



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.05.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 190/17

Betreff: Bebauungsplan "Warndtstraße 12 - 28"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Bebauungskonzept (Lageplan, Ansicht / Grundriss) Rogg Architekten, Konstanz	(Anlage 5.1-5.2)
	1	Stellungnahme zum speziellen Artenschutz BioBüro Schreiber vom 03.11.2016 (nur elektronisch)	(Anlage 6)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie Bericht Informationsabend (nur elektronisch)	(Anlage 7.1-7.9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Warndtstraße 12-28" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Warndtstraße 12-28" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.05.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 03.05.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Warndtstraße 12 - 28 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 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 (GBl. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die neu zu überplanenden Grundstücke Flurstück Nr. 5935 (Warndtstraße 12 - 16) und 5940 (Warndtstraße 18 - 28) sowie Teilbereiche der Flurstücke 5903, 5905, 5907 und 5909 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 148.1 / 21 genehmigt durch Erlass des Innenministeriums vom 20.05.1935 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Verfahrensübersicht

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

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.02.2017
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 11.02.2017
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 sowie öffentliche Informationsveranstaltung am 08.03.2017

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

In der Informationsveranstaltung am 08.03.2017 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde intensiv über die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage diskutiert und angeregt, die bisher zwischen Saarlandstraße 73 und 75 geplante Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage

räumlich zu trennen, um damit die Verkehrsbelastung innerhalb der Grundstücke der ulmer heimstätte zu verteilen.

Eine mögliche Veränderung der Zufahrtssituation wurde aufgrund dieser Anregungen von der ulmer heimstätte mit den Architekten hinsichtlich einer Einhausung der Zu-/Abfahrt und der Aufteilung der Erschließung der Garage mit getrennter Ein- und Ausfahrt untersucht. Ergebnis war, dass eine Einhausung nicht sinnvoll realisierbar ist, da über den Bereich auch die Erschließung des Innenbereiches für die Feuerwehr erfolgt. Eine Überdachung wäre somit erst ab einer Höhe von ca. 4,2 m möglich und damit wären Fenster auf den Giebelseiten der beiden Bestandsgebäude an der Saarlandstraße betroffen gewesen, deren Verlust ein gravierender Eingriff in die Wohnung nach sich gezogen hätte.

Die Trennung der Ein- und Abfahrt zur Reduzierung der Verkehrsbelastung ist unter Verlust eines Stellplatzes möglich und stellt eine sinnvolle Lösung dar. Zudem wird die Übersichtlichkeit bei der Ausfahrt der Garage verbessert.

Im Bebauungsplan wird daher über den Bereich Saarlandstraße 73 und 75 die Zufahrt festgesetzt, die Ausfahrt erfolgt über die Ostseite Saarlandstraße 67.

In der Infoveranstaltung wurde zugesagt, die Verkehrsbelastung im Bereich der Saarlandstraße (ohne Umleitung/ Bau Straßenbahnlinie) zu prognostizieren. Im Durchschnitt werden ca. 3.200 KFZ/ 24h angenommen. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die beiden schriftlich eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich vornehmlich auf das Thema Erhalt des Gebietscharakters, wobei angeregt wird, keine Gebäude mit 4 Stockwerken zu erstellen bzw. den Bestand zu sanieren anstatt einer Neubebauung mit Flachdach.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)

Äußerungen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

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

Die Stellungnahmen der Leitungsträger beziehen sich auf die Umlegung und Anpassung bestehender Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz. Die Deutsche Telekom weist auf zwei bestehende Schaltverteiler hin und die Kostentragung durch den Verursacher, sollten diese umgelegt oder verändert werden.

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

Das Regierungspräsidium Freiburg bittet um einen Hinweis im Bebauungsplan, welcher aufgenommen wird, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der

Unteren Süßwassermolasse befindet und darunter vermutlich Gesteine des Oberen Jura anstehen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind auf der geologischen Karte mehrere Rutschgebiete ausgewiesen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die ulmer heimstätte eG, als einer der großen Wohnungsgeber in Ulm mit einem Bestand von mehr als 2.400 Wohnungen, ist Eigentümerin der Gebäude Warndtstraße 12 - 28.

Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohngebäude an der Warndtstraße sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar. Auf den Grundstücken soll qualitativ hochwertiger, energiesparender, barrierefreier und kostenoptimierter Geschosswohnungsbau zur Miete entstehen, der den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (www.nawoh.de) entspricht. Es ist die Integration eines Mehrgenerationswohnhauses für den Verein "aktiv gemeinsam wohnen e. V." mit zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften vorgesehen. Bei der Planung wird auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet, wobei auch die demographische Entwicklung mit einer sukzessiven Zunahme des Bevölkerungsanteils älterer Menschen in die Planung einbezogen wird.

Die nördlich gelegenen Wohnhäuser entlang der Saarlandstraße befinden sich ebenfalls im Eigentum der ulmer heimstätte. Der Freiraum zwischen der Bestandsbebauung Saarlandstraße und den Neubauten an der Warndtstraße wird komplett neu gestaltet.

Die ulmer heimstätte eG hat im 1. Quartal des Jahres 2016 eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von acht Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Rogg Architekten aus Konstanz wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Mit der offenen und rhythmisiert gegliederten Bebauung aus acht Gebäuden, die sich um hofartige Platzbereiche gruppieren, werden vielfältige Freiräume, Durchgänge und Durchblicke ermöglicht. Die Neubebauung mit einem Wechsel zwischen drei- und viergeschossigen Baukörpern lehnt sich an die Höhenentwicklung der Umgebung an.

Geplant sind 73 barrierefreie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren getrennte Zu- und Abfahrt über zwei Bereiche von der Saarlandstraße aus erfolgt. Die Tiefgarage ist mit ca. 110 Stellplätzen konzipiert, wodurch gleichzeitig etwa 16 oberirdische Stellplätze ersetzt werden, die sich im Innenhof befinden und durch die Neubebauung wegfallen. Insgesamt werden damit im Zusammenhang mit der Neubebauung etwa 37 Stellplätze mehr realisiert, als für die vorgesehenen 73 Wohneinheiten rechtlich erforderlich. Unter Berücksichtigung der entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück wird sich damit die Parkierungssituation gegenüber dem Bestand verbessern. Durch den bestehenden Höhenversatz des Geländes zwischen Saarlandstraße und Warndtstraße von ca. 2,60 m im Osten bis zu ca. 3,10 m im Westen ergibt sich, dass das Garagengeschoss entlang der Warndtstraße im Gelände verschwindet.

Die bestehende Infrastrukturausstattung hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen mit Wasser, Strom und Abwasser ist ausreichend dimensioniert. Vorgesehen ist der Anschluss des Vorhabens an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH.

8.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935. Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Wohnungsbau als Ergänzung zu der umgebenden Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 9.966 m² auf.

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

9. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss

Änderung / Anpassung der Planzeichnung

- Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage (bisher zwischen Saarlandstraße 73 und 75) wird aufgeteilt. Die Zufahrt verbleibt in ihrer Lage. Die Abfahrt erfolgt auf der Ostseite des Bestandsgebäudes Saarlandstraße 67.
- Anpassung der Baugrenze der Tiefgarage im Bereich Mettlachweg für Lüftungsschächte

Ergänzung der Hinweise

- Ergänzung des Hinweises zur Geologie

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 03.05.2017 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

10. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2017 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches bzw. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 03.05.2017 hierzu festgelegt werden.