



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2013	TOP 3
Behandlung	öffentlich		GD 079/13

Betreff: Bebauungsplan "Karl-Schefold-Straße 1"
- Behandlung der Stellungnahmen, Beschluss zur Aufhebung des Vorhabenbezugs sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.5)
	1	Gebäudeentwurf Staatsanwaltschaft (Schulz & Schulz, Leipzig) (Anlage 6.1 – 6.9)	
	1	Verkehrskonzept zum Neubau Staatsanwaltschaft Ulm (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 7)
	1	Grünordnerischer Fachbeitrag Bewertung Grünbestand (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 8)
	1	Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), (Kling Consult, Krumbach)	(Anlage 9)

Antrag:

1. Den Vorhabenbezug des Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB aufzugeben und das Bebauungsplanverfahren angebotsorientiert gemäß § 1 BauGB i. V. m. § 8 – § 10 BauGB weiterzuführen.
2. Den Entwurf des Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Karl-Schefold-Straße 1" in der Fassung vom 04.02.2013 sowie die Begründung vom 04.02.2013 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1 Kurzdarstellung

1.1 Kurzbeschreibung Bebauungsplananlass

Bebauungsplan für die Bebauung des Grundstücks des Justizhochhauses an der Olgastraße (Olgastraße 107 und 109/Karl-Schefold-Straße 7) mit einem Neubau für die Staatsanwaltschaft Ulm und einem weiteren Verwaltungsgebäude.

1.2 Ausgangslage / Art des Bebauungsplanverfahrens

Veranlassung für die Bebauungsplanung ist ein Vorhaben des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch die Vermögen- und Bau Baden-Württemberg (VB-BW). Die VB-BW beabsichtigt die Neuerrichtung eines Gebäudes für die Staatsanwaltschaft nördlich des bestehenden Justizhochhauses aus den 1950-er Jahren. Das Justizhochhaus bedarf einer Generalsanierung, die jedoch nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Nach dem Umzug der Staatsanwaltschaft in den geplanten Neubau sollen daher das alte Justizhochhaus sowie ein weiteres, durch die Justizverwaltung genutztes Gebäude (Olgastraße 107) abgebrochen werden. An dieser Stelle soll Baurecht für ein zweites Büro-/Verwaltungsgebäude mit einem an der Ecke Olgastraße / Karl-Schefold-Straße vorgelagerten Platz geschaffen werden. Der Entwurf für das Gebäudeensemble ist das Ergebnis des Planungswettbewerbs „Neubau der Staatsanwaltschaft in Ulm“, den die VB-BW unter Mitwirkung der Stadt Ulm im Jahr 2010 durchgeführt hat.

Die VB-BW hatte zunächst einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt und fungierte bis dato als Vorhabenträgerin. Zwischenzeitlich liegen Verwaltungsentscheidungen des Landes Baden-Württemberg vor, wonach der Bauabschnitt 1 (nördlicher Baukörper) sehr rasch zur Eigennutzung durch die Staatsanwaltschaft verwirklicht werden soll (Baugenehmigungsverfahren beabsichtigt im Sommer 2013). Offen ist derzeit allerdings, wann bzw. in welcher Rechtsform und Trägerschaft Baumaßnahmen im 2. Bauabschnitt (südlicher Baukörper) erfolgen. Ggf. ist hier mit einem Wechsel der Bauherrenschaft zu rechnen.

Infolge der ungeklärten Trägerschaft und Realisierungszeiträume für den zweiten Bauabschnitt sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan mit Vorhabenbezug nicht mehr gegeben. Anstelle des ursprünglich vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB soll daher ein angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planbezeichnung wurde entsprechend geändert. Auf eine verbindliche Regelung zur Durchführungsverpflichtung für den 1. Bauabschnitt kann verzichtet werden, da seitens des Landes großer Handlungsdruck besteht und die Vorhabenplanung bereits weit fortgeschritten ist.

Ungeachtet der Änderung der Verfahrensart müssen auch im angebotsorientierten Bebauungsplan die angestrebten städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten planungsrechtlich gesichert werden. Dies geschieht unabhängig von der Bauträgerschaft mithilfe ausreichender baulicher, verkehrlicher und gestalterischer Festsetzungen.

Darüber hinaus wird noch vor dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem aktuellen Grundstückseigentümer, also dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau Baden-Württemberg und der Stadt geschlossen. Darin werden weitergehende Regelungen zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung getroffen, die nicht Gegenstand der Planfestsetzungen sein können. So wird in

diesem Vertrag u.a. auch geregelt werden, dass während der Übergangsphase nach Realisierung des Bauabschnitt 1 und vor Realisierung des Bauabschnitts 2 eine der zentralen Lage angemessene Gestaltung der unbebauten Flächen an Olgastraße und Karl-Schefold-Straße zu realisieren ist. Dieser Vertrag ist im Falle einer Teilveräußerung des Grundstücks auch für Rechtsnachfolger verbindlich.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, § 8, § 9, § 10 und § 12 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 (BGI. S. 358 ber.S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 439 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 287 (Olgastraße) und Nr. 807/1 (Karl-Schefold-Straße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 111.3-28 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 5. Aug 1958 Nr. I5HO-2206-126-Ulm/1
- 111.3/21 durch Minist. Erlass vom 3. Juli 1951 Nr. V.Ho. 2425

5. Verfahrensübersicht

5.1 Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

5.2 Verfahrensvermerke

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.06.2012
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 25 vom 21. Juni 2012
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 durch Auslegung im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht.
- d) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.06.2013 bis einschließlich 27.07.2013 durch schriftliche Anhörung.

