

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.01.2015		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.04.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 06.05.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 032/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 35"
- 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	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1 - 6.2)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 35" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg 35" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2015 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 20.03.2015 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg 35" zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	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 Neugestaltung des Grundstücks Mähringer Weg 35 mit zwei Wohngebäuden mit insgesamt 21 Wohneinheiten.

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 1527 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:

- Bebauungsplan Nr. 151 / 36 genehmigt durch Erlass vom 03.06.1966

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.04.2014 (siehe Niederschrift § 87)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.16 vom 17.04.2014
- c) Sitzung der RPG-Eselsberg am 02.04.2014 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 25.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014.
- e) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.09.2014 (siehe Niederschrift § 251)
- f) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 09.10.2014
- g) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014.

6. Sachverhalt

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht und in der Vorlage GD 309/14 behandelt. Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss sind alle im Verfahren geäußerten Anregungen darzustellen und abzuwägen.

6.1 Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten und behandelten Anregungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Polizeidirektion Ulm, 22.04.2014</u></p> <p>(...) Bei der Anlage der Zufahrten und Ausfahrten zum Grundstück ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zum bevorrechtigten Verkehr auf Straße und Gehweg nicht durch (Stütz-) Mauern, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. In der Tiefgaragenzufahrt/ -ausfahrt empfehlen wir eine Mittelmarkierung oder -trennung, damit sich Ausfahrende möglichst weit rechts halten und so die bestmögliche Sicht in den nördlichen Teil des abschüssigen Mähringer Wegs erreichen. Der Übergang zum Gehweg sollte baulich so gestaltet sein, dass die Wartepflicht eindeutig erkennbar ist. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage/ ins Grundstück eine Schranke oder ein Schloss bedienen müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.04.2014</u></p> <p>(...) Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf einer evtl. Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>

<p><u>SWU Netze GmbH 29.04.2014</u></p> <p>(...) Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Bereichen möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Abläufe möchten wir hiermit bitten. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
<p><u>Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V) 29.04.2014</u></p> <p><u>Altlasten</u> Auf dem Grundstück ist rechtzeitig vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde eine orientierende Untersuchung mit anschließender Bewertung gemäß dem Handbuch „Altlastenbewertung“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) durchzuführen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffer 3.5 Bodenschutz unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Auf dem Grundstück Mähringer Weg 35 wurde bis 1987 eine öffentliche Tankstelle betrieben. Bis August 2013 wurden noch zwei unterirdische Tankanlagen für Diesel (13.000 Liter) und Heizöl (5.000 Liter) genutzt. Diese wurden ordnungsgemäß gereinigt und stillgelegt, jedoch nach unseren Unterlagen nicht ausgebaut. Es besteht auch die Möglichkeit, dass sich noch drei unterirdische Tankanlagen auf dem Grundstück befinden, die 1987 von der ESSO AG stillgelegt wurden. Aus unseren Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p> <p>Übernahme des vorliegenden Textes in die nachrichtlichen Übernahmen Ziffer 3.5 Bodenschutz</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

<p>diese Tankanlagen ausgebaut wurden oder sich noch im Erdreich befinden.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 02.05.2014</u></p> <p>(...) Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Daten liegen bereits vor und wurden beachtet.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, 13.05.2014</u></p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt I): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten, Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Daten des Kanals liegen bereits vor.</p>

6.2 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen:

