

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB III - tl		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 13.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 347/21

Betreff: Bebauungsplan "Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtslageplan (Anlage 1)
 - 1 Planzeichnung (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Bestandsaufnahme Nutzungen (Anlage 5)
 - 1 Umweltbezogene Stellungnahmen – **nur elektronisch** – (Anlage 6)
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
im Zuge der Auslegung – **nur elektronisch** – (Anlage 7)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 7.1 - 7.3)
– **nur elektronisch** –
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen
Beteiligung – **nur elektronisch** – (Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 22.09.2021 hierzu festzulegen.

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

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb der gem. § 19 DSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" und ist begrenzt durch die Straße und Blaubrücke Weinhofberg im Norden, die Kleine Blau im Osten, die Blaubrücke zur Schwörhausgasse im Südwesten und die Fischergasse im Westen. Das Quartier zwischen der Fischergasse und den beiden Blauarmen stellt einen heterogenen Altstadtbereich dar. Mit seiner mittelalterlichen Struktur, die überwiegend geprägt ist durch die dichte Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Fachwerkhäusern entlang der Blauarme, seinen kleinteiligen Grünstrukturen und der Mischung aus Wohnnutzung, nichtstörendem Handwerk und Kleingewerbe, weist das Plangebiet eine besondere Eigenart mit einem für die Innenstadt außerordentlichen Identitätswert auf. An einigen Gebäuden schließen sich ein- bis zweigeschossige Gebäudeteile oder Anbauten an, die zumeist für Wohnen oder Geschäfte genutzt werden. Das Plangebiet ist bis auf die beiden Wasserläufe der Kleinen und Großen Blau und wenige Privatgärten weitgehend versiegelt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfs umfasst einen Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels, in dem bislang nur die Art der baulichen 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, stadtgestalterischen und ortsbildprägenden Qualitäten zu sichern und den individuellen Ansprüchen auf eine bauliche Entwicklung der Grundstücke/Immobilien einen dem Quartier angemessenen Rahmen zu geben.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10 sowie § 13a 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 18.07.2019 (GBl. 2019 S. 313).

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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.03.2020.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 07.03.2020.
- c) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss durch den FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 04.05.2021.
- d) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.

6. Sachverhalt

6.1. 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.

In einem angrenzenden qualifizierten Bebauungsplan, welcher insbesondere die Fischergasse umfasst, wurden im Jahr 1986 im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgenommen mit dem Ziel, dass zur Verbesserung der Wohnumwelt eine Verkehrsberuhigung in dem Quartier durchgeführt wird und die Straßenräume optisch aufgewertet werden. Zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses wurde zudem für das bis dato unbebaute Grundstück Fischergasse 21 in Verlängerung des vorhandenen Gebäudes Fischergasse 19 ebenfalls qualifiziertes Baurecht geschaffen.

Im Jahr 1990 wurden 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. Jhdt. un bebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.

Als Bestandteil der gem. § 19 DSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischerviertel" ist die Erhaltung und der Ausbau des identitätsstiftenden Stadtbildes von wesentlicher Bedeutung. Daher soll die vorhandene Bebauung entlang der Fischergasse und Auf der Insel erhalten und dem ortsbildprägenden Charakter entsprechend ergänzt werden.

Wesentliches Ziel ist zudem die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung anderer wohnverträglicher Nutzungen für dieses innerstädtische Wohngebiet. Die vorhandene Nutzungsmischung soll soweit erhalten bleiben, wie die Betriebe in Hinblick auf Lärmemissionen und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die existierenden Bebauungspläne sowie der vorliegende Bebauungsplan setzen deshalb für das Plangebiet ein "Besonderes Wohngebiet" gem. § 4a der Baunutzungsverordnung fest.

6.2. 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 dient also nicht dazu, grundlegende städtebauliche Veränderungen herbeizuführen, sondern vielmehr dazu, die bestehenden Qualitäten zu sichern und insbesondere für Belange, die nicht bereits durch den Denkmalschutz geregelt sind, den individuellen Ansprüchen zur baulichen Entwicklung der Grundstücke / Immobilien im Quartier einen städtebaulich angemessenen Rahmen zu geben.

An die Gestaltung der baulichen Anlagen im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen sind in diesem ortsbildprägenden Altstadtviertel besondere Anforderungen zu stellen. Angestrebt wird, die im Fischerviertel vorherrschenden Struktur-, Maßstabs- und Gestaltungsmerkmale beizubehalten bzw. zu übernehmen. Der Bebauungsplan enthält deshalb differenzierte Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die

Dachformen, die Gestaltung der Fassaden, die zulässigen Materialien, Farben und die Werbeanlagen.

Wie die Erfahrungen zeigen, ergibt das Nebeneinander von Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen mit Wohnungen eine besondere Konfliktsituation bezüglich nächtlicher Ruhestörungen. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Aufgrund dessen bleiben im Plangebiet diese Nutzungen weiterhin unzulässig. Übrige gewerbliche Einrichtungen sind nur zulässig, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung und, sofern vorhanden, zum Maß 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. Entsprechend der heterogenen Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Freiraumstruktur und unter Berücksichtigung der frühzeitigen Anregungen aus der Öffentlichkeit, seitens der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der für die Gebietstypik notwendigen und ermittelten Bestandsaufnahme, erarbeitete die Verwaltung für den Auslegungsbeschluss den Entwurf des Bebauungsplanes mit differenzierten textlichen Festsetzungen.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. In Anbetracht der Bedeutung des Quartiers für die Stadtgesellschaft werden analog zum klassischen Verfahren dennoch zwei Beteiligungsrounden (frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und förmliche Offenlage) durchgeführt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Von diesen gingen 3 Stellungnahmen zur Abwägung ein. Diese sind zumeist nachrichtlicher Art und führen zu geringfügigen Änderungen der Planung.

8. Beschlussfassung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2021 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 22.09.2021 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.

