

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 12.05.2015
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 09.06.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 213/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 9"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Stemshorn Architekten GmbH, Ulm	(Anlage 5.1 – 5.8)
10	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 – 6.10)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bleichstraße 9" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Bleichstraße 9" in der Fassung vom 12.05.2015 sowie die Begründung vom 12.05.2015 öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9), Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1784)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl.S. 501)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

Plan Nr. 142 / 24 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60 Ulm/6

5. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.12.2014 (s. GD 445/14);

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 52 vom 30.12.2014;

c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.01.2015 bis zum 23.01.2015.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuentwicklung seines Grundstückes Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9). Die auf dem Grundstück bestehende 1-geschossige Bebauung soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/24. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der vorliegende Entwurf sieht auf der Nordseite des Grundstückes Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9), direkt angrenzend an die Bleichstraße und an die östlich verlaufende

Grundstückszufahrt Flur Nr. 590, einen flachgedeckten, 5- geschossigen Baukörper zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Die Gebäudeoberkante im Bereich des rückversetzten Staffelgeschosses liegt bei etwa 17,60 m, die in Erscheinung tretende Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses bei etwa 14,60 m über dem Niveau der Bleichstraße. Dachform und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das unmittelbar angrenzende Dichterviertel Nord.

Entsprechend den Mischnutzungen im Quartier ist im EG eine Einheit für Handel/ Dienstleistungen vorgesehen, ab dem 1. OG sind ausschließlich Wohneinheiten geplant (insges. 10 Wohneinheiten).

Generell gilt Grenzbebauung; an der Westseite des Grundstücks hält der Neubau den erforderlichen Grenzabstand ein. Hier befindet sich die Zufahrt über eine bereits bestehende Rampe zu den Stellplätzen im Tiefgeschoss. Insgesamt können 7 Stellplätze hergestellt werden. Die Dächer werden, soweit nicht als Terrasse genutzt, begrünt.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden aus der Bürgerschaft keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau, Kreisgesundheit
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm - SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Anregung:	Stellungnahme der Verwaltung
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u> Schreiben vom 29.12.2014 (Anlage 6.1) „Im nördlichen Gehsteigbereich des Baufeldes haben wir TK-Linien in Bestand. Hierbei handelt es sich um zwei Kabelformsteine, die mit Kupfer- und Glasfaserleitungen bestückt sind. Sollten Änderungen oder Anpassungen im öffentlichen Bereich notwendig sein, sind die dadurch entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt. Die Kosten für eventuelle Änderungen oder Anpassungen werden vom Verursacher getragen. Die örtlich zuständige PTI der Deutsche Telekom

<p>einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.“</p>	<p>Technik GmbH wird bei eventuellen Baumaßnahmen frühzeitig schriftlich informiert und in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm,</u> Schreiben vom 16.01.2015 (Anlage 6.2)</p> <p>„Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bleichstraße 9“.</p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt1): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH,</u> Schreiben vom 20.01.2015 (Anlage 6.3)</p> <p>„Gegen den geplanten Abbruch und die spätere Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus bestehen von Seiten der Stadtwerke keine Einwände. Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen möglich.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1</u> <u>Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz</u> <u>Donau-Iller,</u> Schreiben vom 22.01.2015 (Anlage 6.4)</p> <p>„Von Seiten HWGK besteht bei HQ100 keine Betroffenheit. Bei HQextrem ist der Bereich komplett überflutet. Die Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen sollten im Rahmen des Bebauungsplans darüber informiert werden. Eine Nachrichtliche Übernahme der HQextrem-Linie im Bebauungsplan wird angeregt.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg –</u> <u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 23.01.2015 (Anlage 6.5)</p> <p>„Geotechnik: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden ausingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm,</u> Schreiben vom 23.01.2015 (Anlage 6.6)</p> <p>„Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG keine Einwände.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm,</u> Schreiben vom 26.01.2015 (Anlage 6.7)</p> <p>„Die Nachbarschaft des Plangebietes ist durch eine Gemengenlage aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk geprägt. Um diese Nutzungsmischung – auch langfristig – zu erhalten, sollte das Plangebiet als Mischgebiet das § 6 BauNVO ausgewiesen werden.“</p>	<p>Die zulässigen Nutzungen des festgesetzten „besonderen Wohngebietes“ gem. § 4a BauNVO stimmen weitestgehend mit den zulässigen Nutzungen des „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO überein. Die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes entsprechend der umgebenden Nachbarschaft ist daher auch über die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes gewährleistet.</p>

