

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.03.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.04.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 135/19

Betreff: Bebauungsplan "Leimgrubenweg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan-Entwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Abstandsflächenplan	(Anlage 5)
	Vermessungsbüro Will	
1	Gebäudeplanung-Vorentwurf	(Anlage 6.1 -6.8)
	Büro Allmann Sattler Wappner (nicht Bestandteil des Bebauungsplans)	

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" innerhalb des im Plan vom 18.03.2019 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i. V. Rimmele

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg. Das Grundstück selbst war bis vor längerer Zeit noch durch die Gebäude einer Schreinerei bebaut, welche jedoch zwischenzeitlich abgerissen wurden. Das Grundstück liegt seither brach.

Unmittelbar nördlich und östlich grenzt an das Baugrundstück die bestehende Psychiatrie sowie deren Erweiterungsfläche und die zumeist mehrgeschossige Wohnbebauung (3 – 7 geschossig) entlang der Krankenhausstraße an. Im Osten und Westen liegen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße sowie des Leimgrubenwegs.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Leimgrubenwegs.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich nördlich und östlich die Wohnbebauung des Safranbergs mit dem umgenutzten ehemaligen Klinikgebäude. Südlich der Heidenheimer Straße besteht ebenfalls eine Wohnbebauung mit zumeist mehrgeschossigen Satteldachgebäuden (2- 3 geschossig) und im Westen liegt eine sich derzeit im Bau befindliche Retentionsmulde sowie die Stuttgarter Straße.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Heidenheimer Straße aus über den Leimgrubenweg.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Das Niederschlagswasser kann vor Ort zurückgehalten und dann gedrosselt in den Örlinger Bach (Verrohrung DN 1000) eingeleitet werden.

1.4. Neubebauung

Mit dem Bebauungsplan soll für das Grundstück eine angemessene Bebauung gewährleistet werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 2599 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 956 und weist eine Größe von ca. 4.710 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 123 / 37 in Kraft getreten am 27.11.2014 und Plan Nr. 123 / 38 in Kraft getreten am 18.11.2017. Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Diese derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne werden in den jeweils überlagerten Teilbereichen außer Kraft gesetzt.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.710 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück im Bereich Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg (Flur Nr. 2599 und 956) besteht von Seiten eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedelung deren Büroflächen an den neuen Standort.

Das Grundstück ist Bestandteil des Funktionsplans zu den Bebauungsplänen "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" und "Safranberg – Leimgrubenweg". Der seit November 2017 rechtskräftige Bebauungsplan „Safranberg – Leimgrubenweg“ grenzt unmittelbar im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne Plan Nr. 123 / 37 in Kraft getreten am 27.11.2014 und Plan Nr. 123 / 38 in Kraft getreten am 18.11.2017. Die darin getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen stimmen mit der künftig vorgesehenen Nutzung nicht überein. Deshalb ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

6.2. Geplante Neugestaltung

Für die Neugestaltung des Plangebietes wurde nach Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vom Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner, München, ein Neubaukonzept erarbeitet und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

Dieses sieht zwei L-förmige Gebäudeteile mit einer Raumkante zur Heidenheimer Straße sowie zum Leimgrubenweg vor.

Der Gebäudeteil im Bereich der Heidenheimer Straße ist mit 5 Vollgeschossen sowie einem 6. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Die relative Gebäudehöhe beträgt dabei ca. 23,0 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs.

Der im rückwärtigen Bereich befindliche Gebäudeteil ist mit 5 Vollgeschossen und einer relativen Höhe von ca. 19,10 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs geplant.

Im überwiegenden Teil des Gebäudes ist eine Büronutzung vorgesehen. Ergänzend dazu ist an der Gebäudeecke Heidenheimer Straße / Leimgrubenweg eine Bäckerei angedacht.

Eine Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes ist derzeit nicht geplant. Jedoch wird aus planungsrechtlicher Sicht durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Möglichkeit geschaffen, zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Damit kann für die Zukunft eine flexiblere Gebäudenutzung gewährleistet werden und das städtebauliche Ziel der Nutzungsmischung im Übergang zum eher durch Wohnen geprägten Gebiet im hinteren Leimgrubenweg erreicht werden.

Die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer 3-geschossigen Parkgarage (2 Geschosse im UG + 1 Geschoss im EG) innerhalb des Baugrundstücks mit einer Zufahrt vom Leimgrubenweg aus nachgewiesen.

Aufgrund dessen, dass es sich beim Bebauungsplan um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dient die dargelegte Gebäudeplanung lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan, ist jedoch nicht bindender Bestandteil dessen.

6.3. Spezieller Artenschutz

Aufgrund dessen, dass die Fläche des Plangebietes derzeit als Baustelleneinrichtung genutzt wird und mit Ausnahme der nordwestlich bestehenden Bäume vollständig umgebrochen wurde, sind derzeit keine artenschutzfachlichen Begehungen sinnvoll. Aus diesem Grund wird das Artenschutzgutachten aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" herangezogen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist die Vermeidungsmaßnahme V2 und teilweise die Vermeidungsmaßnahme V3 relevant. Eine Überarbeitung der Bestandsaufnahme ist nicht notwendig, da sich im Plangebiet keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind noch einzelne Bäume im Bereich des bestehenden Parkplatzes vorhanden, die vor einer geplanten Bebauung des Grundstückes gefällt werden müssen. Eine Untersuchung der Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesquartieren ist kurz vor der Fällung notwendig.

Entsprechend werden deshalb die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen in einer Maßnahme (V1) für das geplante Vorhaben zusammengefasst:

Rodung der Gehölze zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind das Gebäude und die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben.

6.4. Immissionsschutz

Aufbauend auf den Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum – Safranberg“ in Ulm" mit der Nummer 11/II/12 vom 29.06.2012 des Ingenieurbüros Loos & Partner wurden die für das Plangebiet betreffenden Schalltechnischen Festsetzungen in die Planung übernommen.

6.5. Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines mit der Stadt Ulm abgestimmten Vorentwurfs zur Bebauung des Grundstücks entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.710 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,9
Maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK)
differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen,
OK max.= 23,50 m über dem Niveau des
Leimgrubenwegs
- überbaubare Grundstücks-
fläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäude länger als 50
m zulässig
- Dachform: Flachdach (FD)
- Stellplätze: Die für die Neubaukonzeption baurechtlich
erforderlichen Stellplätze werden in einer
Tiefgarage nachgewiesen

7. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.