



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2013	TOP 1
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.03.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 073/13

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hirschstraße 6"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
4	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Nothing Generalplaner, Neu-Ulm	(Anlage 6.1 – 6.13)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirschstraße 6" 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 "Hirschstraße 6" in der Fassung vom 15.02.2013 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 15.02.2013 hierzu festzulegen

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neubebauung des Grundstückes Hirschstraße 6.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 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 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 127/2 sowie eine Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 129 (Hirschstraße) und Flur Nr. 156 (Pfauengasse) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.6/49 in Kraft getreten am 29.08.1951
- Bebauungsplan Nr. 110.6/65 in Kraft getreten am 14.03.1956
- Bebauungsplan Nr. 110.6/95 in Kraft getreten am 14.05.1999

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.12.2012 (siehe Niederschrift § 418)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.51/52 vom 20.12.2012
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 02.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013.

6. Sachverhalt

6.1 Die Eigentümerin des Grundstückes Hirschstraße 6, Fa. Alfred Friedrich GmbH, 89073 Ulm, beabsichtigt, die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Hirschstraße 6 abzubrechen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen.

6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 05.11.2012 wurden vom 02.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 28.12.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Raum.</p> <p>Sollten Verlegungen bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Telekom die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Bzgl. der Bebauung besteht bereits ein Auftrag und der Kontakt zum Ingenieurbüro</p>	<p>Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Bereich der Hirschstraße sowie der Pfauengasse.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Zur weiteren Abstimmung hat das planende Ingenieurbüro bereits Kontakt mit der Telekom aufgenommen.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 11.01.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Es werden keine Anregungen zu der Planung eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 05.02.2013 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, Schreiben vom 18.02.2013 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen im Grundsatz keine Einwände. Die SWU bitten jedoch um rechtzeitige Beauftragung und Einreichung der Anträge zur Trennung bestehender Hausanschlussleitungen.</p> <p>Ferner weisen die SWU darauf hin, dass sich in den angrenzenden Bereichen der Pfauengasse bzw. der Hirschstraße wichtige Versorgungsleitungen der SWU/Netze befinden. Zu beachten sind hier die in den technischen Regeln der DIN und DVGW ausgeführten Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen und damit verbundener Sicherheitsabstände.</p> <p>Die SWU bitten um frühestmögliche Einbeziehung in die weiteren Schritte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der

Weiterentwicklung des Vorhabens sind jedoch folgende Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig:

- Anpassung der Dachform sowie der Gebäudehöhen im nordwestlichen Bereich der Neubebauung (angrenzend an das Gebäude Hirschstraße 10) infolge der geplanten Überdachung des zunächst vorgesehenen, offenen Dacheinschnitts.

Die aufgeführten Anpassungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 05.11.2012 nicht. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

8. § 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 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.02.2013 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 15.02.2013 hierzu festgelegt werden.