

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.03.2016		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.04.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 04.05.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 064/16

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elisabethenstraße 18"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	10	Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitt)	(Anlage 5.1.–5.10)
	7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen aus der 1. Auslegung (nur elektronisch)	(Anlage 6.1–6.6)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen aus der 2. Auslegung (nur elektronisch)	(Anlage 7.1–7.5)
	1	Kurzbericht Verkehrsbelastungen Elisabethenstraße in Ulm (nur elektronisch)	(Anlage 8)
	1	Schalltechnische Stellungnahme zum Vorhaben- Bez. B-Plan „Elisabethenstraße 18“ (nur elektronisch)	(Anlage 9)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 10)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Elisabethenstraße 18“ 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 „Elisabethenstraße 18“ in der Fassung vom 07.03.2016 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 07.03.2016 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen Eichamtes (Elisabethenstraße 18). Vorhabenträgerin ist die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Ulm, die Eigentümerin der Grundstücke ist. Insgesamt sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Elisabethenstraße 18“ soll die Nachnutzung des nach erfolgtem Abriss leer stehenden Grundstücks des ehemaligen Eichamtes gesichert werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 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. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück: Flurstück Nr. 1758/1 der Gemarkung Ulm mit einer Fläche von 1.050 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 143/32 gen. durch Minist. Erlass vom 27.09.1921 Nr. 2084
- Plan Nr. 143/59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. 9170

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.04.2015
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 18 vom 30. April 2015
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 08.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015

- d) Auslegungsbeschluss der FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2015 zum Bebauungsplanentwurf vom 18.08.2015
- e) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 52/53 vom 31.12.2015
- f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 11.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1. Einwendungen Träger öffentlicher Belange

Die Einwendungen der TöBs beschränken sich neben den üblichen Hinweisen auf Bodenschutz und Denkmalpflege auf die vorhandenen Leitungen in den umgebenden Straßenräumen der Wörth- und Elisabethenstraße, die berücksichtigt und geschützt werden müssen. Die Leitungen sind dem Vorhabenträger bekannt und werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Leitungsträger werden im Zuge der Baumaßnahme involviert.

Wichtige Hinweise kamen intern von VGV, die neu konzipierte Wörthstraße als Fahrradstraße dahingehend zu sichern, dass die TG-Zufahrt übersichtlich und gefahrlos gestaltet wird. Außerdem wurde durch die neue Grenzbebauung der Gehweg im Kreuzungspunkt Wörthstr./Elisabethenstraße eingeengt. Eine Planänderung schafft Abhilfe dadurch, dass die Eingangsbereiche im Erdgeschoss zurückgesetzt werden und so genügend Sicht- und Aufstellfläche für Fußgänger geschaffen wird. Gesichert wird dies durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Gestaltung und Herstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

6.2. Private Einwendungen

Zur öffentlichen Auslegung ging eine private Einwendung ein vom südlich angrenzenden Nachbarn. Seine Fragen beziehen sich auf die halbgeschossige Tiefgarage an seiner nördlichen Grenze, deren Höhe von bis zu 1,40 m abstandsflächenrelevant wäre, den geringen Grenzabstand des neuen Gebäudes von 4,0 m sowie einen ausladenden Balkon innerhalb der Abstandsfläche. Im Bebauungsplan wurden die Reduzierungen der Abstandsflächen und die Möglichkeit untergeordneter Bauteile innerhalb der Abstandsflächen geregelt, um eine hohe bauliche Dichte ohne Beeinträchtigung von Licht und Luft zu ermöglichen. Sowohl städtebauliche als auch nutzerische Gründe sprechen für diese Festsetzungen, die bereits in der Jury zur Mehrfachbeauftragung angeregt wurden: die Lage des Grundstücks und die intensive verkehrliche Nutzung sprächen eigentlich für eine geschlossene Bebauung, um die Hofbereiche und Freisitze vom Verkehrslärm abzuschotten. Dies ist aufgrund des Bebauungsplanes, der das Grundstück umgibt, nicht möglich, da dieser offene Bauweise vorgibt. Die dort ausgewiesenen Baufenster im Osten und Süden (Baufeld des Einwenders) sind ebenfalls nur ca. 4 m von der Grenze entfernt. So erwuchs die Idee, diesen Abstand als Mindestmaß aufzunehmen und bei höheren Gebäuden die Abstandsflächen zu reduzieren, um den seitlichen Bauwuch auf insgesamt 8 m beschränken zu können. So kann der Lärmeintrag in die Hofbereiche reduziert werden, ohne Belichtung, Belüftung oder Nutzbarkeit der Fassade einzuschränken und es entsteht der Eindruck der gewünschten Blockrandbebauung. Diese Lösung wird beim östlich angrenzenden Baufeld derzeit bereits baulich umgesetzt und ist auch beim südlich angrenzenden Baufeld des Einwenders möglich.

Die Herausnahme der Tiefgarage um ein halbes Geschoss trägt nicht nur dem kostengünstigen Bauen Rechnung, sondern erhöht auch die Wohnqualität des Erdgeschosses und die Nutzbarkeit der Freibereiche deutlich. Auch dies ist eine Maßnahme, die auf dem südlich angrenzenden Baufeld ebenfalls möglich ist, um einen großen zusammenhängenden Freibereich zu erhalten.

Dies wurde dem Einwender und Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks in einem persönlichen Gespräch erläutert. Die Einwände konnten ausgeräumt werden.

7. Sachverhalt

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 143.32 und Nr. 143.59. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen Entwicklung u. Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

8. Änderungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Planergänzungen und -änderungen erforderlich:

Ergänzung zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung (Ziff. 6.11 Begründung)

Ergänzung Abstandsflächenregelung mit Abstandsflächenunterschreitung gemäß § 5 Abs. 7 LBO (Örtliche Bauvorschriften und Ziff. 6.2, 6.3 und 6.13 Begründung)

Hinweis zur halbgeschossigen Tiefgarage im Kellergeschoss (Ziff. 6.2 Begründung)

Die genannten Ergänzungen und Änderungen haben keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung. Eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Der von Kling Consult, Krumbach für die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ausgearbeitete Bebauungsplan i. d. F. v. 07.03.2016 kann somit Grundlage der weiteren Beschlussfassung sein.

9. Beschlussfassung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan i. d. F. vom 07.03.2016 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften können gem. §§ 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches bzw. § 74 Landesbauverordnung Baden-Württemberg als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung i. d. F. vom 07.03.2016 hierzu festgelegt werden.