



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 02.03.2017
Geschäftszeichen SUB III - AR
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 28.03.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 068/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplan-Entwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1-5.15)
- 1 Abwägung und Mehrf. frühz. Öffentlichkeitsbet. vorgebr. Stellungn. und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 6.1-6.12)
- 1 Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken nach DIN 5034, September 2016, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG **(nur elektronisch)** (Anlage 7)
- 1 Fachbeitrag Artenschutz vom 18.01.2017, Dr. Andreas Schuler **(nur elektronisch)** (Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg" " vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

2. Die öffentliche Auslegung 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

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

Jescheck

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von 2 Wohngebäuden auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen und einem Teilbereich nord-östlich des Krankenhausgebäudes sowie dessen Umnutzung zu Wohnzwecken mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- 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 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 3299/1, 3299/2, 3299/4, und Teilfläche aus 1238 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.755 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 163/29 in Kraft getreten am 18.01.1982

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.10.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 43 vom 27.10.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.11.2016 bis einschließlich 25.11.2016 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 09.11.2016

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1 Private Einwendungen

Es wurden folgende, wesentliche Punkte geäußert bzw. Änderungen gefordert:

1. Bauweise und Kubatur passen nicht in das Gebiet: Die Baukörper sind überdimensioniert. Es werden Einfamilienhäuser statt Geschosswohnungsbau, geneigte Dächer statt Flachdach gefordert. Auf die vorhandene Umgebungsbebauung wird zu wenig Rücksicht genommen.
2. Es wird eine erhöhte Abstandsflächenzahl von 0,6 x der Wandhöhe anstatt 0,4 x der Wandhöhe entsprechend dem Rahmenplan für das gesamte Areal gefordert.
3. Gegenüber der bestehenden Bebauung Harthäuser Straße 33 tritt der Baukörper G (Flst. 3299/4) 4-geschossig in Erscheinung. Es wird nachgefragt, warum das Erdgeschoss 2,35m über Geländehöhe liegt.
4. Neubebauung im Bereich des Flst. 3299/4 nur im Rahmen des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplans und des östlichen vom Krankenhaus gelegenen Baufeldes nur entsprechend der Rahmenplanung
5. falsche und unterschiedliche Darstellung von Höhen und Forderung nach einer unabhängigen Vermessung
6. Verkehrsprobleme durch höheres Verkehrsaufkommen
7. Kein Gutachten zu Auswirkungen auf das Stadtklima auch im Umfeld
8. Beachtung der Beschattung und Besonnung von Gebäuden und Gärten
9. Forderung eines Bodengutachtens

Die Kritikpunkte wurden mit der Vorhabenträgerin besprochen. Im Entwurf des Bebauungsplans wurden verschiedene Festsetzungen daraufhin angepasst.

zu 1. Die Einfügung in die Umgebung ist aus Sicht der Verwaltung gegeben. Die gewählten Kubaturen und die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild nicht.

Das Gebiet ist heterogen. Nördlich des Plangebietes befinden sich 3- bis 5-geschossige Flachdachgebäude und 3-geschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern. Östlich schließt eine kleinteiligere Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern an. Im Süden befinden sich 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern.

zu 2. Das Flurstück 3299/4 auf dem der Baukörper G geplant ist, wurde von der Vorhabenträgerin dazu erworben. Es war im Rahmenplan daher nicht enthalten.

Der Baukörper G wurde gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 1m verschmälert, so dass die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LOB BW) nach Süden zum Grundstück Maienweg 10 gegeben ist.

Die erhöhten Abstandsflächen (50 % höher als nach Landesbauordnung § 5 Abs. 7 notwendig) werden somit gegenüber den Grundstücken Maienweg 10, 8 und 6 sowie Harthäuser Straße 33 eingehalten.

