



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 282/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehingertor - Schillerstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	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 - 5.5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Mühlich, Fink u. Partner	(Anlage 6.1 - 6.11)
	1	städtebauliche Untersuchung Gebäudehöhe	(Anlage 7)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehinger Tor - Schillerstraße" 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 "Ehinger Tor - Schillerstraße" in der Fassung vom 20.06.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 20.06.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Bebauung der Grundstücke Ehinger Straße 23 und Schillerstraße 17 mit einem Wohn- und Geschäftshaus.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 10 Abs. 1 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 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 553/1 und 553/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3168 (Ehinger Straße) und Nr. 3171 (Schillerstraße) der Gemarkung Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 142/34 in Kraft getreten am 03.12.1970
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.02.2012 (siehe Niederschrift § 53)
 - b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.14 vom 05.04.2012
 - c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.04.2012 bis einschließlich 16.05.2012.
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH beabsichtigt, die bestehende Bebauung abzubauen und durch ein neues Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung zu ersetzen.
 - 6.2 Der Fachbereichsausschuss hat im Rahmen der Beratungen zur Bebauungsplanaufstellung/-auslegung am 28.02.2012 empfohlen, den Kopfbau an der Ecke Ehinger Straße/ Schillerstraße um weitere Geschosse zu erhöhen. Mit der Beschlussfassung hat er die Verwaltung beauftragt zu untersuchen, wieviele zusätzliche Geschosse städtebaulich angemessen seien; das Ergebnis der Untersuchung solle unmittelbar in die Unterlagen zur Planauslegung eingearbeitet werden. Die Verwaltung hat daraufhin gemeinsam mit dem Architekten die Nah- und Fernwirkung unterschiedlicher Gebäudehöhen überprüft. Auf den Untersuchungsergebnissen aufbauend wurde der Kopfbau schließlich auf insgesamt 10 Geschosse erhöht und in dieser Dimension in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

6.3 Dieser Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.02.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 28.02.2012 wurden vom 13.04.2012 bis einschließlich 16.05.2012 öffentlich ausgelegt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p data-bbox="274 461 783 521"><u>Einwender Nr. 1, Schreiben vom 14.05.2012 (Anlage 5.1)</u></p> <p data-bbox="274 539 836 600">Die Eigentümer des Gebäudes Schillerstraße 28/2 erheben gegen den Bebauungsplan Einspruch:</p> <p data-bbox="274 618 836 808">Die derzeitige Bebauung weist ein 2-geschossiges Gebäude in Richtung Südwest in einem horizontalen Sichtwinkel von 42° und vertikal 30° bzw. eine sechsgeschossige Bebauung in Richtung Südwestsüd in einem horizontalen Sichtwinkel von 34° und vertikal 60° auf.</p> <p data-bbox="274 826 804 981">Die Neubebauung sieht eine zehngeschossige Bauweise in südwestlicher Richtung mit einem Sichtwinkel horizontal betrachtet von 78° und einer sechsgeschossigen Bauweise von 21°. Gesamt somit 99°.</p> <p data-bbox="274 999 826 1283">Vertikal betrachtet ist der Sichtwinkel der vorgesehenen Neubebauung von über 65° beim zehnstöckigen Gebäude und von ca. 60° beim sechsstöckigen Gebäude von der Erdgeschosswohnung aus. Zudem wird das zehnstöckige Gebäude ab dem 1. Obergeschoss noch überbaut, d.h. näher gerückt, so dass eine noch größere Verschattung auf das Gebäude Schillerstraße 28/2 wirkt.</p> <p data-bbox="274 1509 775 1570">Das Wohnhaus ist in allen 5 Wohneinheiten durchgängig das ganze Jahr verschattet.</p>	<p data-bbox="863 618 1417 835">Der Ehinger-Tor-Platz ist neben dem Hauptbahnhof der wichtigste Verkehrsknoten in der Ulmer Innenstadt. Die umgebenden Quartiere, sowohl die gründerzeitliche Blockrandbebauung als auch das Universum-Center, weisen urbane Bebauungsdichten und -höhen auf.</p> <p data-bbox="863 853 1390 1077">Das Plangebiet an der städtebaulich wichtigen Südostflanke des Ehinger-Tor-Platzes ist mit seinen zwei Geschossen atypisch niedrig bebaut. Mit der geplanten Neubebauung soll dieser Missstand behoben und eine der städtebaulichen Situation angemessene Ergänzung des Baublocks entstehen.</p> <p data-bbox="863 1095 1406 1346">Der das Höhenprofil des Baublocks überragende Kopfbau ist aus einem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet; der Baukörper hat die Aufgabe, den vorgelagerten ÖPNV-Umsteigeknoten räumlich zu fassen und gegenüber der dominanten Haltestellenüberdachung einen städtebaulichen Akzent zu setzen.</p> <p data-bbox="863 1364 1410 1559">Auch aus stadtökonomischen und ökologischen Gründen ist eine hohe Dichte der Bebauung wünschenswert. Dadurch können bislang unerschlossene Flächen geschont und die bereits vorhandene Infrastruktur ökonomisch sinnvoll genutzt werden.</p> <p data-bbox="863 1576 1417 2076">Bereits heute befindet sich auf dem Baugrundstück im Bereich an der Schillerstraße ein sechs-geschossiges Wohnhaus. An dieser Stelle wird wieder ein sechsgeschossiger Gebäudeteil entstehen; insofern wird sich die Belichtungssituation aus Südsüdwest für das Gebäude Schillerstraße 28/2 nicht wesentlich verändern. Der geplante zehngeschossige Baukörper an der Ecke Ehinger Straße/ Schillerstraße befindet sich zum Gebäude Schillerstraße 28/2 südwestlich bzw. westlich und wird dieses in den Nachmittags- und Abendstunden zwangsläufig stärker verschatten als der 2-geschossige Bestand. Die Baumaßnahme führt aber keineswegs zur befürchteten, ganzjährigen Verschattung aller 5</p>

