



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	05.07.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 214/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.15)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 6.1-6.12)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 7.1-7.9)
 - 1 Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken nach DIN 5034, September 2016, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG **(nur elektronisch)** (Anlage 8)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz vom 18.01.2017, Dr. Andreas Schuler **(nur elektronisch)** (Anlage 9)
 - 1 Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 10)

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" 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 "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.07.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 05.07.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von 2 Wohngebäuden auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen und einem Teilbereich nord-östlich des Krankenhausgebäudes sowie dessen Umnutzung zu Wohnzwecken mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1, § 12 und § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- 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 räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 3299/1, 3299/2, 3299/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.755 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 163/29 in Kraft getreten am 18.01.1982

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.10.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 43 vom 27.10.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.11.2016 bis einschließlich 25.11.2016 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 09.11.2016
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 28.03.2017
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 01.04.2017

- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 04.05.2017

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1. Private Einwendungen

Es wurden folgende, wesentliche Punkte geäußert bzw. Änderungen gefordert:

1. Bauweise und Kubatur passen nicht in das Gebiet: Beide Baukörper sind überdimensioniert. Es werden Einfamilien- bzw. Doppelhäuser statt Geschosswohnungsbau, geneigte Dächer statt Flachdach gefordert. Auf die vorhandene Umgebungsbebauung wird zu wenig Rücksicht genommen.
2. Es wurde eine erhöhte Abstandsflächenzahl von 0,6 x der Wandhöhe anstatt 0,4 x der Wandhöhe entsprechend dem Rahmenplan für das gesamte Areal gefordert.
3. Gegenüber der bestehenden Bebauung Harthäuser Straße 33 tritt der Baukörper G (Flst. 3299/4) 4-geschossig in Erscheinung. Das Gebäude passt sich nicht in das ein- bis zweigeschossige Umfeld Maienweg/ Harthäuser Straße ein. Bei einem Entfall der unteren Wohnung könnte das Haus auch insgesamt niedriger liegen und damit auch barrierefrei erschlossen werden. Das Gebäude würde dadurch 2,5 geschossig in Erscheinung treten.
4. Neubebauung im Bereich des Flst. 3299/4 nur im Rahmen des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans und des östlich vom Krankenhaus gelegenen Baufeldes nur entsprechend der Rahmenplanung
5. falsche und unterschiedliche Darstellung von Höhen und Forderung nach einer unabhängigen Vermessung
6. Verkehrsprobleme durch höheres Verkehrsaufkommen
7. Kein Gutachten zu Auswirkungen auf das Stadtklima auch im Umfeld.
(Zum Auslegungsbeschluss wurde in der Fachbereichsausschusssitzung nachgefragt, warum keine Aussage bzw. weitergehende Betrachtung bzgl. Spechte erfolgte und welche Habitate im Umfeld gemeint sind.)
8. Beachtung der Beschattung und Besonnung von Gebäuden und Gärten
9. Forderung eines Bodengutachtens
10. Die Zuwegung zu dem bestehenden Notbrunnen ist zu schmal und wird durch Terrassen zugebaut. Die notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Wasser nach dem Wasserversorgungsgesetz ist bei der geplanten Bebauung nicht möglich. Es gibt kein Konzept für den Notbrunnen.

Die Kritikpunkte wurden mit der Vorhabenträgerin besprochen. Bereits im Entwurf des Bebauungsplans wurden gegenüber dem Vorentwurf verschiedene Festsetzungen daraufhin angepasst. Hinsichtlich des Punktes 10 Notbrunnen erfolgte eine Anpassung zur Satzung, hier Ausweitung des Fahr- und Leitungsrechtes sowie Anpassung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen für einen Teilbereich, gegenüber der Auslegung des Bebauungsplans.

- zu 1. Die Einfügung in die Umgebung ist aus Sicht der Verwaltung gegeben. Die gewählten Kubaturen und die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild nicht.

Das Gebiet ist heterogen. Nördlich des Plangebietes befinden sich 3- bis 5-geschossige Flachdachgebäude und 3-geschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern. Östlich schließt eine kleinteiligere Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern an. Im Süden befinden sich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern.

