



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 29.05.2015
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.07.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 264/15

Betreff: Bebauungsplan "Parlerstraße - Engelbergstraße"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
7	Mehrfertigung der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1-5.7)
8	Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm	(Anlage 6.1-6.8)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Parlerstraße -Engelbergstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Parlerstraße 11, 13 und 15 sowie der Engelbergstraße 13 mit Geschosswohnungsbau.

Es werden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung keine Planänderungen vorgenommen.

Aufgrund planerischer Weiterentwicklung des Projektes werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wurde auf Teilbereiche der Flst. Nr. 3083/1 (Parlerstr. 7) ausgeweitet. Das direkt angrenzende Gebäude Parlerstr. 7 wurde mit ca. 38 cm Abstand zur derzeitigen Grenze direkt an das abzubrechende Gebäude Parlerstr. 11 angebaut. Es ist planerisch weiterhin geschlossene Bebauung gewünscht, die Tiefgarage soll direkt weitergeführt werden. Da die Grundstücke alle im Eigentum der ulmer heimstätte eG sind, besteht die Möglichkeit, die Differenz der tatsächlich gebauten Realität zu den vorhandenen Grenzziehungen durch eine Neuvermessung zu regulieren.
- Die Überdachung der Eingänge wurde verglast und den Eingangsbereichen zugeschlagen. Der Pkt. 1.4.1.1 der Satzung, der die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile maßlich begrenzt hat, wird ersetzt durch die Festlegung eingeschossiger Anbauten mit Flachdach in den Eingangsbereichen (neu Pkt. 1.9.2.). Untergeordnete Bauteile werden nach LBO geregelt.
- Da die Tiefgarage an die südlich angrenzende TG angeschlossen wird und das Gelände nach Norden abfällt, wird das 1. UG im Mittel mehr als 1,4 m herausragen. Dies ist nach § 21 a BauNVO ausnahmsweise zulässig, das Garagengeschoss wird nicht als Vollgeschoss angerechnet (neu Pkt. 1.2.1.2.).
- Anpassungen in der Gebäudetiefe und -höhe sind auf die Konkretisierung der Planung zurückzuführen und liegen innerhalb des Spielraums, der im B-Planentwurf eingerechnet wurde.
- Durch statische Veränderungen reduziert sich die Stellplatzanzahl in der Tiefgarage von 35 auf 32 Stellplätze. Bei insgesamt 29 Wohneinheiten wird der notwendige Stellplatzbedarf mit 3 Stellplätzen Überhang immer noch um ca. 10% überschritten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGI. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3082/2 (Parlerstr. 11), 3082/1 (Parlerstr. 13), 3081/2 (Parlerstr. 15) und 3081/1 (Engelbergstr. 13) ganz sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 3083/1 (Parlerstr. 7, direkt angebaut), Flurstück Nr. 3089/1 (Hammerstr. 12) und 3089/3 (Hammerstr. 14) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Parlerstraße (Flst. Nr. 3060) und die Engelbergstraße (Flst.Nr. 3054) sind ebenfalls in Teilbereichen im Umgriff enthalten, sind aber nicht von der Umstrukturierung betroffen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 140 / 23 "Auf der Blauflesche" vom 15.01.1924 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

5. Verfahrensübersicht

5.1. Vor Durchführung der Mehrfachbeauftragung fanden bereits mehrere Veranstaltungen zum geplanten Neubauvorhaben statt, zur frühzeitigen Information der direkt Betroffenen und der Entscheidungsträger:

09.04.2014 Informations-Veranstaltung für die Nachbarn

17.07.2014 Information für die Fraktionen, AG West / RPG, SAN

24.07.2014 Veranstaltung für die betroffenen Mieter der Bestandsgebäude Parlerstr. 11 - 13 und Engelbergstr. 13. Fast alle Mieter wurden zwischenzeitlich mit Ersatzwohnungen innerhalb der ulmer heimstätte eG versorgt.

03.12.2014 Informationsveranstaltung der ulmer heimstätte eG zu den eingereichten Wettbewerbsentwürfen.

5.2. Verfahren

a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.03.2015.

b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 11 vom 12.03.2015.

c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die vorhandenen, Ost-West-orientierten Wohngebäude in der Parlerstraße mit 3 und 4 Geschossen und Hochparterre sind sanierungsbedürftig, aber aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und der fehlenden Stellplätze nicht mehr haltbar. Sie sollen durch einen 5-geschossigen Wohnungsbau mit Tiefgarage und Flachdach ersetzt werden.

