

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.08.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.09.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.10.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 300/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Olgastraße 110"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	8	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1–5.8)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1–6.12)
		(Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturbüro ZG Architekten, Ulm	
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans " Olgastraße 110" 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 "Olgastraße 110" in der Fassung vom 15.08.2014 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15.08.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Erweiterungsbau auf dem Grundstück Olgastraße 110.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 419 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.1/42 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 25.05.1956 Nr. I Ho-2206-88-Ulm/2

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 04.06.2014
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 24 vom 13. Juni 2014
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 23.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014

6. Sachverhalt

- 6.1 Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Marktplatz 18, 88471 Laupheim, beabsichtigt, ein Wohnhaus mit untergeordneter Geschäftsnutzung in einer bestehende Baulücke an der Olgastraße (Flst.Nr. 419) neu zu errichten; sie ist die Grundstückseigentümerin und die Vorhabenträgerin des Verfahrens.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.1/42. Das von der Vorhabenträgerin angestrebte und in städtebaulicher Hinsicht erwünschte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm daher eine Anpassung des Planungsrechts auf dem Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung in der Fassung vom 23.04.2014 wurden vom 23.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen geäußert:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 02.06.2014 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es wird Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben der GWO in der Olgastraße 112 erhoben, insbesondere gegen eine Angleichung der Baulinie auf das Niveau der Olgastraße 114.</p>	<p>Mit dem vorliegenden Vorhaben gelingt die Schließung einer kriegsbedingten Baulücke an der Olgastraße und die räumliche Verknüpfung städtebaulicher Versatzstücke verschiedener Epochen. Mit der Neubebauung wird die gründerzeitliche Baustruktur der Olgastraße/ Heimstraße ergänzt; durch die Angleichung der Bauflucht des Neubaus an die östlich anschließenden Gebäude (Olgastraße 114 ff.) wird die historische Raumkante aufgenommen und der bislang isoliert stehende Nachkriegsbau Olgastraße 110 in das Ensemble eingebunden.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben führt auf diese Weise die im Innenstadtkonzept 2020 formulierten städtebaulichen Zielsetzungen für das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Areal Keplerstraße / Olgastraße / Neithardtstrasse / Carl-Ebner-Straße (vgl. Planbereich 6) fort. Auch dort sollen auf den bestehenden Flächenbrachen künftig wieder geschlossene Blockränder mit geschlossenen Baufluchten entstehen.</p> <p>Zur Westfassade des Gebäudes Olgastraße 114 bleibt immerhin ein Zwischenraum von 10 m im Licht – ein für gründerzeitliche Quartiere ungewöhnlich weiter Seitenabstand. Insgesamt halten sich die Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsbebauung in einem für vergleichbare Quartiere in innenstadtnaher Lage üblichen und vertretbaren Rahmen.</p>

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und

Bergbau

- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p data-bbox="290 441 740 499"><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 13.06.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p data-bbox="290 530 868 862">Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu den bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im angeführten Planauszug rot markierte Begrünung ist besonders kritisch zu betrachten bzw. ist bei der Pflanzenauswahl auf eine entsprechende Wuchsform zu achten, die keine Sichtprobleme auslöst.</p> <p data-bbox="290 898 842 1046">Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke / ein Schloss bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p>	<p data-bbox="880 530 1426 801">Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Freianlagenplanung ist lediglich schematisch und wird, wie in der Satzung der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, im Rahmen eines qualifizierten Freianlagengestaltungsplans vertieft. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Ausarbeitung weitergeleitet.</p> <p data-bbox="880 898 1436 1261">Die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Einfahrende Fahrzeuge sind hierbei zu bevorrechtigen, um Rückstau auf öffentliche Verkehrsflächen möglichst zu vermeiden. Eine Schließenanlage, soweit überhaupt notwendig, kann ohne Weiteres so angeordnet werden, dass einfahrende Fahrzeuge auf der privaten Grundstücksfläche halten. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Ausarbeitung weitergeleitet.</p> <p data-bbox="880 1294 1436 1413">Die Garage hat lediglich 13 Stellplätze. Begegnungsverkehr bei Ein- und Ausfahrt wird sich erfahrungsgemäß auf einzelne Ausnahmefälle beschränken.</p>
<p data-bbox="290 1482 772 1541"><u>Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 17.06.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p data-bbox="290 1572 858 1904">Es wird darauf hingewiesen, dass der Baublock Olgastraße 110 bisher mit Trinkwasser- und Stromnetzanschlüssen aus der Olgastraße versorgt ist. Unmittelbar am nördlichsten Teilbereich der Baugrenze zur Olgastraße liegt eine 1kV Stromnetzleitung und zusätzlich der Trinkwassernetzanschluss für die Olgastraße 110 direkt im geplanten Neubaubereich. Diese Netzanschlüsse müssen im Vorfeld der geplanten Neubebauung entsprechend gesichert und verlegt werden.</p> <p data-bbox="290 1937 868 2056">Die hier entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen und frühestmöglich bei den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze in Auftrag zu geben.</p>	<p data-bbox="880 1572 1394 1659">Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet.</p> <p data-bbox="880 1937 1417 2080">Die Kosten für evtl. notwendig werdende Verlegungsmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen</p>

	informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.06.2014 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich sowohl im westlichen als auch im südlichen Gehsteigbereich um umfangreiche Kabelkanäle. Diese sind mit Kupfer- und Glasfaserleitungen belegt. Weiterhin befinden sich im Kreuzungsbereich Heimstraße/Hafenbad ein Kabelschacht und mehrere Verteilerschränke. Die Leitungen liegen in einer Tiefe von ca. 0,60 m und im Gehsteigbereich. Sollte eine Umlegung auf öffentlichem Grund notwendig sein, sind die dadurch entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.</p> <p>Die Telekom bittet darum, frühzeitig, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich über die Baumaßnahme informiert zu werden, damit die Maßnahmen rechtzeitig mit der Vorhabenträgerin und anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach den einschlägigen Gesetzen und vertraglichen Regelungen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine neuen Baumstandorte außerhalb des Privatgrundstückes vor.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 01.07.2014 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Das bestehende Gebäude Olgastraße 110 ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen. Durch den geplanten Neubau ist es erforderlich, die bestehende Hausanschlussleitung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu verlegen. Die anstehenden Aufwendungen der Verlegerarbeiten sind vom Investor zu tragen.</p> <p>Das Vorhaben ist frühestmöglich mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet. Die Kosten für evtl. notwendige Verlegungsmaßnahmen auf dem Grundstück werden von der Vorhabenträgerin übernommen.</p> <p>Die Fernwärme Ulm GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>

<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 14. 07.2014 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 18.07.2014 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat keine Bedenken und Anregungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 01.08.2014 (Anlage 5.8)</u></p> <p>Es wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Areal befindet sich im Bereich der Steigbastion „Mitteleck“, die um 1620 errichtet wurde. Im Zuge der Entfestigung Ulms 1801/ 02 ist die Anlage eingeebnet worden. Auf dem Areal befinden sich gegenwärtig eine einfache Bebauung und eine asphaltierte Freifläche. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im Boden noch erhebliche Reste des Festungsbaus erhalten haben, wo bislang keine tiefgreifenden Bodeneingriffe erfolgt sind. Bei den dargestellten Überresten handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.</p> <p>Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmalen widerspricht dem besonderen verfassungsmäßigen Schutz dieser Denkmale durch die Landesverfassung und den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig und auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig als ggf. milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Einer Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur nach Durchführung einer archäologischen Sondage vor der geplanten Baumaßnahme zugestimmt werden, um den Erhaltungszustand zu überprüfen und damit eine Abwägung zu ermöglichen, welche Auflagen eine genehmigungsfähige Überplanung zu formulieren wären.</p> <p>Im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege somit voraussichtlich die Übernahme der folgenden Auflagen empfohlen werden, auf die bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p>	<p>Die angeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen und im Durchführungsvertrag verankert.</p>

<p>hingewiesen werden sollte:</p> <p>A. Zur Beurteilung des Erhaltungszustandes der Überreste der Steigbastion „Mitteleck“ muss eine Baggersondierung durchgeführt werden. Der Bodenaushub hat nach Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und mögliche Baustrukturen des Bastionsbaus freigelegt.</p> <p>B. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten muss anschließend beurteilt werden, wie mit den erhaltenen Strukturen weiter zu verfahren ist.</p> <p>C. Kann anhand der Ergebnisse einer Überplanung zugestimmt werden, ist eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.</p> <p>D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>Bezüglich der Übernahme der Grabungskosten liegt seit Februar 2012 eine Handreichung der Landesdenkmalpflege Baden- Württemberg für die Beratung von Investoren und den Abschluss von öffentlich- rechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden- Württemberg vor, wonach die Kosten der Rettungsgrabungen durch den Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen sind. In der Praxis hat es sich als sinnvoll erwiesen, dies im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Investor zu regeln.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin steht mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits in Kontakt mit dem Ziel, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.</p>
---	---

7. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde folgende Planänderung erforderlich:
- Ergänzung der Hinweise zum Denkmalschutz

Darüber hinaus wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung präzisiert, indem unter Punkt 1.1.1.4. Unternehmungen im Sinne des § 33 i. der Gewerbeordnung ausdrücklich ausgeschlossen werden. Ferner wurden an den textlichen Festsetzungen und an der Begründung redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Durch die genannten Änderungen werden weder öffentliche noch nachbarliche Belange über das bisherige Maß hinaus berührt; eine erneute Planauslegung ist somit nicht erforderlich.

8. Durchführungsvertrag

§ 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.

9. Satzung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 15.08.2014 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 15.08.2014 hierzu festgelegt werden.