

|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 18.09.2020   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB-JM   |                       |           |
| Vorberatung      | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 13.10.2020 | TOP       |
| Beschlussorgan   | Gemeinderat  | Sitzung am 14.10.2020 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 306/20 |

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 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 frühzeitigen Beteiligung **nur elektronisch** (Anlage 6.1 - 6.13)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung **nur elektronisch** (Anlage 7.1 - 7.14)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung (Anlage 8.1 - 8.9)
  - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 9)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße" erneut vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

---

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Zur Mitzeichnung an:             | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV | Eingang OB/G _____                                     |
| _____                            | Versand an GR _____                                    |
| _____                            | Niederschrift § _____                                  |
| _____                            | Anlage Nr. _____                                       |

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

## **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 und § 4 Abs. 2 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.
- g) erneuter Auslegungsbeschluss und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.07.2020.
- h) öffentliche Bekanntmachung des erneuten Auslegungsbeschlusses und des erneuten Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 18.07.2020.
- i) erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.

## **7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### **7.1. Private Stellungnahmen**

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

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.

### **7.2. Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:**

- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Entsorgungs-Betriebe Ulm (EBU)

Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist in seiner Stellungnahme auf die Lage des Plangebietes gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung und bittet um die Übernahme eines Hinweises zur Denkmalpflege in den Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen der Leitungsträger Unitymedia und Deutsche Telekom 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 darauf hin, dass zwischen den Baugrenzen der Tiefgarage und den Straßenflächen nicht bebaut werden dürfen. Die Belange des Immissionsschutzes sind nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen am Bebauungsplan.

SUB/V weist auf die Lage des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet Fischerhausen und das damit verbundene Verbot einer Geothermie Nutzung hin. Außerdem wird gefordert, die Art der zu pflanzenden Bäume festzulegen.

Die EBU weist in ihrer Stellungnahme unter anderem darauf hin, dass das Erschließungsgebiet über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße entwässert werden kann. Des Weiteren kann die Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße nur mit einem Drosselabfluss von 10 l/s erfolgen.

## **8. Sachverhalt**

### **8.1. Ausgangslage**

Während der erneuten öffentlichen Auslegung fand ein Wechsel des Vorhabenträgers statt. Neuer Vorhabenträger ist nun die Hirn Projekt GmbH mit Sitz in Ulm anstatt der Arkitura GmbH mit Sitz in Neu-Ulm.

Die Firma Hirn Projekt GmbH 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 Neubauprojekte gewährleisten soll.

### **8.2. Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der erneuten öffentlichen Auslegung**

- Punkt 4.7 Planzeichnung: Anpassung Hinweis Bodenschutz

- Punkt 6.3. Begründung: Anpassung Festsetzung Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der geänderten Planung ist kein 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 nicht erforderlich.

### 8.3. 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**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 18.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 18.09.2020 hierzu festgelegt werden.