



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.11.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.12.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 514/09

Betreff: Bebauungsplan "Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg"
1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Zurückstellung eines Bauantrags nach § 15 BauGB

- Anlagen:
- | | | |
|---|-----------------------------------|------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplanentwurf | (Anlage 2) |
| 1 | Textliche Festsetzungen (Entwurf) | (Anlage 3) |
| 1 | Begründung (Entwurf) | (Anlage 4) |

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 28. Oktober 2009 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die Entscheidung über den Bauantrag der Unternehmensgruppe ALDI GmbH & Co. KG vom 21.10.2009 zurückzustellen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Sicherung einer innenstadtnahen Fläche für den Wohnungsbau. Planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung eines neuen, bzw. Ergänzung eines bestehenden, innenstadtnahen Wohngebietes.

Bebauungsplan als Voraussetzung für die Zurückstellung eines diesem Ziel entgegenstehenden Bauantrages.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 13a sowie § 15 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 799 / 1, 799 / 2 und 799 / 3 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 114/17, in Kraft seit 25.07.1963 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage:

Die Zukunftssicherung des Unternehmens Schwabengarage AG erforderte die Verlagerung an einen anderen Standort. Um Ideen für die Neuordnung des Firmenareals Marchtalerstraße 23 nach der Verlagerung und dem Abräumen des Bestandes zu erhalten, führte die Grundstückseigentümerin die SG Holding AG & Co. KG im Jahre 2005, unter Mitwirkung der Stadt Ulm, einen Ideenwettbewerb in Form eines beschränkt offenen Realisierungswettbewerbes mit vorgeschaltetem Bewerber- und Auswahlverfahren durch. Ziel war es ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Es war vorgesehen, nach Abschluss der Verlagerung der Schwabengarage, einen Investor zu finden und das konkretisierte Projekt umzusetzen. Das Nutzungskonzept fand auch 2005 im Zusammenhang mit der Wohnungsbaudebatte die Zustimmung des Gemeinderates. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ulm fanden Grunderwerbsverhandlungen statt, die ohne Ergebnis blieben.

Inzwischen ist das Grundstück Flst. Nr. 799/1 an die ALDI GmbH & Co. KG (Kaufvertrag vom 24.09.2009) verkauft worden. Seit 21.10.2009 liegt ein Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG vor. Beantragt ist der Neubau eines ALDI SB-Ladens mit einer Gesamtnutzfläche von 1568 m², einer Verkaufsfläche von 864 m², 127 Stellplätzen, sowie die Erstellung eines Werbepylons und Anbringung von 2 Werbelogos an den Gebäudegiebeln.

5.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 21. Februar 2002) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbliche Baufläche (Bestand) dar.

Der Bebauungsplan "Silcherweg - Regerweg - Marchtaler-Straße" (Plan Nr. 114 / 17, in Kraft seit genehmigt 25.07.1963) überplante den damaligen Bestand und setzt im südlichen Planbereich (im Bereich des Bauantrages) Gewerbegebiet, im nördlichen Planbereich Reines Wohngebiet fest. Der Nutzungskonflikt zwischen Gewerbegebiet und Reinem Wohngebiet war in der Vergangenheit nicht virulent, man war an den Zustand gewöhnt.

Der vorliegende Bauantrag entspricht den Festsetzungen dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist die Baunutzungsverordnung von 1962 anzuwenden. Der SB Laden ist unter Gewerbebetriebe aller Art einzuordnen. Da die Größe der Verkaufsfläche in der Baunutzungsverordnung 62 kein Kriterium ist, und der SB-Laden nicht als erheblich belästigender Gewerbebetrieb, welcher für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge hat einzustufen ist, ist er planungsrechtlich zulässig und müsste genehmigt werden.

- 5.3. Das Vorhaben sollte aus Sicht der Stadt Ulm aus mehreren Gründen nicht realisiert werden:
- a) Wie unter 5.1. erläutert, ist die Fläche der ehemaligen Schwabengarage als innenstadtnahe Wohnbauentwicklungsfläche vorgesehen. (s. a. GD 378/05). Die gewerbliche Baufläche soll in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Der beantragte SB-Laden widerspricht dieser Intention.
 - b) Der unmittelbar an das Areal angrenzende Bereich ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nicht gewährleistet.
 - c) Im Zentrenkonzept der Stadt Ulm ist der Bereich nicht als Einzelhandelsstandort vorgesehen.
 - d) Die Erschließung über Karlstraße (sie soll zukünftig zurückgebaut werden) und Marchtalerstraße ist zur Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs ungeeignet und nicht ausreichend dimensioniert.
 - e) Es sind Konflikte mit der an der Zufahrt gelegenen Rettungswache des DRK zu erwarten.
- Die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Konflikte wurden am 27.10.2009 mit dem Antragsteller der ALDI GmbH & Co. KG erörtert und empfohlen den Bauantrag zurückzuziehen. Hierzu besteht beim Antragsteller keine Bereitschaft.
6. Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung
- a) den Bebauungsplan „Marchtalerstraße - Silcherweg - Regerweg“ aufzustellen.
 - b) den Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG für 12 Monate zurückzustellen.
- 6.1. Da die Suche nach einem Investor für ein Wohnungsbauprojekt noch nicht erfolgen konnte liegt noch kein konkretisiertes Baukonzept vor. Daher ist es sinnvoll bzw. ausreichend einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, und falls erforderlich nach Abschluss der Investorensuche den einfachen durch einen qualifizierten Bebauungsplan mit erweitertem Festsetzungskatalog zu ersetzen.
- 6.2. Der Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Da die zulässige Grundfläche des Plangebietes weniger als 20 000m² beträgt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplan-verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2, Ziff. 2 BauGB).
- 6.3. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.
- Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt werden nur die zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wesentlichen Punkte festgesetzt. Im Übrigen ist das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend.
- Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu
- a) Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs.2, Ziff. 2, 1.Halbsatz BauNVO), da für sie kein Bedarf besteht, ausgeschlossen werden. Die allgemein zulässigen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ 4 Abs.3 BauNVO) sollen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Immissionsbelastung durch den Schienenverkehrslärm der Bahnlinien im Süden und Nordwesten des Plangebietes sind, wie ein im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren in Auftrag gegebenes Gutachten zur Immissionsbelastung durch die Bahnlinien zeigte, passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies soll in einem späteren qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt werden.

b) Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Eine Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 soll zugelassen werden.

- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse soll mit Blick auf das noch nicht vorliegende konkrete Nutzungskonzept verzichtet werden.

c) Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt wird auf Festsetzungen zur Bauweise und auf Örtliche Bauvorschriften gem § 74 Landesbauordnung (LBO) verzichtet.

d) Die vorhandene und weiterhin erforderliche Gasreglerstation auf Flst.Nr. 799 / 2 soll durch das Festsetzen einer Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Gas planungsrechtlich gesichert werden.

6.4. Die fahrverkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Marchtalerstraße in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand sowie über den Regerweg.

6.5. Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich mit Blick auf die bisherige Nutzung (Gewerbebetrieb Schwabengarage) um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Die Beseitigung der Altlasten im Zusammenhang mit dem Abräumen des Bestandes ist Voraussetzung für die geplante Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Wohngebiet.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. 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.