



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 377/08

Betreff: Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg"
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:	1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Begründung	(Anlage 5)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 – 6.5)

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Weinbergweg - Ruländerweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 30.09.2008 sowie die Begründung vom 30.09.2008 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Bebauungsplan für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Weinbergweg Flurstück Nr. 6117/1.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. v. 01.01.2007
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 6117/1 und 6121 (Verkehrsfläche Ruländerweg) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.02.1975 Nr. 13-21/3005.2-1099/74
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.05.2008 (siehe Niederschrift § 134)
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 20 vom 15. Mai 2008
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage 1 beigefügt. Es wurden keine Äußerungen vorgebracht.
 - 6.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
 - Deutsche Telekom
 - Gasversorgung Süddeutschland
 - Handwerkskammer Ulm
 - Industrie- und Handelskammer
 - LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
 - Nachbarschaftsverband Ulm
 - Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege
 - Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
 - Regionalverband Donau-Iller
 - SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH

Wehrbereichsverwaltung V
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 27.05.2008, (Anlage 6.1)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird nachträglich nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.</p>
<p><u>2. Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart, Schreiben vom Mai 2008 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg kann Luftbildauswertungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit der Empfehlung zur Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich der Erkundung von möglichen Munitionsaltlasten aufgenommen.</p>
<p><u>3. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 23.06.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes wird die Verdichtung der Bebauung in der bestehenden Siedlung am Eselsberg begrüßt.</p> <p>Folgende Anregungen und Forderungen werden erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (Vergleiche dazu z.B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 BauGB, § 1 und 2 Naturschutzgesetz) - Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Plangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden. - Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Plangebiet nicht möglich, muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden. - Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung, und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten. - Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen. <p><u>Naturschutz</u> Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen</p>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme wurden hinsichtlich des Bodenschutzes mit einem Verweis auf § 202 BauGB bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird ergänzend auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm verwiesen, die auf der Grundlage der vorgebrachten Stellungnahme nachträglich als textlicher Hinweis aufgenommen wird.</p>

<p>Teilbereich des geschützten Grünbestandes (GG) Ulm, Nr. 1 "Grünzone am Weinberg", betroffen ist eine Rasenfläche mit Fußwegen und mehreren Solitärbäumen.</p> <p>Die Rasenfläche ist faunistisch oder floristisch von geringer Bedeutung, allerdings trägt der gesamte geschützte Grünbestand zur Naherholung und einem positiven Landschaftsbild innerhalb des besiedelten Bereiches bei.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Überplanung dieses geschützten Grünbestandes einen Eingriff im Innenbereich darstellt, der ausgeglichen werden muss (BVerwG, Urt. V. 31.08.2000 - 4 CN 6.99).</p> <p>In den Außenanlagen des geplanten Mehrgenerationenhauses sollten wieder Großbäume gepflanzt werden, um zumindest einen Teil der ursprünglichen Erholungswirkung und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wiederherzustellen.</p> <p>Der tangierte geschützte Grünbestand wird nach Baufertigstellung entsprechend abgeändert.</p> <p>Die derzeit bestehende Wegeverbindung (Nord-Südweg) ist sinnvoll für die Bewohner und sollte aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Nördlich der Kindertagesstätte auf Flurstück 6117 befindet sich ein ca. 200 m² großer Lagerplatz für Baum- und Strauchschnitt, der über das bestehende Wegenetz erschlossen wird. Über die Zukunft dieses Platzes muss die EBU entscheiden.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Altlasten und Wasserrecht werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Durch das Bauvorhaben bzw. den Bebauungsplan werden Teile des geschützten Grünbestandes in Anspruch genommen. Es ist deshalb erforderlich, in diesem Bereich die bestehende Satzung entsprechend aufzuheben.</p> <p>Die betroffene Rasenfläche des Plangebietes ist durch ihre Gestaltung für eine Naherholungsnutzung ohne besondere Bedeutung. Im Gegensatz dazu ergänzt das geplante Mehrgenerationenhaus mit der Gemeinwesenarbeit die in der Umgebung bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Jugendhaus).</p> <p>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist auf Grund der neuen Rechtslage nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Durch die Bebauung des Plangebietes müssen insgesamt 5 Bäume gefällt werden. Im Bebauungsplan ist als Ersatz für die entfallenden Großbäume die Festsetzung von 6 hochstämmigen, standortgerechten Bäumen I. Ordnung in den Außenanlagen vorgesehen.</p> <p>Der Fußweg in der öffentlichen Grünfläche wird neu angelegt.</p> <p>Der Lagerplatz liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>
<p><u>4. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 24.06.2008 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich 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>Die Kalksteine können stellenweise stark verkarstet sein. Es wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung des Bauantrages an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p>
<p><u>5. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 25.06.2008, (Anlage 6.5)</u></p> <p>Innerhalb der Baugrenze befindet sich im südlichen Teilbereich ein Übergabepunkt zum kathodischen Korrosionsschutz. Von diesem Übergabepunkt sind auf ca. 50 m Länge in nördlicher Richtung Kabel zum bestehenden Anodenfeld geführt. Daher wird gegen die geplante Bebauung Einspruch erhoben.</p>	<p>Die Verlegung der Kabel des Anodenfeldes zu Lasten des Vorhabenträgers wurde mit der SWU einvernehmlich abgestimmt. Die SWU wird mit der Planung zur Verlegung der Maßnahmen von der ulmer heimstätte eG. beauftragt.</p>

Der Einspruch wird aufgehoben, wenn ein geeigneter Standort für diese Korrosionsschutzeinrichtung festgelegt und deren Umbau vor Baubeginn in Auftrag gegeben wurde. Die dabei entstehenden Kosten sind von den Vorhabenträgern zu übernehmen.	
--	--

7. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung 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 Bebauungsplanes "Weinbergweg – Ruländerweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 30.09.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.