



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.09.2010		
Geschäftszeichen	SUB III-RZ		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.12.2010	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.12.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 367/10

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9"  
- 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)
12	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Perspektive	(Anlage 6.1 -6.12)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Deutschhausgasse 9" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Deutschhausgasse 9" in der Fassung vom 06. September 2010 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 06. September 2010 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### Kurzdarstellung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Aufstockung, Erweiterung und Neugestaltung des Gebäudes Deutschhausgasse 9
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 10 Abs. 1, 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 i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Fassung der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009.
3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 277/2 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 281/1 (Deutschhausgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 11.05.2010 (siehe Niederschrift § 140)
  - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 20 vom 20.05.2010
  - c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 28.05.2010 bis einschließlich 30.06.2010.
5. Sachverhalt
  - 5.1. Bei der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom  
Handwerkskammer  
Industrie- und Handelskammer  
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit  
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 25 Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)  
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH  
Wehrbereichsverwaltung V  
SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
  - 5.2. Öffentliche Auslegung
    - 5.2.1 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging folgende Stellungnahme ein, die wie folgt abgewogen wird:

Vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
-----------------------------	------------------------------

<p><u>Württembergische Gemeinde-Versicherung (WGV), Schreiben vom 17.06.2010 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Nach den Plänen hat es den Anschein, dass Gebäudeteile in das Flurstück 277/1 hineinragen. Der Planung wird nicht zugestimmt, zumal dies bei einer möglichen Bebauung hinderlich sein kann.</p>	<p>Die südlich gelegene Baugrenze verläuft auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 277/1. Ein Vortreten der baulichen Anlage über die Bau- bzw. Grundstücksgrenze ist nur mit Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers zulässig. Die Zustimmung des Nachbarn Flst. Nr. 277/1 liegt mittlerweile vor. Die Stellungnahme der WGV ist damit überholt.</p> <p>Die östlich gelegene Baugrenze verläuft auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 276. Da mit diesem Nachbarn keine Einigung getroffen werden konnte, wurde die Dämmung bzw. Fassade auf die Grundstücksgrenze zurückgenommen und der Vorhaben- und Erschließungsplan dementsprechend angepasst.</p>
--	---

5.2.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen 3 Stellungnahmen ein, die wie folgt abgewogen werden:

Vorgebrachte Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 26.06.2010 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von bindigen und organischen Sedimenten eines Nieder- bzw. Flachmoors, die von weiteren quartären Ablagerungen unterlagert werden. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können nicht ausgeschlossen werden. Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in Moorgebieten können betonaggressiv sein. Die Moorablagerungen stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro werden daher empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet.</p>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben 17.05.2010 (Anlage 5.3)</u></p>	

<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Nahe der Grundstücksgrenze verlaufen auf öffentlichem Grund Telekommunikationsanlagen. Sollten diese Anlagen verlegt oder verändert werden, gehen die Kosten nach dem Verursacherprinzip zulasten des Bauherren.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden frühzeitig von der Vorhabenträgerin der Deutschen Telekom angezeigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 30.06.2010 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Das Areal befindet sich im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Planungsareals konnten römische und mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen. Es ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können. Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um etwa 5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze ist eine zusätzliche Überbauung von ca. 45 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend des Schlumberger Planes von 1808 mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen. Bei den archäologischen Siedlungsspuren der Römerzeit sowie des Mittelalters handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet wären. Diese Kulturdenkmale sind geschützt.</p> <p>Einer zulässigen Überplanung kann nur dann zugestimmt werden, wenn bei erhaltener Denkmalsubstanz vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die zu erwartenden Bodenfunde und deren geschichtliche Bedeutung entsprechend den Ausführungen der Denkmalpflege hingewiesen. Ebenso wird auf die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich einer sachgerechten Freilegung, Bergung und Dokumentation von archäologischen Bodenfunden vor Baubeginn hingewiesen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wurde hiervon unterrichtet.</p>

<p>Folgende Nebenbestimmungen wären bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für das Einzelvorhaben festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen</li><li>- Der Bodenaushub im Bereich der Gebäudeerweiterung hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.</li></ul> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen können, die eine längere Planungsphase erfordern. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig um Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme zu vermeiden.</p>	<p>Die Nebenbestimmungen werden als nachrichtliche Übernahme auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Dienststellen zu.</p>
---	---

5.2.3. Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wird folgende Planergänzung gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.03.2010 vorgenommen:

- Textliche Aufnahme der vorgebrachten Nebenbestimmungen des RP Tübingen, Denkmalpflege, auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme
- Überarbeitung und Ergänzung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den angeführten Nebenbestimmungen und der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz

Die aufgeführte Ergänzung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Stand vom 06. September 2010 eingearbeitet.

Die textliche Ergänzung erfolgt auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg und stellt somit keine eigenständige Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wurden entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB die zulässigen Nutzungen konkretisiert.

Mit den Ergänzungen ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

§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 06.09.2010 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 06.09.2010 hierzu festgelegt werden.