



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.02.2020		
Geschäftszeichen	SUB III – ak/Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.03.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 069/20

Betreff: Bebauungsplan "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen: 1 Bebauungsplanvorentwurf (Lageplan) (Anlage 1)
1 Begründung (Vorentwurf) (Anlage 2)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 10.02.2020 (Anlage 1) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanvorentwurfs umfasst einen Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels, in dem bislang lediglich die Art der Nutzung hinreichend geregelt und planungsrechtlich gesichert ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, also danach, inwieweit sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieser Rechtsrahmen lässt einen relativ großen Interpretationsspielraum zu, der insbesondere in historisch und architektonisch sensiblen Quartieren wie dem Fischerviertel bei ungünstigen Fallkonstellationen zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann.

Mit dem vorliegenden Verfahren soll nun die planungsrechtliche Grundlage hinreichend konkretisiert werden, um die bestehenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Qualitäten zu sichern und den individuellen Ansprüchen auf eine bauliche Entwicklung der Grundstücke/Immobilien einen dem Quartier angemessenen Rahmen zu geben.

2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 13a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 51, 51/7, 51/8 usw. bis 51/20; die Flurstücke Nr. 501/3, 501/4 usw. bis 501/6; die Flurstücke 34, 35, 35/1, 35/2 usw. bis 35/4, die Flurstücke 52, 52/1, 52/2 usw. bis 52/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 300/4 (Große Blau) und 501 (Fischergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 7.800 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne ganz oder in Teilen geändert:

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 110.4 / 40 gen. d. Erlass RP Nordw. v. 13.04.1960 Nr. I 5 Ho-2206-119-Ulm/6
- Plan Nr. 110.4 / 52 in Kraft getreten am 19.08.1982
- Plan Nr. 110.4 / 53 in Kraft getreten am 06.03.1986
- Plan Nr. 110.4 / 57 in Kraft getreten am 01.02.1990

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Für das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs existiert bislang ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 (s.o.). Dieser trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, indem er „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO ausweist.

Innerhalb dieses besonderen Wohngebiets sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig; zudem sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es offenbar ausreichend, durch alleinige Festsetzung der Nutzungsart die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen; so ist es auch in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt worden. Festsetzungen über Nutzungsmaße, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung usw. wurden damals auf einen zukünftigen Zeitpunkt verschoben; dazu sollten weitergehende Untersuchungen zu den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich erarbeitet werden.

Im Jahr 1990 wurden für einen Teil des Geltungsbereichs die genannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in einem zusätzlichen Textbebauungsplan weiter konkretisiert: Seither sind in den fraglichen Bereichen des besonderen Wohngebiets ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Lediglich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können ausnahmsweise in das 1. Obergeschoss erweitert werden.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, die über die im Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen. Im Falle der zahlreichen Kulturdenkmale innerhalb des Plangebiets sind die Grenzen der baulichen Veränderung über die Restriktionen des Denkmalschutzgesetzes hinreichend definiert. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung aller anderen Fälle kann dagegen lediglich auf § 34 BauGB zurückgegriffen werden. Dieser Paragraph besagt, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wenn sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Diese Formulierung eröffnet einen relativ großen Interpretationsspielraum, der insbesondere in den historisch und architektonisch sensiblen Quartieren wie dem Fischerviertel bei ungünstigen Fallkonstellationen zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann. Die durchaus schwierigen Diskussionen in den vergangenen Jahren haben dies immer wieder vor Augen geführt.

Der jüngste Vorgang dieser Art betrifft das Grundstück Flst. Nr. 51 am nördlichen Eingang der Fischergasse. Dieses Grundstück ist unmittelbar an der Blau gelegen und wird bislang als Garten genutzt. Frühere Ambitionen der Pächter, hier zusätzliche Außengastronomie anzusiedeln, konnten über die restriktiven Festsetzungen zur Nutzungsart unterbunden werden. Nun besteht offenbar das Interesse, dieses Grundstück einer weitergehenden Nutzung, u.U. auch einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Anhand historischer Stiche und Karten konnte rekonstruiert werden, dass dieses Grundstück zumindest seit dem 16. Jhd. unbebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.

Inwieweit diese und andere noch unbebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Entwicklung zugeführt werden oder doch besser frei von Bebauung bleiben sollen, ist im Weiteren unter städtebaulichen, historischen und stadtgestalterischen Aspekten eingehend zu überprüfen. Ferner wird in diesem Zusammenhang zu eruieren sein, welches Maß der baulichen Nutzung im Umfeld der historischen Bebauung grundsätzlich angemessen ist. § 34 BauGB ist in diesen Fragen als Steuerungselement unzureichend. Daher sollen die städtebaulichen Zielsetzungen konkretisiert und das bisherige Spektrum der Bebauungsplanfestsetzungen im Zuge dieses Verfahrens erweitert werden.

5.2. Neugestaltung / Bebauungsplan

Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels und damit von großer historischer und identitätsstiftender Bedeutung. Das Quartier hat bereits heute eine hervorragende städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität. Dieser Bebauungsplan ist also nicht dazu angetan, grundlegende städtebauliche Veränderungen herbeizuführen, sondern vielmehr, die bestehenden Qualitäten zu sichern und den individuellen Ansprüchen zur baulichen Entwicklung der Grundstücke/Immobilien im Quartier einen städtebaulich angemessenen Rahmen zu geben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung sollen in diesen Bebauungsplan überführt und nun um solche Festsetzungen ergänzt werden, die den Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizieren. Dies sind in erster Linie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Entsprechend der Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur bedarf es differenzierter Festsetzungen auf Basis einer eingehenden Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und bauhistorischen Belangen.

Der Aufstellungsbeschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt steht am Anfang dieser städtebaulichen Auseinandersetzung. Folglich stellt der Lageplan zunächst nur den Gebietsumgriff dar. Unter Berücksichtigung der frühzeitigen Anregungen aus der Öffentlichkeit, seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wird die Verwaltung bis zum Auslegungsbeschluss den Entwurf eines Bebauungsplans mit differenzierten textlichen Festsetzungen erarbeiten.

6. **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.