

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	07.04.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.05.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 07.05.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 061/14

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 12 und 14"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1–5.4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1–
	6.13)	(Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturbüro Gross, Ulm	
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans " Walfischgasse 12 und 14" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Walfischgasse 12 und 14" in der Fassung vom 01.04.2014 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.04.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neubebauung der Grundstücke Walfischgasse 12 und 14.

### **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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 136/3 und 136/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 136/14 (Walfischgasse) und 104/2 (Ulmergasse) der Gemarkung Ulm.

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

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

- Bebauungsplan Nr. 110.6/83 in Kraft getreten am 29.12.1972
- Bebauungsplan Nr. 111.6/70 genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nord-württemberg vom 17.11.1956 Nr. I 5 Ho-2206-87-Ulm/3
- Bebauungsplan Nr. 111.6/77 genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 23.05.1961 Nr. I 5 Ho-2206-87-Ulm/6

### **5. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.11.2013
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 48 vom 28.11.2013
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 06.12.2013 bis 10.01.2014

### **6. Sachverhalt**

#### **6.1** Die Bauherrengemeinschaft Walfischgasse 12 + 14 beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch zwei miteinander verbundene Gebäude für Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen ersetzt werden.

Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen in den bis dato rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ (vgl. GD 327/13). Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ entwickelt, der zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet dient. In der vorliegenden Planung schiebt sich das Erdgeschoss um etwa 1,5 m tiefer in den Hofraum, als im Rahmenplan dargestellt. Diese Abweichung wurde vorgenommen, um wirtschaftliche Flächen für den Einzelhandel zu erhalten. Zur Kompensierung des Eingriffs wurde festgesetzt, dass Flachdächer außerhalb von Terrassen zu begrünen sind und die verbleibenden Hofflächen gärtnerisch angelegt werden müssen.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.10.2013 sowie die Begründung in der Fassung vom 22.10.2013 wurden vom 06.12.2013 bis einschließlich 10.01.2014 öffentlich ausgelegt.

**6.2** Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

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

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 22 (Erneuerungsgebiete – Sanierung)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 25.11.2013 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Leitungen liegen im öffentlichen Bereich in einer Tiefe von ca. 0,60 m. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die o.g. Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollten Änderungen an der Leitungstrasse der Telekom notwendig sein, sind die dadurch entstandenen Kosten vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.</p>	<p>Die Äußerung wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet. Sofern die Leitungen vorhabenbedingt zu verlegen sind, werden die Kosten für die Verlegungsmaßnahmen vom Vorhabenträger übernommen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine neuen Baumstandorte vor.</p>

<p>Die Telekom bittet, frühzeitig, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich über die Baumaßnahme informiert zu werden, damit die Maßnahmen rechtzeitig mit dem Vorhabenträger und anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau; Schreiben vom 30.12.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Löss- bzw. Auenlehm. Unter ggf. weiteren quartären Ablagerungen stehen Karbonatgesteine des Oberjuras sowie ggf. Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs an. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Grundwasserflurabstände können bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Der Löss- bzw. Auenlehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar. Die Karbonatgesteine des Oberjuras können verkarstet sein. Vor allem für den Bau der Tiefgarage wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Tiefbauarbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 13.01.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>SWU weist auf den vorhandenen Steuerkabel- und Stromnetzleitungsbestand hin, der in der Walfischgasse und der Ulmergasse in ca. 1,0 m Abstand zum geplanten Bauvorhaben verlegt ist. Dieser Leitungsbestand ist sowohl während der Abbrucharbeiten wie auch im Zuge der späteren Neubebauung durch den Investor nach den geltenden Vorschriften und Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen so sichern zu lassen, dass keine Schäden an diesen Netzleitungen entstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung und den Baumaßnahmen weitergeleitet.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege, Schreiben vom 16.01.2014 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt, das bis heute nahezu vollständig überbaut ist. Dort wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie möglicher älterer Bauungsreste des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung wie Grubenhäusern und Pfostenbauten zu rechnen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch unter dem gegenwärtigen Bodenbelag erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.</p> <p>Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmälern widerspricht dem besonderen verfassungsmäßigen Schutz dieser Denkmale durch die Landesverfassung und den genannten Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig als ggf. milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Einer zulässigen Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt werden, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.</p> <p>Es wird um Übernahme folgender Hinweise im Rahmen des Bebauungsplans gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Notwendigkeiten einer fachlichen Dokumentation der Keller entschieden wird.</li><li>- Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.</li><li>- Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale auch die Maßnahme betroffen sind.</li><li>- Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet.</p> <p>Die angeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen und im Durchführungsvertrag verankert.</p>

