

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.10.2017		
Geschäftszeichen	SUBIII-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 372/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71"
- 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 (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm (Anlage 5.1-5.8)
 - 1 Fachbeitrag Artenschutz Dr. Andreas Schuler (Anlage 6)
(nur elektronisch)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 7.1-7.8 und Anlage A)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 8.1 – 8.7)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gneisenaustraße 65 – 71“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 – 71" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.04.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.04.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Gneisenaustraße 65 - 71 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

§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)

§ 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 Grundstücke Flurstück Nr. 1725/8 (Scharnhorststraße 23 und Gneisenaustraße 71), 1725/9 (Gneisenaustraße 67 und 69), 1725/10 (Gneisenaustraße 65), 1725/11, 1725/12 (Umspannstation SWU) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1), die Gneisenaustraße (Flst. Nr. 1724) und die Blücherstraße (Flst. Nr. 1725/13) sind in Teilbereichen im Umgriff enthalten. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1) ist im nördlichen Teilbereich von der Neuplanung betroffen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 140/ 42, genehmigt durch Minist. Erlaß vom 02.12.1950 Nr. VHo 5068 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

5. Verfahrensübersicht

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

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.12.2016
- 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. 51 vom 22.12.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 31.01.2017
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.07.2017
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 22.07.2017
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017.

6. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

6.1 Private Stellungnahmen

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

1. Keine Reduzierung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstücke Blücherstraße 26
2. Durch den geplanten Anbau des Neubauvorhabens an das bestehende Gebäude Blücherstraße 26 wird eine Gaube verbaut und damit die Wohnqualität verschlechtert. Die Bewohner des Dachgeschosses würden künftig in einem abgedunkelten Zimmer mit Wandaussicht leben müssen.
3. Unzumutbare Immissionsbelastung durch die vorgesehene Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Anschluss an die Nordseite des Nachbargebäudes Blücherstraße 26 und Verschärfung der Verkehrsproblematik in der Blücherstraße
4. Umgang mit den unterschiedlichen Geländehöhen zwischen dem Grundstück der Vorhabenträgerin und dem tiefer gelegenen, rückwärtigen Grundstück Blücherstraße 26 durch die Errichtung der Tiefgarage, Sicherstellung der Oberflächenentwässerung auf dem Vorhabengrundstück

Die Kritikpunkte wurden mit der Vorhabenträgerin besprochen.

- zu 1. Die Nordseite der Blücherstraße 26 stellt faktisch und planungsrechtlich eine Grenzbebauung dar und ist Teil der Blockrandbebauung, die mit der Neubauplanung wieder geschlossen werden soll. Im Bereich des Flurstückes 1725/7 (Blücherstraße 26) kann die Abstandsfläche aufgrund der Überecksituation nicht eingehalten werden. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.
- zu 2. Die vorhandene Dachgaube auf der Nordseite der Blücherstraße 26 wurde weder mit dem damaligen Baugesuch von 1936 genehmigt, noch nachträglich legalisiert. Die Vorhabenträgerin ist an einer einvernehmlichen Lösung interessiert. Um die Belichtung des Dachgeschosszimmers zu gewährleisten, hat sie der Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstraße 26 ein schriftliches Angebot zukommen lassen. Die Vereinbarung liegt im Entwurf vor. Sie enthält unter anderem, den Dachgeschossum- und -ausbau auf Kosten der Vorhabenträgerin, der zwei Räume in der Dachgeschosswohnung sowie den darüber liegenden, von der WEG allgemein genutzten Dachstuhl, betrifft. Durch eine Abtrennung der betroffenen Räumlichkeiten mit einer Staubschutzwand, könnten die Bewohner der Dachgeschosswohnung während der Arbeiten in der Wohnung bleiben.
- zu 3. Aufgrund der geplanten 38 Tiefgaragenstellplätzen sowie der bestehenden Vorbelastung des Plangebiets sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgase zu erwarten, auch nicht hinsichtlich der Blücherstraße 26, entlang deren nördlichen Außenwand die Tiefgaragenzufahrt geplant ist. Von einer Störung der Verkehrsströme ist bei der Größenordnung der geplanten Tiefgarage nicht auszugehen.
- zu 4. Der Höhenangleich von ca. 1m ist in Form von Natursteinquadern vorgesehen. Zur Ableitung des Oberflächenwassers ist eine offene Rinne an der Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geplant.

6.2 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der Träger und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen folgender Behörden und TöB eingegangen:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Entsorgungsbetriebe Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Polizeipräsidium Ulm

Die Stellungnahmen der Fernwärme Ulm und der Entsorgungsbetriebe Ulm beziehen sich auf die Umlegung von Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit befindet. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. Zudem ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Daher werden objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Deutsche Telekom teilt mit, dass hochwertige Telekommunikations-Linien im Gehwegbereich der Scharnhorststraße liegen und nicht umgelegt werden können, da es sich um eine direkte Anbindung an/aus einer Vermittlungsstelle der Telekom handelt. Sie sind gegen Beschädigung zu sichern, ein störungsfreier Betrieb muss gewährleistet sein. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu erstellen.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise zur Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt sowie zur Kriminalprävention.

Die Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU) hatten auf ihre im Baubereich befindliche öffentliche Trafostation (Flst. 1752/12) hingewiesen. Das Grundstück wird von der Vorhabenträgerin erworben und eine neue öffentliche Trafostation innerhalb des Neubaus erstellt. Dafür ist die Bestellung einer Dienstbarkeit für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze verpflichtend. Zwischen der Vorhabenträgerin und der SWU besteht dazu Einvernehmen. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren müssen durch die Grenzbebauung Netzleitungen im Gehweg auf Kosten des Bauherrn gesichert oder umgelegt werden.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin ist die Flüwo Bauen Wohnen eG. Die in ihrem Eigentum befindlichen Wohngebäude Gneisenastraße 65 - 71 mit 38 Wohnungen und dem Regionalbüro aus den 1960er Jahren mit 4 Geschossen und Satteldach sind stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und den fehlenden Stellplätzen ist eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sind der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie der Neubau von energieoptimierten, barrierefreien Mietwohnungen geplant. Alle Mieter werden mit Ersatzwohnungen innerhalb der Flüwo versorgt.

Geplant ist eine 5-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach entlang der Gneisenaustraße mit einer Akzentuierung an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße durch ein 6-geschossiges Gebäude.

Durch die Neuplanung entstehen ca. 38 Mietwohnungen mit einem Mix aus 2-, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Das Regionalbüro der Flüwo ist im Erdgeschoss der Nordwestecke vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, mit Zufahrt von der Blücherstraße, untergebracht, was zu einer Entspannung der heutigen Parkplatzsituation im öffentlichen Raum beiträgt. Die im Bereich der geplanten Zufahrt liegende Trafostation der SWU wird durch die Vorhabenträgerin verlagert. Für das Regionalbüro sind 2 oberirdische Stellplätze im Bereich der Scharnhorststraße geplant.

Im Innenhof entsteht ein Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier befinden sich auch Fahrradstellflächen in drei Leichtbau-Einzelgebäuden.

7.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan mit Geltungsbereich von ca. 2.706 m² wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und Vermeidungsmaßnahmen wie die Kontrolle von Nischen und Spalten vor Abriss und eine ökologischen Baubegleitung zur Baufeldfreimachung sowie die Anbringung von Mauersegler-Nistkästen definiert.

7.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Offenlage

Zum Satzungsbeschluss wurden keine Änderungen am Bebauungsplan sowie der Begründung vorgenommen.

8. 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 9 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Beschlussfassung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2017 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 01.04.2017 hierzu festgelegt werden.