



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV-JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.06.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 171/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Schnitten, Ansichten von Architekturbüro Wabe-Plan, Stuttgart) (Anlage 5.1 - 5.13)
 - 1 Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach (Anlage 6)
 - 1 Baumfällungen und Artenschutz von Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm (Anlage 7)
 - 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kemptener Straße 15" innerhalb des im Plan vom 04.06.2018 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i.V. Kalupa

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) mbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2180, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit der Projektbezeichnung „Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage Kemptener Straße 15“.

Vorgesehen sind 28 Wohneinheiten (WE) in Form von Zwei, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen.

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2180, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen an der Kemptener Straße, auf dem die Neubebauung überwiegend erfolgt, befindet sich bisher ein eingeschossiges Tiefgaragengebäude mit Parkdeck auf dem Dach mit insgesamt 74 Garagen- bzw. Stellplätzen für Bewohner der angrenzenden UWS-Bestandsgebäude. Der Zustand der Stellplatzanlage ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau mit zwei 4-geschossigen Gebäuden an, welche gleichzeitig den Ersatz und Neubau von Stellplätzen absichert. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Freiraumaufwertung gegenüber dem Straßenraum der Kemptener Straße wird eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche der Kemptener Straße mit öffentlichen Parkplätzen als Querparker vor dem Garagengebäude in die Vorhabenplanung einbezogen (Teilfläche Flurstück 2175, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen).

Zur Baurechtschaffung für die Neubaumaßnahme wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Er dient i. d. S. der Entspannung des Wohnungsmarktes gemäß des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates vom März 2016 und als Maßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der folgenden Grundstücke:

- Flurstück-Nr. 2180 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen,
- Flurstück-Nr. 2175 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 188/3 in Kraft getreten am 08.04.1976

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bisheriges Verfahren und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplan geht zurück auf eine im Auftrag der UWS im Jahr 2015 erstellte Machbarkeitsstudie zur Findung bebaubarer Grundstücke mit Wohngebäuden im Innenbereich. Aus dieser Analyse potenzieller Grundstücke ergaben sich folgende Nachverdichtungsmöglichkeiten: Ein Standort im „Wiblinger Hart“ südlich und ein Standort an der „Kemptener Straße“ nördlich des Wiblinger Rings. Diese Bereiche des Stadtteils Wiblingen sind geprägt vom Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre. Es handelt sich um überwiegend Garagenhöfe, Stellplatzflächen und Parkdecks angrenzender UWS-Mehrgeschosswohnungsgebäude. Der Zustand der Parkieranlagen ist sanierungsbedürftig und nicht mehr DIN-konform. Nachdem diese Flächen bereits bebaut sind, unterliegen sie keinen Nutzungseinschränkungen und können auch kaum in Freiflächen umgewandelt werden. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich diese Flächen uneingeschränkt für Wohnungsbau eignen. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel am Standort „Kemptener Straße“.

Am 11.05.2016 hatte die UWS Anwohnerinnen und Anwohner zu einer Informationsveranstaltung zu den Planungsabsichten an den Standorten „Im Wiblinger Hart“ und „Kemptener Straße“ geladen. Eine Vorstellung der Zielsetzung, noch ohne konkrete Planungen wurde kontrovers diskutiert, vor allem hinsichtlich Befürchtungen einer zu starken Nachverdichtung und wegfallender Kfz-Abstellmöglichkeiten.

Am 06.10.2016 wurden Anwohnerinnen und Anwohner von der Stadtverwaltung zu einer 2. Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen. In Bezug zu einer aktualisierten Planung mit Angaben zu möglichen Baukörpern, Geschossigkeit, Stellplätzen und dem Wohnumfeld wurden von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zu folgenden Belangen vorgetragen:

- Prüfung der geplanten Gebäudehöhe
- soziale Durchmischung
- Wiederherstellung aller benötigten Stellplätze
- attraktives Wohnumfeld
- Sanierung von umliegenden Bestandsgebäuden

In Folge dessen wurden für die beiden Standorte eine städtebaulich-architektonische Rahmenplanungen zum Neubau von Wohngebäuden ausgearbeitet. Diese wurden in der Gemeinderatssitzung vom 11.01.2017 (GD 032/17) als Grundlage zur Ausarbeitung vertiefter Planungen in Richtung Aufstellung von Bebauungsplänen befürwortet.

