



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 19.09.2011 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III-Re | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 18.10.2011 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 325/11 |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Engelbergstraße - Buchmillergasse"
- Auslegungsbeschluss -

| | | | |
|-----------------|---|--|--------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Protokoll Informationsveranstaltung vom 31.03.2011 | (Anlage 2) |
| | 1 | Bebauungsplanentwurf | (Anlage 3) |
| | 1 | Entwurf textliche Festsetzungen | (Anlage 4) |
| | 1 | Entwurf Begründung | (Anlage 5) |
| | 8 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 6.1 – 6.8) |
| | 6 | Vorhaben- und Erschließungsplan | (Anlage 7.1 – 7.6) |

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Engelbergstraße - Buchmillergasse" einschließlich Begründung in der Fassung vom 15.09.2011 öffentlich auszulegen.

i.V. Kalupa

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Um eine innenstadtnahe Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität auf dem brachliegenden Areal zu entwickeln, wurde im März 2010 ein Gutachterverfahren (Investor-Architekt) durchgeführt. Ziel war die Entwicklung eines Wohnprojektes mit einem Wohnstandard, der ein selbstständiges Wohnen im Alter ermöglicht, sowie die Schaffung von Räumen bzw. Flächen im Gebäude und im Außenbereich, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft fördern.

Der ausgewählte Entwurf sah zwei Wohngebäude im Norden und Westen mit 4 Geschossen, einem Gebäude im Osten mit 5 Geschossen sowie einer Tiefgarage vor.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Bürgerschaft Bedenken zur Höhe und Kubatur der Gebäude sowie zur Verschattung geäußert.

Folgende Veränderung der Planungskonzeption wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen:

Reduzierung der Gebäudehöhe in einem Teilbereich bei dem westlichen und nördlichen Gebäude von 4 auf 3 Geschosse und Sicherstellung der Besonnung der nördlich angrenzenden Gebäude an der Buchmillergasse nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen).

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 1651, 1652/12 und 1652/16 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1653 (Buchmillergasse) und 3054 (Engelbergstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 140/55 in Kraft getreten am 21.09.1965
- Bebauungsplan Nr. 140/16 in Kraft getreten am 06.06.1916

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.03.2011 (§ 59)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 12 vom 24.03.2011
- c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011

6. Sachverhalt

6.1 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Am 31.03.2011 fand eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Protokoll ist als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt.

Es wurden drei Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern schriftlich vorgebracht.

| Folgende Äußerungen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|--|--|
| <p><u>Einwender Nr. 1, Niederschrift vom 05.04.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es kommt keine Sonne mehr auf das Grundstück Lindenstr. 28 (Wertminderung). Die Nutzung des Gebäudes Lindenstraße 28 als Café ist in der Zukunft durch das Vorhaben beeinträchtigt.</p> | <p>Die Besonnung des Grundstücks Lindenstraße 28 wird in den Morgenstunden nur geringfügig beeinträchtigt. Eine Wertminderung ist dadurch nicht erkennbar. Ebenso ist eine Beeinträchtigung der Nutzung als Cafe nicht gegeben.</p> |
| <p><u>Einwender Nr. 2, Schreiben vom 31.05.2010 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die vorgesehene Bebauung steht im Widerspruch zur umliegenden Bebauung. Alle in diesem Bereich vorhandenen Gebäude weisen max. 2 ½ bzw. 3 Geschosse auf und sind mit Satteldächern errichtet. Bei der Neuplanung muss diese Situation berücksichtigt werden.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung weist einen Abstand der Bebauung von ca. 15,0 m zu den Nachbargrundstücken auf. Bei einem zurückgesetzten Staffelgeschoss würde dies annähernd der Nachbarbebauung entsprechen.</p> <p>Um die Höhen der neuen Bebauung nicht so massiv wirken zu lassen, sollte überlegt werden, die EFH Höhe eventuell unterhalb der derzeitigen Geländeoberfläche (= Straßenniveau der Buchmillergasse) anzusetzen.</p> | <p>Im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes ist die Stadt nicht an Vorgaben zur Größe und Gestaltung der Baukörper auf Grundlage der umliegenden Bebauungsstruktur gebunden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine angemessene bauliche Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen eine wesentliche Zielsetzung der baulichen Entwicklung der Stadt Ulm. Um eine angemessene Maßstäblichkeit der Nachverdichtung zu erreichen, wurde im März 2010 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Mühlich, Fink und Partner zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Im Zuge des Planungsprozesses wurde die Geschossigkeit der Baukörper in Teilbereichen auf 3 Geschosse reduziert. Damit wird neben einer besseren Besonnung der Gebäude an der Buchmillergasse auch eine bessere Einfügung der Bebauung durch eine Abstufung der Geschossigkeit in nordwestlicher Richtung erreicht.</p> <p>Der Vorschlag wird aus Gründen der Einsicht in die Wohnungen sowie zur Herstellung der notwendigen Distanz zwischen dem öffentlichen Bereich (Straße) und dem privaten Bereich (Wohnung) nicht berücksichtigt.</p> |
| <p><u>Einwender Nr. 3, Schreiben vom 17.04.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Die geplanten Gebäude mit den dazugehörigen Sicht-, Licht- und Sonneneinbußen bedeuten eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität sowie eine Wertminderung der Häuser an der Buchmillergasse. Das nachbarschützende Gebot</p> | <p>Die Höhe des nördlichen und westlichen Gebäudes wird in einem Teilbereich von 4 Geschossen auf 3 Geschosse reduziert. Die Besonnung der Gebäude an der Buchmillergasse wird dadurch deutlich</p> |

