



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 234/13

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Karl-Schefold-Straße 1"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.7)
	1	Gebäudeentwurf Staatsanwaltschaft (Schulz & Schulz, Leipzig)	(Anlage 6.1 - 6.9)
	1	Verkehrskonzept zum Neubau Staatsanwaltschaft Ulm (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 7)
	1	Grünordnerischer Fachbeitrag Bewertung Grünbestand (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 8)
	1	Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 9)
	1	Städtebaulicher Vertrag	(Anlage 10)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Karl-Schefold-Straße 1“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften " Karl-Schefold-Straße 1" in der Fassung vom 04.02.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 04.02.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Bebauungsplan für die Bebauung des Grundstücks des Justizhochhauses an der Olgastraße (Olgastraße 107 und 109/Karl-Schefold-Straße 7) mit einem Neubau für die Staatsanwaltschaft Ulm und einem weiteren Büro- und Verwaltungsgebäude.
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 (GGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 439 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 287 (Olgastraße) und Nr. 807/1 (Karl-Schefold-Straße) der Gemarkung Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereichs geändert:
  - Plan Nr. 111.3-28 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 5. Aug 1958 Nr, I5HO-2206-126-Ulm/1
  - 111.3/21 durch Minist. Erlass vom 3. Juli 1951 Nr. V.Ho. 2425
5. Verfahrensübersicht
  - 5.1 Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.
  - 5.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.06.2012 (siehe Niederschrift §166)
  - 5.3 Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 29.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 durchgeführt.
  - 5.4 Durchführung einer Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung am 24.07.2012.
  - 5.5 Frühzeitige Beteiligung die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.06.2012 bis 27.07.2012
  - 5.6 Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 04.02.2013 im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.03.2013 (siehe Niederschrift § 72)
  - 5.7 Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.12 vom 21.03.2013

5.8 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 02.04.2013 bis einschließlich 03.05.2013

5.9 Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 02.04.2013 bis 03.05.2013

6. Sachverhalt

Veranlassung für die Bebauungsplanung ist ein Vorhaben des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch die Vermögen- und Bau Baden-Württemberg (VB-BW). Die VB-BW beabsichtigt die Neuerrichtung eines Gebäudes für die Staatsanwaltschaft nördlich des bestehenden Justizhochhauses aus den 1950-er Jahren. Nach dem Umzug der Staatsanwaltschaft in den geplanten Neubau sollen das alte Justizhochhaus sowie ein weiteres, durch die Justizverwaltung genutztes Gebäude (Olgastraße 107) abgebrochen werden. An dieser Stelle wird Baurecht für ein zweites Büro-/Verwaltungsgebäude mit einem an der Ecke Olgastraße / Karl-Schefold-Straße vorgelagerten Platz geschaffen werden.

Infolge der bisher ungeklärten Trägerschaft und Realisierungszeiträume für den zweiten Bauabschnitt wird anstelle des ursprünglich vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ein angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird u. a. auf Grundlage einer wettbewerbsbasierten Planung des Architekturbüros Schulz & Schulz, Leipzig aufgestellt.

Zur Sicherstellung angestrebter städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten wird zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem aktuellen Grundstückseigentümer, also dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der Stadt geschlossen (Anlage 10). Darin werden weitergehende Regelungen zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung getroffen, die nicht Gegenstand der Planfestsetzungen sein können. So ist in diesem Vertrag u.a. auch geregelt, dass während der Übergangsphase nach Realisierung des Bauabschnitts 1 und vor Realisierung des Bauabschnitts 2 eine der zentralen Lage angemessene Gestaltung der unbebauten Flächen an Olgastraße und Karl-Schefold-Straße zu realisieren ist. Außerdem ist im städtebaulichen Vertrag die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Dieser Vertrag ist im Falle einer Teilveräußerung des Grundstücks auch für Rechtsnachfolger verbindlich.

6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 09.05.2012 wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.06.2012 (Anlage 5.1)</u>  Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, wozu die Telekom einen Lageplan übermittelt. Diese Telekommunikationslinien befinden sich im östlichen und südlichen öffentlichen Gehsteigbereich. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bittet die Telekom darum, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollte eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahme notwendig	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte berühren die Ausführungsplanung. Planänderungen des Bebauungsplanes sind hierdurch nicht veranlasst.

