

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.01.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.02.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 30.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 045/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wörthstraße -Seydlitzstraße - Blücherstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 2 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1 - 5.2)
 - 12 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Pintar (Anlage 6.1 – 6.12)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wörthstraße-Seydlitzstraße-Blücherstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wörthstraße-Seydlitzstraße-Blücherstraße" in der Fassung vom 10.01.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.01.2011 hierzu festzulegen

Sachdarstellung:

Jescheck

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

1. Kurzdarstellung

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

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 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 Nr. 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

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 29.06.2010 (siehe Niederschrift § 198)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 27 vom 08.07.2010
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.07. bis 30.07.2010 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
- d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 19.10.2010 (siehe Niederschrift § 309)
- e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 43 vom 28.10.2010
- f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 05.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010

6. Sachverhalt

- 6.1. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 365/10). Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

7. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene und behandelte Anregungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.07.2010</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</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</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</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 Handlungsbedarf A=Ausscheiden festgelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Erdarbeiten bzw. Aushubmaßnahmen sind von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen. - 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. - Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen. 	
<p><u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 05.08.2010</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</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>

7.1 Der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.09.2010 sowie die Begründung in der Fassung vom 06.09.2010 wurden vom 05.11.2010 bis einschließlich 06.12.2010 öffentlich ausgelegt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein, davon eine ohne Einwendung.

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p><u>Firma EADS Defence & Security, Schreiben vom 01.12.2010 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Grundstück der EADS in einem Gewerbegebiet (GE). Im</p>	<p>Das EADS Werksgelände liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 147/22 "Elisabethenstraße - Sedanstraße -</p>

<p>Bebauungsplan sind als zulässige Lärmimmissionswerte 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zulässig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des EADS Grundstückes durch die Ausweisung eines unmittelbar angrenzenden Wohngebietes nicht beeinträchtigt werden darf. Insoweit sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zur Verhinderung etwaiger Beeinträchtigungen der Nutzung des EADS Grundstückes im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes vorzusehen.</p>	<p>Moltkestraße - Wörthstraße" und ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die unmittelbare Umgebung des EADS Werksgeländes entlang der Sedanstraße und der Wörthstraße ist sowohl historisch als auch in ihrem derzeitigen Zustand überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Aus dieser bestehenden Gemengelage wurde eine Einschränkung hinsichtlich der Immissionswerte auf dem Werksgelände in dem Bebauungsplan für das Gewerbegebiet getroffen. Damit wird sichergestellt, dass die gewerblichen Anlagen und Einrichtungen so errichtet werden, dass an den Grenzen des Gebietes zu den umgrenzenden Straße (ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche) insgesamt der Beurteilungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschritten wird. Die festgesetzten Immissionswerte stellen Richtwerte für ein Mischgebiet gemäß der TA-Lärm dar. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die städtebauliche Gliederung mit der Abstufung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit den Immissionswerten eines Mischgebietes zu einem Wohngebiet grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und vertretbar.</p> <p>Ein Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauungen besteht damit nicht. Aus diesen Gründen ist auch eine Beeinträchtigung der Nutzung des EADS Werksgeländes durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.</p> <p>Bezüglich des mit dem Werksgelände verbundenen Zu- und Abgangsverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 147/22 "Elisabethenstraße- Sedanstraße – Moltkestraße - Wörthstraße" Festsetzungen getroffen. Ein Konflikt für das Werksgelände der EADS durch den durch die Wohnbebauung ausgelösten Verkehr besteht nicht. Durch die Anordnung von 2 Tiefgaragenein- und ausfahrten sowohl in der Blücher- als auch der Seydlitzstraße wird der Verkehrszu- bzw. abfluss verteilt.</p>
--	---

	Mit den gebietsbezogenen Festsetzungen auf dem EADS Gelände und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist eine gegenseitige (wechselseitige) Rücksichtnahme im Rahmen der bestehenden, innerstädtischen Gemengelage verbunden. Es besteht kein weiterer Regelungsbedarf über die bestehenden Festsetzungen hinaus.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.12.2010 (Anlage 5.2)</u> Auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wird verwiesen.	Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme wurde zur ingenieurtechnischen Planung an den Vorhabenträger weitergereicht.

8. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sind keine Planänderungen erforderlich.

Die Begründung, Punkt 5.1 wurde ergänzt.

Der neu zu pflanzende Baum im Bereich der Blücherstraße wird aus verkehrlichen Gründen von der südlichen Seite der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf die nördliche Seite verschoben. Die Änderung wurde in den Bebauungsplan mit Stand vom 10.01.2011 eingearbeitet.

Damit ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden. Die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. § 12 Abs. 1 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.
10. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2011 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 10.01.2011 hierzu festgelegt werden.