Die ulmer heimstätte eG plant auf den Grundstücken den Abbruch der vorhandenen 31 Wohnungen aus den 1930er Jahren sowie den Neubau von 29 energieoptimierten, barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen zwischen 1,5 und 4 Zimmern, die den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und dem Ulmer Mietspiegel entsprechen. Ca. 1/3 der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum geplant. Zudem sind zwei Wohnungen für Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Angeschlossen an die bereits realisierten Bauabschnitte 1 und 2 in der Parlerstr. 3, 5 und 7, in denen sich neben Wohnnutzung auch die Geschäftsstelle der ulmer heimstätte eG befindet, soll die Erneuerung der Parlerstraße vervollständigt werden. Dies beinhaltet auch die Komplettierung der Gesamt- Tiefgarage, in die bereits heute in der Parlerstr. 3 eingefahren wird und zukünftig im Bereich der nördlichen Parlerstraße ausgefahren werden soll. Für die in versetzten Ebenen konzipierte Tiefgarage mit ca. 32 Stellplätzen werden Teilbereiche der Hammerstraße 12 und 14 in den Freibereichen überbaut. Diese Grundstücke sind ebenfalls im Besitz der ulmer heimstätte eG. Die im südlichen Teil der Parlerstraße bereits umgesetzte Innenhofgestaltung wird bis zur Engelbergstraße im Norden fortgesetzt und soll einen frei zugänglichen Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bieten.

6.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 140/23 vom 15.01.1924, der die Staffelbauordnung II festsetzt und bereits damals Wohnnutzung beinhaltete. Die darin getroffenen Festsetzungen sind für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten nicht ausreichend formuliert und müssen präzisiert werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanvorentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.02.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 02.02.2015 wurden entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 frühzeitig ausgelegt.

7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

7.1. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

7.2. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

Deutsche Telekom
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Polizeidirektion Ulm
Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22,25,56)
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
Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Es gingen 10 Stellungnahmen ein, davon 4 ohne Einwendungen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>RP Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom</u>	

<p><u>20.04.2015 (Anlage 5.1)</u> Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bitte, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und entspr. der Vorlage zu modifizieren: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt f. Denkmalpflege beim RP Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mind. bis zum Ablauf d. 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p>	<p>Die Vorlage wird übernommen und der bereits vorhandene Pkt. 4.4 "Hinweis zur Archäologie" präzisiert.</p>
<p><u>Polizeidirektion Ulm,</u> <u>Schreiben vom 07.04.2015 (Anlage 5.2)</u> Verkehr vom 07.04.2015: Bei Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass Sichtbeziehungen nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt wird.</p> <p>Zu- und Abfahrten zu den TGs und die erforderlichen Fahrradien sollten deutlich erkennbar sein, um behinderndes Parken zu vermeiden.</p> <p>Kriminalprävention vom 01.04.2015: Sicherheit entsteht durch Nutzungsvielfalt und -qualität. Nutzungsmischung führt zu Belegung zu unterschiedlichen Tageszeiten und fördert subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte dienen nicht nur der Nahversorgung, sondern minimieren den Mobilitätswang. Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird verbessert. Auch die Eigenständigkeit älterer Menschen wird durch Nutzungsvielfalt verbessert. Diese wohnortnahen Treffpunkte tragen zum Abbau der Anonymität bei, was die Kriminalität mindert. Kommunikationsbereiche o. multifunktionale Freibereiche fördern soziale Kontakte. Offene und überschaubare Bebauung/Bepflanzung verhindert dunkle</p>	<p>Der Hinweis wurde in der Planung beachtet. Der verglaste Eingangsbereich neben der Tiefgaragenausfahrt wurde darauf überprüft, die notwendigen Sichtbezüge nicht zu stören.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Grundbestandteile städtebaulicher Planung und möglichst umfassend umzusetzen. Es liegt im Eigeninteresse des Bauherrn, diese baulichen Ziele umzusetzen.</p>

