



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.01.2009		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.02.2009	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 25.03.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 040/09

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	4	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.4)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 6)

#### Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09. Januar 2009 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 09. Januar 2009 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)" zuzustimmen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung der Grundstücke zwischen der Sedanstraße 41 – 63.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1763/1, 1763/2, 1763/3, 1763/4, 1763/5, 1763/6, 1763/7, 1763/8, 1763/9 und 1763/10 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 148.1/23 "Sedanstraße – Römerstraße – Ziegelgasse - Reiterstraße", genehmigt durch Ministerialerlass vom 19.06.1937 (Nr. 4298)

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 04.11. 2008 (siehe Niederschrift § 325)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 46 vom 13.11.2008
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 21.11.2008 bis einschließlich 22.12.2008.

### 6. Sachverhalt

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben 3 Personen Einsicht in die Planunterlagen genommen.

Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 17.11.2008 (Anlage 5.1)</u> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der	Die Deutsche Telekom, Netzproduktion, wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden und, wie vorgetragen, 3 Monate vor Baubeginn von der Vorhabenträgerin über den Beginn der Baumaßnahmen informiert

<p>Deutschen Telekom AG mindestens drei Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	
<p>2. <u>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 02.12.2008 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die Versorgung des Plangebietes ist über die bereits bestehende Infrastruktur mit leistungsfähigen Strom-, Trinkwasser-, Erdgas- und Fernwärmehauptleitungen der SWU Energie und der FUG gesichert.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in die weiteren Abläufe gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die SWU Energie wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühestmöglich in die weiteren Abläufe eingebunden.</p>
<p>3. <u>EADS, Defence &amp; Security, Schreiben vom 16.12.2008 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Das im Eigentum der EADS stehende Werksgelände nördlich der Sedanstraße ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt. Als Einschränkung ist dabei festgelegt, "dass an den Grenzen des Gebietes zu den umgrenzenden Straßen hin – ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – insgesamt der Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die Messung der Immissionswerte hat gemäß TA-Lärm zu erfolgen."</p> <p>Es wird bei der weiteren Beratung über den Bebauungsplan gebeten, folgendes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Nutzungsart von zwei angrenzenden Bebauungsplänen sollte nicht über zwei mögliche Nutzungsarten hinweg erfolgen. Da der bestehende Bebauungsplan für das EADS Werksgelände ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt, sollte der neue Bebauungsplan die nächsthöhere Nutzungsartstufe Mischgebiet erhalten. Dies auch unter Berücksichtigung, dass die frühere Bebauung der Sedanstraße 41 – 63 überwiegend Wohnnutzung enthielt.</li> <li>2. Die bestehende Nutzung des EADS Werksgeländes ist vorrangig vor der neuen Bebauung. Dies bedeutet, im neuen Bebauungsplan ist in geeigneter Form aufzunehmen, dass die künftige Wohnnutzung zu keinerlei Beschränkung oder Beeinträchtigung der derzeitigen und künftigen Nutzung und Entwicklung des Werksgeländes führen wird.</li> </ol>	<p>Das EADS Werksgelände liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 147/22 "Elisabethenstraße - Sedanstraße – Moltkestraße - Wörthstraße". Die in der Stellungnahme angegebene Festsetzung als Gewerbegebiet mit der Einschränkung hinsichtlich der festgelegten Immissionswerte als Zaunwerte ist richtig wiedergegeben.</p> <p>Die unmittelbare Umgebung des EADS Werksgeländes entlang der Sedanstraße und der Wörthstraße ist sowohl historisch als auch in ihrem derzeitigen Zustand überwiegend mit Wohngebäuden genutzt. Aus dieser bestehenden Gemengelage wurde die Einschränkung hinsichtlich der Immissionswerte aus dem Werksgelände in dem o.g. Bebauungsplan für das Gewerbegebiet getroffen.</p> <p>Die festgesetzten Immissionswerte stellen bereits Richtwerte für Mischgebiete gemäß der TA-Lärm dar. Damit soll der absehbare Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung des EADS Geländes und der angrenzenden Wohnbebauung gelöst werden.</p> <p>Durch die festgesetzte Einschränkung des Gewerbegebietes mit Immissionswerten von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts entlang der Grundstücksgrenze des Werksgeländes ist dieser Bereich faktisch nur mit gewerblichen Anlagen nutzbar, die die Richtwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten. Damit besteht bereits aus schalltechnischer Sicht eine Gliederung des Gewerbegebietes mit mischgebietstypischen Beschränkungen und einem Wohngebiet. Eine Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die vorgesehene neue Bebauung des Plangebietes ist von der Vorhabenträgerin, der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH nach dem KFW 40 Energiestandard vorgesehen. Dadurch ist für die Fenster der Gebäude eine 3-fach Verglasung mit einem erhöhten Wärmedämm- und Schalldämmmaß erforderlich. Das Schalldämmmaß der einzubauenden Fenster beträgt 36 dB und entspricht somit Schallschutzklasse 3. Die üblicherweise für Wohngebäude benutzten Fenster weisen eine 2-fach</p>

	<p>Verglasung mit einem Schalldämmmaß von 30 – 32 dB auf und entsprechen damit der Schallschutzklasse 2.</p> <p>Die Planung sieht damit einen erhöhten Standard der Schalldämmung gegenüber vergleichbaren Wohnungsbauprojekten vor. Eine Beschränkung bzw. Beeinträchtigung der Nutzung des EADS Werksgeländes ist damit nicht zu erwarten.</p>
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 17.12.2008 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Geotechnik: Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen Baugrund dar. Für die geplanten Maßnahmen (z.B. Bau der Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.</p> <p>Grundwasser: Für die Errichtung von Erdwärmesonden wird auf das "Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG)" hingewiesen.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die Vorhabenträgerin und an das Planungsbüro weitergegeben.</p> <p>Die Information wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>

6.2 Vor der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 06.11.2008 im Bürgerhaus West eine Bürgerinformationsveranstaltung über das Wohnungsbauvorhaben von der UWS durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen etwa 50 Bürger/innen teil.

