



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.12.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.01.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.02.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 012/12

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Engelbergstraße - Buchmillergasse"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.7)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner	(Anlage 6.1 - 6.10)
	1	Vermerk Informationsveranstaltung vom 10.11.2011	(Anlage 7)
	1	Durchführungsvertrag (Anlage 8)	

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Engelbergstraße - Buchmillergasse" 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 und die örtlichen Bauvorschriften "Engelbergstraße - Buchmillergasse" in der Fassung vom 10.01.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.01.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,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.

Zur Auslegung wurde die Gebäudehöhe in einem Teilbereich bei dem westlichen und nördlichen Gebäude von 4 auf 3 Geschosse reduziert und die Besonnung der nördlich angrenzenden Gebäude an der Buchmillergasse nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) sichergestellt. In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.10.2011 wurde die Auslegung unter der Maßgabe beschlossen, das westliche Gebäude um das überkragende Maß, im Verhältnis zum östlichen Nachbargebäude, nach Süden zu verschieben.

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Äußerungen und Anregungen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden, im Wesentlichen mit folgenden Stellungnahmen wiederholt vorgebracht:

- a) Die geplante Bebauung ist zu dicht und zu hoch und fügt sich nicht in die Umgebung ein.
- b) Die vorgesehene Bebauung verursacht erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Gebäude hinsichtlich Besonnung und Belichtung v.a. in den Wintermonaten.
- d) Die Tiefgaragenzufahrt führt zu erheblichen Problemen in der Engelbergstraße.

Zudem erfolgten Anregungen zur Gestaltung der Fassade sowie der Ausgestaltung der Dachterrassen und deren Brüstungen bzw. Geländer.

Gegenüber der Auslegung wird die Festsetzung der Oberkante Gebäude um 0,5 m reduziert und die Abstände der Gebäude untereinander entsprechend der Objektplanung von 8,0 m auf 8,5 m vergrößert.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 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 im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.03.2011 (siehe Niederschrift § 59)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 12 vom 24.03.2011
- c) öffentliche Informationsveranstaltung am 31.03.2011
- d) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 31.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011
- e) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.10.2011 (siehe Niederschrift § 291)
- f) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 vom 03.11.2011
- g) öffentliche Informationsveranstaltung am 10.11.2011
- h) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 14.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011

6. Sachverhalt

- 6.1 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 325/11).

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Äußerungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen vorgetragen und behandelt:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Einwender Nr. 1, Niederschrift vom 05.04.2011</u> 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.	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.
<u>Einwender Nr. 2, Schreiben vom 31.05.2010</u> 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. Die vorgesehene Bebauung weist einen Abstand der Bebauung von ca. 15,0 m zu den Nachbargrundstücken auf. Bei einem zurückgesetzten Staffelgeschoss würde dies	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

<p>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>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</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 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"><li>- Die EG Wohnungen ebenerdig ohne Sockel und ohne Erhöhung des Innenhofes gestalten.</li><li>- Eine Etage weniger, dadurch würden sich die Gebäude in die übrige Bebauung einfügen.</li><li>- 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.</li><li>- Abstände zwischen den Gebäuden vergrößern, indem das Nord- und Südostgebäude verkürzt wird. Diese Abstände entsprechen nicht den Vorgaben und wären bei einer Vergrößerung</li></ul>	<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 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><u>Ergänzung aufgrund des Auslegungsbeschlusses:</u> <i>In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.10.2011 wurde beschlossen, das westliche Gebäude um das überkragende Maß, im Verhältnis zum östlichen Nachbargebäude, nach Süden zu verschieben.</i></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</p>

<p>auch ein Gewinn für die angrenzenden Wohnungen.</p> <p>- Oberstes Stockwerk nicht auf die Hausgrenzen setzen, sondern einrücken (Staffelgeschoss). Die Licht- und Sonnenverhältnisse können dadurch verbessert werden.</p> <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>Abstandsflächen werden eingehalten. Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung.</p> <p><u>Ergänzung nach der Auslegung:</u> Der Abstand zwischen dem nördlichen und westlichen Gebäude ist von 8m auf 8,5m erhöht worden.</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>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.03.2011</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</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 frühstmöglich 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</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</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 vom 18.04.2011</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>

