



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.01.2020		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.02.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.02.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 016/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Eberhard Gross	(Anlage 5.1 - 5.9)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (nur elektronisch)	(Anlage 6.1 - 6.13)
	1	Schallgutachten Büro BEKON (nur elektronisch)	(Anlage 7)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Heidenheimer Straße 10" 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 "Heidenheimer Straße 10" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.09.2019 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 25.09.2019 hierzu festzulegen.

Christ

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 am Querungsbereich der Heidenheimer Straße (B 19) mit der Brenzbahn. Das Grundstück selbst ist derzeit lediglich am nordöstlichen Rand durch drei Garagen sowie im südlichen Bereich durch einen Schuppen bebaut. Innerhalb des Baugrundstückes gibt es einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m (von Südost in Richtung Nordwest/ Südwest abfallend). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Heidenheimer Straße.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Osten ein Wohngebäude mit 2 Geschossen bis zur Traufe sowie zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Walmdachausbildung). Im Westen gegenüber der Heidenheimer Straße bestehen 2 weitere Wohngebäude, ebenfalls mit 2 Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Satteldach- bzw. Walmdachausbildung). Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße (B19) sowie der Stuttgarter Straße und im Süden die Trasse der Brenzbahn an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung der Oststadt sowie im Norden die Hochschule Ulm.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt von der Heidenheimer Straße aus.

1.3. Infrastrukturversorgung

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

1.4. Neubebauung

Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1, § 12, § 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. 760/18 und weist eine Größe von ca. 759 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist aufgrund der innerstädtischen Lagen gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m² 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 19.03.2019.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 23.03.2019.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.04.2019 bis einschließlich 03.05.2019.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Folgende 13 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Deutsche Bahn AG
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheits
- Eisenbahn-Bundesamt
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (Unitymedia, Telekom, FUG, SWU), des RP Freiburg, der Deutschen Bahn AG, des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt und des Polizeipräsidiums Ulm sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass keine Bahnanlagen geändert werden dürfen. Dies ist jedoch aufgrund der Lage der Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Die EBU brachte in Hinblick auf die Entwässerung des Grundstückes einen Änderungsvorschlag bzgl. der Formulierung des Hinweises unter Ziffer 6.9 hervor, welcher so eingearbeitet wurde.

Das Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich das Plangebiet im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer vielbefahrenen Kreuzung und einer nicht elektrifizierten Eisenbahntrasse befindet. Aus diesen Gründen sollten kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in die Planung eingearbeitet werden. Hierzu wurde das Ergebnis des mittlerweile vorliegenden Schallgutachtens in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Heidenheimer Straße mit Belastungen durch Luftschadstoffe zu rechnen ist.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme auf die Verdachtsfläche „Werk XXII: Courtine zur Unteren Donaubastion der Bundesfestung Ulm“ hin. Das RP Stuttgart bittet diesbezüglich um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Hierzu wurde der bestehende Hinweis entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung ergänzt.

Die SUB/V merkt an, dass noch kein Fachbeitrag Artenschutz vorliegt. Es wird gebeten, diesen baldigst nachzureichen. Des Weiteren regt SUB/V an, künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter in die Gebäudefassaden zu integrieren. Zudem wird auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes hingewiesen.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Ergänzung der Festlegungen aus dem Schallgutachten
- Ergänzung des Hinweises zur Denkmalpflege
- Ergänzung des Hinweises zur Entwässerung des Plangebietes in der Begrünung
- Einarbeitung der artschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen entsprechend dem Artenschutzgutachten

Aufgrund der oben angeführten Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht kein erneuter materieller Regelungsbedarf. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit nicht erforderlich.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Heidenheimer Straße 10 plant der Vorhabenträger (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten) den Bau eines Studierendenwohnheims mit ca. 42 Zimmern sowie den zugehörigen Nebenräumen. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (3 Garagen) soll dabei abgerissen werden, und durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit lediglich ein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens sowie zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich.

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

8.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Eberhard Gross ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze abzurechen und durch ein bis zu 7-geschossiges Flachdachgebäude mit Studierendenwohnungen neu zu bebauen.

Im Erdgeschoss sind dabei im wesentlichen 4 Studierendenzimmer, ein Büro für die Verwaltung, ein Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Fahrräder und Waschmaschinen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen (OG 1 bis OG 6) sind ausschließlich 1- bzw. 2-Zimmerappartements geplant.

Ab dem 3. Obergeschoss ist der Baukörper nach Westen zurückversetzt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich bestehenden Wohngebäudes gewährleistet werden. Insgesamt sind ca. 42 Studierendenwohnungen geplant.

Die Gebäudehöhe ist für den 3-geschossigen Gebäudeteil mit 484,23 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 10,58 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist mit einer absoluten Gebäudehöhe von 495,90 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von 22,25 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen und 13 Fahrradabstellplätzen nachgewiesen. Weitere ca. 36 Fahrradstellplätze befinden sich auf Erdgeschossniveau.

Das Vorhaben soll mit einem Gründach realisiert werden, die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach wird über den Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die Entwurfsplanung wurde bereits zwei Mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm diskutiert und die dabei vorgeschlagenen Änderungen in die Planung eingearbeitet.

8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Insgesamt wurden 3 Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden. Diese betreffen im Einzelnen Vögel, Fledermäuse und die Mauereidechse.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

8.4. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Heidenheimer Straße sowie der Bahnlinie der Brenzbahn ist mit erhöhten Lärmimmissionen auf die geplante Neubebauung zu rechnen. Aus diesem Grund wurde parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Büro BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Aufgrund dessen, dass in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, wurden im Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sowie einer kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage vorgeschlagen und diese entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

9. **Beschlussfassung**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2019 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 25.09.2019 hierzu festgelegt werden.