

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	12.01.2015		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.05.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.05.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 027/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg - Am Bleicher Hag"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Begründung	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1-5.5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1-6.2)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24. Februar 2015 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 24. Februar 2015 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag " zuzustimmen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	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 zur Neugestaltung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1520/2, 1520/3 und 1520/4 zwischen dem Wilhelm-Geyer-Weg und Am Bleicher Hag mit drei Wohngebäuden.

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389,440)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:

- Bebauungsplan Nr. 152/21 genehmigt durch Minist. Erlass vom 30.06.1969

5. Verfahrensübersicht

- a) Vorstellung in der Regionalen Planungsgruppe Eselsberg am 04.06.2014
- b) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.10.2014
- c) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 vom 30.10.2014
- d) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014.

6. Sachverhalt

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen fünf Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 07.11.2014 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Gegen die Planung werden keine Einwände vorgebracht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes bzw. im öffentlichen Gehsteigbereich TK-Linien der Telekom befinden. Hierbei handelt es sich um die Längsverkabelung u.a. zu den bestehenden Bebauungen. Diese liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Bestandsleitungen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten Umlagungen oder Anpassungen des Bestandes notwendig sein, sind die daraus entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Zur Koordination der Leitungsverlegungen wird um frühestmögliche schriftliche Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme gebeten, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regeln der Technik werden berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird dazu angehalten, die Deutsche Telekom 16 Kalenderwochen vor Baubeginn über den Beginn der Baumaßnahmen zu informieren.</p>
<p><u>2. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 12.11.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzleitungen der Stadtwerke möglich. Zum Aufbau einer sicheren Stromversorgung der insgesamt 64 geplanten Wohneinheiten, ist die Verstärkung des bestehenden Stromnetzes erforderlich. Wie bereits im Bebauungsplan dargestellt, benötigen die Stadtwerke einen Standort für eine öffentliche Trafostation.</p> <p>Es wird deshalb darum gebeten, die an der südöstlichen Ecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits ausgewiesenen Fläche mit der „Zweckbestimmung Elektrizität“ für die Stadtwerke zur späteren Erstellung einer Trafostation zu reservieren bzw. auch weiter im Bebauungsplan auszuweisen.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte wird gebeten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ bleibt für eine Trafostation reserviert.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm werden frühestmöglich über weitere Schritte informiert.</p>

<p><u>3. Polizeidirektion Ulm , Schreiben vom 27.11.2014 und 02.12.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht:</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p> <p>Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht:</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass eine (in Bezug auf den bevorrechtigten Verkehr) konfliktärmere Erschließung der Tiefgaragen über den Wilhelm-Geyer-Weg sorgfältig geprüft wurde.</p> <p>Bei der Anlage der drei Tiefgaragenzufahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu den bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im angefügten Planauszug angedeutete Begrünung ist unter diesem Aspekt kritisch zu überprüfen. Bei der Pflanzauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p>	<p>In den Textteil wird ein Hinweis über das Informationsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hinzugefügt.</p> <p>Die Erschließung der Tiefgaragen über den Wilhelm-Geyer-Weg wurde geprüft, ist jedoch aus topographischen Gründen nicht umsetzbar.</p> <p>Es ist lediglich eine Bepflanzung vorgesehen.</p> <p>In der Planzeichnung sind Am Bleicher Hag als Begrünung nur freistehende Einzelbäume festgesetzt. Diese können aus erschließungstechnischen Gründen entlang des Bleicher Hags verschoben werden. Eine Einschränkung des Sichtfelds wird aufgrund ihrer Wuchsform (Hochstamm) nicht erwartet.</p> <p>Kein Belang des Bebauungsplanes. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden in Vorbesprechungen mit der Stadt abgestimmt. Die Zufahrten sind ausreichend breit für Begegnungsverkehr. Es kommt daher zu keinem Aufstellen auf öffentlichem Verkehrsraum.</p>
<p><u>4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 03.12.2014 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Geotechnik:</p>	

<p>Das Plangebiet liegt nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme im Verbreitungsbereich der bindigen Hangschuttmassen mit nicht genau bekannten Mächtigkeiten, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen ist zu rechnen.</p> <p>Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich geplant bzw. zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und der Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes eventuell durch das angrenzende Geotop Nr. 16472 tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrunduntersuchung zum Vorhabenbereich liegt vor.</p> <p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung zum Vorhabenbereich liegt vor: Ein Hinweis auf das in der Baugrunduntersuchung empfohlene Beweissicherungsverfahren wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>5. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 09.12.2014 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Bodenschutz und Altlasten: Es wird empfohlen, die „Textlichen Festsetzungen“ unter Ziffer 3.2 Bodenschutz um den Hinweis auf die DIN 19731 und auf §12 der BBodSchV sowie deren Regelungen zum Umgang mit dem Boden zu ergänzen. Hier wird der Umgang mit dem Boden während der Bauausführung (Vermeidung und Minderung von schädlichen Bodenverdichtungen, Bodenumlagerung bzw. Bodenzwischenlagerung etc.) geregelt.</p>	<p>Der Punkt 3.2 wird um weitere Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.</p>

<p>Naturschutz:</p> <p>Es wird die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen, um die in Ziffer 1.10 der Textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen fachlich qualifiziert zu berücksichtigen und durchzuführen.</p> <p>Die vorgeschlagene ökologische Baubegleitung ist als textliche Festsetzung zu übernehmen.</p> <p>Die mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist von den Aktivitäten der ökologischen Baubegleitung jeweils zeitnah ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.</p> <p>Die kurze Zusammenfassung der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung“ [Trautner 2014] in der Begründung zum Bebauungsplan erscheint inhaltlich plausibel und nachvollziehbar. Positiv ist anzumerken, dass die „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ auf einer Erfassung der Habitatstrukturen und auf aktuellen Erhebungen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmen basiert.</p> <p>Bei zukünftigen Anhörungsunterlagen sollte jedoch auch die Komplettfassung von Artenschutzrechtlichen Gutachten beigefügt werden.</p>	<p>Unter Punkt 3.9 wird ein Hinweis zur Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung aufgenommen.</p> <p>Eine textliche Festsetzung wird als nicht erforderlich erachtet, da es sich bei den aufgeführten Maßnahmen um fachlich unkomplizierte Maßnahmen (Nistkästen, Gehölzpflanzungen) handelt, für die eine ökologische Begleitung nicht zwingend erforderlich ist.</p> <p>Sollte eine ökologische Baubegleitung bestellt werden, wird die beauftragte Person der Unteren Naturschutzbehörde genannt. Tätigkeitsberichte werden zeitnah zugesendet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Auf Grund der oben aufgeführten Stellungnahmen wird der Textteil unter Punkt 3.2 um den Hinweis auf die DIN 19731 und auf §12 BBodSchV ergänzt. Unter Punkt 3.9 wird ein Hinweis zur Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung hinzugefügt. Außerdem wird eine textliche Ergänzung als Hinweis bezüglich des Informationsangebots der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm aufgenommen.

Die Anzahl der Wohneinheiten von bislang 64 WE wird dem aktuellen Planungsstand mit nunmehr 73 WE angepasst (s. Punkt 4 der Begründung).

Die geplanten ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Lage konkretisiert und festgesetzt.

Die aufgeführten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 06.10.2014 nicht. Die Ergänzung und die Änderung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. §12 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 24.02.2015 hierzu festgelegt werden.