Die geringfügige Abstandsflächenüberschreitung (0,4 x der Wandhöhe) des Baukörpers G auf Flurstück 3299 (Harthäuser Straße 35) ist vertraglich geregelt.

zu 3. Der Baukörper G ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe entspricht der Höhe des vorhandenen Geländeneiveaus im Bereich der Südseite des Gebäudes, so dass die Wohnungen und Terrassen des Erdgeschosses ebenerdig zum Gelände und nicht unter Geländeneiveau liegen. Das Gelände fällt nach Norden und Nord-Osten hin ab. An der Nord-Ost-Ecke tritt daher das Gebäude aufgrund der vorhandenen Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem um ca. 5 m zurückversetztem Staffelgeschoss in Erscheinung. Das unterste Geschoss, in dem eine Einliegerwohnung geplant ist, ist kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde das Gelände auf der Ostseite des Gebäudes harmonischer ausgeformt.

zu 4. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des Flst. 3299/4 ebenfalls 2 Vollgeschosse sowie ein Satteldach mit bis zu 35° Dachneigung.

Zum Zeitpunkt des Rahmenplans war nicht absehbar, dass die jetzige Vorhabenträgerin weitere Grundstücke zur Arrondierung des Areals dazu erwerben kann. Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird auf die neuen Gegebenheiten reagiert.

Zu 5. Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude wurde durch die Vorhabenträgerin veranlasst und erfolgte durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Vorhabenpläne wurden überprüft. Die Höhendifferenz betraf das Gebäude Maienweg 10, welches zu niedrig eingezeichnet war. Dies wurde im Vorhabenplan korrigiert. Damit ist die Höhendifferenz zwischen dem Bestandsgebäude Maienweg 10 und der Neubauplanung geringer.

Die maximalen Gebäudeoberkanten wurden gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf um 0,5m reduziert; bei Baukörper G der niedrigere Gebäudeteil um 1m. Die Differenz von ca. 0,5m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.

zu 6. Der Maienweg ist eine reine Erschließungsstraße. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen durch den medizinischen Betrieb des Krankenhauses ist nicht erkennbar.

zu 7. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm erstellt.

Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

zu 8. Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt. Ergebnis der

Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen durch die Neubebauung nicht eingeschränkt werden.

zu 9. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird ein Baugrundgutachten durch die Vorhabenträgerin veranlasst.

6.2 Einwendungen der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Einwendungen der TöB beziehen sich vornehmlich auf Belange der Archäologischen Denkmalpflege, die Umlegung und Sicherung vorhandener Leitungen, die Sicherung des Notbrunnens auf der Ostseite des Areals sowie auf Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und zum Fachbeitrag Artenschutz.

Das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) weist auf ein reich ausgestattetes Frauengrab hin, welches 1906 im Krankenhaus-garten gefunden wurde und das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc. mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Es sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden, wozu vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen sind, aus denen die Unterkellerungen und die Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Die Vorhabenträgerin wird sich frühzeitig mit dem LAD abstimmen und die benötigten Unterlagen zur Verfügung stellen. Die Finanzierungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der zur Satzung erarbeitet wird, aufgenommen.

Die Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU) teilen mit, dass sich verschiedene, dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld befinden, die durch die Stadtwerke umgelegt werden müssen. Die Kosten der Umlegung sowie die erforderliche Eintragung ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.

Im Bebauungsplanentwurf sind Trassen mit Leitungsrechten zugunsten der SWU eingetragen. Die Vorhabenträgerin sichert die Kostentragung zu und wird im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass der Untergrund aus Gestein der Unteren Süßwassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind besteht und sich im tieferen Untergrund verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras befinden. Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücken empfohlen, welche die Vorhabenträgerin im Zuge der weiteren Ausführungsplanung veranlassen wird.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm verweist auf den Notbrunnen Nr. 19, der während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern und dessen Zugänglichkeit jederzeit zu gewährleisten ist. Dabei wird auf die

jährlich stattfindenden Wartungsarbeiten inkl. Pump- und Probemaßnahmen hingewiesen. Im Bebauungsplanentwurf wird daher ein Wegerecht zu dem Notbrunnen eingetragen. Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, die ständige Zugänglichkeit zu sichern.