<p>Ecken und Angsträume. Auf ausreichende Beleuchtung ist zu achten. Einbruchhemmende Massnahmen müssen bereits bei der Planung berücksichtigt werden, Architekten und Bauherren frühzeitig informiert werden. Der Hinweis auf kostenfreie Kriminalpolizeiliche Beratung beim Präsidium Ulm soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>RP Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> <u>Schreiben vom 02.04.2015 (Anlage 5.3)</u> Geotechnik: Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, unterlagert von Halbfest- und Festgesteinen der Unteren Süßwassermolasse bzw. von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras. Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen. Grundwasserstände sind bauwerksrelevant, die Erstellung hydrologischer Versickerungs-gutachten wird empfohlen, sofern Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. zulässig ist. Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch Ingenieurbüro wird empfohlen. Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und der Grundstücke sollte im Vorfeld eingeleitet werden.</p> <p>Verweis auf Geotop-Kataster.</p> <p>Verweis auf Homepage des LGRB zum Geologischen Kartenwerk.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen zu: Rechtlichen Vorgaben, eigenen Planungen/Maßnahmen, Boden, Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. EBU wird im Bauantragsverfahren zu Versickerungsfähigkeit befragt und Möglichkeiten eruiert.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung liegt im Eigeninteresse des Bauherrn.</p> <p>Beweissicherung wird standardmäßig im Durchführungsvertrag vereinbart. Dieser wird der BV zum Satzungsbeschluss beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm</u> <u>Schreiben vom 30.03.2015 (Anlage 5.4)</u> Abwasserwirtschaft: Bei der Herstellung des Baugrubenverbau ist auf d. bestehenden Mischwasserkanal DN 1500 Rücksicht zu nehmen, der knapp zur bestehenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Flurstücksgrenze im Fußweg verläuft. Entwässerungsleitungen innerhalb zu bebauender Fläche sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentl. Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen können bei de EBU angefordert werden.</p> <p>Abfallwirtschaft: Einrichtung eines Sammelplatzes für Altglas, links neben TG-Ausfahrt. Platzbedarf 4,5m x 1,8 m.</p> <p>Es sollte ein ausreichend großer Platz für Restmüll-u. Biomüllabfallbehälter, gelbe und blaue Tonnen ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der gewünschte Sammelplatz liegt auf privatem Grundstück, versperrt das Sichtdreieck der TG und den Hauszugang. Es liegt keine Vereinbarung mit dem Eigentümer vor. Die Forderung wird zurückgewiesen. Nach Rücksprache mit der EBU wird im weiteren Verlauf geklärt, ob und wo im näheren Umfeld die Aufstellung von Glascontainern erfolgen kann.</p> <p>Der notwendige Platz wird im Tiefgaragengeschoss nachgewiesen.</p>
<p><u>SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH</u> <u>Schreiben vom 25.03.2015 (Anlage 5.5)</u> Keine Einwände</p> <p>Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzleitungen in der Parlerstraße möglich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>Eingang Schreiben am 18.03.2015</u> <u>(Anlage 5.6)</u> Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m im öffentl. Gehsteigbereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen werden bauseitige Suchschlitze empfohlen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt ... zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, Unterhalt und die Erweiterung der Telekom-Leitungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da die Baumaßnahme keine Grenzbebauung beinhaltet und die fraglichen Leitungen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen besteht keine Notwendigkeit zum Schutz oder Verlegung von Leitungen.</p> <p>Die Baumpflanzungen finden auf privatem Grund mit ausreichend Abstand zu den Leitungstrassen statt, eine Behinderung wird ausgeschlossen.</p>

nicht behindert werden. Bitte um schriftliche Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme so früh als möglich, mindestens 16 KW vor Baubeginn, damit Telekommaßnahmen mit dem Bauherrn und anderen Versorgungs-trägern rechtzeitig koordiniert werden kann.	Die Bitte wird an den Bauherrn weitergeleitet.
---	--

8. Änderungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplanentwurf bedarf keiner Änderungen aufgrund von Einwendungen der Träger öffentlicher Belange.
Lediglich der Hinweis Pkt. 4.4 der textlichen Festsetzungen wurde nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege präzisiert und ausformuliert.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Parlerstraße -Engelbergstraße" und den Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.05.2015 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 29.05.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.

9. Weiteres Vorgehen

- 3. Quartal 2015: Satzung des Bebauungsplanes
- 4. Quartal 2015: Abbruch und Baubeginn, Investitionssumme ca. 7 Mio. €

10. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.