



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.02.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.03.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 06.05.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 074/09

---

Betreff: Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg"  
- 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 Stellungnahme	(Anlage 5.1)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Weinbergweg - Ruländerweg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.03.2009 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 03.03.2009 hierzu festzulegen.

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

Bebauungsplan für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Weinbergweg Flurstück Nr. 6117/1.

### 2. Rechtsgrundlagen

- § 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).
- § 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 Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 6117/1 und 6121 (Verkehrsfläche Ruländerweg) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.02.1975 Nr. 13-21/3005.2-1099/74

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.05.2008 (siehe Niederschrift § 134)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 20 vom 15. Mai 2008
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 12.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009.

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein.

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Olgastraße 63, 89073 Ulm, Schreiben vom 08.12.2008 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es wird darum gebeten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Telekom wird hinsichtlich der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die Planung der Erschließungsmaßnahmen eingebunden.</p>

6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Äußerungen ein.

Folgende Stellungnahmen wurden zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Äußerungen:
<p>1. <u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 27.05.2008</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird nachträglich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.</p>
<p>2. <u>Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart, Schreiben vom Mai 2008</u></p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg kann Luftbilddauswertungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit der Empfehlung zur Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich der Erkundung von möglichen Munitionsaltslasten aufgenommen.</p>
<p>3. <u>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 23.06.2008</u></p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes wird die Verdichtung der Bebauung in der bestehenden Siedlung am Eselsberg begrüßt.</p> <p>Folgende Anregungen und Forderungen werden erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (Vergleiche dazu z.B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 BauGB, § 1 und 2 Naturschutzgesetz)</li> <li>- Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Plangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.</li> <li>- Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Plangebiet nicht möglich, muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.</li> <li>- Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung, und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten.</li> <li>- Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen</li> </ul>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme wurden hinsichtlich des Bodenschutzes mit einem Verweis auf § 202 BauGB bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ergänzend auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm verwiesen, die auf der Grundlage der vorgebrachten</p>

<p>Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Teilbereich des geschützten Grünbestandes (GG) Ulm, Nr. 1 "Grünzone am Weinberg", betroffen ist eine Rasenfläche mit Fußwegen und mehreren Solitäräumen.</p> <p>Die Rasenfläche ist faunistisch oder floristisch von geringer Bedeutung, allerdings trägt der gesamte geschützte Grünbestand zur Naherholung und einem positiven Landschaftsbild innerhalb des besiedelten Bereiches bei.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Überplanung dieses geschützten Grünbestandes einen Eingriff im Innenbereich darstellt, der ausgeglichen werden muss (BVerwG, Urt. V. 31.08.2000 - 4 CN 6.99).</p> <p>In den Außenanlagen des geplanten Mehrgenerationenhauses sollten wieder Großbäume gepflanzt werden, um zumindest einen Teil der ursprünglichen Erholungswirkung und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wiederherzustellen.</p>	<p>Stellungnahme nachträglich als textlicher Hinweis aufgenommen wird.</p> <p>Durch das Bauvorhaben bzw. den Bebauungsplan werden Teile des geschützten Grünbestandes in Anspruch genommen. Die bestehende Satzung wird in diesem Bereich in einem separaten Verfahrensschritt geändert.</p> <p>Die betroffene Rasenfläche des Plangebietes ist durch ihre Gestaltung für eine Naherholungsnutzung ohne besondere Bedeutung. Im Gegensatz dazu ergänzt das geplante Mehrgenerationenhaus mit der Gemeinwesenarbeit die in der Umgebung bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Jugendhaus).</p> <p>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist auf Grund der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Gesetzesänderung vom 21.12.2006) nicht erforderlich.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebietes müssen insgesamt 5 Bäume gefällt werden. Im Bebauungsplan ist als Ersatz für die entfallenden Großbäume die Festsetzung von 6 hochstämmigen, standortgerechten Bäumen I. Ordnung in den Außenanlagen vorgesehen.</p>
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 24.06.2008</u></p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Die Kalksteine können stellenweise stark verkarstet sein. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung des Bauantrages an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p>
<p>5. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 25.06.2008</u></p> <p>Innerhalb der Baugrenze befindet sich im südlichen Teilbereich ein Übergabepunkt zum kathodischen Korrosionsschutz. Von diesem Übergabepunkt sind auf ca. 50 m Länge in nördlicher Richtung Kabel zum bestehenden Anodenfeld geführt. Daher wird gegen die geplante Bebauung Einspruch erhoben.</p> <p>Der Einspruch wird aufgehoben, wenn ein geeigneter Standort für diese Korrosionsschutzeinrichtung festgelegt und deren Umbau vor Baubeginn in Auftrag gegeben wurde. Die dabei entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen.</p>	<p>Die Verlegung der Kabel des Anodenfeldes zu Lasten des Vorhabenträgers wurde mit der SWU einvernehmlich abgestimmt. Die SWU wird mit der Planung zur Verlegung der Maßnahmen von der ulmer heimstätte eG. beauftragt.</p>

- 6.3 Die erforderlichen Änderungen auf Grund der aufgeführten Abwägung der Stadt zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Bebauungsplanentwurf vom 30.09.2008 eingearbeitet.
7. Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde jedoch nachträglich um Ziffer 5.8 Örtliche Bauvorschriften und Ziffer 5.9 Hinweise ergänzt. In den Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3.4 ein entsprechender Hinweis zum geschützten Grünbestand mit aufgenommen. Die aufgeführten Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 30.09.2008 nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2009 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 in der Fassung vom 03.03.2009 hierzu festgelegt werden.