| | |
|--|---|
| <p>der Rücksichtnahme wurde bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die Gebäude sind zu hoch, zu dicht an der Straße und zu eng beieinander stehend.</p> <p>Folgende Kompromissvorschläge werden vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die EG Wohnungen ebenerdig ohne Sockel und ohne Erhöhung des Innenhofes gestalten.- Eine Etage weniger, dadurch würden sich die Gebäude in die übrige Bebauung einfügen.- Das Westgebäude verkürzen und evtl. nach Süden versetzen, so dass sich der Abstand zur Straße vergrößert. Dies wäre für die Bewohner der Buchmillergasse günstiger, diese wohnen dadurch nicht direkt an der Straße.- Abstände zwischen den Gebäuden vergrößern, indem das Nord- und Südostgebäude verkürzt wird. Diese Abstände entsprechen nicht den Vorgaben und wären bei einer Vergrößerung auch ein Gewinn für die angrenzenden Wohnungen.- Oberstes Stockwerk nicht auf die Hausgrenzen setzen, sondern einrücken (Staffelgeschoss). Die Licht- und Sonnenverhältnisse können dadurch verbessert werden. <p>Die Vorschläge bringen zwar weniger oder kleinere Wohnungen mit sich, allerdings wäre es ein Gewinn für alle Anwohner, denen versprochen wurde, dass durch die Sanierung keine Nachteile für sie entstehen. Es wird um eine Prüfung der Vorschläge gebeten.</p> | <p>verbessert. Das bauordnungsrechtliche Gebot der nachbarschützenden Rücksichtnahme wird damit nicht verletzt.</p> <p>Der Vorschlag wird aus Gründen der Einsicht in die Wohnungen sowie zur Herstellung der notwendigen Distanz zwischen dem öffentlichen Bereich (Straße) und dem privaten Bereich (Wohnung) nicht berücksichtigt.</p> <p>Auf die Stellungnahme zu Einwender Nr. 2 wird verwiesen.</p> <p>Das angeführte Gebäude weist einen vergleichbaren Abstand wie das Haus Lindenstraße 32 zur Bebauung der Buchmillergasse auf. Mit der Ausbildung eines Sockels wird die notwendige Distanz zwischen Wohnen und Verkehrsfläche gewahrt.</p> <p>Durch die Organisation der Wohnungsgrundrisse und die Lage der Gebäude zueinander im Plangebiet ist keine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten. Die Vorgaben zu den Abstandsflächen werden eingehalten. Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung.</p> <p>Ein seitliches Einrücken der Obersten Stockwerke würde sich nur unerheblich auf die Besonnung auswirken. Die Höhe des nördlichen und westlichen Gebäudes wurde in einem Teilbereich gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert und die Licht- und Sonnenverhältnisse damit verbessert. Die Belichtung und Besonnung entspricht vergleichbaren innerstädtischen Lagen.</p> |
|--|---|

6.2 Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom
Handwerkskammer Ulm
Industrie und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
Nachbarschaftsverband Ulm
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 26 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
Wehrbereichsverwaltung Süd
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

| Folgende Äußerungen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|---|--|
| <p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.03.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der nördlichen Grundstücksgrenze (Buchmillergasse) Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Telekom ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p> | <p>Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p> |
| <p><u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 01.04.2011 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Im Bereich der Engelbergstraße befindet sich eine Fernwärmeleitung der FUG. Von Seiten der SWU wurden Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen in der Buchmillergasse verlegt. Aus diesen Bereichen ist die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Heizenergie möglich.</p> <p>Um eine frühestmögliche Einbeziehung in weitere Abläufe wird gebeten.</p> | <p>Das Schreiben wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen bei der Ausführungsplanung weitergeleitet.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird frühestmöglich durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.04.2011 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> | <p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, E-Mail vom 18.04.2011 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Gegen die Planung trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Es wird gebeten einen Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen.</p> | <p>Der Hinweis ist bereits unter Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf enthalten.</p> |
| <p><u>SUB V, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben</u></p> | |

| | |
|---|--|
| <p><u>vom 18.04.2011 (Anlage 5.8)</u></p> <p>Aus der Begründung geht hervor, dass die 4 an der Engelbergstraße vorhandenen Gehölze erhalten werden und der Abriss der Altbebauung bereits erfolgt ist. Zum Bebauungsplan werden keine Einwände vorgebracht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

7. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.09.2011 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Engelbergstraße – Buchmillergasse" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.09.2011 vorbereitet, der mit der Begründung öffentlich ausgelegt werden kann.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird am 10.11.2011 eine Informationsveranstaltung mit den Anwohnern und der interessierten Bürgerschaft stattfinden. Zeit und Ort werden noch bekannt gegeben.