5.3 Zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

6. Sachverhalt

6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Äußerungen vorgebracht.

6.2 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.06.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien, wozu die Telekom einen Lageplan übermittelt. Diese Telekommunikationslinien befinden sich im östlichen und südlichen öffentlichen Gehsteigbereich. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bittet die Telekom darum, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollte eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahme notwendig werden, sind die der Telekom entstehenden Kosten vom Verursacher zu erstatten. Darüber hinaus bittet die Telekom um weitere frühzeitige Beteiligung zur Ermöglichung einer rechtzeitigen Koordination mit anderen Versorgungsunternehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte berühren die Ausführungsplanung. Planänderungen des Bebauungsplanes sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH, Schreiben vom 29.06.2012 (Anlage 5.2):</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände aus Sicht der SWU Netze. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass an der geplanten Baulinie – im Gehweg der Olgastraße und Karl-Schefold-Straße sehr wichtige 1 kV- und 10 kV-Stromnetzkabel der SWU verlegt sind. Diese Netzkabel sind von Baubeginn in ihrer Lage durch den Bauträger durch Suchschlitze in Handaushub festzustellen und entsprechend sichern zu lassen. Angrenzend an das Bauvorhaben befinden sich Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen in der Karl-Schefold-Straße im Abstand von ca. 1,50 – 2,00 m.</p> <p>Darüber hinaus bittet die SWU um Beachtung, dass die bestehenden Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück im Vorfeld der geplanten Maßnahmen durch entsprechende Auftragserteilung an die FUG und die SWU Netze zu trennen sind. Es wird</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit bauleitplanerisch erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

<p>um frühestmögliche Einbeziehung der FUG und der SWU Netze gebeten.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen,</u> <u>Denkmalpflege, Schreiben vom 27.07.2012</u> <u>(Anlage 5.3)</u></p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>- Bau- und Kunstdenkmalpflege: keine Anregungen.</p> <p>- Mittelalterarchäologie: Die Mittelalterarchäologie im Fachbereich Archäologische Denkmalpflege macht in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege des RP Stuttgart keine erheblichen Bedenken geltend. Allerdings verlaufen im Bereich der Parzellen Flurstück-Nr. 439 der verfüllte Graben mit Kontermauer sowie der neuzeitliche Festungswall selbst, der sich zwischen der 1620/21 erbauten und 1801/02 abgegangenen Michelsbergbastion und der 1620 erbauten und 1801/02 abgegangenen Steigbastion „Mitteleck“ befindet. Es wird daher um folgende Auflage in die Baugenehmigung gebeten:</p> <p>- Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten ist sobald wie möglich, spätestens 3 Wochen vorher, dem Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart mitzuteilen, um eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten sicherzustellen. Die Möglichkeit zu einer Fundbergung und Befunddokumentation im Rahmen einer archäologischen Untersuchung ist einzuräumen. Hierzu wird in der Stellungnahme der Ansprechpartner im RP Stuttgart benannt.</p> <p>- Vor- und Frühgeschichte: Bisher sind keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden. Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG B.-W. Es wird detaillierter ausgeführt, dass bei Funden (bspw. Scherben, Metallteile, Knochen) und Entdeckung von Befunden (z. B. Mauern, Gräben, Gruben, Brandschichten) die archäologische Denkmalpflege beim RP Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme formulierte Auflage wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>ist.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.07.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Fachgesetzliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können, werden nicht vorgetragen. Eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>Geotechnik: Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Möglicherweise sind noch Gesteine der</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit bauleitplanerisch erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

<p>Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs vorhanden. Mit Auffüllungen (ggf. Altlasten) der vorausgegangenen Nutzung ist im Plangebiet zu rechnen. Allgemein ist in der Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Sickerwässer in organisch geprägten Böden können betonaggressiv sein. Für die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Bau von Tiefgaragen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Zu den Belangen Bodenkunde, Grundwasser, mineralische Rohstoffe, Bergbau und Geotopschutz werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	
<p><u>SUB V, Schreiben vom 22.10.2012 (Anlage 5.5):</u></p> <p>SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe Stellung. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes und die Rodung der umliegenden Gehölze und größeren Bäume bestehe die Gefahr von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Vorschriften.</p> <p>Die Schutzbestimmungen zum Artenschutz gem. §§ 39 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind stringentes Recht und zwingend zu beachten. Verstöße hiergegen sind ein Ordnungswidrigkeiten- bzw. ein Strafrechtstatbestand.</p> <p>Um mögliche Verstöße zu prüfen, wurde vom Bauträger eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis mit entsprechendem Gutachten (Entwurf Stand 18.09.2012) „Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ mit Anlagen liegt vor. Für die Endfassung wird eine Reihe von Änderungen vorgeschlagen; diese betreffen insbesondere die Abhandlung der Vermeidungsmaßnahmen getrennt nach Vögeln und Fledermäusen und die Ergänzung</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass durch die Einrichtungen von Nutzungen und Anlagen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Die im Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird noch vor dem Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>

