

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.03.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.04.2008	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 099/08	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Platzgasse-Kohlgrasse"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Begründung	(Anlage 5)
	6	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 – 6.6)
	3	Entwurfsdarstellungen, Büro Herrmann + Bosch	(Anlage 7)

Antrag:

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Platzgasse – Kohlgrasse“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 04.02.2008 sowie die Begründung vom 04.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung des Grundstückes der Platzgasse 4 (Flurstück Nr. 141/8, ehemals Grabensee). Die Neugestaltung erfolgt durch Abriss der bestehenden Bausubstanz und anschließende Neubebauung in vergleichbaren Dimensionen mit dem Gebäudebestand.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. V. 01.01.2007
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 141/8 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 140 (Platzgasse) und 141 (Kohlgrasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

Bebauungsplan Nr. 110.1/39 genehmigt durch Erlass des RP Nordw. am 23.03.1955 ergänzt durch die Bauvorschrift für Außenwerbbeeinrichtungen im Hafenbad
genehmigt durch Erlass des RP Nordw. am 18.04.1959
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.05.2007 (siehe Niederschrift § 176)
 - b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 21 vom 24.05.2007
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt. Es wurde eine schriftliche Äußerung vorgebracht.

Folgende Äußerungen von Bürgern wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<u>1.Fa. Straub & Banzenmacher, Schreiben vom 11. Juni 2007 (Anlage 6.1)</u> Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Münsterplatz 13 und Kohlgrasse 4, Herr Bader, erhebt Einspruch gegen die einseitige Aufhebung des bestehenden Bauverbotes für die Bebauung des Grundstückes Grabensee. Ebenso wird Einspruch gegen die geplante Bauhöhe des Gebäudeteils an der Kohlgrasse erhoben. Die angeführten Maßnahmen, die nur einseitig für das Grundstück ehemals Grabensee vorgesehen seien, stellten eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstückes Straub & Banzenmacher dar.	Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regeln ausschließlich die planungsrechtlich zulässigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes. Ein Anspruch auf erweitertes Baurecht auf den Nachbargrundstücken ist daraus nicht abzuleiten. Inwieweit künftig auf den Nachbargrundstücken ein vergleichbares Vorgehen in Aussicht gestellt werden kann, ist im Einzelfall anhand konkreter Planungsabsichten zu prüfen. Mit dem

	Verfahren ist somit keine einseitige Bevorteilung des Plangebietes verbunden. Die geplante Höhe des Gebäudeteils an der Kohlgasse orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Kohlgasse im Umfeld des Plangebietes. Der 3-geschossige Neubau nimmt mit einer relativen Höhe von ca. 10,7 m über dem Straßenniveau der Kohlgasse die bestehende Traufhöhe des gegenüberliegenden Kulturdenkmales Platzgasse 6 (ehemaliger Gutenzeller Klosterhof) von 487,9 m ü. NN. auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist dadurch nicht erkennbar. Zwischen dem Eigentümer der Fa. Straub & Banzenmacher, Herrn Bader, dem Vorhabenträger und der Abteilung SUB fand am 01.02.2008 ein Abstimmungsgespräch zu den vorgebrachten Äußerungen statt. Die Bedenken von Herrn Bader zu dem Vorhaben konnten dabei ausgeräumt werden. Im Rahmen des Gespräches wurde vereinbart, dass der geplante Aufzug als Zufahrt zu der 2-geschossigen Tiefgarage u.U. auch als Zufahrt für eine derzeit nicht konkretisierte Tiefgarage auf dem Grundstück der Fa. Straub & Banzenmacher, Kohlgasse 4, zur Verfügung gestellt werden könnte. Vom Vorhabenträger des Plangebietes, der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG, wurde zugesagt, im Rahmen der Gebäudeplanung diese Option zu berücksichtigen.
--	--

- 6.1. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom
 Gasversorgung Süddeutschland
 Handwerkskammer Ulm
 Industrie- und Handelskammer
 LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege
 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
 SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
 SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<u>1. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,</u> <u>Schreiben vom 18.06.2007 (Anlage 6.2)</u> Die Verdichtung des Kerngebietes der Stadt wird begrüßt. Das Gebiet ist in den vorhandenen Karten über Kriegsfolgeschäden mit "Schaden total" eingetragen. Daher werden die folgenden Maßnahmen bei Eingriffen in den Untergrund für	Die aufgeführten Auflagen und Maßnahmen der Stellungnahme werden auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