## 6.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.10.2011 wurden vom 14.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011 öffentlich ausgelegt. Am 10.11.2011 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit rund 16 Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes statt. Der Vermerk liegt als Anlage 7 der Beschlussvorlage bei.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 8 Stellungnahmen ein, davon eine ohne Einwendungen.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Einwender Nr. 01, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Gegen das Bauvorhaben wird Einspruch erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe der Gebäude.</li> <li>- Die Einstrahlung der Sonne auf das Gebäude in der Lindenstraße 28 ist beeinträchtigt.</li> <li>- Die Einfahrt in die Tiefgarage beeinträchtigt den Gehweg vor der Lindenstraße und der Engelbergstraße.</li> <li>- Kann die Tiefgarageneinfahrt in die Buchmillergasse verlegt werden?</li> <li>- Wie wird mit barrierefreiem Bauen umgegangen?</li> </ul>	<p>Die Oberkante der Gebäude wird nach der öffentlichen Auslegung um 0,5 m reduziert.</p> <p>Die Besonnung des Gebäudes wird durch die Neubebauung nur geringfügig in den Morgenstunden beeinträchtigt. Die Besonnung nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) ist sichergestellt.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Gehweges mit ca. 4m Breite vor der Tiefgaragenrampe ist nicht gegeben.</p> <p>Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in die Buchmillergasse ist nicht sinnvoll, da dadurch der Verkehr in die Buchmillergasse und Lindenstraße hineingezogen und zu Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung führen würde.</p> <p>Die Gebäude werden über eine Rampe vom Fußweg der Engelbergstraße aus barrierefrei erschlossen. Für die barrierefreie interne Erschließung ist in jedem Gebäude ein Aufzug geplant.</p>

<p><u>Einwender Nr. 02, Firma Schwenk, Schreiben vom 07.12.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Der Bebauungsplan sieht zur Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den weiter nördlich angrenzenden Grünflächen der Blauinsel vor, die Buchmillergasse auf eine Verkehrsflächenbreite von 6,0 m zu reduzieren, so dass im Bereich der geplanten Bebauung ein Fußweg mit einer durchgängigen Breite von ca. 1,90 m realisiert werden kann.</p> <p>Der im Katasterplan ausgewiesene Kreuzungsbereich der Buchmillergasse/Engelbergstraße wird nicht zutreffend dargestellt. Es ist auf der östlichen Seite im Mündungsbereich eine Parkfläche mit 3 Stellplätzen und vorgelagertem Gehweg vorhanden. Deshalb entsteht unzutreffenderweise der Eindruck, die Einmündung sei weit und großflächig. Tatsächlich handelt es sich um eine sehr enge Einmündung. Die Fahrbahn im Einmündungsbereich der Buchmillergasse ist nur 6,50 m breit. Die geplante Reduzierung auf 6,0 m würde die jetzt schon schwierigen Verkehrsverhältnisse insbesondere für den Schwerlastverkehr so erschweren, dass eine ordnungsgemäße Nutzung nicht mehr möglich wäre.</p> <p>Zu Beginn der Buchmillergasse befindet sich die Einfahrt zum Werksgelände des Baumarkts Baustoffring. Durch die geplante Fahrbahnverengung wäre die bereits jetzt schon sehr eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Betriebsgrundstück durch den Schwerlastverkehr behindert.</p>	<p>Die bestehenden Stellplätze im Einmündungsbereich sind im amtlichen Katasterplan nicht verzeichnet. Es handelt sich um eine öffentliche Fläche mit 3 Stellplätzen (Senkrechtparker) und einem Grünstreifen mit einer Tiefe von rund 8,0 m und einem vorgelagerten Gehweg mit einer Breite von ca. 2,0 m.</p> <p>Es ist geplant, den Straßenraum der Engelbergstraße und der Buchmillergasse neu zu gestalten. Im Bereich der Buchmillergasse ist eine Verbreiterung des Gehweges auf der westlichen Seite vorgesehen. Damit ist eine Reduzierung der Fahrbahn auf 6m verbunden.</p> <p>Die Schleppkurven wurden geprüft. Die Fahrbahnbreite reicht aus. Die Zufahrtssituation zum Werksgelände des Baustoffrings wird gewährleistet.</p> <p>Die Situation kann verbessert werden, indem der bestehende Gehweg und die Stellplätze auf der östlichen Straßenseite um 1m nach Osten verlegt werden.</p>
<p><u>Einwender Nr. 03, Schreiben vom 12.12.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird anerkannt, dass die bisherigen Veränderungen der Pläne die Situation etwas verbessern. Allerdings sind Dachterrassen mit Pergolen nicht gleichbedeutend mit „Reduzierung von Teilbereichen von 4 auf 3 Geschosse“, da bei Dachterrassen die Brüstungshöhe noch dazukommt. Auch bei diesen Planänderungen ist die Belichtungs- und Besonnungssituation im Winter extrem schlecht. Vielmehr ließen die Auskünfte von der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand vor dem Hauskauf eine solch drastische Verschlechterung nicht erahnen.</p> <p>Zur Verbesserung des Projektes werden folgende Vorschläge vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Gefälle des Grundstückes beträgt ca. 0,6 m in Nord-Süd-Richtung. Der Sockel der Gebäude ist an der niedrigsten Stelle im Süden mit 1,40 m geplant und wird in Richtung</li> </ul>	<p>Durch die teilweise Zurücknahme von 4 Geschossen auf 3 Geschosse sowie die Verschiebung des westlichen Gebäudes nach Süden wurde eine bessere Besonnungssituation an den umliegenden Gebäuden, insbesondere im nördlichen Bereich der Buchmillergasse erreicht. Der Entwurf wurde so ausgestaltet, dass die Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) sichergestellt ist.</p> <p>Der Reduzierung der Gebäudehöhe um 0,5 m wird entsprochen.</p>

