

Begründung zum Bebauungsplan "„Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg"

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom eingeleitet (siehe Amtsblatt Nr. vom).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat gemäß der Bekanntmachung im o.g. Amtsblatt stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 21. Februar 2002) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13 a BauGB) wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2, Ziff. 2 BauGB)

3. Anlass der Planung

- 3.1. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens Schwabengarage AG erforderte die Verlagerung an einen anderen Standort. Um Ideen für die Neuordnung des Firmenareals Marchtalerstraße 23 nach der Verlagerung und dem Abräumen des Bestandes zu erhalten, führte der Grundstückseigentümer die SG Holding AG & Co. KG unter Mitwirkung der Stadt Ulm im Jahre 2005 einen beschränkten Ideenwettbewerb in Form eines beschränkt offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerber- und Auswahlverfahren durch. Ziel dieses Gutachterverfahrens war ein Bauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Durch den Verkauf des Flst.Nr.799 / 1 und das Einreichen eines Bauantrages für den Bau eines SB-Ladens war dieses Verfahrenskonzept nicht mehr umsetzbar. (Kaufvertrag vom 24.09.2009 und Bauantrag vom 21.10.2009).
- 3.2. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Silcherweg - Regerweg - Marchtaler-Straße" (Bebauungsplan Nr. 114 / 17, genehmigt 15.07.1963) überplante den damaligen Bestand und setzt im südlichen Planereich (i.B. des Bauantrages) Gewerbegebiet , im nördlichen Reines Wohngebiet fest. Ein Nutzungskonflikt zwischen Gewerbegebiet und Reinem Wohngebiet trat infolge des konkreten (geringen) Störungsgrades der Schwabengarage nicht auf. Der Bauantrag entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Es ist die Baunutzungsverordnung von 1962 (BauNVO `62) anzuwenden. Der Laden ist unter Gewerbebetriebe aller Art zu subsumieren. Da in der BauNVO 62 die Größe der Verkaufsfläche kein Kriterium war, und der Laden nicht als erheblich belästigender Gewerbebetrieb, welcher für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge hat einzustufen ist, ist er planungsrechtlich zulässig.

- 3.3. Das Vorhaben sollte aus Sicht der Stadt Ulm aus mehreren Gründen nicht realisiert werden:
- Ein SB-Markt widerspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel den Bereich als innenstadtnahe Wohnbauentwicklungsfläche vorzusehen, und eine gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln.
 - Der unmittelbar an das Areal angrenzende Bereich ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nicht gewährleistet.
 - Im Zentrenkonzept der Stadt Ulm ist der Bereich nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen.
 - Die Erschließung von über Karlstraße (sie soll zukünftig zurückgebaut werden) und Marchtalerstraße ist zur Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs ungeeignet und nicht ausreichend dimensioniert.
 - Es sind Konflikte mit der an der Zufahrt gelegenen Rettungswache des DRK zu erwarten.
- 3.4. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird der Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ aufgestellt bzw. der rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Silcherweg – Regerweg – Marchtalerstraße“ (Plan Nr.114 / 17, gen. 15.07.1963) im Bereich der Flurstücke Nr. 799 / 1, 799 / 2 und 799 / 3 geändert.

4. Planungsziel:

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.

- 4.1. Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es ausreichend einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Der einfache Bebauungsplan muss nicht sämtliche der Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, und örtliche Verkehrsflächen) enthalten. Die Zulässigkeit der Nutzung bestimmt sich für die den Bereich der Festsetzungen nach dem einfachen Bebauungsplan, im Übrigen kommt § 34 BauGB zur Anwendung.
- 4.2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m² wird unterschritten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB, dieses ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2, Ziff. 2 BauGB).

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird südlich durch die Marchtalerstraße – sie ist in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zwischen Sicherweg und Regerweg unterbrochen -nördlich durch den Silcherweg und östlich durch den Regerweg begrenzt. Es ist durch die nach der Verlagerung der Schwabengarage noch nicht beseitigten baulichen Anlagen (Gewerbebauten Parkgeschosse und sonstige das Gelände terrassierende Mauerelemente sowie ebenerdige Stellplatz- und Lagerflächen) geprägt.

Nordwestlich, in einem Abstand von 56 m und mehr und infolge des Südosthanges ca. 20 m höher wie das Plangebiet liegend, verläuft die Bahntrasse Ulm - Stuttgart. Direkt südlich grenzt auf einem ca. 2 m hohen Damm die Bahntrasse Ulm - Aalen mit dem Haltepunkt Ulm - Ostbahnhof an.

6. Planungsinhalt:

6.1. Art der baulichen Nutzung:

Es ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs.2, Ziff. 2, 1.Halbsatz BauNVO) ausgeschlossen. Für sie besteht an dieser Stelle kein Bedarf. Die unter § 4 Abs. 2 Ziffer 2, 2. Halbsatz aufgeführten nicht störenden Handwerksbetriebe können ausnahmsweise (durch das konkretisierte Nutzungskonzept begründet) zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ 4 Abs.3 BauNVO) werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Diese Nutzungen stehen im Widerspruch zu der beabsichtigten Neuordnung des Quartieres.

Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch den Schienenverkehrslärm der Bahnlinien im Süden und Nordwesten des Plangebietes sind, wie ein im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren in Auftrag gegebenes Gutachten zur Immissionsbelastung durch die Bahnlinien zeigte, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen bis max. 0.8 zugelassen wird. Dies ermöglicht die Realisierung eines urbanen Wohnquartieres mit angemessener Dichte.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird mit Blick auf das noch nicht vorliegende konkrete Nutzungskonzept verzichtet. Das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB ist zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend.

6.3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Festsetzungen zur Gestaltung

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt wird auf Festsetzungen zur Bauweise und auf Örtliche Bauvorschriften verzichtet. Das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB ist zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend

7. Erschließung:

Die fahrverkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Marchtalerstraße in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand (sie ist zwischen Sicherweg und Regerweg unterbrochen) sowie über den Regerweg. Nach Vorliegen des konkreten Nutzungs- / Bebauungskonzeptes muss die fahrverkehrsmäßige Erschließung falls erforderlich ergänzt und ausgebaut werden.

8. Ver- und Entsorgung

Auch die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen nach Vorliegen des konkreten Nutzungs- / Bebauungskonzeptes ergänzt und ausgebaut werden. Die vorhandene und weiterhin erforderliche Gasreglerstation auf Flst.Nr. 799 / 2 wird durch das Festsetzen einer Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Gas planungsrechtlich gesichert.

9. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

9.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114 / 17, genehmigt 15.07.1963 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches aufgehoben.

9.2. Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm, im Gewann Fischerhausen

10. Flächen- und Kostenangaben

- 10.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 12 090 m²
- 10.2. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Stadt Ulm erworben werden.
- 10.3. Weitere Kosten werden anfallen:
 - a) Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 33 bis 41 Kommunalabgabengesetz sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.
 - b) Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.
- 10.4. Maßnahmen zur Verwirklichung
Die Beseitigung der Altlasten im Zusammenhang mit dem Abräumen des Bestandes ist Voraussetzung für die geplante Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.

Ulm, den 28.10.2009

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht