



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 30.07.2015
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.12.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 335/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elisabethenstraße 18"
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 7 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 5.1–5.6)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitt) (Anlage 6.1.–6.9)
- 1 Kurzbericht Verkehrsbelastungen Elisabethenstraße in Ulm (Anlage 7)
- 1 Schalltechnische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Elisabethenstraße 18“ (Anlage 8)

Antrag:

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften " Elisabethenstraße 18" in der Fassung vom 18.08.2015 sowie die Begründung vom 18.08.2015 öffentlich auszulegen.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen Eichamtes (Elisabethenstraße 18). Vorhabenträgerin ist die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Ulm, die Eigentümerin der Grundstücke ist. Insgesamt sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen vorgesehen.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt hat am 21.04.2015 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Elisabethenstraße 18" soll die Nachnutzung des Grundstücks des ehemaligen Eichamtes gesichert werden.

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück: Flurstück Nr. 1758/1 der Gemarkung Ulm mit einer Fläche von 1.050 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 143/32 gen. durch Minist. Erlass vom 27.09.1921 Nr. 2084
- Plan Nr. 143/59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. 9170

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.04.2015
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 18 vom 30. April 2015.
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 08.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015.

6. Sachverhalt

6.1. Das Grundstück wurde von der Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Stuttgarter Straße 27, 89075 Ulm erworben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Areal in Ergänzung mit südöstlich und östlich angrenzenden Flächen neu zu gestalten, auf denen der Vorhabenträger derzeit neue Wohngebäude errichtet.

Ein auf dem Grundstück Elisabethenstraße 18 bestehendes Hauptgebäude des ehemaligen Eichamtes wird hierzu abgerissen. Ein ehemals auf dem Grundstück vorhandenes Nebengebäude, in dem sich Garagen und Werkstätten befunden haben, wurde bereits entfernt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 143.32 und Nr. 143.59. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen Entwicklung u. Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

6.2. Der Bebauungsplanvorentwurf, die Satzung der örtlichen sowie die Begründung wurden vom 08.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Äußerungen vorgebracht.

