



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 03.02.2012  
Geschäftszeichen SUB III - Ri  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 28.02.2012 TOP

Behandlung öffentlich GD 077/12

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße - Sattlergasse - Weinhofberg"  
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
4	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt), Nething Generalplaner	(Anlage 6.1 - 6.11)

### Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Neue Straße - Sattlergasse - Weinhofberg" in der Fassung vom 31.01.2012 sowie die Begründung vom 31.01.2012 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung der Grundstücke Flst. Nr. 91/5 (Neue Straße 58), Flst. Nr. 91/4 (Neue Straße 60) und Flst. Nr. 91/1 (Neue Straße 66) mit zwei Bürogebäuden der Sparkasse Ulm.

#### 1. Rechtsgrundlagen

- a) § 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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416)

#### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 91/1, 91/4 und 91/5, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 10 (Neue Straße), 21 (Weinhof), 53 (Weinhofberg), 91 (Sattlergasse) und 134 (Lautengasse). Gemarkung Ulm, Flur Ulm

#### 3. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Plan Nr. 110.6/59 vom 17.07.1954,
- Plan Nr. 110.3/16 vom 21.11.1955,
- Plan Nr. 110.3/32 in Kraft seit 31.05.1990
- Plan Nr. 110.3/38 in Kraft seit 31.12.2003.

#### 4. Verfahrensübersicht

##### 4.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.11.2011 bis einschließlich 11.11.2011 durchgeführt.

Anregungen und Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

##### 4.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom  
Gasversorgung Süddeutschland  
Handwerkskammer Ulm  
Industrie und Handelskammer  
Polizeidirektion Ulm  
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 26 Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)  
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie und Bergbau  
Regierungspräsidium Tübingen, Abt.4 – Straßenwesen und Verkehr  
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH  
Wehrbereichsverwaltung V  
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Zwischen den zuständigen Fachbereichen der Sparkasse und der SWU Netzwerke seien Möglichkeiten zur Sicherung und teilweise Verlegung von Versorgungsleitungen geprüft und abgestimmt worden.</p> <p>Die im Bereich der Erschließung liegenden Grundstücke könnten aus der bestehenden Infrastruktur versorgt werden.</p>	<p>Die Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde seitens der Sparkasse bereits seit Herbst 2010 gemeinsam mit allen Leitungsträgern und betroffenen Stellen der Stadt intensiv vorbereitet. Ein koordinierter Leitungsplan liegt vor. Die Verteilung von Verantwortungen und Kosten für die Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen infolge der leitungsbedingten Eingriffe werden im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.</p>
<p><u>EBU Stadt Ulm, Schreiben vom 09.11.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Das Bauvorhaben überschreite die bisherigen Flurstücksgrenzen und greife somit in die öffentlichen Verkehrsflächen ein. Dadurch seien Leitungsverlegungen im großen Stil notwendig.</p> <p>Die Kosten der Leitungsverlegung müssten vom Vorhabenträger getragen werden.</p>	<p>Die bisherigen Flurstücksgrenzen werden im Bereich der Neuen Straße, der Sattlergasse, des Weinhofs, des Weinhofbergs und der Lautengasse überschritten. EBU ist in die Leitungscoordination regelmäßig eingebunden. Die Finanzierung der Maßnahmen ist bilateral zwischen EBU und dem Vorhabenträger zu klären.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Schreiben vom 22.11.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Das Plangebiet liege im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auelehm sowie Lösslehm, die Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagern.</p> <p>Aus Baugrunduntersuchungen für benachbarte Bauvorhaben seien in den Karbonatgesteinen mit Lehm plombierte Dolinen bekannt. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sei im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Allgemein sei mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund-</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet. Die Informationen haben keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren.</p>

<p>und Sickerwässer in organisch geprägten Böden könnten betonaggressiv sein.</p> <p>Für die Baumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Email vom 07.02.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Es werde davon ausgegangen, dass der bereits vollzogene Abbruch der Gebäude Neue Straße 58 und 60 mit dem Gebietsreferenten abgesprochen worden sei. Die Anwesen gehören zur Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". An der Außenwand des Anwesens Neue Str. 58 sei ein sog. Sperrkettenhaken angebracht gewesen, der als Einzelstück in der Liste der Kulturdenkmale geführt wurde.</p> <p>Fraglich sei, ob die Abgrenzung der Gesamtanlage nicht um das überplante Gebiet zu reduzieren wäre. Zudem sei der Verbleib des genannten Hakens zu klären.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Falls nicht bereits geschehen, werde gebeten, den angeführten Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:</p> <p>„Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen“.</p>	<p><u>Zu Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Der Abbruch der Gebäude wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Entsprechende Vereinbarungen zwischen der Sparkasse Ulm und dem Landesamt für Denkmalpflege wurden abgeschlossen.</p> <p>Die Herausnahme des Gebietes aus der Gesamtanlage des „Fischer- und Donauviertels“ kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahren geregelt werden. In die Abbruchgenehmigung für das Gebäude Neue Straße 58 wurden Bergung, Sicherung und Wiedereinbau des denkmalgeschützten Sperrhakens als Auflage aufgenommen.</p> <p><u>Zu Archäologischer Denkmalpflege</u> Das gesamte Verfahren wurde im Vorfeld mit der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt und vertraglich gesichert. Die Grabungen sind bereits abgeschlossen. Der angeführte Hinweis wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans unter Punkt 3.1 aufgenommen.</p>

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans "Neue Straße – Sattlergasse - Weinhofberg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung

vom 31.01.2012 vorbereitet; dies kann nun mit der beiliegenden Begründung vom 31.01.2012 öffentlich ausgelegt werden.