

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.02.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.06.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 213/17

Betreff: Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	9	Abwägungen und Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 5.1-5.9)
	1	Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bio-Büro Schreiber	(Anlage 6)
	7	Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	(Anlage 7.1-7.5)
	1	Stellungnahme Schallschutz, Fa. ACCON	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.02.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.02.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Wohnen | Ulm GbR (eine gemeinsame Gesellschaft der ulmer heimstätte eG und der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH) beabsichtigt, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Der bestehende Parkplatz soll dabei aufgegeben und durch drei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage neu gestaltet werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 sowie § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 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. Bebauungsplan der Innenentwicklung /Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 393, 393/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 390 (Wichernstraße) und Nr. 397 (Bachstraße) und weist eine Größe von ca. 4.742 m² auf.

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

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 120.1/37 in Kraft getreten am 07.03.1961
- Bebauungsplan Nr. 120.1/39 in Kraft getreten am 03.06.1964
- Bebauungsplan Nr. 142/27 in Kraft getreten am 10.05.1991

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.02.2016.
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 6 vom 11.02.2016.

- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016.
- d) Beschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.03.2017 zur erneuten öffentlichen Auslegung
- e) öffentliche Bekanntmachung in der Südwestpresse am 11.03.2017
- f) erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.03.2017 bis einschließlich 21.04.2017.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Bei der ersten Auslegung des Bebauungsplanes gingen verschiedene Anregungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange ein. Aufgrund der Stellungnahmen von Versorgungsträgern wurde die ursprüngliche Planung nach mehrmonatigen Variantenuntersuchungen dahingehend geändert, dass aufgrund diverser Leitungen die Bebauung zurückversetzt zum Straßenraum der Wichernstraße geplant wurde. Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurden Voruntersuchungen und Probeschürfungen durchgeführt, die das Vorkommen weiterer Bodendenkmale vorab ausgeschlossen haben.

Zur erneuten Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs wurden alle TÖB nochmals angeschrieben. Die Fernwärme Ulm GmbH, die Polizeidirektion Ulm, das RP Freiburg- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau sowie Unitymedia haben dabei auf Ihre Stellungnahmen zur ersten öffentlichen Auslegung verwiesen.

Das Polizeipräsidium gibt Hinweise zur Gestaltung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt sowie zur Kriminalprävention.

Das Regierungspräsidium Freiburg teilt mit, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden, befindet. Mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Stellungnahmen der Leitungsträger beziehen sich auf die Umlegung und Anpassung bestehender Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz.

Die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH weist auf zwei 10 KV Mittelspannungskabel und ein Steuerkabel an der Ecke Wichernstraße / Bachstraße hin. Dazu gab es Abstimmungsgesprächen mit der SWU. Es ist notwendig, diese Kabel zu verlegen. Die Kosten müssen vom Verursacher übernommen werden.

Aufgrund der Stellungnahmen sind keine Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung gegenüber der Auslegung notwendig.

8. Sachverhalt

Das zu überplanende Grundstück liegt unmittelbar außerhalb der historischen Altstadt. Mit dem Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße – Wichernstraße)" wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlage für die Nachnutzung des derzeit als Parkplatz genutzten, ehemaligen Gewerbegebietes geschaffen.

Der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf sah 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor, die sich um einen privaten, nach Südwesten geöffneten Innenhof gruppierten. Im weiteren Verfahren stellte sich heraus, dass ca. 4,50 m unterhalb der Geländeoberfläche die Betonverrohrung des Säghofbachs mit einem Innendurchmesser von 1,6 m entlang der Ostgrenze des Grundstücks innerhalb der ursprünglich geplanten Baugrenzen verlief. Eine Umlegung ist wirtschaftlich nicht tragbar. Daher wurde die Bebauung umgeplant und weiter nach Osten verschoben, was zur Wichernstraße hin einen größeren Verkehrsraum ergab und in der Folge auch keinen Umbau der Verkehrsflächen erforderlich machte.

Die 3 Gebäude wurden zu einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammengefasst, wodurch eine eigenständige städtebauliche Prägnanz und eine Beruhigung der inhomogenen Umgebung erreicht werden konnte. Zudem konnte die Anzahl der Wohneinheiten von ca. 63 auf ca. 78 erreicht werden. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes Bachstraße / Wichernstraße mit 8 Geschossen besteht zusätzlich im Erdgeschoss die Möglichkeit, eine gewerbliche Nutzung (z.B. Einzelhandel) bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzung anzubieten. Die flankierenden Gebäudeteile an der Bach- und Wichernstraße sind mit 6 Geschossen reine Wohngebäude.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt von der Schwambergerstraße aus über die Wichern- und Bachstraße. Der ruhende Verkehr wird in einer von der Bachstraße aus anfahrbaren Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen untergebracht. Von der Münchner Straße aus besteht keine direkte Zufahrt ins Quartier; nördlich und südlich des Verwaltungsgebäudes Münchner Straße 15/17 bestehen jedoch Fußgängerverbindungen zwischen der Münchner Straße und der Bach- bzw. Wichernstraße.

9. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.02.2017 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 10.02.2017 hierzu festgelegt werden.