6.3. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 26)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p data-bbox="197 300 762 360"><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 19.05.2015 (Anlage 5.1)</u></p> <p data-bbox="197 389 815 994">Im betroffenen Bereich befinden sich Telekommunikations-(TK-)Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Hierbei handelt es sich um einen Kabelkanal mit zwei Formsteinen, der sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet. Die Leitungen der Telekom liegen gewöhnlich in einer Tiefe von ca. 0,60 m im öffentlichen Gehsteigbereich. Des Weiteren befindet sich dort ein Kabelschacht. Es ist zu beachten, dass die Ausmaße des Baukörpers im Erdreich größer als die sichtbare Abdeckung sind. Eine Anpassung bzw. Änderung der Leitungen der Telekom ist nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Sollten dennoch Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entsprechenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitung empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen. Darüber hinaus bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung zur Koordination eventueller Baumaßnahmen.</p>	<p data-bbox="831 389 1449 600">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die weitere Ausführungsplanung, deren Realisierungsmöglichkeit gesichert ist. Ggf. sind im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung einzelne Leitungen umzuverlegen. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Führungs- und Einsatzstab Einsatz/Verkehr, Schreiben vom 26.05.2015 (Anlage 5.2)</u></p> <p><i>Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht:</i></p> <p>Die Wörthstraße wird nach einer Belagsanierung in Kürze als „Fahrradstraße“ (Kfz-frei) ausgewiesen. Sie kann dann in der gesamten Breite vom Radverkehr genutzt werden. Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehweges und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nachfolgende Planungsverfahren. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise für die weitere Ausführungsplanung bei der Vorhabenplanung angeführt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist im Bestand ausreichend für die Abwicklung des entsprechenden Verkehrs dimensioniert. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><i>Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht:</i></p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sogenannte Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktionale Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung hinzuwirken, um sogenannte „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u. ä.) zu vermeiden. Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist auch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textliche Hinweise im</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst umfasst lediglich ein Grundstück, auf dem eine Nachfolgenutzung für ein nicht mehr benötigtes Verwaltungsgebäude erfolgen soll. Insofern treffen die Aussagen zum Entstehen eines größeren, gemischt genutzten Gebietes nicht zu. Unter Einbeziehung der vorhandenen Umgebung entspricht die Nutzung und Gestaltung im Gebiet jedoch den Vorgaben der Stellungnahme. Die geplante Baumaßnahme unterstützt die genannten Zielsetzungen zur Kriminalprävention. Planänderungen bzw. Hinweise hierzu im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 05.06.2015 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Das Referat Denkmalpflege trägt grundsätzlich keine Anregungen oder Bedenken vor. Es bittet jedoch darum, falls noch nicht geschehen, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und ggf. entsprechend der folgenden Formulierung zu modifizieren: „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>Der vorliegende Entwurf enthält bereits sinngemäß diese Formulierung. Sie wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 26.05.2015 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es werden keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden, vorgetragen. Es sind keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angaben des Sachstands vorhanden.</p> <p>Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>Geotechnik: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss – bzw. Alblehm, der Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs überdeckt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für den Bau der Tiefgarage und des mehrgeschossigen Hauses werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	
<p>Zu den Belangen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz: Es werden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht. Zum Geotopschutz wird verwiesen auf das Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (Netze GmbH), Schreiben vom 06.05.2015 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Die SWU weisen darauf hin, dass auf der Westseite ein Stromnetzkabel (1 kV) direkt auf der neugeplanten Bauebene verläuft. Vor Baubeginn sind deshalb geeignete Maßnahmen zur Sicherung oder Verlegung dieser Leitung, wie auch die Tragung der entstehenden Kosten zu klären.</p> <p>Zusätzlich muss auf den Bestand der städtischen Straßenbeleuchtung hingewiesen werden, deren Abspannungen am derzeit bestehenden Gebäude verankert sind. Wie und wo die Halterungen der seilbespannten Ausleuchtung in diesem Bereich gesichert und Provisorien neu installiert werden können, ist mit dem zuständigen Fachbereich von VGV/Straßenbeleuchtung und den Stadtwerken gemeinsam im Vorfeld der Abbrucharbeiten zu klären.</p> <p>Des Weiteren muss auf die bestehenden Netzanschlüsse für Fernwärme (FUG), Strom, Erdgas und Trinkwasser (SWU) hingewiesen werden, die im Vorfeld der Abbrucharbeiten nach entsprechender Antragsstellung zu trennen sind. Um frühestmögliche Einbeziehung der FUG und der Stadtwerke wird gebeten.</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>SUB/V, Schreiben vom 07.05.2015 (Anlage 5.6):</u></p> <p>SUB/V nimmt wie folgt Stellung: Bodenschutz und Altlasten:</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffer 3.1 Bodenschutz unter „nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: „Mit dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Soweit erforderlich, wird die Formulierung angepasst.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BodSchutzV § 12 Vollzugshilfe zu BodSchutzV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p>	
<p>Naturschutz: Aus artenschutzrechtlicher Sicht sollte noch eine fachgutachterliche Relevanzbegehung stattfinden (d. h. eine einmalige Erhebung und Dokumentation etwaiger gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse und eine Aussage zum vorhandenen Fassadenbewuchs an der Südseite des Nebengebäudes).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Nebengebäude mit genanntem Fassadenbewuchs an der Südseite ist nicht mehr existent. Insofern erübrigt sich eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung hierzu. Dieser Sachverhalt wurde im Nachgang zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Gleichmaßen wurde der Unteren Naturschutzbehörde Kenntnis gegeben über die aktuelle Bestandssituation und Nutzung des noch bestehenden Hauptgebäudes. Demnach ist das Hauptgebäude intensiv bewohnt. Entsprechend besteht nur eine äußerst geringe Wahrscheinlichkeit, Tiere anzutreffen, z. B. regelmäßiges Öffnen von Fenstern und Fensterläden, ständige Begehung aller Etagen des Gebäudes. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis des aktuellen Gebäudebestandes und der aktuellen Nutzungssituation hat die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass sie die Forderung nach einer zusätzlichen fachgutachterlichen Relevanzbegehung mit Erhebung und schriftlicher Dokumentation zu eventuellen gebäudebewohnenden Vögeln oder Fledermäusen nicht aufrecht erhält (E-Mail vom 22.07.2015). Aus diesem Grunde sind Planänderungen nicht veranlasst.</p>

7. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bzw. im Rahmen weiterer Vertiefungsplanungen zu einzelnen Abwägungsbelangen werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Zurücksetzen der Baulinie im EG an der nordwestlichen Gebäudeseite entlang der Elisabethenstraße, damit ein ausreichend breiter Gehweg realisierbar ist bei gleichzeitiger Befahrbarkeit der Einmündung der Wörthstraße Richtung Osten von der Elisabethenstraße aus mit Lkw, z.B. Müllfahrzeug.
- Integration von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen in Form von festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen an Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete zur Nachtzeit. Diese zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachtzeit betreffen wahlweise die Orientierung von Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an lärmabgewandte Fassadenabschnitte mit Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes oder den Einbau fensterunabhängiger Belüftungen.

Die beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes „Elisabethenstraße 18“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 18.08.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.