

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 15.10.2019  
Geschäftszeichen SUB IV – Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.11.2019 TOP

Behandlung öffentlich GD 417/19

---

Betreff: Bebauungsplan "Leimgrubenweg"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung-

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 5.1 - 5.11)
1	Gebäudeplanung-Entwurf Büro Allmann Sattler Wappner (nicht Bestandteil des Bebauungsplans)	(Anlage 6.1 -6.21)
1	Abstandsflächenplan Vermessungsbüro Will	(Anlage 7)

### Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Leimgrubenweg" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2019 erneut öffentlich auszulegen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

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 ungenutzten ehemaligen Klink-Gebäude. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

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

### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.04.2019.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 13.04.2019.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019.

### **7. Sachverhalt**

#### **7.1. 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 Bebauungsplans „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.

## 7.2. 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. 23,15 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs.

Der im rückwärtigen Bereich befindliche Gebäudeteil ist mit 5 Vollgeschossen und einer relativen Höhe von ca. 19,45 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.

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.

## 8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

Die Stellungnahme beschreibt zunächst die Belange der Einwenderin. Die Verschattung, die sich durch die geplante Gebäudehöhe der neuen Bebauung auf dem Einwendergrundstück ergibt, ist dabei ein Thema. Eine direkte Sonneneinstrahlung sei an der Süd- und Westseite dadurch eingeschränkt. Ein weiterer Kritikpunkt wird durch die Topographie des Einwendergrundstückes laut, da diese stark nach Norden ansteigt und durch das geplante Vorhaben ein Einmauerungseffekt für die Einwenderin entstehe. Des Weiteren wird angebracht, dass durch die massive Bebauung das Erbbaurecht der Einwenderin erheblich im Wert gemindert wird.

Im weiteren Verlauf werden Fehler im Bebauungsplan benannt. Der Bebauungsplan enthält Ermittlungsfehler bezüglich der Beschreibung der Umgebungsbebauung in der Begründung und dem Bestehen eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Weiterhin werden Abwägungsfehler bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche und der geplanten Gebäudehöhe angeführt. Als weiteren Belang wird ein Etikettenschwindel bezüglich der Art der baulichen Nutzung aufgeführt. Das darin festgesetzte Mischgebiet und der damit verbundene Wohnanteil werden angezweifelt, da davon ausgegangen wird, dass nur eine gewerbliche Nutzung im Gebiet stattfinden wird. Als letzter Punkt wird eine fehlende städtebauliche Rechtfertigung in der Begründung bemängelt.

## 8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 10 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Polizeipräsidium Ulm
- Regionalverband Donau-Iller
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- SUB/V Umwelt u. Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm enthält die Frage, ob geparkte Fahrzeuge auf den Boxen links der Ausfahrt der Tiefgarage die Sicht nach links nehmen. Dies gilt auch für die dazwischen angedeutete Bepflanzung.

Der Regionalverband Donau-Iller regt an, zentrenrelevanten Einzelhandel in den textlichen Festsetzungen auszuschließen.

Die FUG weist darauf hin, dass aktuell die Umlegungsarbeiten ihrerseits betrieben werden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Kreisgesundheit erhebt keine Einwendungen am Bebauungsplan, wenn zur Einhaltung der Lärmrichtwerte bauliche Immissionsschutzmaßnahmen eingeplant werden und das Gesundheitsamt weiterhin an Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz beteiligt wird.

Die Unitymedia BW GmbH weist auf vorhandene Versorgungsanlagen ihrerseits im Plangebiet hin.

Das Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zur Geotechnik und zu den Untergrundverhältnissen im Gebiet.

Die SWU weist darauf hin, dass eventuell eine private Trafostation notwendig wird.

Die SUB/V bittet in ihrer Stellungnahme zwei Altstandorte im Plangebiet, die im Altlastenkataster erfasst sind, in die Begründung mit aufzunehmen.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist darauf hin, dass kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in den Satzungsbeschluss der Bebauungsplanung eingearbeitet werden sollten.

Die Stellungnahme der EBU ist überwiegend nachrichtlicher Natur und lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Glascontainerstandort an der Heidenheimer Straße bestehen bleiben muss, andernfalls muss ein Ersatzstandort auf dem Gelände bereitgestellt werden.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planung sind folgende Änderungen am Bebauungsplan erforderlich:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet
- Anpassung der Gebäudehöhen um 0,5 m aufgrund der weiterentwickelten Planung

- Anpassung der zulässigen Dachaufbauten aufgrund der weiterentwickelten Gebäudeplanung
- Anpassung der Dachbegrünung

## **9. Beschlussfassung**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und der Entwurf zur Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg, sollen gemäß § 4a BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden.