



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 21.08.2014  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 30.09.2014 TOP  
Behandlung öffentlich GD 309/14

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 35"  
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 5)
1	RPG-Eselsberg (Protokollauszug)	(Anlage 6)
6	Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 7.1–7.6)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Mähringer Weg 35“ in der Fassung vom 21.08.2014 sowie die Begründung vom 21.08.2014 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**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung des Grundstücks Mähringer Weg 35 mit zwei Wohngebäuden mit insgesamt 17 Wohneinheiten.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 12 Abs. 2, § 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 am 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.2010 S.357, ber. S. 416) zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389,440)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 1527 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:

- Bebauungsplan Nr. 151 / 36 genehmigt durch Erlass vom 03.06.1966

### **5. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.04.2014
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.16 vom 17.04.2014
- c) Sitzung der RPG-Eselsberg am 02.04.2014 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 25.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014.

### **6. Sachverhalt**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Zudem fand am 02.04.2014 eine Sitzung der Regionalen Planungsgruppe Eselsberg statt (Bericht Anlage 6).

#### **6.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Äußerungen vorgebracht.

#### **6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

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

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Abteilung Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)
- Stadt Ulm, Abteilung Feuerwehr und Katastrophenschutz
- Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
- Stadt Ulm, Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen (VGV)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm
- SWU GmbH

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Polizeidirektion Ulm, 22.04.2014</u> (s. Anlage 7.1)</p> <p>(...) Bei der Anlage der Zufahrten und Ausfahrten zum Grundstück ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zum bevorrechtigten Verkehr auf Straße und Gehweg nicht durch (Stütz-) Mauern, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. In der Tiefgaragenzufahrt/ -ausfahrt empfehlen wir eine Mittelmarkierung oder -trennung, damit sich Ausfahrende möglichst weit rechts halten und so die bestmögliche Sicht in den nördlichen Teil des abschüssigen Mähringer Wegs erreichen. Der Übergang zum Gehweg sollte baulich so gestaltet sein, dass die Wartepflicht eindeutig erkennbar ist. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage/ ins Grundstück eine Schranke oder ein Schloss bedienen müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.04.2014</u> (s. Anlage 7.2)</p> <p>(...) Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf einer evtl. Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH 29.04.2014</u> (s. Anlage 7.3)</p> <p>(...) Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Bereichen möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Abläufe möchten wir hiermit bitten. (...)</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p>
<p><u>Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V) 29.04.2014 (s. Anlage 7.4)</u></p> <p>Altlasten</p>	

<p>Auf dem Grundstück ist rechtzeitig vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde eine orientierende Untersuchung mit anschließender Bewertung gemäß dem Handbuch „Altlastenbewertung“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) durchzuführen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffer 3.5 Bodenschutz unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: <i>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</i></p> <p><u>Wasserrecht</u> Auf dem Grundstück Mähringer Weg 35 wurde bis 1987 eine öffentliche Tankstelle betrieben. Bis August 2013 wurden noch zwei unterirdische Tankanlagen für Diesel (13.000 Liter) und Heizöl (5.000 Liter) genutzt. Diese wurden ordnungsgemäß gereinigt und stillgelegt, jedoch nach unseren Unterlagen nicht ausgebaut. Es besteht auch die Möglichkeit, dass sich noch drei unterirdische Tankanlagen auf dem Grundstück befinden, die 1987 von der ESSO AG stillgelegt wurden. Aus unseren Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob diese Tankanlagen ausgebaut wurden oder sich noch im Erdreich befinden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung durch den Vorhabenträger.</p> <p>Übernahme des vorliegenden Textes in die nachrichtlichen Übernahmen Ziffer 3.5 Bodenschutz</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 02.05.2014 (s. Anlage 7.5)</u></p> <p>(...) Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Daten liegen bereits vor und wurden beachtet.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, 13.05.2014 (s. Anlage 7.6)</u></p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt I): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten, Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Daten des Kanals liegen bereits vor.</p>

**7. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 21.08.2014 eingearbeitet.**

Das beauftragte Büro Hullak Rannow Architekten 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 35" und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.08.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 21.08.2014 öffentlich ausgelegt werden kann.