



Sachbearbeitung	SUB I - Verwaltung, Haushalt, Wohnen		
Datum	19.12.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.02.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 019/09

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	4	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.4)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 6)
	4	Architektenpläne, Nothing Generalplaner	(Anlage 7.1 – 7.4)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Karlstraße - Wilhelmstraße – Neutor-straße - Bessererstraße" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09. Dezember 2008 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 09. Dezember 2008 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße - Wilhelmstraße - Neutorstraße - Bessererstraße" zuzustimmen.

Jescheck

---

Genehmigt: BM 3.C 3.L1.OB.VGV	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Neubearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplans für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

### 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 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- 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. 704 und 721/2 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 703/1 (Verkehrsfläche Wilhelmstraße), 721/1 (Verkehrsfläche Bessererstraße) und 804 (Verkehrsfläche Karlstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 111.1 / 17 „Karlstraße – Neutorstraße – Zeitblomstraße“, rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und Alb-Donau-Kreis Nr. 21 vom 27.05.1982
- Bebauungsplan Nr. 112/2 "Karlstraße", genehmigt am 09.10.1863 Nr. 6878
- Bebauungsplan Nr. 112/5 "Bessererstraße", genehmigt am 01.07.1875 Nr. 214
- Bebauungsplan Nr. 112/32 "Karlstraße – Wilhelmstraße – Neutorstraße", rechtskräftig durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ulm und Alb-Donau-Kreis Nr. 30 vom 26.07.2007

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.10.2008 (siehe Niederschrift § 318)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 43 vom 23.10.2008
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 31.10.2008 bis einschließlich 01.12.2008.

6. Sachverhalt

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen vier Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>SUB V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 23.10.2008 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Plangebiet liegt der Altstandort Nr. 00236. Im Bebauungsplan sind bereits die entsprechenden Hinweise im Zusammenhang mit den erforderlichen Maßnahmen für die Verdachtsfläche aufgeführt. Es bestehen deshalb keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Es muss rechtzeitig vor Eingang eines Baugesuches die orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden, damit die Entscheidung über den Bauantrag nicht unnötig verzögert wird.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Abfallrecht, Arbeits- und Umweltschutz, Immissions-, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis zur raschen Durchführung einer orientierenden Altlastenuntersuchung wird an die Vorhabenträgerin weitergereicht.</p>
<p>2. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 28.10.2008 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Entlang dem östlichen Gehweg in der Karlstraße verläuft ein 10-zügiger Kabelkanal der Deutschen Telekom AG, der nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verlegt werden kann. Auf diesen Kanal muss in der Bauphase Rücksicht genommen werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG mindestens vier Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis über den bestehenden Kabelkanal wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei Baumaßnahmen weitergereicht.</p> <p>Die Deutsche Telekom, Netzproduktion, wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden und, wie vorgetragen, 4 Monate vor Baubeginn von der Vorhabenträgerin über den Beginn der Baumaßnahmen informiert.</p>
<p>3. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 04.11.2008 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Die Versorgung des Plangebietes ist über die bereits bestehende Infrastruktur gesichert.</p> <p>Durch die Zurücksetzung des Gebäudes um 3,5 m gegenüber der bestehenden Bauflucht besteht die Möglichkeit einer großzügigen Neuanlage des Gehwegs mit begleitenden Baumpflanzungen. Konkrete Vorschläge zur Gestaltung des Gehwegs werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur Neuordnung der Verkehrsflächen der Karlstraße von der Stadt erarbeitet.</p> <p>Von Seiten der SWU sind im Plangebiet verschiedene Netzbaumaßnahmen erforderlich, die detailliert mit den beteiligten städtischen Fachbereichen abgestimmt werden.</p>	<p>Die Neugestaltung des gesamten Straßenzuges der Karlsstraße wird, wie dargestellt, derzeit von der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht bearbeitet. Die erforderlichen Abstimmungen im Bereich des Plangebietes werden direkt mit der Planungsabteilung der SWU Energie GmbH vorgenommen.</p>
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 07.11.2008 und 08.11.2008 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Geotechnik:</p>	

<p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von anmoorigen Talfüllungen unbekannter Mächtigkeit, die über verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras lagern.</p> <p>Es ist ggfs. mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Falls eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Für die geplanten Maßnahmen (z.B. Bau der Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggfs. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Grundwasser: Auf dem benachbarten Altstandort des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück der Hauptverwaltung, findet z. Zt. eine "hot spot"-Sanierung statt. Das Plangebiet liegt im Grundwasserabstrom dieser Altlast, was bei Eingriffen in das Grundwasser zu beachten ist.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die Vorhabenträgerin und an das Planungsbüro weitergegeben.</p> <p>Die Information wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>
---	--

Auf Grund der oben aufgeführten Stellungnahmen ist keine wesentliche Ergänzung bzw. Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Im Rahmen der weitergehenden Planungsüberlegungen zur Bearbeitung des Baugesuches wurde festgestellt, dass aus konstruktiven Gründen sowie zur Einhaltung des vorgegebenen Kurvenradius für Feuerwehrfahrzeuge der Ausgang aus der Tiefgarage im Bereich des Flurstücks Nr. 721/2 weiter in Richtung Osten verschoben werden muss. Zusätzlich besteht der Wunsch des Vorhabenträgers, im Anschluss an dieses Ausgangsbauwerk eine Nebenanlage mit einem Unterstand entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 721/4 und 721/15 zu errichten.

Die Planung für den 1-geschossigen Unterstand wurde mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes einvernehmlich abgestimmt und per Unterschrift bestätigt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlegung des Tiefgaragenausgangs und der Genehmigungsfähigkeit des Unterstands wird das Planzeichen zur Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage bis zur Grundstücksgrenze an der Bessererstraße vorgezogen.

Die aufgeführte Änderung berührt die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 22.08.2008 nicht. Die Änderung wurde einvernehmlich mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes abgestimmt, nachteilige Auswirkungen auf Dritte, insbesondere auf weitere Grundstückseigentümer im Umfeld des Plangebietes, sind nicht gegeben. Mit der Änderung ist somit kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. §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 6 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.12.2008 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 09.12.2008 hierzu festgelegt werden.