

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	03.03.2020		
Geschäftszeichen	SUb IV		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.05.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 29.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 107/20

Betreff: Bebauungsplan "Leimgrubenweg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- 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 erneuten öffentlichen Auslegung (Anlage 5.1 - 5.7)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6.1 - 6.11)
 - 1 Städtebaulicher Vertrag (Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Leimgrubenweg" erneut vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Leimgrubenweg" und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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 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 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. 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.
- d) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.11.2019.
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 16.11.2019.
- f) Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 25.11.2019 bis einschließlich 03.01.2020.

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 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.

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. 23,0 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.

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. Die Abmessungen der Tiefgarage wurden dabei so gewählt, dass die planungsrechtlich notwendigen Stellplätze darin untergebracht werden können und somit die, noch vorhandenen Freiflächen auf dem Grundstück frei vom ruhenden Verkehr sind. Desweiteren kann so der Parkdruck innerhalb des gesamten Gebietes des ehemaligen Klinikum Safranberg reduziert und ein störender Parksuchverkehr verhindert werden.

Die Flachdachbereiche mit Ausnahme des Bereiches mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von OK= 23,50 m sollen durch Terrassen genutzt werden können.

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.

Es wird angemerkt, dass die Gebietsfestsetzung geändert wurde. Das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sei im Plangebiet nicht möglich, da dies vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben diene. Es wird kritisiert, dass der Planverfasser für das gesamte Plangebiet einen neuen Gebietstypus erfunden hätte.

Im weiteren Verlauf werden Fehler im Bebauungsplan und im Bebauungsplanverfahren benannt. Es wird ein (erneuter) Etikettenschwindel bemängelt und Fehler bei der öffentlichen Auslegung. Der Fehler lag laut der Einwenderin darin, dass die in der Bekanntmachung angegebenen Öffnungszeiten des Bürgerservice aufgrund der Lage zwischen den Weihnachtsfeiertagen und Neujahr und den damit verbundenen geschlossenen Tagen nicht übereinstimmen.

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

Folgende 6 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umwelt u. Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regionalverband Donau-Iller
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Die FUG weist darauf hin, dass die Umlegungsarbeiten ihrerseits inzwischen abgeschlossen sind, sodass die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.

Die SUB/V bittet in ihrer Stellungnahme Formulierungen zum Bodenschutz im Bebauungsplan zu ändern und weist auf die Anbringung von Nisthilfen hin.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist darauf hin, dass aufgrund des eingeschränkten Gewerbegebietes ohne Wohnnutzung keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der Regionalverband Donau-Iller merkt an, dass die planerischen Festsetzungen die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe auf zentrenrelevantes Sortiment begrenzen und daher bestehen keine weiteren Einwände.

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

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.

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

- Ergänzung der Begründung bzgl. der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 3.5 (Bodenschutz)
- Geringfügige Anpassung der Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume im Untergeschoss

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

9. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2020 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 02.03.2020 können gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.