



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	11.11.2019		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.12.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 455/19

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg - Teil 1 "
-Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss-

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Grünordnungsplan	(Anlage 5)
	1	Schalltechnische Untersuchung Fa. Accon 15.05.2019 (nur elektronisch)	(Anlage 6)
	1	Städtebaulicher Rahmenplan Gesamtquartier	(Anlage 7)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der in der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 8.1-8.7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg-Teil 1 " vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg- Teil 1 " und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.11.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 11.11.2019 hierzu festzulegen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet ist für innerstädtischen Wohnungsbau vorgesehen. Der Entwurf sieht einzelne, in sich geschlossene Quartiersbereiche mit Geschosswohnungsbauten vor. Im Inneren der Bauquartiere entstehen großzügige, nicht-öffentliche Freibereiche, die eine hohe Wohn- und Freiraumqualität bieten. Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende Bebauung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen im Bereich der Erdgeschosszonen zur Quartiersbelebung vorgesehen. Mit der Planung kann ein urbanes, dichtes Wohngebiet mit ca. 450 (statt bisher ca. 350) Wohneinheiten entwickelt werden, wovon rund 250 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt geschaffen werden können.

Die Gesamtfläche des künftigen Baugebietes umfasst ca. 5,35 ha, der Umgriff des ersten Teils des Bebauungsplanes rund 3,69 ha.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1, § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,78 ha umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1984 (Teilbereich), 1984/1 (Teilbereich), 1986, 1987, 1987/1 (Egginger Weg 15), 1987/2 (Grimmfinger Weg 14), 1987/3, 1987/4, 1987/5 (Grimmfinger Weg 12/2), 1988/2, 1988/3, 1988/4, 1988/5 sowie Teilbereiche von 1951 (Egginger Weg), 1966 (Grimmfinger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 " Egginger Weg -Römerstraße",
gen. durch Erl. d. Reg.Präs.
Nordw. am 02.10.1957, Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 11 "Mittlerer Kuhberg -
Grimmfinger Weg", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw.
am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 13 "Mittlerer Kuhberg - Ost", gen.
durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 25.04.1966 Nr. I 5 Ho –
2210 – 49.1 – Ulm

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 14 "Mittlerer Kuhberg", gen. durch
Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho –
2210 – 49.1 – Ulm

- Bebauungsplan Nr. 148.2 / 4 "Nördlich des Egginger Wegs",
gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 17.05.1963 Nr. I 5
Ho – 2206 – 27 – Ulm / 21

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 33 "Wohnquartier Egginger Weg -
Teil 1", in Kraft getreten am 15.05.2015

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2019
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Südwest Presse Ulm am 20.07.2019
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 20.09.2019,
- d) Bürgerinformationsnachmittag am 10.10.2019, 12 – 18 Uhr

6. Sachverhalt

In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Wohnungsangebot aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen im Geschosswohnungsbau entstehen, welches schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet. Die Beschlüsse aus der Wohnungsdebatte sind für die weitere Entwicklung des Quartiers maßgebend:

Im Inneren der Bauquartiere entstehen großzügige, nicht-öffentliche, ruhige Freibereiche, die eine sehr hohe Wohn- und Freiraumqualität bieten. Die Konzeption ermöglicht eine differenzierte Parzellierung der Bebauung, so dass eine ästhetische Vielfalt und Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Architekturen ermöglicht wird, welche zur Adressbildung und Identifikation mit dem Gebiet beitragen.

Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende 5-geschossige Bebauung mit gewerblichen und sozialen sowie kulturellen Nutzungen im Bereich der Erdgeschosszonen zur Quartiersbelebung geplant. Ebenso sind die Erdgeschosszonen der Bebauung am Quartiersplatz und an der Maienwiese für eine das Quartier belebende Nutzungsstruktur vorgesehen.

Generell soll die Parzellierung dem Prinzip „im Norden geschlossener, im Süden offener“ folgen, um einen adäquaten Übergang zu den südlich gelegenen, bestehenden Baugebieten zu schaffen. Entlang des Grimmelfinger Weges ist daher eine 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen geplant. Im Bereich des Quartiersplatzes um den Grimmelfinger Weg 28 können 5-geschossige Gebäude die Platzkanten stärken.

Im Plangebiet befinden sich private Grundstücke. Ein privates Wohnbauvorhaben am Egginger Weg ist daher auf Basis des bisherigen, rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits in Realisierung, ein Weiteres ist in enger Abstimmung mit der Stadt in Planung und wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm beraten.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Egginger Weg sowie den Grimmelfinger Weg. Entlang des Egginger Weges und des Grimmelfinger Weges, in dem umfangreiche Leitungsverlegungen aller Leitungsträger notwendig sind, werden straßenbegleitend hochstämmige, heimische Bäume gesetzt, die zur vertikalen Gliederung des Straßenraumes beitragen. Die Einmündung im Bereich Egginger Weg gegenüber der Königstraße wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut. Die neue Erschließung zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Ausgestaltung

des zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zentral gelegenen Quartiersplatzes, der als multifunktionaler Raum angedacht ist, erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Freiraumplanung.