erforderlich gehalten: 1. Bei Aushubarbeiten ist das zu entnehmende Erdmaterial auf altlastenbedingte Verunreinigungen zu untersuchen. Die Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwertung oder Entsorgung des Aushubmaterials erfolgen. 2. Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Material festgestellt oder werden Hinweise auf Untergrundkontamination gefunden, ist ein geeigneter Gutachter / Sachverständiger mit der Beurteilung des verunreinigten Erdmaterials zu beauftragen. Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm ist dabei umgehend über die Verunreinigung zu informieren. 3. Auf Grund der Kriegsfolgeschäden wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.	
<u>2. Deutsche Telekom AG, T-Com, Schreiben vom 12.06. 2007 (Anlage 6.3)</u> Es wird darauf hingewiesen, dass an der nördlichen Hausfront in der Kohlgasse ein Kabelverteilkasten der T-Com besteht.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung des bestehenden Kabelverteilkastens an den Vorhabenträger weitergeleitet.
<u>3. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege, Schreiben vom 28.06.2007 (Anlage 6.4)</u> Der Planbereich befindet sich im Geltungsbereich der Gesamtanlage "Nördlich des Münsters". Östlich des Geltungsbereiches besteht das Kulturdenkmal Platzgasse 6 mit besonderer Bedeutung für das Plangebiet. Die Entscheidung über Vorhaben in einer Gesamtanlage und in der Umgebung eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung wird im denkmalschutzrechtlichen Verfahren getroffen. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Anregungen vorgetragen. Zu den in den Vorentwurfsplänen dargestellten Dachaufbauten wird mit Rücksicht auf den Blick vom Münsterturm angeregt, Gauben als einfache Schleppgauben auszubilden.	Im Bebauungsplan werden textliche Hinweise auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Satzung zur Erhaltung der Gesamtanlage "Nördlich des Münsters" sowie innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtmitte – Münster aufgeführt. Der Hinweis bezüglich der Entscheidung über Vorhaben in einer Gesamtanlage und in der Umgebung eines Kulturdenkmals wird zur Kenntnis genommen Die Dachaufbauten wurden auf der Grundlage des prämierten Entwurfes aus dem Gutachterverfahren der BSG Aufbau eG vom Oktober 2006 entwickelt. Dabei wurde eine zurückhaltende und an die umgebende Struktur angepasste Gestaltung zum öffentlichen Straßenraum (Platzgasse und Kohlgasse) und eine expressive und zeitgemäße Gestaltung zum Innenraum des Grundstücks zu Grunde gelegt. Diese Planung wurde in mehreren Gesprächen mit der Stadtbildgestaltung abgestimmt. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist auch mit Rücksicht auf den Blick vom Münsterturm nicht zu erkennen.

<u>4. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Schreiben vom 18.07.2007 (Anlage 6.5)</u> Von Seiten des Fachbereiches Archäologie beim Referat 25, Denkmalpflege werden keine Bedenken vorgetragen. Nach derzeitiger Kenntnis ist die archäologische Substanz im Plangebiet durch Unterkellerung und Bebauung weitgehend zerstört bzw. sehr stark in Mitleidenschaft gezogen. Es wird gebeten, die archäologische Denkmalpflege 2 Wochen vor dem geplanten Termin für die Erdbaumaßnahmen zu unterrichten. Sollten sich archäologische Spuren zeigen, ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Auf die Regelungen von § 20 DSchG wird verwiesen.	Die archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen wird wie vorgeschlagen 2 Wochen vor Beginn der Erdbaumaßnahmen unterrichtet. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis auf die Regelungen von § 20 DSchG aufgenommen.
<u>5. Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 26.07.2007 (Anlage 6.6)</u> Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Es ergaben sich dabei Anhaltspunkte zur Durchführung weiterer Maßnahmen. Es werden flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.	Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass auf Grund der kartierten Kriegsfolgeschäden empfohlen wird, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

7. Bei der Überarbeitung des architektonischen Vorentwurfes nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde festgestellt, dass die zunächst vorgesehene Sanierung und der Umbau der bestehenden Bausubstanz aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht realisiert werden kann.

Im Rahmen einer Kostenschätzung wurden die Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen mit Neubaukosten verglichen. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Kosten für einen Neubau unwesentlich höher liegen als bei einer Modernisierung der Gebäude.

Im Falle einer Modernisierung könnten jedoch wesentliche Anforderungen an zeitgemäße Wohnansprüche wie z.B. ein Barrierefreiheit sowie eine zeitgemäße und wirtschaftliche Grundrissgestaltung durch das vorhandene Stützenraster der Tragkonstruktion nicht umgesetzt werden.

Auf Grund der aufgeführten Untersuchung hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Ulm entschieden, die bestehende Bebauung abzureißen und durch Neubauten in einer mit den bestehenden Gebäuden vergleichbaren Größenordnung zu ersetzen.
8. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Platzgasse – Kohlgrasse" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.02.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 04.02.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.