<p>der Vogelarten um den Mauersegler.</p> <p>Zum Schutz von Arten und zur Vermeidung von Handlungen, die zu Verbotstatbeständen nach §§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten, werden dringend empfohlen:</p> <p>1) Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen – V 1 und V 2 – wie beschrieben im Fachbeitrag/saP mit der Änderung, dass vor Abriss, Baumfällungen etc. generell Untersuchung auf Vorkommen erfolgt. Bei Auffinden von Arten erfolgt Abstimmung vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen. Zusätzlich sind im Attikabereich des Neubaus Quartiere für Fledermäuse sowie Nistmöglichkeiten zumindest für Mauersegler vorzusehen. Abstimmung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahmen – wie o. g. – sind im Formblatt nach Fledermäusen/Vögeln getrennt abzuhandeln.</p> <p>2) CEF-Maßnahmen mit Monitoring: wie beschrieben im Fachbeitrag/saP. Abstimmung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fledermauskästen/Vogelbrutkästen sind dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>3) Ökologische Baubegleitung: Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung (u. a. fachkundigen Person für Kontrollen von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten) bereits jetzt vorzusehen. Deren Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/ Artenschutzbelange umfassen; weiterhin bestehen auch Informations- und Dokumentationsaufgaben gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde sowie Abstimmung der Maßnahmen mit der Behörde. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.</p> <p>4) Sicherung der Maßnahmen durch Übernahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. in einen möglichen</p>	
--	--

städtebaulichen Vertrag.	
--------------------------	--

- 6.3. Anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über aktuelle Projekte im Innenstadtbereich am 24. Juli 2012 im Bürgerhaus Mitte wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht. Bedenken bezüglich möglicher Beeinträchtigungen während der Bauzeit wurden aufgenommen; diese werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
- 6.4. Desweiteren wurde im Zuge des verwaltungsinternen Abstimmungsprozesses die Erschließung des Grundstücks unter den Aspekten Verkehrsfunktion und Verkehrssicherheit überprüft. Um sicherzustellen, dass an der einspurigen Zufahrt zum Grundstück keine Verkehrsbehinderung durch wartende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum der Karl-Schefold-Straße entstehen, wurden im Rahmen eines Verkehrskonzepts für den Neubau der Staatsanwaltschaft verschiedene Erschließungsalternativen geprüft (Kling Consult, Krumbach: Verkehrskonzept zum Neubau der Staatsanwaltschaft Ulm, Endbericht vom 04.02.2013).

Der Abwägungsprozess hat ergeben, dass die Variante 4 des Verkehrskonzepts der weiteren Planung zugrunde gelegt werden soll. Demgemäß erfolgt die Verkehrsabwicklung des ein- und ausfahrenden Verkehrs mit Zufahrt zur Tiefgarage des 2. Bauabschnitts mithilfe einer Signalanlage. Diese bevorrechtigt einfahrende Fahrzeuge und hält ausfahrende Fahrzeuge auf dem Grundstück solange an, bis die Ausfahrt freigegeben ist (vgl. Anlage 7). Darüber hinaus wird im Verkehrskonzept festgestellt, dass die Breite der Tiefgaragenrampe gem. Garagenverordnung (GaVO) für die geplante Großgarage zweispurig auszubilden ist.

7. Änderungen des Bebauungsplans

- 7.1 Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und infolge veränderter Rahmenbedingungen seit dem Aufstellungsbeschluss wurden folgende wesentliche Planänderungen vorgenommen:
- Anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
 - Zur Sicherstellung einer ausreichend großen Tiefgarage für notwendige Stellplätze und Rampenbauwerke wird deren mögliche Ausdehnungsfläche im Bebauungsplangebiet nach Nordosten vergrößert. Die Lage und Ausführung der Tiefgaragenrampe ist im Verkehrskonzept lediglich schematisch dargestellt und muss im Zuge der Objekt-/ Freianlagenplanung (2. Bauabschnitt) präzisiert werden. Auf deren Darstellung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.
 - Zur Sicherung eines offen gestalteten und öffentlich zugänglichen Vorplatzes wird für diesen Bereich des Grundstücks ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeführt.
 - Die Auflage der archäologischen Denkmalpflege wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 7.2 Die beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie aktueller Planungsgrundlagen den Entwurf des Bebauungsplanes "Karl-Schefold-Straße 1" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.02.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 04.02.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.