Die private Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrten können projektbezogen an den verkehrsberuhigten Bereich bzw. - aufgrund der Topographie bei den südlichen Bauquartieren - an den Grimmelfinger Weg angebunden werden. Eine Erschließung der Baugrundstücke vom Egginger Weg aus kann nur untergeordnet erfolgen.

Öffentliche Stellplätze sind im Gebiet und längs des Egginger und Grimmelfinger Weges vorgesehen. In Hinblick auf den Parkdruck durch das nahe Schulzentrum und unter der Maßgabe einer effizienten Nutzung zur Sicherung der Wohnfunktion und der Erreichbarkeit gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzungen in den Erdgeschosszonen, kann durch eine Parkraumbewirtschaftung das notwendige Parkraumangebot im öffentlichen Raum vorgehalten werden. Vom Egginger Weg zum Grimmelfinger Weg sind drei Fuß- und Radwegverbindungen geplant.

Der Bereich "Maienwiese" auf der Ostspitze des Quartiers bleibt als öffentliche Grünfläche mit einem zu erhaltenden Baumbestand erhalten. Sie soll attraktiver gestaltet werden und z.B. durch Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote eine Aufwertung erfahren.

7. Wesentliche Stellungnahmen zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

7.1. Private Einwendungen

Während der Auslegung des Bebauungsplanes gingen seitens der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen bzw. Einwendungen ein. Am 10.10.2019 fand ein Bürgerinformationsnachmittag von 12 bis 18 Uhr Vorort statt, an dem sich ca. 30 Bürgerinnen und Bürger, vor allem aus der direkten Nachbarschaft, über die Planung informiert haben. Thematisiert wurden fehlende Querungsmöglichkeiten des Egginger Weges insbesondere in Richtung Märchenweg, was an die Fachabteilung zur Prüfung bereits weitergeleitet wurde, ebenso Lärmbelastungen durch die derzeitige Baustelleneinrichtungsfläche der Linie 2, die Ende des Jahres aufgegeben wird, aber auch zu schnelles Fahren vor allem im Grimmelfinger Weg und der hohe Parksuchverkehr durch Fremdparker angesprochen.

7.2. Wesentliche Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Regionalverband Donau-Iller
- Regierungspräsidium Tübingen
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Polizeipräsidium Ulm

Der Regionalverband Donau-Iller und das Regierungspräsidium Tübingen weisen darauf hin, dass es sich bei den zulässigen Einzelhandelsbetrieben nur um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe handeln kann, wenn diese zentrenrelevante Sortimente führen. Die im Entwurf befindliche Gesamtfortschreibung des Regionalplans sieht eine raumordnerische Regelung vor, nach der mehrere kleinflächige Betriebe hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung gemeinsam betrachtet werden können. Es wird angeregt, eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst und großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Das Landesamt für Denkmalpflege regt nachrichtliche Übernahmen zu dem im Plangebiet liegenden Kulturdenkmal "Pulver- und Geschossmagazine der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Kuhberg" (Listennr. 95, § 2 DSchG) sowie zur archäologischen Verdachtsfläche "Abgegangene Pulvermagazine und zugehörige Bauten der Reichsfestung Ulm" (Listennr. 96) an.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale § 2 DSchG) zu rechnen ist. Das LDA weist darauf hin, dass Eingriffe zur Geländemodellierung im Bereich der Maienwiese auf ein Minimum beschränkt werden sollten. Für die Gebäude, die gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind, sollte frühzeitig im Vorfeld eine Archivalienauswertung (v.a. Bauakten inkl. Umbauten) zu den Gebäuden beauftragt werden. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, werden Sondagen empfohlen, um punktuell zu prüfen, ob die Planunterlagen mit der tatsächlichen Umsetzung übereinstimmen.

Die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm teilen mit, dass der vorgesehene Trafostandort zur Versorgung des Wohngebietes benötigt wird und der vorzuhaltende Bereich die Abmessungen 6m x 10m nicht unterschreiten sollte.

Die Entsorgungsbetriebe Ulm teilen mit, dass für die Erneuerung des Regenwasserkanals, der vom Egginger Weg zum Grimmelfinger Weg, westlich der Gebäude Egginger Weg 15 und Grimmelfinger Weg 14 verläuft, eine Erweiterung des Leitungsrechtes um 2m nach Westen notwendig ist. Ferner werden geringe Anpassungen bestehender Leitungsrechte, die allesamt Flächen der Stadt Ulm betreffen, benötigt.