- zu 2. Das Flurstück 3299/4 auf dem der Baukörper G geplant ist, wurde von der Vorhabenträgerin dazu erworben. Es war im Rahmenplan daher nicht enthalten.

Der Baukörper G wurde gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 1m verschmälert, so dass die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LBO BW) nach Süden zum Grundstück Maienweg 10 gegeben ist.

Die erhöhten Abstandsflächen (50 % höher als nach Landesbauordnung § 5 Abs. 7 notwendig) werden somit gegenüber den Grundstücken Maienweg 10, 8 und 6 sowie Harthäuser Straße 33 eingehalten.

Die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung (0,4 x der Wandhöhe) des Baukörpers G auf Flurstück 3299 (Harthäuser Straße 35) ist vertraglich mit dem Eigentümer des Grundstücks geregelt.

- zu 3. Der Baukörper G ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe entspricht der Höhe des vorhandenen Geländeneaus im Bereich der Südseite des Gebäudes, so dass die Wohnungen und Terrassen des Erdgeschosses ebenerdig zum Gelände und nicht unter Geländeneau liegen. Das Gelände fällt nach Norden und Nord-Osten hin ab. An der Nord-Ost-Ecke tritt daher das Gebäude aufgrund der vorhandenen Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem um ca. 5 m zurückversetztem Staffelgeschoss in Erscheinung. Das unterste Geschoss, in dem eine Einliegerwohnung geplant ist, ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde das Gelände auf der Ostseite des Gebäudes harmonischer ausgeformt.

- zu 4. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des Flst. 3299/4 ebenfalls 2 Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit bis zu 35° Dachneigung.

Zum Zeitpunkt des Rahmenplans war nicht absehbar, dass die jetzige Vorhabenträgerin weitere Grundstücke zur Arrondierung des Areals dazu erwerben kann. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird auf die neuen Gegebenheiten reagiert.

- Zu 5. Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude wurde durch die Vorhabenträgerin veranlasst und erfolgte durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Vorhabenpläne wurden überprüft. Die Höhendifferenz betraf das Gebäude Maienweg 10, welches zu niedrig eingezeichnet war. Dies wurde im Vorhabenplan korrigiert. Damit ist die Höhendifferenz zwischen dem Bestandsgebäude Maienweg 10 und der Neubauplanung geringer.

Die maximalen Gebäudeoberkanten wurden gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 0,5m reduziert; bei Baukörper G der niedrigere Gebäudeteil um 1m. Die Differenz von ca. 0,5m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.

- zu 6. Der Maienweg ist eine Erschließungsstraße. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen

Verkehrsaufkommen durch den medizinischen Betrieb des Krankenhauses ist nicht erkennbar.

- zu 7. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Stadtklimas durch die Neubebauung ist nicht ersichtlich.

Gemäß § 44 BNatSchG wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm erstellt. Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

An der Fassade und am Dachtrauf des Krankenhauses wurden Spechthöhlen vorgefunden, die von Höhlenbrütern wie Haussperrlingen besiedelt werden. Artenschutzrechtlich ist nicht der Erbauer der Höhle relevant, sondern die Art, die die Höhle besiedelt. Da die Höhle nicht von Spechten genutzt wird, musste diese Art nicht berücksichtigt werden. Ferner sind bei den Habitaten im Umfeld (Seite 13 Artenschutzgutachten) jene Habitate gemeint, die entfallen, also Gebüsche, Hecken und Obstbäume. Ferner wird klargestellt, dass der im Artenschutzgutachten Seite 14 aufgeführte Großraum Ulm, das Stadtgebiet Ulm und Neu-Ulm sowie die angrenzenden Kommunen umfasst.