<p>Buchmillergasse entsprechend höher. Um eine ausreichende Abgrenzung zur Straße zu gewährleisten ist eine Sockelhöhe von 0,9m notwendig. Die Gebäudehöhe könnte also um 0,5 m verringert werden. Evtl. könnte auch die optische Abgrenzung zur Umgebung, die durch eine Innenhofhöhe von 0,45 m gegenüber der Straße erreicht werden soll durch andere Maßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Andere wichtige Punkte aus der Bürgerversammlung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dachterrassen erhalten lichtdurchlässige Brüstungen</li><li>- Pergolen werden mit möglichst geringem Schattenwurf, ohne Dach gebaut</li><li>- Sonnenschutzvorrichtungen und ähnliche Maßnahmen dürfen nicht fest installiert werden</li><li>- Die Gebäude werden in hellen Farben gehalten</li><li>- Die Tiefgarage hat eine natürliche Belüftung im Ost-Westverlauf des Fahrweges der Tiefgarage</li></ul> <p>Das Vorhaben ist als grüne Zone in der Weststadt geplant worden. Von Anfang an hat der Grundsatz gegolten, dass nicht nur eine schöne Wohnanlage gebaut werden soll, sondern auch die Leute, die schon da sind, keinen Nachteil durch die Sanierung erfahren. Dieses Ziel ist mit einer 4-5-stöckigen Bebauung nicht zu erreichen. Die umgebende Bebauung besteht nur aus 2 Vollgeschossen. Lediglich in der Verlängerung des geplanten 5-stöckigen Gebäudes steht ein Haus mit 3 Vollgeschossen. Erst in Richtung Wagnerstraße gibt es höhere Gebäude. Die geplante Anlage ragt weit über die Umgebung hinaus und fügt sich nicht in die Nachbarschaft ein.</p> <p>Von Seiten der Vorhabenträgerin wurde angekündigt, im Dialog mit der Stadtverwaltung die Wohnanlage so zu verändern, dass das nördliche sowie das westliche Haus um eine Etage verringert wird. Die Reduzierung der Höhe wäre also machbar. Es wird deshalb gebeten, den Vorschlag aufzugreifen, die Geschoszahl um eine Etage zu reduzieren. Der immer wieder als Gegenargument angeführte Aufzug, der sich lohnen muss, ist in Wahrheit kein echter Grund.</p>	<p>Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.</p> <p>Eine Festlegung im Durchführungsvertrag erfolgt nicht, da die ingenieurtechnische Planung erst im weiteren Projektverlauf erfolgen kann.</p> <p>Die Planung stellt eine standortgerechte und angemessene Bebauung in dieser innenstadtnahen Lage dar und entspricht den wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Ulm. Die Gebäude wurden so angeordnet, dass diese zu den an-grenzenden Wohngrundstücken der Lindenstraße und Buchmillergasse max. 3-4 geschossig sind.</p> <p>Die Zielsetzung und Weiterentwicklung des Gebietes sind wesentliche Aspekte neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene 2geschossige Bebauung mit steilem Satteldach stellt neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar. 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. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Gebäudehöhen um 0,5m reduziert.</p> <p>Aufgrund der o.g. Zielsetzungen der Stadt Ulm wäre eine Reduzierung auf einheitlich 3 Vollgeschosse nicht sinnvoll.</p> <p>Nach DIN 5034 soll eine Besonnung eines</p>
---	---



