

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.09.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV-JM		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 10.10.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 341/18

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitt)	(Anlage 5.1.-5.13)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligungen	(Anlage 6.1-6.8)
	1	Grünordnerischer Fachbeitrag - Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach	(Anlage 7)
	1	Baumfällungen und Artenschutz von Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm	(Anlage 8)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 9)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kemptener Straße 15" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kemptener Straße 15" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2018 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 04.09.2018 hierzu festzulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, UWS, 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-Zimmer-Wohnungen. 10 Wohneinheiten sollen zur Förderung nach Landeswohnraumfördergesetz beantragt werden.

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, § 12, § 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. Verfahrensübersicht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.06.2018 zum Bebauungsplanentwurf vom 04.06.2018
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) am 30.06.2018
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2018 bis 10.08.2018

#### **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).

Bereits 2016 wurden Anwohnerinnen und Anwohner zu 2 Informations- und Diskussionsveranstaltungen zur geplanten Nachverdichtung des Plangebietes, auch unter Beteiligung der Stadtverwaltung eingeladen. Zur Ausformulierung der Neugestaltung des Plangebietes wurde von der UWS das Architekturbüro WABE-Plan aus Stuttgart für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Nach zweimaliger Beratung des Projektes im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein von AB WABE entwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan in Baurecht umgesetzt.

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 Nachverdichtung zur Stärkung 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 2- 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. Spezieller Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Baumstandorte in Bezug zu möglichen Verstößen 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, ist davon auszugehen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen. Dies ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt.

## 8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahmen vorgebracht.

Diese Anregungen der Öffentlichkeit beziehen sich auf die geplante und im Zusammenhang mit der Bauplanung stehende Konzentration von zwei bestehenden Müllhäusern. Es werden Geruchs- und Tierbelästigungen, weniger Raum für Müll und längere Wege für bestimmte Anwohner befürchtet. Durch die Vorhabenträgerin UWS wurden in der Planung die bestehenden sowie die neu hinzukommenden Wohneinheiten bei der Vorhabenplanung berücksichtigt, um ausreichend Platz für die Entsorgung des Mülls zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit waren keine Planänderungen erforderlich.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Einwendungen wurden in der Abwägung behandelt:

- Deutsche Telekom
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Fernwärme Ulm
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia

Die vorgebrachten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf Hinweise, die die weitere Ausführungsplanung betreffen. Die Hinweise wurden, soweit erforderlich redaktionell in der Satzung der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung ergänzt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren keine Planänderungen erforderlich.

**9. Beschlussfassung**

Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Kemptener Straße 15" in der Fassung vom 04.09.2018, sowie die Begründung in der Fassung vom 04.09.2018 gemäß §§ 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches bzw. § 74 Landesbauverordnung Baden-Württemberg als Satzung zu beschließen.