

Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 29. JUNI 2014

HC  
z.d.A.

HFerl

[REDACTED]

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Vorab per Telefax: 0731 161-1630

**Bebauungsplanentwurf „Frauenstraße 1“  
Einwendungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten [REDACTED]

Eine schriftliche Vollmacht ist als **Anlage 1** beigefügt.

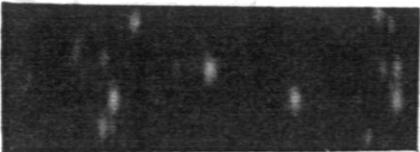
[REDACTED]

vollmächtigt, sie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren  
„Frauenstraße 1“ zu vertreten. Eine entsprechende schriftliche Vollmacht  
der [REDACTED] mbH & Co. KG ist als **Anlage 2** eben-  
falls beigefügt.

Im Einzelnen werden namens und im Auftrag [REDACTED]

[REDACTED] für die Grundstückseigentümerin folgende Einwendungen erho-  
ben:

[REDACTED]

- 
1. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass in dem *gesamten* Kerngebiet mindestens 20 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind.

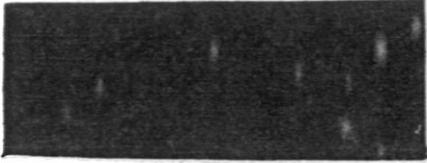
Für eine solche Festsetzung fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, auf den in der Begründung zu dem Entwurf des Bebauungsplans (Seite 3) hingewiesen wird, darf ein bestimmter Wohnungsanteil nur für *Teile* eines Kerngebiets, nicht aber für das gesamte von dem Bebauungsplan betroffene Kerngebiet festgesetzt werden (vgl. Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Stand: Mai 2011, § 7 BauNVO Rdnrn. 38, 45; Söfker, in: Ernst/Zinkahn u.a., BauGB, Stand: Februar 2008, § 7 BauNVO Rdnr. 52; König/Roeser u.a., BauNVO, 2. Aufl. 2003, § 7 Rdnr. 35).

2. Der Bebauungsplan soll den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße – Schlegelgasse“ ergänzen bzw. überlagern (Seite 3 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans).

Eine erforderliche Zustimmung der   
 Vorhabenträgerin zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht vor. Nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 12 BauGB bedarf es einer *einvernehmlichen* Änderung des mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans sowie einer Änderung des Durchführungsvertrages (vgl. z.B. Bank, in: Brügelmann, a.a.O., § 12 BauGB Rdnr. 188).

3. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der Prämisse, dass die in dem Plangebiet entstandenen 5 Wohneinheiten ca. 20 % der in dem Gebiet vorhandenen Geschossfläche ausmachen (Seite 3 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans).

Diese Annahme trifft indes nicht zu. Die 5 Wohneinheiten machen nach der Berechnung eines damit beauftragten Architekturbüros le-



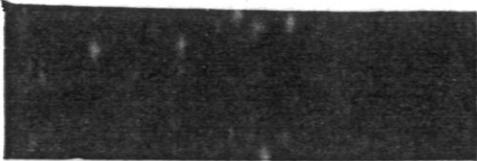
diglich einen Anteil von unter 20 % an der gesamten Geschossfläche aus. Grund für die Differenz zur Berechnung der Stadt dürfte sein, dass das 4. OG kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 LBO ist.

Eine Festsetzung, dass das 4. OG dennoch bei der Ermittlung des Wohnungsanteils an der bestehenden Geschossfläche mitzurechnen ist (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO), enthält der Entwurf des Bebauungsplans nicht.

4. Darüber hinaus besteht für die Festsetzung eines verbindlichen Wohnungsanteils von mindestens 20 % der Geschossfläche kein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 7 Abs. 4 BauNVO. Überhaupt mangelt es an einem städtebaulichen Erfordernis für die Bebauungsplanänderung.

In der Begründung zu dem Entwurf des Bebauungsplans (Seite 3) wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ulm einer Verödung ihrer Innenstadt seit Jahren entgegenwirkt; die eingeleiteten Steuerungsmaßnahmen würden „tatsächlich wirken“. Die Folge sei, dass die Ulmer Innenstadt nach wie vor einen vergleichsweise hohen Wohnanteil habe; insbesondere in den Obergeschossen bestehe flächendeckend noch ein beträchtlicher Anteil an Wohnnutzung.

Im Übrigen fällt auf, dass in der (einstimmig angenommenen) Beschlussvorlage für die Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.11.2012 (GD 420/12) lediglich ein Wohnungsanteil von „grundsätzlich 20 %“ der Bruttogeschossfläche, nicht aber „mindestens 20 %“ der Geschossfläche für notwendig erachtet wird. Des Weiteren ist der Begründung zu dem Entwurf des Bebauungsplans (Seite 2) zu entnehmen, dass sich der Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt nur auf „neue“ Büro- und Geschäftsgebäude beziehen soll. Das Gebäude der  ist



indes – wie die Stadt in der Begründung zu dem Entwurf des Bebauungsplans (Seite 2) selbst feststellt – längst fertiggestellt und bezogen und damit nicht mehr „neu“.

5. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist schließlich unverhältnismäßig.

Zu berücksichtigen ist, dass der Bebauungsplanentwurf keine Ausnahmen für die festgesetzte „Mindestquote“ von 20 % enthält. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht auch insofern dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.11.2012, wonach eine Quote von 20 % lediglich „grundsätzlich“, nicht aber ausnahmslos gewollt ist.

Unabhängig hiervon dürfte es bei Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans nicht mehr möglich sein, einen geringeren Wohnungsanteil ohne förmliche Bebauungsplanänderung zuzulassen. Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gewollte Flexibilität der Vorhabenträgerin bei der künftigen Nutzung des Gebäudes würde hierdurch unverhältnismäßig eingeschränkt.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Einwendungen im weiteren Verfahren. Für ein Gespräch stehen Ihnen  und der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