Für das Projekt „Kemptener Straße“ wurde zur Ausformulierung der Neugestaltung von der UWS das Architekturbüro WABE-Plan aus Stuttgart für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Am 10.01.2018 wurden Anwohnerinnen und Anwohner von der UWS und der Stadtverwaltung zu einer weiteren Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen. Darin wurden die aktuellen Planstände der Projekte „Im Wiblinger Hart“ und „Kemptener Straße“ einschließlich der Art der Berücksichtigung der bisherigen Anregungen vorgestellt. Im Rahmen der Diskussion wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die der Bebauungsplanung zugrunde liegende Vorhabenplanung vorgetragen. Hauptsächlich

wurden ausführungs- und betriebsrelevante Punkte angesprochen, wie z. B. Brandschutz, Müllentsorgung, Stellplatzsituation sowie geplante Bauabläufe.

Das Neubauvorhaben wurde bereits zweimal im Gestaltungsbeirat beraten, zuletzt in seiner Sitzung vom 09.03.2018. Darin hat der Gestaltungsbeirat festgestellt, dass sich das Projekt seit der ersten Vorstellung im Beirat positiv weiterentwickelt hätte. Gegenüber einer ersten Version des Vorhabens mit zwei Punkthäusern hätten die länglichen, straßenbegleitenden Baukörper jetzt eine angemessene Dimension, wodurch das Verhältnis zur Nachbarbebauung wesentlich stimmiger würde. Die gesamte städtebauliche Situation würde aufgewertet. Es ergäben sich klar erkennbare öffentliche Straßenräume und deutlich abgesetzte private Grünräume, wodurch für alle Bewohner ein erkennbarer Mehrwert gegenüber der jetzigen Situation entstehen würde. Die Höhenentwicklung mit vier Geschossen würde für diesen Ort sinnvoll erscheinen.

Die Anregungen des Gestaltungsbeirates zur Fassadengestaltung werden berücksichtigt.

Für den durch das Neubauvorhaben entstehenden Stellplatzbedarf einschließlich Ausgleich für wegfallende Stellplätze durch den Abbruch des bestehenden Garagengebäudes bzw. den Wegfall oberirdischer Stellplätze setzt der Bebauungsplan folgendes Konzept für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs um. In einer auf der Nordseite des Gebäudes von der Straße „Im Wiblinger Hart“ angefahrenen, 2-geschossigen Tiefgarage entstehen 69 Kfz-Stellplätze sowie 4 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück entlang der Straße. Da als Ziel der Maßnahme eine Wiederherstellung der bestehenden Stellplätze zusätzlich zu den neuen baurechtlich notwendigen vorgesehen ist, wären entsprechend der V+E-Planung von 75 Stellplätzen herzustellen (45 Wohnungsbestand, 24 Neubau und 6 für die Kita). Die voraussichtlich geringfügige Unterdeckung von 2 Stellplätzen ist aus verkehrsfunktionaler und bauplanungsrechtlicher Sicht angesichts der sehr guten ÖPNV-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrssituation und dem Ziel der dringenden Wohnraumbeschaffung verträglich. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die bisherigen Stellplätze trotz eines niedrigen Mietpreises nicht vollständig vermietet werden konnten. Darüber hinaus werden ca. 65 Fahrradstellplätze als oberirdische und in der Tiefgarage untergebrachte Stellplätze geschaffen.

Entsprechend des Votums des Gestaltungsbeirates wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein von AB WABE entwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan in Baurecht umgesetzt.

Die vorausgegangenen 2 Bürgerbeteiligungsveranstaltungen der UWS und der Stadtverwaltung dienen als frühzeitige Bürgerbeteiligung i. S. vom § 3 Abs. 1 BauGB für das gegenständliche Verfahren.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS).

