



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	07.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.03.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 081/13

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wörthstraße - Nüblingweg"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
1	Mehrfertigungen der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.5)
1	Bericht Informationsveranstaltung 16.01.2013	(Anlage 6)
1	Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Rapp Architekten Ulm	(Anlage 7.1 - 7.9)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wörthstraße - Nüblingweg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wörthstraße – Nüblingweg" in der Fassung vom 19.02.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 19.02.2013 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  
Bebauungsplan zur Neugestaltung des Grundstücks Nüblingweg 4 und 6 mit Geschosswohnungsbau
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 das Grundstück Flurstück Nr. 1754/9 (Nüblingweg 4 und 6) sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 1754/ 14 (Nüblingweg), 1755 (Stephanstraße) und 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 143/69 "Bebauungsplan im Gebiet der Stephanstraße" vom 11.03.1954 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.
5. Verfahrensübersicht
  - a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.12.2012 (siehe Niederschrift § 419)
  - b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 51/ 52 vom 20.12.2012
  - c) öffentliche Auslegung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 02.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013.
6. Sachverhalt  
Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.11.2012 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.11.2012 wurden vom 02.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 öffentlich ausgelegt.
- 6.1 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde am 16.01.2013 eine Informationsveranstaltung durchgeführt (Anlage 6).  
  
Die angeregte Verschiebung der Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage nach Westen aufgrund einer befürchteten, erhöhten Unfallgefahr durch sich überschneidende Fahrradien mit der östlich angrenzenden, bestehenden Garage steht in keinem Verhältnis zu den Auswirkungen auf die Planung (Entfall einer Wohneinheit und Tiefgaragenstellfläche). Aus Sicht der Verwaltung kann mit der Aufstellung eines Verkehrsspiegels auf der Nordseite der Stephanstraße die Sicht für die aus der Tiefgarage Ausfahrenden so erweitert werden, dass ein rückwärts aus der benachbarten Einzelgarage ausfahrendes Fahrzeug rechtzeitig gesehen wird.  
  
Die Anregungen zu Anwohnerparkplätzen in der Stephanstraße sowie zur Bewirtschaftung von Parkplätzen in der Bayerstraße sind im Rahmen eines noch zu erarbeitenden

Parkkkonzeptes für das Gebiet zu prüfen. Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan sind damit nicht verbunden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen in der Öffentlichkeitsbeteiligung insgesamt 4 Stellungnahmen mit dem gleichen textlichen Inhalt ein.

Folgende Einwendungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Einwender Nr. 1 - 4, Schreiben vom 29.01.2013 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Gegen die Ein- /Ausfahrt der Tiefgarage in der Stephanstraße wird Einspruch erhoben und gefordert, diese wie in der Planung zum Gutachterverfahren in die Wörthstraße zu verlegen</p> <p>Es wird ausgeführt, dass aufgrund der Einbahnsituation in der Stephanstraße mit dem bereits bestehenden Verkehr und der zukünftigen Straßenbahnführung der Verkehr zunimmt und zwangsläufig in die Beyerstraße und damit um die Anwesen Beyerstraße 10 und 14 geführt wird, was zu zusätzlichen Belastungen führt. Es wird vorgeschlagen, die Belastungen auf mehrere Straßen zu verteilen und die Zu- und Abfahrt in der Wörthstraße anzuordnen, da aus zwei Richtungen ein Zu- und Abfluss des Verkehrs möglich ist.</p>	<p>Die in der Planung zum Gutachterverfahren vorgesehene Zu- und Abfahrt in der Wörthstraße ist nicht realisierbar, da der Brandschutz für das Nachbargebäude Beyerstraße 14 nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Der durch die geplanten ca. 40 Wohneinheiten entstehende Verkehr kann von der Stephanstraße aufgenommen werden. Unzumutbare Verkehrsbelastungen durch die im Rahmen der Nutzung vergleichsweise geringe Anzahl und Häufigkeit der Zu- und Abfahrtsvorgänge sind auch im Hinblick auf die Straßenbahnplanung weder für die Stephanstraße noch für die Beyerstraße ersichtlich.</p> <p>Die Verlegung in die Stephanstraße kommt dem in der Wörthstraße geführten, übergeordneten Radweg entgegen. Die Verlegung entspricht zudem einer Anregung der RPG West. Eine Überschneidung von Radverkehr und Zu- und Abfahrtsverkehr kann vermieden werden.</p> <p>Das Gelände fällt von der Wörthstraße zur Stephanstraße um ca. 0,9m. Die Ein- und Ausfahrt ist an der niedrigsten Stelle (Stephanstraße) sinnvoll um übermäßige Rampenlängen zu vermeiden.</p>

6.2 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)  
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH  
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht  
Feuerwehr Ulm

Es gingen 8 Stellungnahmen, davon 4 ohne Einwendungen ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.12.2012 (Anlage 5.2)  Es wird um frühestmögliche Information zu Baumaßnahmen gebeten.	Dem wird entsprochen.
Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 11.01.2013 (Anlage 5.3)  Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.01.2013 (Anlage 5.4)  Es wird um eine Änderung in den textlichen Festsetzungen Punkt 4. Hinweise / 4.3 Bodenschutz gebeten.	Der Text wurde übernommen.
Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 16.01.2013 (Anlage 5.5)  Es bestehen keine Bedenken, wenn die brandschutztechnischen Auflagen zu Feuerwehrzu- und durchfahrten beachtet werden.	Die Auflagen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Der Nüblingweg dient bereits jetzt als Feuerwehrezufahrt für die bestehende Wohnbebauung; eine Veränderung des Straßenquerschnittes ist nicht geplant.

8. Die textliche Festsetzung Punkt 4.3 Bodenschutz (Hinweise) wird angepasst. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auf die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches kann deshalb verzichtet werden. Sonstige öffentliche oder private Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2013 kann 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 19.02.2013 hierzu festgelegt werden.

