

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 24.03.2017
Geschäftszeichen SUB III-Rz
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 25.04.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 147/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71 "
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplan-Entwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm (Anlage 5.1-5.7)
- 1 Fachbeitrag Artenschutz Dr. Andreas Schuler **(nur elektronisch)** (Anlage 6)
- 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Bericht Informationsabend **(nur elektronisch)** (Anlage 7.1 – 7.8)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gneisenaustraße 65 – 71“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Gneisenaustraße 65 - 71 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, §12 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)

§ 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 Grundstücke Flurstück Nr. 1725/8 (Scharnhorststraße 23 und Gneisenaustraße 71), 1725/9 (Gneisenaustraße 67 und 69), 1725/10 (Gneisenaustraße 65), 1725/11, 1725/12 (Umspannstation SWU) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1), die Gneisenaustraße (Flst.Nr. 1724) und die Blücherstraße (Fl.st. Nr. 1725/13) sind in Teilbereichen im Umgriff enthalten. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1) ist im nördlichen Teilbereich von der Neuplanung betroffen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 140/ 42, genehmigt durch Minist. Erlaß vom 02.12.1950 Nr. VHo 5068 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

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 13.12.2016
- 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. 51 vom 22.12.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.01.2017 bis einschließlich 03.02.2017 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 31.01.2017

6. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

6.1 Private Stellungnahmen

Es wurden insbesondere die Themen öffentlicher Parkraum in der Gneisenaustraße sowie Baustellenphase und -logistik angesprochen (s. Protokoll Informationsabend Anlage 7.8).

Aufgrund des bestehenden Straßenquerschnittes können, auch bei höhengleicher Anpassung der Gehwegflächen mit dem Fahrbahnniveau und einer damit verbundenen Ausweisung als

verkehrsberuhigter Bereich keine Senkrechtparker eingerichtet werden. An der bestehenden Parkraumsituation mit einem halbseitigen Parken auf dem nördlichen Gehweg und einem Parken an der Südkante der Fahrbahn der Gneisenaustraße wird daher nichts geändert. Im westlichen Bereich Ecke Gneisenaustraße / Scharnhorststraße muss die Vorhabenträgerin, den durch die Baumaßnahmen nicht zu haltenden Baum, ersetzen. Der Baum vor dem Gebäude Gneisenaustraße 62 kann voraussichtlich nicht wieder gesetzt werden, da in diesem Bereich eine Gasleitung verläuft. Die Erneuerung des Belages und Gestaltung des Kreuzungsbereiches wird durch die Fachabteilungen geprüft.

6.2 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TÖB eingegangen:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Entsorgungsbetriebe Ulm GmbH
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Fernwärme Ulm und der Entsorgungsbetriebe Ulm beziehen sich auf die Umlegung von Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz.

Die Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU) weisen auf ihre im Baubereich befindliche öffentliche Trafostation (Flst. 1752/12) hin. Das Grundstück muss von der Vorhabenträgerin erworben und eine neue öffentliche Trafostation innerhalb des Neubaus erstellt werden. Dafür ist die Bestellung einer Dienstbarkeit für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze verpflichtend. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren müssen durch die Grenzbebauung Netzleitungen im Gehweg auf Kosten des Bauherrn gesichert oder umgelegt werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit befindet. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. Zudem ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Daher werden objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Deutsche Telekom teilt mit, dass hochwertige Telekommunikations-Linien im Gehwegbereich der Scharnhorststraße liegen und die nicht umgelegt werden können, da es sich um eine direkte Anbindung an/aus einer Vermittlungsstelle der Telekom handelt. Sie sind gegen Beschädigung zu sichern, ein störungsfreier Betrieb muss gewährleistet sein. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu erstellen.

Die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm teilt mit, dass ihr die mit der ökologischen Baubegleitung beauftragten Person zu benennen und ein Tätigkeitsbericht über deren Aktivität zuzusenden ist. Es wird darauf hingewiesen, dass für eine mögliche bauzeitliche Grundwasserhaltung rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung zu beantragen ist.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise zur Gestaltung der Tiefgaragenausfahrt sowie zur Kriminalprävention.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin ist die Flüwo Bauen Wohnen eG. Die in ihrem Eigentum befindlichen Wohngebäude Gneisenaustraße 65 - 71 mit 38 Wohnungen und dem Regionalbüro aus den 1960er Jahren mit 4 Geschossen und Satteldach sind stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und den fehlenden Stellplätzen ist eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sind der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie der Neubau von energieoptimierten, barrierefreien Mietwohnungen geplant. Alle Mieter werden mit Ersatzwohnungen innerhalb der Flüwo versorgt.

Geplant ist eine 5-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach entlang der Gneisenaustraße mit einer Akzentuierung an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße durch ein 6-geschossiges Gebäude.

Durch die Neuplanung entstehen ca. 38 Mietwohnungen mit einem Mix aus 2-, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Das Regionalbüro der Flüwo ist im Erdgeschoss der Nordwestecke vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, mit Zufahrt von der Blücherstraße, untergebracht, was zu einer Entspannung der heutigen Parkplatzsituation im öffentlichen Raum beiträgt. Die im Bereich der geplanten Zufahrt liegende Trafostation der SWU wird durch die Vorhabenträgerin verlagert. Für das Regionalbüro sind 2 oberirdische Stellplätze im Bereich der Scharnhorststraße geplant.

Im Innenhof entsteht ein Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier befinden sich auch Fahrradstellflächen in drei Leichtbau-Einzelgebäuden.

7.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Geschosswohnungsbau als Ergänzung zur umgebenden Wohnbebauung.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,7, die Möglichkeit der Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze sowie notw. Zufahrten und Zuwegungen bis 1,0 Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 498,00 m ü. NN und 500,50 m ü. NN

- überbaubare Grundstücksfläche:	Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise:	Geschlossene Bauweise
- Dachform:	Flachdach, extensiv begrünt
- Stellplätze:	Nachweis Stellplätze in Tiefgarage

7.3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan mit Geltungsbereich von ca. 2.706 m² 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 nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein Fachbeitrag zur speziellen Arten-schutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und Vermeidungsmaßnahmen wie die Kontrolle von Nischen und Spalten vor Abriss und eine ökologischen Baubegleitung zur Baufeldfreimachung sowie die Anbringung von Mauersegler-Nistkästen definiert.

7.4. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der Aufstellung

Zum Auslegungsbeschluss wurden folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

- Baugrenze ab 1. OG (Auskragung) in Richtung Gneisenaustraße zurückgenommen
- Verkleinerung der Baugrenzen für die Nebenanlagen
- Baugrenze Tiefgarage entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung gegenüber Fl. 1725/7 an der Grundstücksgrenze angepasst.
- Ergänzung Punkt 2.5 - Abstandsflächen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung

8. Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Auslegung 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.