und um Prüfung der Eigenschaft des Gebäudes Fürsteneckerstraße 17 als Kulturdenkmal gebeten.

Die Begehung und Beurteilung des Gebäudes fand am 15.12.2011 durch das Referat Denkmalpflege, Regierungspräsidium Tübingen statt. Mit Schreiben vom 10.01.2012 wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Ulm mitgeteilt, dass die Kriterien für ein Kulturdenkmal nicht erfüllt sind. (Anlage 2)

In einem weiteren Schreiben des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Inventarisierung vom 16.01.2013 an eine Privatperson wurde das Ergebnis nochmals bestätigt. (Anlage 3)

Mit dem Bauherrn und den Angrenzern wurden im Jahr 2012 mehrfach Gespräche geführt. Ein Erhalt des Gebäudes kam für den Bauherrn nicht in Frage. Der Bauantrag wurde abgeändert, um auf Einwendungen der Angrenzer zu reagieren.

Nachdem die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorlagen, wurde das Bauvorhaben am 22.10.2012 genehmigt.

Das Grundstück wurde im Dezember 2012 von dem Bauherrn an die Firma Casa Nova veräußert.

Zur Vermeidung von möglichen Artenschutzverstößen wurde der Bauherrschaft dringend empfohlen, einen Biologen vorab mit der Begutachtung der zu fällenden Bäume zu beauftragen. Eine rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Artenschutzgutachtens gibt es für das Vorhaben nicht. Eine Baumschutzsatzung besteht nicht.

Der Bauherr hat eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Das natur-
schutzfachliche Gutachten liegt inzwischen mit folgendem Ergebnis vor:

„Durch das Vorhaben sind Individuen bzw. lokale Populationen aller möglicherweise
vorkommenden streng geschützten Arten und aller europäischen Vogelarten sowie ihre
Lebensstätten entweder nicht betroffen oder nur so, dass sich für diese Arten durch
Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen keine
artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-
RL ergeben.“

Der Gutachter stellt fest, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind,
da vermutlich keine – bzw. wenn, dann nur sehr wenige – regelmäßig genutzte Lebens-
stätten von Fledermäusen oder Vögeln verloren gehen. Für Eremiten (Juchtenkäfer o.a.)
sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden definiert:

Die vier großen Laubbäume, die nicht sicher höhlenfrei sind, sind langsam umzulegen
oder stückweise abzutragen und von einer fachkundigen Person auf Höhlen zu
kontrollieren. Sollten Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sein, sind die Tiere bei Bedarf
vorübergehend umzuquartieren. Der Ergebnisbericht ist der Naturschutzbehörde
vorzulegen. Sollten in gefälltten Bäumen tatsächlich Mulmhöhlen mit Eremiten-Larven
vorhanden sein, müssen die Larven gerettet und umgesiedelt werden. Als Alternative
können Stammabschnitte mit dem Mulm (zerfallenes, zersetztes Holz vermischt mit
Exkrementen von Totholzinsekten) an einem sicheren und geeigneten Ort aufgestellt
werden, so dass die Entwicklung zum Käfer abgeschlossen werden kann.

Für das Grundstück sind im Naturdenkmalbuch keine Naturdenkmäler verzeichnet. Nach
Einschätzung der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht sind die Kriterien
für eine Einstufung als Naturdenkmäler nicht erfüllt.

Die Bauherrschaft hat den Abbruch für Anfang März 2013 geplant.

Da es sich bei der Baugenehmigung um einen begünstigenden Verwaltungsakt handelt,
hätte eine Untersagung des Abbruchs Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Ulm zur
Folge.

2.1. Weiteres Vorgehen

Für den Galgenberg wird die Verwaltung prüfen, ob eine Erhaltungssatzung gemäß § 172
BauGB erlassen werden kann.