

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.01.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.01.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.02.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 024/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wörthstraße 11 - 13"
- 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 vorgebrachten Stellungnahmen (Anlagen 5.1 – 5.2)
- 11 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Aussicht, München (Anlage 6.1–6.11)
- 1 Durchführungsvertrag (Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wörthstraße 11-13" 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 "Wörthstraße 11-13" in der Fassung vom 09.10.2013 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 09.10.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3.C 3.LI.OB.VGV</u>	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, § 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 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
- e) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.11.2013
- f) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-

Kreises Nr. 48 vom 28.11.2013

- g) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 06.12.2013 bis einschließlich 10.01.2014

6. Sachverhalt

6.1 Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen und Anregungen vorgetragen und behandelt (siehe GD 363/13):

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Äußerung Nr. 01, Schreiben vom 13.08.2013</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</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Zufahrt zur Tiefgarage genau neben dem</p>	<p>Der Geh- und Radweg verläuft westlich des Grundstücks Wörthstraße 13 und 13a.</p>

<p>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 Einwander bewohnen eine Wohnung in der 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</p>	<p>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>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>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>Unzumutbare Beeinträchtigungen der Belichtung sind nicht erkennbar. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</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 Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan wird 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.</p> <p>Die Fernwärmeversorgung der durch die Maßnahme betroffenen Kunden wird während der Bauzeit der Tiefgarage durch Ersatzmaßnahmen sicher gestellt. Im noch zu</p>

	schließenden Durchführungsvertrag werden Regelungen dazu getroffen.
<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 diene. Ggf. muss diese im Zuge der Neubebauung zurückgebaut bzw. neu verlegt werden.</p> <p>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. Alblehm, 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. Alblehm 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 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der</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>

<p>Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p>	
<p><u>SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 21.08.2013 (Anlage 6.7)</u></p> <p>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.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird der Hinweis zum Umgang mit eventuell vorhandenen Altlasten entsprechend ergänzt.</p>

6.2 Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.10.2013, die Begründung in der Fassung vom 09.10.2013 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden vom 06.12.2013 bis einschließlich 10.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
<p><u>FUG Ulm GmbH, Schreiben vom 03.12.2013 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Durch das Flurstück 1756/6 verläuft eine beste-hende Fernwärmeleitung der FUG. Über diese Leitung wird unter anderem die St. Hildegard-Schule und die Wohnbebauung „Hofgarten Ulm“ mit Fernwärme versorgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträger zur weiteren Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung weitergeleitet. Die FUG wird in die weitere Ausführungsplanung eingebunden.</p>

<p>Die Versorgung der angeschlossenen Gebäude kann nicht unterbrochen werden, deshalb ist während der Bauzeit der Tiefgarage eine proviso-rische Versorgung über einen Heizcontainer erforderlich. Nach Herstellung der Tiefgarage wird die Leitungstrasse wieder neu angeschlossen. Die neue Leitung wird im Deckenbereich der Tiefgarage verlegt. Die Arbeiten können nur außerhalb der Heizperiode durchgeführt werden.</p> <p>Wenn ein geeigneter Standort für einen Heizcontainer vorhanden ist, bestehen von Seiten der FUG keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Das Vorhaben ist mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die bestehende Versorgung der angeschlossenen Gebäude über einen Heizcontainer wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird bestimmt, dass geeignete Standorte für den Heizcontainer einvernehmlich zwischen dem Vorhabenträger, der FUG und der Stadt Ulm abgestimmt werden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 27.11.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Anlässlich der Offenlage des o.g. Bebauungsplanes wird auf die frühere Stellungnahme vom 09.08.2013 verwiesen. Die dortigen Ausführungen - insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang keinen Eingang in die Planunterlagen gefunden haben - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen weitergegeben. Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Gutachten im Zuge der Ausführungsplanungen einholen. Eine Regelung dieser Sachverhalte im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Es wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>

6.3 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

7. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

8. Satzungserlass

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.10.2013 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 09.10.2013 hierzu festgelegt werden.