



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.06.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.10.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 236/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz"
- 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	(Anlagen 5.1-5.4)
	12	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse TG, EG, OG Ansichten, Schnitte, Perspektive)	(Anlagen 6.1-6.12)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Königstraße - Kirchplatz" 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 "Königstraße - Kirchplatz" in der Fassung vom 02.08.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 02.08.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau des Gemeindehauses der evangelischen Christusgemeinde und einer Wohnbebauung mit Tiefgarage
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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1688/1,1688/ 2 und 1688/ 4 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/ 16, genehmigt durch Erlass des Minist. des Inneren vom 15.01.1909
 - Bebauungsplan Nr. 143/ 41, genehmigt durch Erlass des Minist. des Inneren vom 23.07.1926
 - Bebauungsplan Nr. 143/ 62, genehmigt durch Minist.-Erlass vom 12.07.1948
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.03.2011
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 12 vom 24.03.2011
 - c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011
 - d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.06.2011
 - e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 24 vom 16.06.2011
 - d) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 24.6.2011 bis einschließlich 25.07.2011.
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 196/11). Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum

Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

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 Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.03.2011</u></p> <p>Die Telekom teilt mit, dass im Grenzbereich des Grundstücks Telekommunikationsanlagen bestehen, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Um eine rechtzeitige Einbeziehung in die Planung wird gebeten.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin wird die Deutsche Telekom im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 01.04.2011</u></p> <p>Auf bestehende Leitungen in der Königstraße und Kirchplatz wird hingewiesen. Es wird um frühestmögliche Einbeziehung gebeten.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p>
<p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 18.04.2011</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bleidorn-Kaserne befindet und daher mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist.</p> <p>Es wird gebeten einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,1km Luftlinie zur Bleidorn-Kaserne. Eine Beeinträchtigung durch militärischen Dienstbetrieb ist nicht erkennbar.</p> <p>Ein Hinweis muss daher nicht erfolgen.</p>

- 6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.05.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 03.05.2011 wurden vom 24.6.2011 bis einschließlich 25.07.2011 öffentlich ausgelegt. Im Zuge der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 6 Stellungnahmen ein, davon zwei ohne Einwendungen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Einwender Nr. 1, Schreiben vom 01.07.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet mit dem Wert von 0,7 die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO - Es fehlen Angaben zur Gebäudehöhe sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen. - Es fehlt der Maximalwert für die Geschossflächenzahl (GSZ). Es gilt der Maximalwert für allgemeine Wohngebiete von 1,2. Der Plan ist in dieser Hinsicht zu 	<p>Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit 0,4 für Allgemeine Wohngebiete der BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis "höchstens" 0,8 zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung wird der gesetzliche Rahmen eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Oberkanten der baulichen Anlagen in NN Höhen festgesetzt.</p> <p>Mit dem Vorhaben wird der gesetzliche Rahmen eingehalten. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung der</p>

<p>überprüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung nimmt keinen Bezug zur westlich angrenzenden, kleinteiligen Bebauung mit 1 - 3 Vollgeschossen. Die Planung widerspricht damit dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB. - Das Plangebiet liegt am Rand des historischen Ortsgebietes von Söflingen. Die festgesetzten Flachdächer sind nicht ortstypisch und stehen im Gegensatz zur umgebenden Bebauung . In der Umgebung sind Satteldächer vorherrschend. 	<p>Geschossflächenzahl nicht zwingend.</p> <p>Die Planung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung des Brauerviertels, die Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen aufweist. Im Rahmen eines Bebauungsplanes gibt es keine zwingende Vorgabe zur Anpassung an die umgebende Bebauung. § 34 BauGB ist ausschließlich zur Beurteilung von Baugesuchen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Gebiete ohne Bebauungsplan) anzuwenden.</p> <p>Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle zwischen der Ulmer Weststadt und Söflingen. In der Umgebung sind unterschiedliche Dachformen vorzufinden. Wie dargelegt orientiert sich die Bebauung am Brauerviertel, das bei Neubauten ebenfalls Flachdächer aufweist.</p>
<p><u>2. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 01.07.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde mitgeteilt, dass Belange der militärischen Landesverteidigung berührt sind (Schreiben vom 18.04. 2011). Die darin aufgestellten Forderungen bleiben aufrecht erhalten.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben vom 18.04.2011 verwiesen. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,1km Luftlinie zur Bleidorn-Kaserne. Eine Beeinträchtigung durch militärischen Dienstbetrieb ist nicht erkennbar.</p>
<p><u>3. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Das Vorhaben liegt im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kies der Blau bzw. der Ur-Donau überlagert. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>In der Blauniederung ist allgemein mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Eine weitere Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p><u>4. SUB V, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Die in der artenschutzfachlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.11 bis 28.02 -Anbringen von 8 Vogelnistkästen 	<p>Die Vorhabenträgerin führt die erforderlichen CEF-Maßnahmen so schnell wie möglich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch.</p> <p>Für die Gehölzrodungen wird eine</p>

<ul style="list-style-type: none">-Anbringen von 10 Fledermauskästen-Dauerhafte Pflege der Nistkästen-Pflanzung einer naturnahen Hecke-Umsetzung der Maßnahmen zum Reptilien-schutz	Ausnahmegenehmigung für eine vorzeitige Beseitigung des Bewuchses ab dem 01. Oktober (entsprechend § 39 Bundesnaturschutzgesetzes) mit einer ökologischen Baubegleitung beantragt.
--	--

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und der Überarbeitung des Vorhabens werden folgende Anpassungen und Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 03.05.2011 vorgenommen:

- Anpassung der Baugrenze des Wohngebäudes an der Königstraße entsprechend des ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- Ergänzende Festsetzung von zwei Dachaustritten von jeweils 7,5 m Länge und einer Höhe von 2,70 m über der Oberkante des Dachrandes sowie die Nutzung von Dachterrassen im Bereich der 3-gschossigen Gebäudeteile auf der Südseite des Plangebietes.

Diese zusätzliche Nutzung wurde mit der Kirchengemeinde einvernehmlich abgestimmt.

Die aufgeführte Ergänzung wurde in den Bebauungsplan mit Stand vom 02.08.2011 eingearbeitet. Mit der Anpassung und Ergänzung ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

8. Das Baugesetzbuch schreibt in § 12 Abs. 1 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 02.08.2011 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 02.08.2011 hierzu festgelegt werden.