

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.01.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.02.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 28.03.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 057/12

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße - Magirusstraße"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

<b>Anlagen:</b>	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)
	13	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten) Architekturbüro Maurer, Ulm	(Anlage 6.1 – 6.13)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Sedanstraße - Magirusstraße" 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 " Sedanstraße - Magirusstraße " in der Fassung vom 30.01.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 30.01.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Aufstockung des Gebäude Sedanstraße 124 mit einer Reihenhausbebauung sowie dem Neubau eines Wohn- und eines Bürogebäudes 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1700/4, 1700/7 und 1700/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1671/1 (Magirusstraße) und 1759 (Sedanstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 147/21 "Magirusstraße - Sedanstraße - Moltkestraße", in Kraft getreten am 02.05.1986 und Nr. 141.2/20 "Magirusstraße zwischen Sedanstraße und Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 19.07.1984 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert.
5. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2011 (§ 232)
  - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2011
  - c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011.
  - d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.12.2011 (siehe Niederschrift § 381)
  - e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 50 vom 15.12.2011
  - f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 23.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012
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 341/11).

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Äußerungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen vorgetragen und behandelt:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p data-bbox="274 510 810 566"><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.07.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p data-bbox="274 600 842 913">Die Planungen sollen so angepasst werden, dass vorhandene Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen. Bei einer Bebauung des Grundstücks soll eine Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit veranlasst werden. Bei trotzdem notwendiger Verlegung oder Schutzmaßnahmen sind entstehende Kosten zu erstatten. Über Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen ist die Telekom so früh wie möglich zu informieren.</p> <p data-bbox="274 947 831 1070">Bei der Planung neuer Baumstandorte dürfen vorhandene Telekommunikationslinien nicht gefährdet und spätere Aufgrabungen nicht über Gebühr erschwert werden.</p>	<p data-bbox="860 600 1412 853">Das Schreiben wurde an den Vorhaben-träger zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden. Eventuell anfallende Kosten trägt der Vorhabenträger.</p>
<p data-bbox="274 1117 842 1205"><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.08.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p data-bbox="274 1238 842 1395">Geotechnik: Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind nicht auszuschließen. Südlich des Plangebiets sind in der Geologischen Karte Rutschungsflächen eingetragen.</p> <p data-bbox="274 1429 820 1518">Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.</p> <p data-bbox="274 1552 847 1742">Grundwasser: Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich oberflächennah verwitterter Gesteine der Unteren Süßwassermolasse. Quartäre Talablagerungen des Blautals, die stellenweise humos sein können, sind nicht auszuschließen.</p>	<p data-bbox="860 1272 1401 1395">Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p>
<p data-bbox="274 1789 772 1877"><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 15.08.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p data-bbox="274 1910 826 2033">Es wird vorsorglich auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen (Benachrichtigung des Regierungspräsidiums bei archäologischen Funden im Zuge von Erdarbeiten).</p>	<p data-bbox="860 1910 1353 2000">Der Hinweis ist bereits unter Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf enthalten.</p>

<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 27.07.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u>          Im Planungsgebiet liegt der Altstandort 03142 Magirusstr. 51 / Sedanstraße 124. Auf dem Gelände wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Boden wurden vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen, weshalb der Altstandort mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet wurde. Es ist auf eine fachgerechte Entsorgung/Wiederverwertung des Aushubmaterials zu achten und unter Umständen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p>
--	--

## 6.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.10.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 28.10.2011 wurden vom 23.12.2011 bis einschließlich 27.01.2012 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zwei Stellungnahmen mit weiteren Anregungen ein.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.12.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Auf vorhandene Telekommunikationslinien ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen. Über Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen ist die Telekom so früh wie möglich zu informieren. Bei der Planung neuer Baumstandorte dürfen vorhandene Telekommunikationslinien nicht gefährdet und spätere Aufgrabungen nicht über Gebühr erschwert werden.</p>	<p>Das Schreiben wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden. Eventuell anfallende Kosten trägt der Vorhabenträger.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege - Archäologie, Schreiben vom 26.01.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Aus dem Bereich Moltkestraße / Wörthstraße – ca. 200 m entfernt - sind vorgeschichtliche Besiedlungszeugnisse der Eisenzeit bekannt (Verzeichnis arch. KD Ulm Nr. 3). Diese Funde stammen aus ca. 4 m Tiefe. Da der Bau von Tiefgaragen vorgesehen ist, wird diese Tiefe erreicht werden. Es wird gebeten festzuhalten, dass die archäologische Denkmalpflege zur Abstimmung einer archäologischen Begleitung 2 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten ist.</p>	<p>Der Hinweis zur Denkmalpflege in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ergänzt. Es wird eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p>

6.3 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung werden folgende Anpassungen und Ergänzungen gegenüber dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 28.10.2011 vorgenommen:

- Herausnahme Parkierung Sedanstraße aus dem Geltungsbereich, da die Gesamtkonzeption des Straßenquerschnittes Sedanstraße zwischen Moltkestraße und Magirusstraße noch nicht feststeht
- Ausschluss der unter § 6 Abs. 2 Punkt 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten
- Ergänzung der textlichen Festsetzung 3.3 „Hinweis zur Denkmalpflege“

Die Anpassung und Ergänzung wurde in den Bebauungsplan mit Stand vom 30.01.2012 eingearbeitet. Damit ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden. Die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen werden damit nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

7. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.
8. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2012 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 30.01.2012 hierzu festgelegt werden.