Die UWS ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 2180 an der Kemptener Straße. Dort befindet sich südlich, westlich und nördlich 3- bis 5-geschossige Wohngebäude der UWS. Bei der Bestandsbebauung im Geltungsbereich handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Tiefgaragengebäude mit oberirdischen Stellplätzen auf dem Dach sowie öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße auf einem Teil des Grundstückes der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Vorgabe der Architektenplanung war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung von Mehrfamilienhäusern im Sinne der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für zwei rechteckige Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen sind zwei maximal 4-geschossige Gebäude mit begrünten Flachdächern. Es entsteht eine gegliederte Fassade mit Balkonen auf den West- und Ostseiten. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung des Ulmer Stadtteils Wiblingen.

Das Konzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer zentral zwischen den Gebäuden von der „Kemptener Straße“ aus angefahrenen, 2-geschossigen Tiefgarage vor mit ca. 102 Kfz-Stellplätzen sowie 12 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück entlang der Straße vor. Von den 102 neuen Tiefgaragenstellplätzen sind 74 Stellplätze Ersatz für die bestehende Nutzung und 28 Stellplätze zur Befriedigung des Stellplatzbedarfes durch die Neubaumaßnahme. Die neuen oberirdischen Stellplätze werden der Allgemeinheit als Parkplatz zur Verfügung gestellt, was im Bebauungsplan durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird. Dadurch entsteht ein Ersatz von derzeit bestehenden öffentlichen Parkplätzen, der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan 15 Kfz-Abstellplätze und im Bestand vor Ort 12 Kfz-Abstellplätze beträgt.

7.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes des Architekturbüros WABE-Plan, Stuttgart (AB WABE) entwickelt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2.650 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen, ausgenommen sind <ul style="list-style-type: none">- Betriebe des Beherbergungsgewerbes- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe- Anlagen für die Verwaltung- Gartenbaubetrieben- Tankstellen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | <ul style="list-style-type: none">- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,5) mit Überschreitungsmöglichkeit durch unterirdische Bauanlagen (z. B. Tiefgarage, Wege u. ä.) bis 0,9- max. Gebäudehöhen mit Zulässigkeit einer Höhe bis ca. 12,5 m |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung durch Baugrenzen |
| - Bauweise: | offene Bauweise |

- Abstandsflächen Festsetzung nach LBO mit Ausnahme einer reduzierten Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. zwischen den beiden neuen Gebäuden
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach oder Kiesdach, jeweils mit Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikanlagen
- Kfz-/Fahrradstellplätze: Festsetzung einer umgrenzten Fläche für Tiefgarage (geplant mit 2 Untergeschossen für Kfz und Fahrräder sowie 12 oberirdische Stellplätze zur Straße hin mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit)
- Grünordnung Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer

Eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ für allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich durch die spezifische städtebauliche Situation mit entsprechenden Abständen zur Bestandsbebauung begründet. Hierbei ist zu beachten, dass solche Überschreitungen bereits häufig im Bestand der Umgebung gegeben sind. Die Planung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Als Voraussetzung für die Bebauung ist das Fällen von 15 Laubbäumen entlang des zu entfernenden Tiefgaragengebäudes erforderlich, um die neue Tiefgarage errichten zu können. Hierfür setzt der Bebauungsplan Ersatzbaumstandorte als Ausgleich fest.

Ein für die Neubebauung zu entfernendes Müllsammelgebäude wird im Rahmen der nachfolgenden Planung von Seiten der UWS als Ersatz an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Baumstandorte wegen möglicher Verstöße gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG beim Vollzug des Bebauungsplanes vor. Darin wird festgestellt, dass nur die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel artenschutzrechtlich relevant sein können. Bei Fällmaßnahmen der Bäume im Winterhalbjahr bzw. vorausgehender Kontrollen bei Fällarbeiten außerhalb des Winterhalbjahres, was im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme geregelt ist, ist davon auszugehen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird formal eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kemptener Straße 15" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2018 vorbereitet, der öffentlich ausgelegt werden kann.