Folgende Äußerungen und Fragen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. Die vorgesehene Bebauung ist wesentlich höher als die angrenzenden Gebäude.</p>	<p>Die Gebäude werden zur Sedanstraße mit 6 Vollgeschossen ausgebildet, wobei das oberste Geschoss um 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeflucht zurückgesetzt wird. Die absolute Gebäudehöhe ist mit 503,50 m ü. NN geplant und orientiert sich damit an den östlich und westlich angrenzenden Gebäuden der Sedanstraße.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan Wohngebäude mit 504,0 m ü. NN festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt damit einen Spielraum von ca. 0,5 m für eventuelle Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.</p> <p>Die Firsthöhe des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäudes beträgt 501,3 m ü. NN, die des westlich angrenzenden Gebäudes 503,60 m ü. NN. Die Firsthöhe des nördlich gegenüber liegenden Bürogebäudes der Fa. EADS Defence &amp; Security an der Sedanstraße ist um ca. 1,8 m höher als das geplante Wohngebäude.</p> <p>Die geplante Bebauung weist über das gesamte</p>

<p>2. Durch die Auflösung der bisher geschlossenen Bebauung in vier Einzelgebäude werden erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenlärm der Sedanstraße an den Grundstücken am Straßburgweg befürchtet.</p> <p>3. Durch die Belichtungsöffnungen der Garagen im Bereich zu den Grundstücken des Straßburgweges werden Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke befürchtet.</p> <p>4. Im Umfeld des Plangebietes besteht ein erhebliches Defizit an Stellplätzen. Durch das Vorhaben wird eine Verschärfung der Stellplatzsituation im öffentlichen Straßenraum befürchtet.</p> <p>5. Im Plangebiet ist die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes geplant. Dadurch werden Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke am Straßburgweg befürchtet.</p>	<p>Plangebiet ein durchgängiges, 1-geschos-siges Sockelgeschoss mit einer Höhe von ca. 4,2 m über dem Niveau der Sedanstraße auf. Die Wohnungsneubauten werden gegenüber der ursprünglich bestehenden, geschlossenen Bebauung in vier Einzelbaukörper aufgelöst.</p> <p>Der Abstand zwischen den 4 Einzelbaukörpern beträgt ca. 5,0 m. Auf Grund des durchgehenden Sockelgeschosses über die gesamte Länge der Sedanstraße sowie den geringen Abständen zwischen den einzelnen Gebäuden ist eine erhöhte Lärmbelastung der Grundstücke am Straßburgweg nicht zu erwarten.</p> <p>Durch das ansteigende Geländeprofil von Nord nach Süd liegt die Garagenebene entlang der Sedanstraße im Erdgeschossbereich, im Blockinnenraum jedoch vollständig im Erdreich als Tiefgarage.</p> <p>Die ursprünglich vorgesehenen drei Belichtungsöffnungen der Garage wurden auf eine Öffnung reduziert. Die verbleibende Öffnung liegt auf der Südseite des Garagengeschosses in der Nähe der Grenze zu den Grundstücken des Straßburgweges. Eine Lärmbeeinträchtigung der Wohngebäude ist durch den Abstand der Öffnung zu den Gebäuden von ca. 15 m sowie der geringen Größe der Öffnung mit 5,0 m x 6,0 m nicht zu erwarten.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden vollständig in vorgenannter Garage mit 65 Einstellplätzen bereitgestellt. Damit wird je ein Stellplatz einer Wohneinheit zugeordnet.</p> <p>Gemäß den Vorgaben von § 9 Abs. 2 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück anzulegen.</p> <p>Der Spielplatz wird als Anlage für Kleinkinder vorgesehen und ist ausschließlich für die Bewohner des Plangebietes zugänglich. Die Lage des Spielplatzes wird so gewählt, dass Störungen der Nachbarschaft minimiert werden.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Auf Grund der oben aufgeführten Stellungnahmen ist keine Ergänzung bzw. Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Im Rahmen der endgültigen Prüfung der Planunterlagen wurde festgestellt, dass einzelne Vermessungspunkte und Flurstücksnummern korrigiert werden müssen. Zusätzlich wurde die Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Stellungnahme der Fa. EADS Defence & Security zur Nahtstelle des Gewerbegebietes und der Wohnnutzung im Plangebiet ergänzt.

Die aufgeführten Ergänzungen der Planunterlagen stellen eine Richtigstellung dar und berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 18.09.2008 nicht. Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere auf weitere Grundstücke im Umfeld des Plangebietes. Mit der Änderung ist somit kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. §12 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. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 6 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2009 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 09.01.2009 hierzu festgelegt werden.