



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	06.09.2010		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.10.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 365/10

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wörthstraße - Seydlitzstraße - Blücherstraße"  
- Auslegungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	6	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.6)
	12	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Pintar	(Anlage 6.1 – 6.12)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Wörthstraße - Seydlitzstraße - Blücherstraße" in der Fassung vom 06.09.2010 sowie die Begründung vom 06.09.2010 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von drei Wohngebäuden im Bereich der Wörthstraße, Blücherstraße und der Seydlitzstraße

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S809), in Kraft getreten am 01.03.2010

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1719, 1719/1 und 1719/3 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 1722 (Blücherstraße) und 1725 (Seydlitzstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/85 in Kraft getreten am 25.06.1998
- Bebauungsplan Nr. 142/31 in Kraft getreten am 17.12.1964

### 5. Verfahrensübersicht

#### 5.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.07.2010 bis einschließlich 30.07.2010 durchgeführt.

Anregungen wurden nicht vorgebracht.

#### 5.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt

Deutsche Telekom  
Handwerkskammer Ulm  
Industrie und Handelskammer  
LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit  
Nachbarschaftsverband Ulm  
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH  
Wehrbereichsverwaltung Süd  
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.07.2010 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Beginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsmaßnahmen werden frühzeitig von der Vorhabenträgerin angezeigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 28.07.2010 (Anlage 5.2)</u></p> <p><u>Geotechnik</u> Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Im Untergrund des Plangebietes befinden sich junge organische Talablagerungen des Blautals. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht bekannt. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine genaueren Kenntnisse vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 04.08.2010 (Anlage 5.3)</u></p> <p>In den Textteil soll ein Hinweis zu im Zuge von Erarbeiten aufgefundenen Funden und der Benachrichtigung des RP aufgenommen werden</p>	<p>Der Hinweis ist bereits unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf enthalten.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 04.08.2010 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Altstandort 00273 "Ehemalige Werkzeugmaschinenfabrik Seydlitzstraße 3" auf den Flurstücken 1719/1 und 1719/3. Auf diesem Grundstück wurde eine historische Erhebung durchgeführt und als</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>Handlungsbedarf A=Ausscheiden festgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erdarbeiten bzw. Aushubmaßnahmen sind von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen.</li><li>- Wird bei Aushubarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, ist umgehend die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde zu informieren. Die ggf. erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden dann unverzüglich festgelegt.</li><li>- Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.</li></ul>	
<p><u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 05.08.2010 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Von Seiten der SWU Energie ist aus den angrenzenden Bereichen der Seydlitz-, Blücher- und Wörthstraße die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser möglich. Es wird um frühzeitige Einbeziehung zu weiteren Schritten der zeitlichen Planung bzw. Bauausführung gebeten.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühestmöglich einbinden.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 30.08.2010 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>	<p>Punkt 1 der Begründung wird angepasst.</p>

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wird folgende Planergänzung gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf vorgenommen:

- Hinweis zum Altstandort 00273 "Ehemalige Werkzeugmaschinenfabrik Seydlitzstraße 3" (Grundstücke Flur Nr. 1719/1 und 1719/3).

6. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wörthstraße - Seydlitzstraße - Blücherstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 06.09.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.