7. Sachverhalt

7.1 Neubebauung

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm.

Es sind zwei Wohngebäude (Baukörper F + G) mit insgesamt 28 Wohneinheiten geplant. Die Gebäudehöhen sind differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung.

Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 wird in seiner Höhe und Ausbildung erhalten und umgenutzt. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt. Innerhalb des Gebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

Das Plangebiet wird über die im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts hergestellte private Erschließungsstraße (Shared Space – Fläche) ausgehend vom Maienweg erschlossen. Die Shared Space-Fläche wird gegenüber dem 1. Realisierungsabschnitt um ca. 0,9 m verbreitert. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeteil F mit ca. 20 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Shared Space-Bereich 21 Stellplätze als Quer- und Längsparker vorgesehen. Zudem wurden innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts mehr Stellplätze als baurechtlich notwendig hergestellt, von denen 10 Stellplätze für den 2. Abschnitt bereitgestellt werden. Es besteht von der Tiefgarage aus ein direkter Zugang zu dem Gebäude des ehemaligen Krankenhauses. Die Zufahrt zur neuen Tiefgarage unter Gebäudeteil F ist über den Shared Space-Bereich mit einer 1-spurigen Zufahrt auf der nördlichen Seite dieses Gebäudes vorgesehen.

Im 1. Realisierungsabschnitt ist westlich des Krankenhauses eine fußläufige Verbindung vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg festgesetzt. Da die barrierefreie Zugänglichkeit nur über große Rampenbauwerke geschaffen werden kann, wird in dem Bereich auf die barrierefreie Ausbildung verzichtet und als Ausgleich die bisher genutzte Wegebeziehung nördlich und östlich entlang des Krankenhauses wieder aufgenommen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert.

7.2 Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken nach DIN 5034

Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wurde ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung (Anlage 7) auf Nachbargrundstücke auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe erstellt.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Richtwerte der DIN 5034 über die mindestens erforderliche, tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen eingehalten wird, auch

wenn die Neubebauung an der nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung an der Harthäuser Straße gegenüber dem derzeitigen Zustand zu Einschränkungen bei der möglichen, direkten Besonnung im Winterhalbjahr führt.

An der Ostseite der bestehenden Gebäude Harthäuser Straße 37, 39 und 43 befinden sich Balkone, so dass schon im derzeitigen Zustand eine Besonnung der Fenster im Sommerhalbjahr nur eingeschränkt gegeben ist und die Beurteilungskriterien der DIN 5034 für die Tag- und Nachtgleiche durch den Bestand selber nicht eingehalten werden. Das Neubauvorhaben führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 3.755 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung anhand einer Potentialabschätzung sowie den Ergebnissen von fünf Geländebegehungen sowie der Auswertung von vorhandenem Datenmaterial hinsichtlich relevanter Habitatstrukturen am Gebäude (Gebäudebewohnende Vögel) und im naturnah genutzten Gartengrundstück (Flst. 3299/4) sowie im Bereich der geplanten Baustellenzufahrt durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm erstellt (Anlage 8).

Ergebnis der Prüfung ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist. Durch die Inanspruchnahme der Fläche ist ein Verlust von Lebensräumen nicht auszuschließen, so dass zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V4) sowie eine ökologische Baubegleitung festgelegt werden.

- V 1: Erhalt der Bäume im Nordwesten im Bereich des bestehenden Parkplatzes
- V2: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1. November und Ende Februar sowie Verschließen der Spechthöhlen an den zur Sanierung vorgesehenen Gebäudeteilen vor dem 01. März
- V3: Aufhängen von 5 Nistkästen für Haussperlinge an den bestehenden Gebäuden im Umfeld
- V4: Heraussägen der Höhlen und Spaltenquartiere (potentielle Neststandorte für Vögel bzw. Quartiere für Fledermäuse) aus den zu fällenden Bäumen und Umlagerung der Stammteile in die nicht betroffenen Bereiche der Vorhabensfläche.

8. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine erneute Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft statt.

Zudem werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.