



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 23.06.2020
Geschäftszeichen SUB IV - JM
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 14.07.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 221/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan, ZG Architekten Ulm	(Anlage 5.1 - 5.7)
1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 - 6.14)
1	Artenschutzgutachten (Entwurf) nur elektronisch	(Anlage 7)
1	Schalltechnische Untersuchung nur elektronisch	(Anlage 8)
1	Geruchsimmissionsprognose (Entwurf) nur elektronisch	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neugestaltung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen entlang der Unterkirchberger Straße mit einer Wohnbebauung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und §4a Abs. 3 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 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1660, 1662, 1663, 1664 und eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 1672 und 1674 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38 genehmigt durch Erlass des RP Tüb. vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76 außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenfläche entsprechen einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.10.2018.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018.
- d) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.07.2019.

- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 20.07.2019.
- f) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die geplante Lage der Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt über den Binsenweiherweg. Es wird gefordert, die Ein- und Ausfahrt über die Unterkirchberger Straße einzurichten.

Die Zerstörung des Lebensraumes verschiedener Tierarten wird ebenfalls thematisiert. Des Weiteren wird auf den Bestandsschutz des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes hingewiesen. Es wird befürchtet, dass eine mögliche Vergrößerung des Betriebes mit der neuen Bebauung nicht mehr möglich wird. Auch wird eine Verschärfung der Parksituation im Binsenweiherweg vermutet, sodass dieser nicht mehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten problemlos befahren werden kann.

Die Geschossigkeit und Gestaltung der geplanten Bebauung und die damit verbundene Störung der Privatsphäre werden ebenfalls kritisiert. Auch der entstehende Verkehrslärm durch den Abtrag des bestehenden Walls entlang der Unterkirchberger Straße wird genannt.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen des Leitungsträgers Unitymedia, des Regierungspräsidiums Freiburg und des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis sind nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen am Bebauungsplan. Die Informationen der Leitungsträger und Behörden wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet, da sie lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant sind.

Das Regierungspräsidium Tübingen weist in seiner Stellungnahme auf die fehlende 10 m breite Bauverbotszone von der Landesstraße L 260 hin.

Die EBU weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das Erschließungsgebiet im Trennverfahren entwässert werden muss. Die Erneuerung des öffentlichen Kanals im Binsenweiherweg wird derzeit geprüft. Die abwassertechnische Erschließung kann frühestens ab 2021 sichergestellt werden. Ein Baubeginn ist vorher nicht möglich.

SUB/V weist auf die Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz hin und fordert den Hinweis, künstliche Nisthilfen in die Gebäudefassade zu integrieren, verbindlich festzusetzen. Des Weiteren wird auf die Lage des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Fischerhausen und das damit verbundene Verbot einer Geothermie Nutzung hingewiesen. Außerdem wird gefordert, die bestehenden Gehölzstrukturen größtenteils zu erhalten.

Aufgrund der vorgebrachten Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung die Häuser 1, 2 und 4 (Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße sowie zur südlich angrenzenden Wohnbebauung) überarbeitet. Der grundsätzlich gut gelungene Städtebau bleibt unverändert. Durch die umfassende Überarbeitung der Häuser 1, 2 und 4 fügen sich diese nun mit dem neu gestalteten Satteldach in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet. Darüber hinaus wurde der Baukörper um einen knappen Meter nach Norden schoben und damit stärker vom südlich angrenzenden Bestandsgebäude abgerückt.

Die Höhe der neuen Gebäude orientiert sich (ca. + 2,0 m) an dem Bestandsgebäude, die Traufhöhen entsprechen weitgehend dem Bestand.

Das Gebäude im rückwertigen Teil des Grundstückes bleibt in der Lage sowie der Kubatur unverändert.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Die Firma Arkitura GmbH mit Sitz in Neu-Ulm ist Vorhabenträgerin und vertritt Herrn Hirn als künftigen Eigentümer der Grundstücke Unterkirchberger Straße 7 (Flurstück Nr. 1664), Unterkirchberger Straße 11 (Flurstück Nr. 1662), Binsenweiherweg 17 (Flurstück Nr. 1663) und Flurstück Nr. 1660. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1672 (Fußweg) und 1674 (Lärmschutzwall/Gehölz) sind Eigentum der Stadt Ulm. Auf dem Baugrundstück befinden sich Gebäude, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen.

Daher wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt. Hierbei sind auf den Grundstücken insgesamt vier Wohngebäude geplant, welche parallel entlang der Unterkirchberger Straße sowie im rückwertigen Bereich des Grundstückes angeordnet sind.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38, genehmigt durch Erlass des RP Tübingen vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit den Neubauprojekten nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten soll. Im weiteren Verfahren soll die Realisierung von PV-Modulen auf den geeigneten Dächern geprüft werden.

8.2. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm am 24.10.2019 ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt.

Im Plangebiet nachgewiesen wurden das Große Mausohr, die Bartfledermaus, der Große Abendsegler, die Mückenfledermaus und vermutlich die Zwergfledermaus. Aufgrund der aufgefundenen geringen Kotmenge, den nicht nachgewiesenen Sozialrufen sowie den fehlenden Individuen-Nachweisen sind Wochenstuben bzw. andere dauerhaft genutzte Quartiere (Winterquartiere) auszuschließen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Gebäude von einer oder mehreren Fledermäusen als regelmäßige sommerliche Ruhestätten genutzt werden.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Biber, Haselmaus) kann aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenfläche ist Brutlebensraum verschiedener Vogelarten. Es ist eine typische Siedlungs-Avizönose festgestellt worden. Hervorzuheben ist das Vorkommen der auf der Vorwarnliste stehenden Arten Feldsperling, Haussperling und Klappergrasmücke.

Die Untersuchung der Gebäude auf Nester von Schwalben und Mauerseglern war negativ. Im Bereich der Gehölze wurden keine größeren Nester (Rabenkrähe, Ringeltaube) festgestellt. Größere Baumhöhlen (Spechthöhlen) konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Entsprechend wurden auch nur anspruchslose Höhlen-, bzw. Nischenbrüter Meisen festgestellt, die z. B., wie in diesem Fall die Blaumeise, auch in unkonventionellen Hohlräumen wie in einem Briefkasten am Gebäude, brüten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer usw.) wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt bzw. können aufgrund der Habitatstruktur bzw. fehlender essentieller Raupen-Futterpflanzen auch ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss der Gebäude und Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Aufhängen von 3 Höhlenkästen und 3 Flachkästen für Fledermäuse im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu gebauten Gebäuden.

V3: Aufhängen von 5 Nisthilfen für den Haussperling im direkten Umfeld (Abstand max. 200) oder an den neu gebauten Gebäuden.

8.3. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgebrachten Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung die Häuser 1, 2 und 4 (Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße sowie zur südlich angrenzenden Wohnbebauung) überarbeitet (siehe Ziffer 7.2 der Beschlussvorlage). Aufgrund dieser Überarbeitung waren folgende Änderungen am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig:

- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Baukörper entlang der Unterkirchberger Straße (Haus 1, 2, und 4)
- Anpassung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie der entsprechenden Dachformen (Satteldächer entlang der Unterkirchberger Straße, Flachdächer im rückwärtigen Grundstücksbereich)
- Anpassung der Fläche für Tiefgaragen und Kellerräume entsprechend den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplänen
- Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Ergänzung von 4 Baumstandorten entlang des rückwärtig gelegenen öffentlichen Fußwegs

Mit der geänderten Planung ist ein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, durch welchen die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen berührt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit erforderlich.

8.4. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2020 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 23.06.2020 können gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausgelegt werden.