<p>Die nach DIN-Vorgabe erfüllte Besonnung von 1,5h am 17. Januar erscheint gerade in Ulm, wo die Sonne sich nicht unbedingt an das zur Besonnung mögliche Zeitfenster von 10:45 Uhr bis 12:00 Uhr hält, als viel zu wenig und unerträglich.</p>	<p>Fensters im Erdgeschoss am 17. Januar von mindestens 1,0 h gewährleistet sein. Durch die teilweise Reduzierung der Geschossigkeit, dem Abstand der Gebäude untereinander von 8,5 m, der Verschiebung des westlichen Gebäudes nach Süden sowie der Reduzierung der Gebäudehöhen um 0,5 m ist eine ausreichende Besonnung gewährleistet.</p>
<p><u>Einwender Nr. 04, Schreiben vom 15.12.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Das Plangebiet ist Teil des immer noch gültigen Bebauungsplanes „Buchmillergasse“. Dieser sieht auf der jetzigen Planfläche ein Gewerbegebiet mit maximal 2 Geschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Die an das jetzige Plangebiet westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke sind in dem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit 2 Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.</p> <p>In einer Entfernung von 6-7 m von der Grundstücksgrenze soll nun das 25 m lange und 13,70 m hohe Neubauprojekt errichtet werden. Ein solcher Gebäudekomplex ist nicht zumutbar. Die Ausmaße des geplanten Gebäudes haben eine erdrückende Wirkung. Belichtung und Besonnung des Grundstückes werden durch den riesigen Gebäudekomplex, der in komplettem Gegensatz zur Wohnsituation der letzten 50 Jahre steht, fundamental beeinträchtigt. Die vorgenommene Höhenreduzierung betrifft das Anwesen nicht.</p> <p>Zu keinem Zeitpunkt befanden sich derart hohe und massive Baukörper in der Umgebung. Solche waren und sind auf Grund des immer noch gültigen Bebauungsplanes auch nicht zulässig. Alle in der Nachbarschaft befindlichen Bauten sind lediglich 2-geschossig. Aus diesem seit 1965 gegebenen Bestand ergibt sich das Interesse und der Anspruch auf Beibehaltung der Eigenart des Gebietes, das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen massigen Bauten, der Vielzahl der enthaltenen Wohnungen samt Tiefgarage sowie zusätzlichen gewerblichen Nutzungen wesentlich verändern würden.</p> <p>Die vorliegende Objektplanung der neu geplanten Wohngebäude reagiert zu Lasten der Wohnbevölkerung. So führt nun die geplante Tiefgaragenzufahrt über die zu verschmälernde Engelbergstraße direkt angrenzend an die Wohnbebauung der Lindenstraße. Die Tiefgarage mit 41 Stellplätzen beeinträchtigt durch die Lage der Ein- und Ausfahrt die Rechte durch die von den zu erwartenden Fahrzeugbewegungen</p>	<p>Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung innerhalb des Plangebietes sowie für die angrenzenden Grundstücke und erzeugt keine erdrückende Wirkung.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf die Erhaltung einer bestehenden städtebaulichen Situation. Im Rahmen der Neugestaltung des Plangebietes mit einem neuen Bebauungsplan ist die Stadt nicht an Vorgaben zur Größe und Gestaltung der Baukörper auf Grundlage der umliegenden Bebauungsstruktur gebunden. Aufgrund dessen, dass der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich gewährt werden muss, ist eine angemessene Bebauungsdichte auf Grundstücken in innerstädtischer Lage eine wesentliche Zielsetzung der künftigen baulichen Entwicklung von Ulm.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Fahrbahn der Engelbergstraße wird im Zuge der Neubebauung von derzeit ca. 6,50 m auf 6,0m reduziert. Dadurch kann in diesem Bereich eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden. Durch die Tiefgarage ist aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der</p>