<p>werden, sind die der Telekom entstehenden Kosten vom Verursacher zu erstatten. Darüber hinaus bittet die Telekom um weitere frühzeitige Beteiligung zur Ermöglichung einer rechtzeitigen Koordination mit anderen Versorgungsunternehmen.</p>	
<p><u>SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH, Schreiben vom 29.06.2012 (Anlage 5.2):</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände aus Sicht der SWU Netze. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass an der geplanten Baulinie – im Gehweg der Olgastraße und Karl-Schefold-Straße sehr wichtige 1 kV- und 10 kV-Stromnetzkabel der SWU verlegt sind. Diese Netzkabel sind von Baubeginn in ihrer Lage durch den Bauträger durch Suchschlitze in Handaushub festzustellen und entsprechend sichern zu lassen. Angrenzend an das Bauvorhaben befinden sich Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen in der Karl-Schefold-Straße im Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m.</p> <p>Darüber hinaus bittet die SWU um Beachtung, dass die bestehenden Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück im Vorfeld der geplanten Maßnahmen durch entsprechende Auftragserteilung an die FUG und die SWU Netze zu trennen sind. Es wird um frühestmögliche Einbeziehung der FUG und der SWU Netze gebeten.</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit bauleitplanerisch erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 27.07.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Anregungen.</li><li>- Mittelalterarchäologie: Die Mittelalterarchäologie im Fachbereich Archäologische Denkmalpflege macht in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege des RP Stuttgart keine erheblichen Bedenken geltend. Allerdings verlaufen im Bereich der Parzellen Flurstück-Nr. 439 der verfüllte Graben mit Kontermauer sowie der neuzeitliche Festungswall selbst, der sich zwischen der 1620/21 erbauten und 1801/02 abgegangenen Michelsbergbastion und der 1620 erbauten und 1801/02 abgegangenen Steigbastion „Mittleck“ befindet. Es wird daher um folgende Auflage in die Baugenehmigung gebeten: -Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen</li></ul>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme formulierte Auflage wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist einzuräumen. Hierzu wird in der Stellungnahme der Ansprechpartner im RP Stuttgart benannt.</p> <p>- Vor- und Frühgeschichte: Bisher sind keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden. Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W. Es wird detaillierter ausgeführt, dass bei Funden (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und Entdeckung von Befunden (z. B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) die archäologische Denkmalpflege beim RP Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen ist.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.07.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Fachgesetzliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können, werden nicht vorgetragen. Eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>Geotechnik: Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Möglicherweise sind noch Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs vorhanden. Mit Auffüllungen (ggf. Altlasten) der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen. Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden können betonaggressiv sein. Für die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Zu den Belangen Bodenkunde, Grundwasser, mineralische Rohstoffe, Bergbau und</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit bauleitplanerisch erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

<p>Geotopschutz werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	
<p><u>SUB V, Schreiben vom 22.10.2012 (Anlage 5.5):</u></p> <p>SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe Stellung. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Rodung der umliegenden Gehölze und größeren Bäume bestehe die Gefahr von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorschriften.</p> <p>Die Schutzbestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind stringentes Recht und zwingend zu beachten. Verstöße hiergegen sind ein Ordnungswidrigkeiten- bzw. ein Strafrechtstatbestand.</p> <p>Um mögliche Verstöße zu prüfen, wurde vom Bauträger eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis mit entsprechendem Gutachten (Entwurf Stand 18.09.2012) „Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ mit Anlagen liegt vor. Für die Endfassung wird eine Reihe von Änderungen vorgeschlagen; diese betreffen insbesondere die Abhandlung der Vermeidungsmaßnahmen getrennt nach Vögeln und Fledermäusen und die Ergänzung der Vogelarten um den Mauersegler.</p> <p>Zum Schutz von Arten und zur Vermeidung von Handlungen, die zu Verbotstatbeständen nach §§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten, werden dringend empfohlen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen – V 1 und V 2 – wie beschrieben im Fachbeitrag/saP mit der Änderung, dass vor Abriss, Baumfällungen etc. generell Untersuchung auf Vorkommen erfolgt. Bei Auffinden von Arten erfolgt Abstimmung vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen. Zusätzlich sind im Attikabereich des Neubaus Quartiere für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten zumindest für Mauersegler vorzusehen. Abstimmung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen – wie o. g. – sind im Formblatt nach Fledermäusen/Vögeln getrennt abzuhandeln.</li><li>2) CEF-Maßnahmen mit Monitoring: wie beschrieben im Fachbeitrag/saP. Abstimmung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die</li></ol>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass durch die Einrichtungen von Nutzungen und Anlagen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Die im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird noch vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>

<p>Fledermauskästen/Vogelbrutkästen sind dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>3) Ökologische Baubegleitung: Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (u. a. fachkundigen Person für Kontrollen von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten) bereits jetzt vorzusehen. Deren Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/ Artenschutzbelange umfassen; weiterhin bestehen auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde sowie Abstimmung der Maßnahmen mit der Behörde. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.</p> <p>4) Sicherung der Maßnahmen durch Übernahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in einen möglichen städtebaulichen Vertrag.</p>	
---	--

6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 04.02.2013 wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>SUB/V – 557/12 NZ/BP, Schreiben vom 26.04.2013 (Anlage 5.6):</u></p> <p>Hinsichtlich Naturschutz/Artenschutz wird vorgetragen, dass der städtebauliche Vertrag die Passagen zum Besonderen Artenschutz enthalten muss. Diese sind in der Formulierung vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Aus den Aufgabenbereichen Bodenschutz, Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz sowie Wasserrecht werden keine Einwände/Bedenken oder Hinweise geltend gemacht.</p>	<p>Die Anregung wird im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 22.04.2013 (Anlage 5.7):</u></p> <p>Die EBU haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Hinsichtlich der Abwasserwirtschaft wird vorgetragen: Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen betreffen die weitere Ausführungsplanung. Planänderungen am Bebauungsplan sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.	
---	--

7. Die aufgeführten Stellungnahmen erfordern keine Änderungen bzw. Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 04.02.2013.  
Die von der beauftragten Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ausgearbeitete Fassung des Bebauungsplanentwurfes vom 04.02.2013 kann ohne Änderung oder Ergänzung Grundlage der weiteren Beschlussfassung sein. Eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.
8. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 04.02.2013 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung i. d. F. vom 04.02.2013 hierzu festgelegt werden.  
Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.