



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 229/13

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse 21 - 27  
- 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)
	4	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Braunger Wörz Architekten	(Anlage 6)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Griesgasse 21 - 27" 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 "Griesgasse 21 - 27" in der Fassung vom 31.05.2013 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 31.05.2013 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 zur Neubebauung der Grundstücke Griesgasse 21-27.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 255/3, 255/4, 255/5, 255/6 und 255/7 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160/55 in Kraft getreten am 04.03.1926
- Bebauungsplan Nr. 160/65 in Kraft getreten am 20.07.1959

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.03.2013 (siehe Niederschrift § 114)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.13 vom 28.03.2013
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 08.04.2013 bis einschließlich 08.05.2013.

### 6. Sachverhalt

6.1 Die Eigentümerin der Grundstücke, Firma Eberhardt Immobilien GmbH, 89077 Ulm, beabsichtigt die noch zum Teil bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs abzurechen und durch ein neues Wohngebäude zu ersetzen.

6.2 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2013 sowie die Begründung in der Fassung vom 15.02.2013 wurden vom 08.04.2013 bis einschließlich 08.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Ergänzend dazu wurde am 30.01.2013 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan "Griesgasse 21-27" durchgeführt. Eine weitere wird am 18.06.2013 stattfinden. Mögliche neue Erkenntnisse dieser Bürgerinformation werden aus zeitlichen Gründen als Tischvorlage nachgereicht.

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 16.04.2013 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von organisch ausgeprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Ur-Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras sowie ggf. Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs auf.</p> <p>Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Allgemein ist in der Blauniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Der organisch geprägte Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Für den Bau der Tiefgarage und der mehrgeschossigen Häuser werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Eine weitere Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 30.04.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches die Errichtung eines Gebäudes mit einer Wohnnutzung ermöglicht werden. Die Art der baulichen Nutzung soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Vom Gebietscharakter her liegt das Plangebiet in einem gemischt genutzten Quartier, einer Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe. Wie in der Begründung dargestellt grenzt das Plangebiet im Osten/Südosten an Gewerbebetriebe an. Der Standortsicherung der Betriebe kommt eine hohe Bedeutung zu. Daher müssen die Belange dieser Gewerbebetriebe beachtet werden.</p> <p>Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen. Durch die gewerblichen Tätigkeiten in der Nachbarschaft sind Lärm- oder Geruchsmissionen nicht auszuschließen. Ein</p>	<p>Im Plangebiet ist der Neubau von ca. 43 Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Gemengelage im weiteren Umfeld (Durchmischung mit Wohnen und Gewerbe) wurde im Bebauungsplan zur Einfügung des Plangebiets die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet grenzt an die Gewerbebetriebe in den Gebäuden Griesgasse 19 sowie Söflinger-straße 208/3.</p> <p>In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.</p> <p>Hierzu wurde im Nachgang an die öffentliche Auslegung vom Büro UM+T eine orientierende Schallpegelmessung und Prognoseberechnung</p>

<p>angrenzendes Unternehmen bietet für den gesamten süddeutschen Raum einen 24-h Reparaturservice für Elektromaschinen an. Dadurch ist zusätzlich ein Anlieger – und Andienungsverkehr auch außerhalb der gewöhnlichen Betriebszeiten nötig. In der Begründung des Bebauungsplanes wird zwar angegeben, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld nicht wesentlich störend sind und die in Mischgebieten zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Aufgrund der Planung mit einem 4-geschossigen Wohngebäude kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und damit zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen kann. Eine Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.</p> <p>Mittelfristig (ca. 7 Jahre) beabsichtigt das östlich angrenzende Unternehmen ihren jetzigen Standort aufzugeben und sich an einem anderen Standort nieder zu lassen, da die gemieteten Betriebsflächen aufgegeben werden müssen. Bis zur geplanten Standortverlagerung muss jedoch ein reibungsloser Betriebsablauf am jetzigen Standort im Rahmen des genehmigten Umfangs möglich sein.</p> <p>Für ein konfliktfreies Nebeneinander beider unterschiedlicher Nutzungen und um der Standortsicherung der Betriebe gerecht zu werden, sind möglichst ausreichende Bauabstände festzusetzen. Die potentiellen Konfliktsituationen werden vermutlich durch die Umgestaltung des Gebietes entfallen. Doch bis zu diesem noch nicht abgestimmten Zeitpunkt müssen gewerbliche Tätigkeiten im Umfeld der geplanten Bebauung möglich sein und gesichert werden.</p>	<p>mit Stand vom 31.05.2013 erarbeitet. Dabei wurden die bestehenden Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer schalltechnischen Anforderungen untersucht sowie die daraus resultierende Immissionsbelastung auf die geplante Wohnbebauung ermittelt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab, dass unter den bestehenden Nutzungsarten die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der schützenswerten Wohnnutzung sowie im Umkehrschluss eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen über den bestehenden bzw. genehmigten Rahmen hinaus ist daher nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 02.05.2013 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es ist vorgesehen, auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs ein zur Wohnnutzung vorgesehenes Gebäude mit ca. 39 Wohneinheiten zu errichten. Die Festsetzung dieser Grundstücke nach Baunutzungsverordnung soll als Mischgebiet erfolgen.</p> <p>Derzeit ist die Nutzung auf diesem Grundstück gemischt mit Wohnen und Gewerbe. Ebenso stellt sich die Umgebungsbebauung dar. Ziel der Stadt ist es, mittelfristig das Quartier neu zu ordnen.</p> <p>Direkt östlich angrenzend an das geplante Wohngebäude in der Griesgasse 19 befindet sich</p>	<p>Abwägung siehe Stellungnahme der IHK Ulm (Anlage 5.2)</p>

<p>der Elektromaschinenbetrieb ELMAR. Die Firma bietet für den gesamten süddeutschen Raum eine Elektromaschinenreparatur. Auf dem Flurstück befindet sich sowohl eine Werkstatt als auch ein Lagergebäude.</p> <p>In der Söflinger Straße 208/3 welches ebenfalls östlich an die geplante Bebauung angrenzt, befindet sich die Firma Mayer J.A. GmbH. Die Firma ist spezialisiert auf Isolierungen an Haus und betriebstechnischen Anlagen sowie im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes. Das Bearbeiten u.a. von Metall ist unerlässlich.</p> <p>Nicht nur durch diese genannten gewerblichen Tätigkeiten im näheren Umfeld zu dem geplanten Gebäude sind Lärm- oder Geruchsimmissionen dort nicht auszuschließen. Hier ist insbesondere auch ein Andienungsverkehr außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu nennen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird angegeben, dass die bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld nicht wesentlich störend sind und die im Mischgebiet zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden. Ob hierzu Untersuchungen vorliegen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Die Firma ELMAR beabsichtigt mittelfristig (etwa 7 Jahre) ihren derzeitigen Standort aufzugeben, da die gemieteten Betriebsflächen dann im Rahmen der geplanten Veränderungen des Quartiers aufgegeben werden müssen. Für die Zeit bis zur Verlagerung des Betriebes muss die Gewerbeausübung am jetzigen Standort uneingeschränkt und im Rahmen des genehmigten Umfangs möglich sein.</p> <p>Um das Nebeneinander beider unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen und um der Standortsicherung der Betriebe gerecht zu werden, sind möglichst ausreichende Bauabstände festzusetzen. Die potentiellen Konfliktsituationen werden vermutlich durch die Umgestaltung des Gebietes entfallen. Doch bis zu diesem noch nicht abgestimmten Zeitpunkt müssen gewerbliche Tätigkeiten im Umfeld der geplanten Bebauung möglich sein und gesichert werden.</p>	
<p><u>SUB V, Schreiben vom 03.05.2013 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Arbeits- und Umweltschutz</u> Es wird empfohlen, die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festzusetzen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Bei Bebauungsplänen im Sinn von § 13a BauGB gibt es zwar keine Erfordernis für einen Umweltbericht und eine naturschutzrechtlichen</p>	<p><u>Zu Arbeits- und Umweltschutz</u> Die Art der baulichen Nutzung ist im Entwurf des Bebauungsplans bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzt.</p> <p><u>Zu Naturschutz</u> Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie damit verbunden von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann bei</p>