<p>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 26.01.2015 (Anlage 6.8)</p> <p>„Aus verkehrlicher Sicht: Die Tiefgaragenausfahrt, neben der der Baukörper direkt an den Gehweg grenzt, verhindert insbesondere nach rechts eine sichere Sichtbeziehung zu den bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs (zu denen auch schwerer zu erkennende Rollstuhlfahrer und radelnde Kinder bis zum zehnten Lebensjahr gehören). Sie stellt damit sehr hohe Anforderungen an die Aufmerksamkeit des Ausfahrenden und erlaubt ihm allenfalls ein vorsichtiges Hineintasten. Durch den Neubau hätte sich die planerische Chance ergeben, durch eine angeschrägte Eckausbildung des Baukörpers im EG die Sicht nach rechts zu verbessern und damit die Sicherheit zu erhöhen.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dazu nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht: Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet. Aufgrund der städtebaulichen Konfiguration ist nur die vorgeschlagene Eckausbildung möglich. Es wird geprüft, ob weitere Maßnahmen, wie z.B. die Anbringung eines Spiegels die Situation verbessern kann.</p> <p>Klärung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
---	--

<p>Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege, Schreiben vom 30.01.2015 (Anlage 6.9)</u></p> <p>„Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Das Baugrundstück liegt nahe der heutigen Bleichstraße 16, wo sich die heute abgegangene Lohmühle befunden hat. Für 1555 ist deren Neubau an dieser Stelle belegt. Nach mehrmaliger Umnutzung wurden die Gebäude samt technischer Einrichtung 1924/26 abgebrochen. Direkt westlich angrenzend zur Bleichstraße 9 zeigt die Urkunde SO 12/61 von 1828 einen heute verfüllten und überbauten Kanal zwischen der Kleinen Blau und der Großen Blau. Ursprünglich diente er zur Regulierung der Wassermenge der Kleinen Blau. Es ist nicht bekannt, wann der hier kartierte Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte spätestens mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt. Aufgrund dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass auch auf dem Baugrundstück Bleichstraße 9 im Bereich Spuren einer neuzeitlichen handwerklichen Nutzung vorhanden sein könnten.</p> <p>Wir bitten Sie daher, folgende Hinweise in die Planunterlagen zu übernehmen: Die Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Rückbau bestehender Kellerräume, Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen, etc.) müssen vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Forderungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm – Abteilung SUB V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 03.03.2015 (Anlage 6.10)</u></p> <p>„Bodenschutz und Altlasten: Auf dem Grundstück Bleichstraße 9 war von 1952 – 1991 eine Werkzeugschleiferei ansässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es wurden keine Hinweise auf den Einsatz von wassergefährdender Stoffe gefunden, daher wurde diese Fläche mit A=Ausscheiden bewertet.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und wasserecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

7. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Hinweis zum Denkmalschutz (s. Punkt 3.3 der textlichen Festsetzungen) ergänzt. Zudem wurden im Zuge der Fortentwicklung der Planung folgende Anpassungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Eintragung des Zu- und Ausfahrtsbereichs für die Tiefgarage sowie nachrichtliche Darstellung der Tiefgaragenrampe
- Reduzierung der max. zulässigen Gebäudeoberkanten um einen Meter
- Reduzierung der max. zulässigen Oberkante der Hoffläche um 60 cm. Die mit der Tiefgarage unterbauten Hofflächen werden somit schwellenlos an das gewachsene Gelände angebunden.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern im Hofbereich (s. Punkt 1.4.1.1).

Ferner wurde die Objektplanung weiter konkretisiert und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst. Im Unterschied zur vorangegangenen Planung können in der Tiefgarage nun insgesamt 7 Stellplätze untergebracht werden. Der Verlust eines Stellplatzes im Vergleich zur Ursprungsplanung ist dem städtebaulichen Ziel geschuldet, die Hoffläche an das Niveau der angrenzenden Grundstücke anzugleichen. 8 Stellplätze könnten nur unter Zuhilfenahme von Duplex-Garagensystemen („Doppelparker“) untergebracht werden. Infolge der notwendigen Hebeanlagen müsste die gesamte Hoffläche über das natürliche Niveau angehoben werden – mit erheblichen Nachteilen für künftige Entwicklungen im Baublock. Ein weiteres Absenken der Baugrube würde zu einer Überschreitung der max. zulässigen Rampenneigung führen und kommt daher nicht in Betracht.

Das beauftragte Büro Stemshorn Architekten GmbH hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans "Bleichstraße 9" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.05.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 12.05.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.