



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.09.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 27.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 336/08

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

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	3	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.3)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg – am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09. September 2008 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 09. September 2008 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mähringer Weg – am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.L1.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Hotels auf dem derzeit brachliegenden Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 am Mähringer Weg

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 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- 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 das Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 (Verkehrsfläche am Bleicher Hag) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 152/20 "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Tankstelle – Teil 1", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg Nr. 13-2210-52-Ulm vom 30.06.1969

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.07.2008 (siehe Niederschrift § 215)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2008
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.08.2008 bis einschließlich 05.09.2008.

6. Sachverhalt

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<u>1. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 30.07.2008 (Anlage 5.1)</u> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG mindestens drei Monate vor Baubeginn	Die Deutsche Telekom, Netzproduktion, wird wie vorgetragen, 3 Monate vor Baubeginn vom Vorhabenträger über den Beginn der Baumaßnahmen informiert.

<p>anzuzeigen.</p>	
<p><u>2. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.08.2008 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Im Plangebiet war die Altlastenfläche Objekt Nr. 03200, Mähringer Weg 1, vorhanden. Nach entsprechenden Untersuchungen hat die Bewertungskommission am 26. Oktober 2005 den Handlungsbedarf mit A = Ausscheiden empfohlen.</p> <p>Hinsichtlich dem Belange des Bodenschutzes werden folgende Anregungen und Forderungen 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) - Soweit möglich, muss der anfallende Baugrubenaushub 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>Aus dem Aufgabenbereich Abfallrecht, Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen zu dem Bebauungsplan erhoben.</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 vorhabenbezogenen 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><u>3. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 01.09.2008 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Geotechnik: Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Für die geplanten Maßnahmen (z.B. Bau der Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggfs. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Grundwasser:</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und das Planungsbüro weitergegeben.</p>

<p>Nach der Geologischen Karte und den Ergebnissen zur Erkundung der Altablagerung (AA), stehen im Plangebiet unter einer Überdeckung mit quartären Lockergesteinen Kalksteine des Oberjuras an. Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen wurde das Felsgestein in 5 m Tiefe noch nicht erreicht. Grundwasser wurde in den Sondierungen bis 5 m nicht angetroffen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass im Liegenden der angetroffenen bindigen Ablagerungen gespanntes Grundwasser auftritt, das für das geplante Bauwerk mit Tiefgarage relevant ist.</p> <p>Für die Planung wird eine geotechnische Beratung durch ein Fachbüro empfohlen.</p>	
--	--

Auf Grund der oben aufgeführten Stellungnahmen wird eine textliche Ergänzung als Hinweis bezüglich der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der weitergehenden Planungsüberlegungen zur Erschließung des Hotels wurde festgestellt, dass aus verkehrlichen Gründen nur eine Ausfahrt aus der Tiefgarage in die Straße Am Bleicher Hag möglich ist. Die Zufahrt zur Hotelvorfahrt und zur Tiefgarage muss über das Grundstückteil vom Mähringer Weg erfolgen. Die vorliegende Planung wurde dementsprechend mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung abgestimmt.

Die aufgeführte Änderung und die Ergänzung berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 06.06.2008 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 6 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.2008 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 09.09.2008 hierzu festgelegt werden.