<p>Nach der Energieeinsparverordnung werden solare Warmegewinne durch transparente oder opake Bauteile in Ansatz gebracht. Das bedeutet dann höhere Heizkosten. Gleichwohl ist eine Vermietbarkeit in der vorhandenen Miethöhe nicht mehr gegeben oder bei einem Verkauf ist der Verkehrswert eine Wohneinheit im Gebäude nicht mehr zu erzielen. Nach den bekannten Gesetzen besteht ein Recht auf Luft und Licht. Es wird keine Wertminderung des Gebäudes erduldet. Gegen die geplante Gebäudehöhe sowie die Baumasse wird Einspruch erhoben.</p>	<p>Wohneinheiten. Die Belichtung und Besonnung aus Osten, Südosten und Süden bleibt von der Baumaßnahme unberührt und ist angesichts der übrigen Baukörperkonstellation effektiv auch gegeben. In innerstädtischen Quartieren sind Einschränkungen bei Belichtung und Besonnungsstunden in aller Regel unvermeidbar. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung bleiben jedoch auch weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet.</p> <p>Die Nutzung von regenerativen Energien (Sonnenenergie) mittels Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung sowie Photovoltaik-Anlagen sind auf den Dächern nach wie vor möglich. Die Neuentwicklung und umfassende Aufwertung des heute brach liegenden Areals wird positiv in das Quartier ausstrahlen. Insofern werden der Verkehrswert und die Vermietbarkeit der Wohnungen mutmaßlich keinen Schaden durch das Vorhaben nehmen.</p>
<p><u>Einwender Nr. 2, Schreiben vom 16.05.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die Eigentümerin des Gebäudes Bismarckring 46 erhebt Einwendungen gegen die Anzahl der Geschosse:</p> <p>Aus Gründen der Höhe der anderen Häuser und des Wohnkomforts (Licht- und Sonneneinfall) wird eine Höhe von 7 Vollgeschossen anstelle der 10 Geschosse im Eckbereich Schillerstraße/Ehingerstraße als ausreichend angesehen.</p> <p>Auch entlang der Schillerstraße werden 4 Vollgeschosse anstelle der geplanten 7 Geschosse als ausreichend angesehen. Durch Wucht und Ausmaß des Neubaus wird eine optische Beeinträchtigung und ein mangelnder Lichteinfall auf das Gebäude Bismarckstraße 46 befürchtet.</p>	<p>Der Gebäudeentwurf wurde aus einem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Lage und Höhe der Baukörper reagieren differenziert auf die besondere städtebauliche Situation an der Nahtstelle zwischen dem Ehinger-Tor-Platz und den anschließenden gründerzeitlichen Baublöcken.</p> <p>Das Gebäude Bismarckstraße 46 liegt südwestlich des geplanten Neubauprojekts. Aufgrund dieser Lage und des großen Abstands zwischen den beiden Baukörpern von ca. 25 m kommt es zu keinerlei Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung.</p>
<p><u>Einwender Nr. 3, Schreiben vom 16.05.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Der Eigentümer der Gebäudes Hauffstraße 5 erheben Einwendungen gegen die Anzahl der Geschosse:</p> <p>Das geplante Gebäude ist in seiner Höhe zu wuchtig und beeinträchtigt das geplante Häuserbild. Neben dem Universumcenter wird kein weiteres Gebäude benötigt, das alle anderen Häuser in den Schatten stellt. Das Gebäude soll auf 7 Geschosse bzw. auf 4 Geschosse reduziert werden.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im gründerzeitlich geprägten Gürtel um die Ulmer Innenstadt, unmittelbar gegenüber dem Universumcenter. Die quartierstypische dichte Blockrandbebauung einerseits, die besondere Lage am Südrand des weiten Ehinger-Tor-Platzes und am Einmündungsbereich der Schillerstraße andererseits erfordern eine kräftige Bebauung, die in diesem städtebaulichen Umfeld bestehen kann.</p>

	Durch die Höhendifferenzierung und die straßenbegleitende Lage des Gebäudes fügt sich das Vorhaben in die umgebende Struktur ein und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches der südwestlichen Innenstadt.
<u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 26.04.2012 (Anlage 5.4)</u> Über die bestehenden Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetze, wie auch die vorgelagerte Fernwärmeleitung der FUG kann die geplante Neubebauung versorgt werden. Um eine frühestmögliche Einbeziehung in die weitere Planung wird gebeten.	Die Stellungnahme, wird zur Kenntnis genommen. Die SWU Netze GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungsschritte informiert.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Email vom 24.04.2012 (Anlage 5.5)</u> Vom ca. 300 m nordwestlich gelegenen Bereich der Schillerstraße / Gartenstraße sind vorgeschichtliche Besiedlungszeugnisse bekannt, die von ca. 4,0 m mächtigen Tuffsandsteinen überlagert angetroffen wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feuchtbodenerhaltung von organischen Resten und Hölzern gegeben ist. Neben archäologischen Zeugnissen ist die Möglichkeit gegeben, dass Quellen zur Landesgeschichte angetroffen werden. Vorab ist sicherzustellen, dass die Archäologische Denkmalpflege in die Maßnahmen zur Baugrunduntersuchung einbezogen wird, um Aufschluss über die geoarchäologische und archäologische Situation zu erlangen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Dokumentation und Probenahme einzuräumen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Information und zur Berücksichtigung bei den Baugrunduntersuchungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Auf die Regelungen zu § 20 DSchG wird unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.
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 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2012 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 20.06.2012 hierzu festgelegt werden.