<p>ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Eine Zulässigkeit ist entgegen den Ausführungen in der Begründung nicht gegeben, da eine Planung ohne Überschreitung möglich gewesen wäre. Vorgebliche städtebauliche Gründe mögen eine Überschreitung rechtfertigen, jedoch nicht erfordern, weshalb die vorgesehene Überschreitung rechtlich unzulässig ist.</p> <p>Die angeführten städtebaulichen Belange stehen teilweise im Widerspruch zu den bisherigen Vorgaben. In der Entwurfsbegründung wird ausgeführt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, obwohl festgestellt wird, dass eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich seien.</p>	<p>angrenzenden Bebauung zu rechnen.</p> <p>Die Obergrenze der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,4 festgelegt. Diese Obergrenze kann überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahmeregelung liegt wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt 5.2 angeführt mit der vorliegenden Planung und dem im Vorfeld durchgeführten Gutachterverfahren vor. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Überschreitung der GRZ nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung einer formalen Umweltprüfung sowie eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Für die zu erwartenden Eingriffe auf die jeweiligen Schutzgüter wurde im Vorfeld eine überschlägige Abschätzung durchgeführt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.11.2011 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Auf die Stellungnahme vom 13.04.2011 wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 10.11.2011 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich bereits hochwertige Telekommunikationsanlagen die bei Durchführung der Planung geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssen.</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 im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>Stadt Ulm, SUB V, Schreiben vom 22.11.2011 (Anlage 5.7)</u></p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Es sollte überprüft werden, ob von den 7 gesunden Baumhaseln entlang der Engelbergstraße mehr als 2 erhalten werden können. Bei den beiden westlichen Bäumen könnte dies durch eine geringfügige Rücknahme der Baugrenze erreicht werden.</p>	<p>Zur besseren Besonnung der bestehenden Gebäude in der Buchmillergasse wurde der westliche Baukörper in Richtung Engelbergstraße verschoben. Eine geringfügige Rücknahme der Baugrenze reicht nicht für den Erhalt der Bäume aus.</p>

<p>Wenn dies nicht möglich ist, sollte durch zwei weitere Pflanzgebote der Ausgangszustand von 7 Stadtbäumen wieder hergestellt werden.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der Bemessungswasserstand für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) in der Kleinen und Großen Blau bei 477,60 müNN liegt.</p>	<p>Das Grundstück ist großflächig mit einer Tiefgarage unterbaut. Die 3 festgesetzten Baumstandorte befinden sich in Bereichen außerhalb der Tiefgarage. Weitere Baumstandorte auf der Tiefgarage werden nicht festgesetzt, da eine ausreichende und langfristige Entwicklung als Stadtbäume aufgrund des geringen durchwurzelbaren Raumes nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung weitergeleitet.</p>
--	--

7. Änderungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
  - Reduzierung der Oberkante der Gebäude um 0,5 m,
  - Vergrößerung der Gebäudeabstände entsprechend der Objektplanung auf 8,50 m,
  - Ergänzende Festsetzung, dass innerhalb der Baufläche keine ebenerdigen Stellplätze zulässig sind,
  - Anpassung der Fläche für die Tiefgarage entsprechend der Objektplanung
  - Darstellung der bestehenden Stellplätze und des Gehweges und östlich der Buchmillergasse (außerhalb des Plangebietes).
8. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 8 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2012 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 10.01.2012 hierzu festgelegt werden.