<p>Ausgleich aber im Regelfall das Erfordernis für ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten. In diesem ist darzustellen, ob sich Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Minderungs-, Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Die aktuellen Formblätter des MLR sind zu verwenden.</p> <p>Da dieses spezielle artenschutzrechtliche Gutachten nicht vorliegt, kann über die bereits durchgeführten Eingriffe (Abriss, Fällen von Gehölzbeständen) keine Aussage zum Artenschutz erfolgen. Eine Ortsbesichtigung am 04.04.2013 durch den Naturschutzbeauftragten hat ergeben, dass die Baufeldfreiräumung bereits weitgehend erfolgt ist.</p> <p>Entlang der Ost- und Südseite stehen unbelaubte Sträucher die keine aktuellen Vogelnester zeigen. Entlang der Westseite steht eine einreihige, ca. 30m lange und 4m hohe immergrüne Hecke. In dieser könnten aktuell Vögel Brüten. Vom Vorhabenträger ist deshalb darzustellen, wie mit dem noch vorhandenen Gehölzbestand umgegangen werden soll. Nach § 39 BNatSchG ist es verboten Hecken in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p><u>Pflanzgebotsfläche 1</u> Es soll eine textliche Festsetzung über die zu verwendenden Gehölzart erfolgen.</p>	<p>Bebauungsplänen im Sinne von § 13a BauGB abgesehen werden. Zur Beachtung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG ist vor Abriss der Gebäude eine artenschutzfachliche Begehung durch einen Gutachter Begehung bzw. ein Artenschutzrechtliches Gutachten notwendig. Da der Abriss von freistehenden Einfamilienhäusern, wie ursprünglich im Plangebiet bestehend, verfahrensfrei ist, lag der Stadt keine Information über den erfolgten Abbruch der Gebäude vor. Gehölze wurden bislang nur im geringen Umfang gerodet.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (SUB V) ist in Abstimmung mit dem Vorhabenträger folgender Umgang mit den noch bestehenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes vorgesehen: Die bestehende immergrüne Hecke (Thuja-Hecke) entlang der Westgrenze wird nicht entfernt. Ebenso werden die Sträucher an der südlichen Grundstücksgrenze nicht gerodet sondern lediglich im Zeitraum von Oktober bis Februar wieder in Form geschnitten. Die Hecken entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich der Neugestaltung der Wegeführung nicht zu erhalten. Hierzu sieht der Bebauungsplan jedoch bereits einen Pflanzgebotsstreifen (Pfg. 2) mit heimischen Hecken und Sträuchern vor.</p> <p><u>Zu Pflanzgebotsfläche 1</u> Die Festsetzung zur Pflanzgebotsfläche 1 (Pfg.1) wird hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten (Artenliste 2) ergänzt.</p>
---	--

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sowie im Zuge der weiteren Planung sind folgende Anpassungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig:
- Ergänzung der Festsetzung des Pflanzgebotes 1 (Pfg.1) um die zu verwendenden Pflanzenarten.
  - Aufnahme der Ergebnisse der orientierenden Schallmessungen in die Begründung zum Bebauungsplan
  - Darstellung der Verkehrsfläche der Griesgasse als öffentliche Verkehrsfläche (vormals verkehrsberuhigter Bereich)
  - Anpassung der Zahl der Wohneinheiten an die fortgeschriebene Objektplanung (Begründung Punkt 4)

Die aufgeführten Anpassungen berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 15.02.2013 nicht. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht 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 31.05.2013 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 31.05.2013 hierzu festgelegt werden.