<p>Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.</p> <p>– Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>Bezüglich der Übernahme der Grabungskosten liegt ergänzend seit Februar 2012 eine Handreichung der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg für die Beratung von Inverstoren und den Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vor, wonach die Kosten der Rettungsgrabungen durch den Veranlasser bis zum Zumutbaren zu tragen sind. In der Praxis hat es sich als sinnvoll erwiesen, dies im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Investor zu regeln.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin steht mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits in Kontakt mit dem Ziel, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.</p>
--	---

## 7. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Im Zuge der weiterentwickelten Planung und den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung entsprechend wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

- Verzicht auf die Festsetzung einer Tiefgarage, Verbreiterung der Garagenzufahrt  
Eine zunächst favorisierte Tiefgarage für 14 Stellplätze musste im Zuge der vertieften Planung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verworfen werden. Messungen haben ergeben, dass die statisch notwendige gemeinsame Kellerwand mit dem Nachbargebäude Walfischgasse 10 weit über die Grundstücksgrenze in das Baugrundstück hineinragt. Infolge des Flächenverlusts lässt sich im Untergeschoss keine den heutigen Standards genügende Tiefgarage zur Unterbringung aller baurechtlich notwendigen Stellplätze einrichten. Eine Tiefgarage mit einer deutlich reduzierten Stellplatzzahl ließe sich in Anbetracht des dann unproportional hohen technischen Aufwands (Aufzug, Stapelsysteme, Gebäudeunterfangungen usw.) wirtschaftlich nicht darstellen. Stattdessen wird nun für die Häuser Walfischgasse 12 und 14 je eine Garage mit 2 gestapelten Stellplätzen in das Gebäude integriert (insgesamt 4 Stellplätze). Die Einfahrt verbleibt an der gleichen Stelle in der Ulmergasse. Die rechnerisch notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Einheiten werden finanziell abgelöst; auf zwei weitere Stellplätze für Wohnungen muss verzichtet werden. Zusätzliche Garageneinfahrten für weitere Stellplätze kommen in der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszone dieses innerstädtischen Quartiers aus Gründen der Stadtgestaltung nicht infrage. Diese Abweichung ist insoweit vertretbar, als die Anbindung an den ÖPNV ausgezeichnet (Haltestellen Theater und Hauptbahnhof) und eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze (z.B. Parkhaus Salzstadel) in fußläufiger Entfernung erreichbar ist.
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der zentralen Gebäudefuge  
Die Gebäudeteile Walfischgasse 12 und 14 sind über einen zurückgesetzten, dreigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden, dessen Flachdach als Dachterrasse genutzt werden soll. Von Vorder- und Hinterkante deutlich zurückgesetzt wird auf dieser Dachterrasse zusätzlich ein eingeschossiger Aufbau mit integrierter

Terrassenüberdachung eingefügt. Dieser ist städtebaulich nicht wirksam und für die Nachbarschaft ohne Belang.

- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften  
Den Sanierungszielen folgend wird festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen des Hofbereichs gärtnerisch anzulegen sind.
- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur öffentlichen Auslegung werden die Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz ergänzt.

Desweiteren wurden geringfügige redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Durch die genannten Änderungen werden weder öffentliche noch nachbarliche Belange über das bisherige Maß hinaus berührt; eine erneute Planauslegung ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

#### **8. Durchführungsvertrag**

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

#### **9. Satzung**

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2014 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.04.2014 hierzu festgelegt werden.