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><u>SWU Netze GmbH 20.10.2014</u> (s. Anlage 5.1)</p> <p>(...) Von Seiten der Stadtwerke bleibt die Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mähringer Weg 35“ in Ulm vom 29.04.2014 bestehen. Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Abläufe möchten wir hiermit bitten. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 07.11.2014</u> (s. Anlage 5.2)</p> <p>(...) verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az.2511 // 14-03560 vom 02.052014) zur Planung.(...)</p> <p>(...) Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.</p> <p>(...) Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wir die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen (z.B. Bau von Tiefgaragen) sollte im Vorfeld der Arbeiten ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Daten liegen bereits vor und wurden beachtet.</p>
<p><u>Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V) 27.01.2015</u> (s. Anlage 5.3)</p> <p>(...) Die Orientierende Untersuchung wurde begonnen, jedoch ist die Erkundungstiefe im Bereich der Tanks nicht ausreichend. Daher wurde in der Besprechung am 8. Januar 2015 die im Protokoll festgelegte Vorgehensweise beschlossen. (...)</p> <p><u>Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)</u> mit Aktenvermerk vom 13.01.2015</p> <p>(...) Nach Einschätzung der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde sind die bisher durchgeführten Erkundungen hinsichtlich möglicherweise vorhandener Bodenverunreinigungen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend. Daher sollte das weitere</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>

<p>Vorgehen im Rahmen der Besprechung festgelegt werden.</p> <p>Festgelegtes weiteres Vorgehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die vorhandenen Tanks werden vollständig ausgebaut.2. Der Ausbau der Tanks, sowie des Koaleszenzabscheiders und der Grundleitungen wird gutachterlich vom TÜV Süd begleitet.3. Nach Ausbau der Tanks sowie des Koaleszenzabscheiders und der Grundleitungen werden Wand- und Sohlbeprobungen vorgenommen. Die Bodenproben werden auf die tankstellenspezifischen Parameter von einem akkreditierten Labor untersucht.4. Sämtliche Aushubarbeiten werden vom Gutachter zusammen mit den Laboruntersuchen in einem Dokumentationsbericht zusammengefasst und gemäß den Vorgaben der LUBW (z.B. XUMA Bewertung) bewertet.5. Die Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht wird über den Beginn sowie den Fortschritt der Aushubmaßnahmen informiert.6. Es wird ein gemeinsamer Ortstermin (Fa. Essinger Wohnbau, Gutachter und Stadt Ulm) zum Zeitpunkt der Wand- und Sohlbeprobungen vorgesehen.7. Auf der Grundlage der Dokumentation wird die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde eine abschließende Stellungnahme bzw. Bewertung zum Grundstück abgeben. Grundsätzlich wird von der Essinger Wohnbau eine „Altlastenfreiheit“ des Grundstücks angestrebt. <p>Nach derzeitigem Zeitplan ist vorgesehen mit den Aushubarbeiten im Mai 2015 zu beginnen. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
---	--

Auf Grund der oben aufgeführten Stellungnahmen werden keine Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der vertiefenden Planung wurde auf Grund der Novellierung der Landesbauordnung in Bezug auf Barrierefreiheit und damit auch der barrierefreien

Stellplätze die Breite des Stellplatzes im Außenbereich auf das geforderte Maß von 3,50 m angepasst.

Um der Fortschreibung der Landesbauordnung bezüglich der Anzahl wettergeschützter Fahrradstellplätze gerecht zu werden, wurde Ziffer 1.8.1 der textlichen Festsetzungen um die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO auf den unterbaubaren Grundstücksflächen (Tiefgaragenflächen) ergänzt. In den Bebauungsplan ist ein überdachter Fahrradabstellplatz nachrichtlich übernommen.

Die aufgeführte Änderung und Ergänzung berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 21.08.2014 nicht. Die Ergänzung und die Änderung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. Der Grundstückseigentümer hat für die weitere Umsetzung und Realisierung einen Projektpartner gesucht und zwischenzeitlich in der Essinger Wohnbau GmbH gefunden. Die Essinger Wohnbau GmbH hat mit notariellem Kaufvertrag das Grundstück erworben und ist vollumfänglich in die geplante Umsetzung als Vorhabenträgerin eingestiegen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Zuge der weiteren Objektplanung fortgeschrieben und an die Marktsituation angepasst. Die Grundzüge der Planung werden beibehalten.

8. §12 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 20.03.2015 hierzu festgelegt werden.