Das Polizeipräsidium Ulm gibt Hinweise zur Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche, der Stellplatzflächen sowie des Quartiersplatzes und gibt Empfehlungen zur Anlage von Tiefgaragenausfahrten.

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

Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung

- Der Geltungsbereich wurde auf der Westseite um 5,5m reduziert. Das Plangebiet hat damit eine Größe von 3,69 ha anstatt 3,78 ha. Die Anpassung erfolgt, da die Erschließungsfläche nicht für die Erschließung des 1. Bauabschnittes benötigt wird, diesen aber hinsichtlich der Erschließungskosten belastet hätte.
- Die Nutzungsschablone bei den denkmalgeschützten Gebäuden wurde um die Anzahl der Vollgeschosse (l) entsprechend dem Bestand ergänzt.
- Der Gehweg im östlichen Bereich der Maienwiese entlang des Grimmelfinger Weges wurde auf 2m angepasst und die Fahrbahnkante mit dem Bestand abgeglichen.
- Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume im Bereich Maienwiese wurde entsprechend der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Grünflächen der Stadt Ulm um 2 Bäume reduziert, da die vorhandenen Bäume mit Kronendurchmesser bis zu 17m bereits sehr viel Raum einnehmen und damit die neuen Bäume den alten Baumbestand nicht einschränken.
- Das Zeichen "Verkehrsgrünfläche" wurde zwecks näherer Bestimmung in der Grünfläche des Parkplatzes westlich des Grimmelfinger Wegs 14 und in der Grünfläche an der Nord-West-Ecke des Geltungsbereichs eingefügt.
- Die Leitungsrechte wurden westlich des Egginger Weges 15 und Grimmelfinger Weges 14 sowie an der Süd-Ecke der Maienwiese (Flächen Stadt Ulm) entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Ulm erweitert.

- Anpassung der Lage des Leitungsrechtes im östlichen Bauquartier entsprechend der aktualisierten Leitungsplanung
- Die vorhandene Trafostationsfläche (Fläche Stadt Ulm) wurde entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Ulm vergrößert.
- Entfall eines Baumstandortes im Grimmelfinger Weg aufgrund einer bestehenden 110KV- und Gashochdruck-Leitung.

Ergänzungen / Anpassungen der textlichen Festsetzungen

- Zur Klarstellung und Sicherung, dass zur Quartiersbelebung zwar neben sozialen sowie kulturellen Nutzungen insbesondere gewerbliche Nutzungen vor allem in den Erdgeschosszonen erwünscht sind, jedoch kein großflächiger Einzelhandel -auch nicht als Agglomeration verschiedener gewerblicher Einheiten-, erfolgte eine Ergänzung unter Punkt 1.1.1.2 entsprechend der Stellungnahmen des RP Tübingen und des Regionalverbandes Donau-Iller, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Mit dieser Ergänzung wird lediglich der bereits in der Gebietsfestsetzung (MU) implizierte Ausschluss von großflächigem Einzelhandel explizit aufgenommen.
- Das Zeichen "Verkehrsr Grünfläche" wurde unter Punkt 1.7.5 ergänzt.
- Der Hinweis zur Denkmalpflege unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend der Stellungnahme des LAD zum Kulturdenkmal "Pulver- und Geschossmagazine der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Kuhberg" (Listennr. 95, § 2 DSchG) sowie der archäologischen Verdachtsfläche "Abgegangene Pulvermagazine und zugehörige Bauten der Reichsfestung Ulm" (Listennr. 96) ergänzt.
- Punkt 1.12.2 "Sammeln von Niederschlagswasser" wurde entsprechend der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Ulm angepasst.
- Punkt 3.3 "Baugrund" der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend der Stellungnahme des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ergänzt, ferner wurde ein Hinweis zum Altstandort 0990 und damit ggf. erhöhten Entsorgungskosten eingefügt.

Ergänzungen / Anpassungen der Begründung

- Unter Punkt 6.1 wurde der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel aufgenommen.
- Punkt 6.10 wurde um den Hinweis zum Altstandort 0990 gemäß Altlastenkataster und damit ggf. verbundenden erhöhten Entsorgungskosten ergänzt.
- Punkt 6.11 wurde um den Hinweis der Denkmalpflege zur Lage des Plangebiet im Bereich des Kulturdenkmals "Pulver- und Geschossmagazine der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Kuhberg" (Listennr. 95, § 2 DSchG) sowie der archäologischen Verdachtsfläche "Abgegangene Pulvermagazine und zugehörige Bauten der Reichsfestung Ulm" (Listennr. 96). ergänzt.
- Anpassung der Flächenbilanz Punkt 7
- Darüber hinaus erfolgten redaktionelle Anpassungen in der Begründung.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 11.11.2019 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.

8. Beschlussfassung

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches können der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.2019 sowie die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 11.11.2019 hierzu festgelegt werden.