



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	18.09.2013		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.10.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 363/13

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wörthstraße 11-13"
- Auslegebeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Bericht Informationsveranstaltung 25.07.2013 (Anlage 5)
 - 7 Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1–6.7)
 - 11 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Aussicht, München (Anlage 7.1–7.11)

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Wörthstraße 11-13“ in der Fassung vom 09.10.2013 sowie die Begründung vom 09.10.2013 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung der Grundstücke Wörthstraße 11 und 13 mit zwei Wohngebäuden

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 Flurstück Nr. 1756/2 und 1756/6 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/59 genehmigt durch Minist. Erlass vom 22.12.1936
- Bebauungsplan Nr. 143/63 genehmigt durch Minist. Erlass vom 04.10.1949

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.07.2013
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.29 vom 18.07.2013
- c) Informationsveranstaltung am 25.07.2013 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 26.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013

6. Sachverhalt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Zudem fand am 25.07.2013 eine Informationsveranstaltung statt (Bericht Anlage 5).

Die in der Informationsveranstaltung angemerkte Höhendifferenz von 1,6m zwischen Projektplanung und Bebauungsplan bezieht sich auf das östliche Gebäude Wörthstraße 11a. Im Bebauungsplanentwurf wird die Oberkante der baulichen Anlage von 496,20 m. ü. NN auf 495,00 m ü. NN korrigiert.

Die Glasbausteine in der Grenzwall des benachbarten 2-geschossigen Gebäudes Römerstraße 10/1 können auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung erhalten werden. Das Gelände der Terrasse auf dem 2-geschossigen Gebäudeteil Wörthstraße 11a soll um 1,8m nach Norden von der Grenze abgerückt werden.

6.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Äußerung Nr. 01, Schreiben vom 13.08.2013 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Es wird ausgeführt, dass das Vorhaben zu nah und zu hoch gegenüber dem Bestandsgebäude Römerstraße 14 ist und die Höhe von 15m sowie die zusätzliche Solaranlage die Nordwest-Aussicht sehr stark beeinträchtigt.</p> <p>Durch die nach Süden ausgerichteten Wohnungen mit etlichen Balkonen bzw. Loggien entsteht direkt vor den Fenstern des Einwenders Lärm.</p> <p>Es wird um Dokumentation bzw. Beweissicherung der Nordseite des Gebäudes Römerstraße 14 gebeten und auf einen Haarriss hingewiesen.</p>	<p>Die geplante Bebauung hält die Abstandsflächen gem. § 5 LBO zu den Nachbargrundstücken ein. Hinsichtlich der Höhenentwicklung orientiert sich die Planung an der Bestandsbebauung des angrenzenden "Hofgarten Ulm", zu dem auch das Gebäude Römerstraße 14 gehört. Eine dem Umfeld unangemessene zu hohe oder zu dichte Bebauung ist damit nicht gegeben. Ein Bestandsschutz bezüglich der Aussicht besteht nicht.</p> <p>Die mit der Wohnnutzung und Nutzung von Balkonen einhergehenden Geräusche sind gebietsverträglich und zumutbar. Immissionsschutzrechtlich relevante Störungen sind nicht zu sehen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen und sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichten.</p>
<p><u>Äußerung Nr. 02, Schreiben vom 21.08.2013 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Zufahrt zur Tiefgarage genau neben dem Verbindungsweg Wörthstraße und Römerstraße verläuft. Der Weg, der unter anderem viel von Schulkindern benutzt wird, mündet direkt in die Wörthstraße ein. An diesem Schnittpunkt wird durch ein höheres Verkehrsaufkommen die Unfallgefahr erhöht.</p> <p>Aufgrund der geplanten Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenze werden Schäden an der Bestandsbebauung befürchtet. Es wird ein Beweissicherungsverfahren für die Gebäude und die Tiefgarage der Römerstraße 14 beantragt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die nachbarlichen Belange gesichert seien, speziell in Bezug auf das Tageslicht. Diese Behauptung wird nicht weiter begründet.</p> <p>Die Einwender bewohnen eine Wohnung in der</p>	<p>Der Geh- und Radweg verläuft westlich des Grundstücks Wörthstraße 13 und 13a. Entlang der Grundstücksgrenze ist die Einfahrt in die Tiefgarage geplant. Die Abfahrt von der Wörthstraße wird so gestaltet, dass entsprechende Sichtverhältnisse für ein sicheres Einfahren gegeben sind und Fußgänger sowie Radfahrer ohne Einschränkung wahrnehmbar sind.</p> <p>Der Vorhabenträger wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen und sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichten.</p> <p>Die Verschattung wurde von den Architekten überprüft. Die Verschattung durch die Neubauten betrifft die eigenen Bestandsgebäude der Vorhabenträger Wörthstraße 11 und 13 und wurde bei der Planung berücksichtigt.</p>

