

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	31.03.2020		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.05.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 29.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 133/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1 "
- Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro Rapp	(Anlage 5.1 – 5.7)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 – 6.6)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Lise-Meitner-Straße 3/1 " vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lise-Meitner-Straße 3/1 " gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

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

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Science Park II unmittelbar in der ersten Baureihe am Berliner Ring.

Das Grundstück selbst ist derzeit durch einen Parkplatz bebaut, welcher über eine Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße angebunden ist.

Unmittelbar nördlich an das Baugrundstück grenzt die Verkehrsfläche des Berliner Rings mit einem straßenbegleitenden Geh- und Radweg sowie Verkehrsgrünflächen an. Im Süden sowie im Osten grenzt eine 4-5 geschossige gewerbliche Bebauung (Bürogebäude) mit einer Flachdachausbildung an. Unmittelbar westlich befindet sich ein Funkturm mit einem zugehörigen, 2-geschossigen Betriebsgebäude.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden die Flächen des Science Park III. Südlich grenzt eine weitere gewerbliche Bebauung mit Bürogebäuden an. Weiter westlich besteht die Verkehrsfläche der Wilhelm-Runge-Straße sowie die Bebauung des Science Park II. Im Osten kommt ein Grünzug sowie darüber hinaus das RKU zum Liegen.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Lise-Meitner-Straße aus über eine Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück bzw. im benachbarten Parkhaus Z4 Science Park nachgewiesen.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung soll das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück einer höherwertigen Büro- und Verwaltungsnutzung zugeführt werden.

2. Rechtsgrundlagen

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

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich von Flurstück Nr. 6400/11 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 6400/10 und weist eine Größe von ca. 4.471 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Plan Nr. 154 / 02 in Kraft getreten am 12.11.1987
- Plan Nr. 154 / 03 in Kraft getreten am 14.05.1987

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Baufläche (Forschung, Produktentwicklung und Hochschulen) dar. Die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenfläche (Büro- und Verwaltungsnutzungen) entsprechen in ihrem Charakter den Festlegungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.461 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

7. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.11.2019.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Südwestpresse am 16.11.2019.
- c) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 10.12.2019.
- d) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung in der Südwestpresse am 14.12.2019.
- e) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Flur Nr. 6400/11 und einem Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 6400/10 plant die Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS) als Vorhabenträgerin den Neubau eines Bürogebäudes.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Baugrundstückes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

8.2. Geplante Neugestaltung

Auf dem Grundstück soll die derzeit durch Stellplätze genutzte Fläche durch ein Bürogebäude nachgenutzt werden.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Rapp eine Planung erarbeitet, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage für die weitere Ausarbeitung zugrunde gelegt werden soll.

Geplant ist hierbei ein 4-geschossiger Baukörper in Verlängerung der bestehenden Bauflucht des Gebäudes „Lise-Meitner-Straße 7/2“, welcher im westlichen Bereich des Gebäudes zur städtebaulichen Akzentuierung mit 6 Geschossen geplant ist.

Die Abstandsflächen zu den benachbarten Nutzungen können dabei eingehalten werden, so dass eine ausreichende Besonnung und Belichtung gegeben ist.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze (insgesamt ca. 85 Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück (ca. 69 Stellplätze) bzw. im Parkhaus Z4 Science Park (ca. 17 Stellplätze) nachgewiesen.

9. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

9.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Folgende 6 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Feuerwehr Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die FUG weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das neu zu erstellende Gebäude nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden kann.

Die Stellungnahme der Feuerwehr Ulm beinhaltet, dass über eine Feuerwehrezufahrt sichergestellt sein muss, dass von der Lise-Meitner-Str. aus das neue Gebäude 3/1 nördlich umfahren werden kann. Zudem muss die Feuerwehrezufahrt nördlich von Gebäude 7/1 anschließen, da kein Wendepunkt vorhanden ist. Diese Vorgaben können durch die geplanten, ebenerdigen Stellplätze am neu geplanten Gebäude eingehalten werden.

Die SWU weist darauf hin, dass zur Versorgung ihrerseits eine Leitungsführung über das Grundstück Lise-Meitner-Straße 3 nötig ist, welche über die geplante Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße aus vorgesehen werden kann. Die rechtlichen Voraussetzungen werden direkt zwischen der Vorhabenträgerin und der SWU abgestimmt.

Die Stellungnahme des RP Freiburgs ist nachrichtlicher Natur und führt zu keinen Änderungen am Bebauungsplan.

Die EBU bittet um Ergänzung bzw. Änderung des Punktes 6.8 in der Begründung.

Die SUB/V bittet den Punkt 3.4 zum Bodenschutz nach ihrem Wortlaut zu ändern. Außerdem wird bei den festgesetzten Baumpflanzungen vorgeschlagen, eine Liste mit geeigneten einheimischen standortverträglichen Laubgehölzen aufzunehmen.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der Begründung unter Ziffer 6.8
- Änderung des Hinweises zum Bodenschutz unter Ziffer 3.4 der Hinweise
- Anpassung der GRZ für Stellplätze von 0,8 auf 0,9
- Konkretisierung der Höhe für Einfriedungen auf maximal 2,0 m

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

10. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2020 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 31.03.2020 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.