

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	07.04.2014		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.05.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 07.05.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 131/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 83"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), K+H Architekten Stuttgart	(Anlage 6.1 – 6.13)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Straße 83" 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 "Neue Straße 83" in der Fassung vom 21.03.2014 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 21.03.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Nachverdichtung des Eckgrundstücks Neue Straße / Brautgasse, Flurstück Nr. 29/3 (Neue Straße 83) mittels Aufstockung um 2 Geschosse.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 29/3 (Neue Str. 83), geringe Teilflächen der Flurstücke 29/1, 29/4 und 29/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 10 (Neue Straße) und 25/1 (Brautgasse) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.1/39 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 06.07.1955 Nr. I 5 Ho-2206-70-Ulm/1
- Bebauungsplan Nr. 110.3/38 in Kraft getreten am 31.12.2003

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013 (siehe Niederschrift § 392)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.51/52 vom 19.12.2013
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014.

6. Sachverhalt

- 6.1 Die Eigentümer der Immobilie Neue Straße 83, Heike, Martin, Marcus und Jenni Jehle, 73054 Eislingen, bilden mit der Wolf Immobilien GmbH & Co.KG, 97705 Burkardroth-Gefäll eine Bauherrengemeinschaft. Diese beabsichtigt den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes oberhalb des 1. Obergeschosses und die Neuerrichtung des 2., 3. und 4. Obergeschosses sowie der Dachgeschosse.
- 6.2 Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.11.2013 sowie die Begründung in der Fassung vom 05.11.2013 wurden vom 07.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich ausgelegt. Zum Bebauungsplanentwurf wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6.3 Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden zudem nachfolgend aufgelistete Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert:

- Deutsche Telekom GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 (Denkmalpflege)
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Stadtwerke Ulm/Neu Ulm GmbH (SWU)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht.

Folgende Stellungnahme wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 18.12.2013 (Anlage 5)</u></p> <p>Im Plangbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird darum gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Da die Bestände im öffentlichen Bereich (Gehsteig) liegen, sind alle anfallenden Kosten durch Anpassungen und Änderungen vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Ferner wird darum gebeten, über den Baubeginn und Ablauf so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich über die Baumaßnahme zu informieren.</p>	<p>Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich der Neuen Straße sowie der Brautgasse.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Zur weiteren Abstimmung wird das planende Ingenieurbüro Kontakt mit der Telekom aufnehmen.</p>

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung sind keine materiellen Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. am Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich. Am Bebauungsplan und an der Begründung zum Bebauungsplan wurden lediglich geringfügige redaktionelle Korrekturen vorgenommen.
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 7 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als

Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 21.03.2014 hierzu festgelegt werden.