<p>Römerstraße 14, deren Hauptlebensraum (Essen/ Kochen/Wohnen) zwei Fenster nach Norden und eines nach Westen aufweist. Es wird ausgeführt, dass trotz fehlender direkter Sonneneinstrahlung die Nordfenster die hauptsächliche Tageslichtquelle des Ess- und Kochbereichs darstellen und die geplante grenznahe Bebauung Wörthstraße 13a mit einer Höhe von bis zu 5 Stockwerken (plus Solaranlage) die Nordfenster abschattet. Ebenso wird das Westfenster zu einem Teil (ca. 30 %) abgeschattet.</p> <p>Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass das Schlafzimmer ein Ostfenster aufweist, das bereits durch die Bäume des Nachbargrundstücks zur Hälfte abgeschattet ist und durch die Ausmaße der geplanten Bebauung Wörthstraße 11a fast vollständig abgeschattet wird.</p> <p>Der durch die Abschattungen resultierende Verlust an Tageslicht ist für die Einwender nicht zumutbar und es wird beantragt, den Bebauungsplan bezüglich des Abstands der Gebäude zur Grundstücksgrenze und/ oder der zulässigen Höhe abzuändern.</p>	<p>Die Abstandsflächen gem. § 5 LBO zur Römerstraße 14 werden eingehalten. Eine ausreichende Belichtung, insbesondere zur ohnehin nicht direkt besonnten Nordseite der Nachbarbebauung ist gegeben. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Westseite des Bestandsgebäudes wird durch das nördlich gelegene Gebäude 13a nicht verschattet.</p> <p>Die Bäume befinden sich nicht auf den Grundstücken des Plangebietes. Eine Verschattung durch die geplante Bebauung Wörthstraße 11a, die gegenüber der Römerstraße 14 zwar nach Osten versetzt, jedoch nördlich liegt, ist nicht zu erkennen.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigungen der Belichtung sind nicht erkennbar. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
--	--

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom

Handwerkskammer Ulm

Industrie und Handelskammer

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt

Nachbarschaftsverband Ulm

Polizeidirektion Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 22 (Erneuerungsgebiete – Sanierung)

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH / FUG Ulm GmbH -Fernwärme

SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Feuerwehr Ulm

Entsorgungsbetriebe Ulm

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 19.07.2013 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier gemischt Baufläche darstellt. Die städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt. Der</p>	<p>Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst.</p>

<p>Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	
<p><u>FUG Ulm GmbH, Schreiben vom 19.07.2013 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Durch das Flurstück 1756/6 verläuft eine bestehende Fernwärmeleitung der FUG. Über diese Leitung wird die Wohnbebauung „Hofgarten Ulm“, die St. Hildegard-Schule und weitere Gebäude mit Fernwärme versorgt. Auf diese Leitung kann nicht verzichtet werden. Die Fernwärmeleitung ist durch einen Eintrag ins Grundbuch dinglich gesichert</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die FUG-Leitung aufgenommen und ein Leitungsrecht zugunsten der FUG ausgewiesen. Der Vorhabenträger hat mit der FUG Ulm GmbH eine einvernehmliche Lösung gefunden. Die Fernwärme-Leitung wird während der Bauzeit der Tiefgarage vom Netz getrennt und sofort nach deren Fertigstellung wieder angeschlossen. Die neue Fernwärme-Leitung wird im Deckenbereich der Tiefgarage verlaufen und die Durchfahrt nicht behindern. Die Fernwärmeversorgung der durch die Maßnahme betroffenen Kunden wird während der Bauzeit der Tiefgarage durch Ersatzmaßnahmen sicher gestellt. Im noch zu schließenden Durchführungsvertrag werden Regelungen dazu getroffen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2013 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Im Bereich der westlichen Bebauung besteht eine Rohranlage die zur Versorgung des Bestandsgebäudes diente. Ggf. muss diese im Zuge der Neubebauung zurückgebaut bzw. neu verlegt werden. Es wird um rechtzeitige Information (16 Wochen vorher) über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme gebeten.</p>	<p>Die Äußerung wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird rechtzeitig über die weiteren Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.08.2013 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Nach vorliegender Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss- bzw. Ablehm, der Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs überdeckt. In größerer Tiefe stehen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras an. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Der Löss- bzw. Ablehm stellt einen mäßig bis stark setzungsfähigen Baugrund dar. Für den Bau der Tiefgarage und der mehrgeschossigen Häuser werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2</p>	<p>Die Äußerung wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet.</p> <p>Die Äußerung wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergeleitet.</p> <p>Die Äußerung wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergegeben. Er wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen und sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazu verpflichten.</p>

bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.	
<u>SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 21.08.2013 (Anlage 6.7)</u> Wird im Zusammenhang mit den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Antragstellerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde informieren, damit die in einem solchen Fall erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.	Im Bebauungsplan wird der Hinweis zum Umgang mit eventuell vorhandenen Altlasten entsprechend ergänzt.

9. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 09.10.2013 eingearbeitet.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wörthstraße 11-13" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.10.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 09.10.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.