- zu 8. Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Besonnung von Aufenthaltsräumen durch die Neubebauung nicht eingeschränkt werden.
- zu 9. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird ein Baugrundgutachten durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Sie verpflichtet sich dazu im Durchführungsvertrag.
- zu 10. Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück, auf dem sich der Notbrunnen (Tiefbrunnen 130 Meter, Bauprogramm 1977) befindet, vom Uniklinikum Ulm erworben. Eine Eintragung dazu gab es weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch. Die Vorhabenträgerin ist damit Eigentümerin des Brunnengrundstücks und des Brunnens. Die Stadt Ulm hat gegenüber dem Bund die Verpflichtung, gemäß § 9 Abs. 1 Wassersicherungsgesetz (WasSG) den Notbrunnen ordnungsgemäß zu warten und betriebsfähig zu halten. Die Vorhabenträgerin nimmt bei Ihrer Planung Rücksicht auf den Notbrunnen und gewährleistet die Zugänglichkeit als auch die Zufahrtsmöglichkeiten zur jährlichen Wartung und zu Pumpversuchen. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 3,5m breite, freie Zuwegung zu dem Notbrunnen gesichert. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger Grunddienstbarkeiten (Fahr- und Leitungsrechte) für den Notbrunnen in das Grundbuch eintragen zu lassen. Das Konzept zur Erhaltung des Notbrunnens ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Zuwegung wird mit Schotterterrassen ausgestaltet, der von einem 40t schweren LKW befahren werden kann. Sowohl bei der Tiefgaragenplanung als auch mit dem Hochbau wird die Lage des Notbrunnens berücksichtigt. Durch die Rücknahme der Betondecke über der Loggia des 2. Obergeschosses wird der sogenannte Trümmerkegel, der bei einer Zerstörung des Gebäudes anzunehmen ist (mind. 1/4tel

der Traufhöhe des Gebäudes bei Skelettbauweise oder vergleichbare Bauweise), eingehalten und ein Verschütten des Notwasserbrunnens verhindert. Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird über eine neue Stromleitung, die ebenfalls dinglich gesichert wird, sichergestellt.

6.2. Einwendungen der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Einwendungen der TöB beziehen sich vornehmlich auf Belange der Archäologischen Denkmalpflege, die Umlegung und Sicherung vorhandener Leitungen, die Sicherung des Notbrunnens auf der Ostseite des Areals sowie auf Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und zum Fachbeitrag Artenschutz.

Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) weist auf ein reich ausgestattetes Frauengrab hin, welches 1906 im Krankenhausgarten gefunden wurde und das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc. mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Es sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden, wozu vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen sind, aus denen die Unterkellerungen und die Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Die Vorhabenträgerin wird sich frühzeitig mit dem LAD abstimmen und die benötigten Unterlagen zur Verfügung stellen. Die Finanzierungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der zur Satzung erarbeitet wird, aufgenommen.

Die Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU) teilen mit, dass sich verschiedene, dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld befinden, die durch die Stadtwerke umgelegt werden müssen. Die Kosten der Umlegung sowie die erforderliche Eintragung ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.

Im Bebauungsplanentwurf sind Trassen mit Leitungsrechten zugunsten der SWU eingetragen. Die Vorhabenträgerin sichert die Kostentragung zu und wird im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass der Untergrund aus Gestein der Unteren Süßwassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind besteht und sich im tieferen Untergrund verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras befinden. Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücken empfohlen, welche die Vorhabenträgerin im Zuge der weiteren Ausführungsplanung veranlassen wird und zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm verweist auf den Notbrunnen Nr. 19, der während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern ist. Es werden Auflagen zur Zugänglichkeit gemacht, die jederzeit zu gewährleisten ist, ebenso zu den jährlich stattfindenden Wartungsarbeiten inkl. Pump-

und Probemaßnahmen. Im Bebauungsplanentwurf wird daher ein Fahr- und Leitungsrecht für den Notbrunnen eingetragen. Im Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin zur Einhaltung des Konzeptes und der Auflagen verpflichtet. (vergleiche Ausführungen unter 6.1, zu 10.)

7. Sachverhalt

7.1. Neubebauung

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm.

Es sind zwei Wohngebäude (Baukörper F + G) mit insgesamt 28 Wohneinheiten geplant. Die Gebäudehöhen sind differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung.

Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 wird in seiner Höhe und Ausbildung erhalten und umgenutzt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt. Innerhalb des Gebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

Das Plangebiet wird über die im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts hergestellte private Erschließungsstraße (shared space – Fläche) ausgehend vom Maienweg erschlossen. Die "shared space"-Fläche wird gegenüber dem 1. Realisierungsabschnitt um ca. 0,9 m verbreitert. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeteil F mit ca. 20 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im "shared space"-Bereich 21 Stellplätze als Quer- und Längsparker vorgesehen. Zudem wurden innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig hergestellt, von denen 10 Stellplätze für den 2. Abschnitt bereitgestellt werden. Es besteht von der Tiefgarage aus ein direkter Zugang zu dem Gebäude des ehemaligen Krankenhauses. Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage unter Gebäudeteil F ist über den "shared space"-Bereich mit einer 1-spurigen Zufahrt auf der nördlichen Seite dieses Gebäudes vorgesehen.

Im 1. Realisierungsabschnitt ist westlich des Krankenhauses eine fußläufige Verbindung vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg festgesetzt. Da die barrierefreie Zugänglichkeit nur über große Rampenbauwerke geschaffen werden kann, wird in dem Bereich auf die barrierefreie Ausbildung verzichtet und als Ausgleich die bisher genutzte Wegebeziehung nördlich und östlich entlang des Krankenhauses wieder aufgenommen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan, welches bisher nicht bestand, gesichert.

7.2. Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken nach DIN 5034

Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung (Anlage 7) auf Nachbargrundstücke auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eingehalten wird, auch

wenn die Neubebauung an der nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung an der Harthäuser Straße gegenüber dem derzeitigen Zustand zu Einschränkungen bei der möglichen, direkten Besonnung im Winterhalbjahr führt.

An der Ostseite der bestehenden Gebäude Harthäuser Straße 37, 39 und 43 befinden sich Balkone, so dass schon im derzeitigen Zustand eine Besonnung der Fenster im Sommerhalbjahr nur eingeschränkt gegeben ist und die Beurteilungskriterien der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleiche durch den Bestand selber nicht eingehalten werden. Das Neubauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen.

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 3.755 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung anhand einer Potentialabschätzung sowie den Ergebnissen von fünf Geländebegehungen sowie der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial hinsichtlich relevanter Habitatstrukturen am Gebäude (gebäudebewohnende Vögel) und im naturnah genutzten Gartengrundstück (Flst. 3299/4) sowie im Bereich der geplanten Baustellenzufahrt durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm erstellt (Anlage 8).

Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V4) sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

- V 1: Erhalt der Bäume im Nordwesten im Bereich des bestehenden Parkplatzes
- V2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1. November und Ende Februar sowie Verschließen der Spechthöhlen an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäudeteilen vor dem 01. März
- V3: Aufhängen von 5 Nistkästen für Haussperlinge an den bestehenden Gebäuden im Umfeld
- V4: Heraussägen der Höhlen und Spaltenquartiere (potentielle Neststandorte für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse) aus den zu fällenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabensfläche.

8. Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

Änderung/ Ergänzung der Planzeichnung:

- Das Leitungsrecht im Bereich des Notbrunnens wurde nach Norden ausgedehnt.
- Ein ebenerdiger Stellplatz im Bereich des Flurstücks 3299/ 4, westlich des Baukörpers G wurde nach Westen verschoben, um die Zufahrbarkeit des nördlichen, privaten Grundstücks 3229, Harthäuser Straße 35 zu gewährleisten.

- Bei Baukörper F wurde für einen Bereich gegenüber des Notbrunnens die max. Oberkante der baulichen Anlage von 515,00 m ü. NN auf 511,70 m ü. NN reduziert.

Ergänzung der Begründung:

- Unter 5.8 wurde der Notbrunnen aufgenommen.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan und die Begründung mit Stand vom 05.07.2017 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 10 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10. Beschlussfassung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.07.2017 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 05.07.2017 hierzu festgelegt werden.