



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 24.09.2009 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 20.10.2009 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 416/09 |

Betreff: Erweiterung der Jugendherberge Ulm
- Gemeindliches Einvernehmen zu dem Bauvorhaben

Anlagen:

| | | |
|---|--|------------------|
| 1 | Luftbild M 1:2500 | (Anlage 1) |
| 1 | Lageplan mit Eintragung der Baumaßnahme (Arch. Joggerst, Biberach) | (Anlage 2) |
| 2 | Grundrisse Neubau (Arch. Joggerst, Biberach) | (Anlage 3.1-3.2) |
| 1 | Ansicht Nord-Ost (Arch. Joggerst, Biberach) | (Anlage 4) |

Antrag:

Der geplanten Erweiterung der Jugendherberge Ulm am Standort Grimmelfinger Weg 45 gemäß Vorentwurf des Architekturbüros Joggerst (vgl. Anlagen) wird zugestimmt.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Neuerrichtung eines Erweiterungsbaus für die Jugendherberge Ulm, Grimmelfinger Weg 45, sowie Erweiterung des Speisesaals im Bestandsgebäude.

2. Sachdarstellung:

2.1. Beschreibung des Vorhabens

Das Deutsche Jugendherbergswerk beabsichtigt, die Jugendherberge Ulm, Grimmelfinger Weg 45, zu erweitern. Offenbar ist das derzeitige Angebot von 116 Betten im bestehenden Gebäude bei weitem nicht mehr ausreichend. Daher soll auf dem Grundstück ein zusätzliches Gebäude errichtet werden, in dem weitere 82 Betten und vier Tagesräume Platz finden. Infolge dessen muss auch der bestehende Speisesaal vergrößert und auf die höhere Gästezahl ausgerichtet werden.

Das neue Bettenhaus soll im Südosten des Grundstücks quasi als Pendant zum bestehenden Haupthaus entstehen. Der vorhandene zweigeschossige Baukörper der Jugendherberge, konzipiert als Solitär mit zentralem Atrium, eignet sich nicht für einen Anbau. Der geplante Neubau soll daher getrennt vom Haupthaus als eigenständiger Baukörper errichtet werden. Die Kubatur und das Erschließungskonzept des bestehenden Hauses werden im Entwurf des Neubaus variiert. Die Erweiterungsfläche für den Speisesaal soll in einem verglasten Vorbau an der Südost-Fassade des Haupthauses untergebracht werden.

Der Bereich des Grundstücks, auf dem der Neubau entstehen soll, ist bislang Teil der großzügigen Freianlagen rund um die Jugendherberge. Durch den Neubau wird den Freianlagen zwar Fläche entzogen; die bewusste Trennung bzw. versetzte Anordnung der Baukörper erhält jedoch die Großzügigkeit der Freiflächen, Durchblicke und Ausblicke auf das weite Gelände bleiben gewahrt. Die Stellung des zusätzlichen Baukörpers strukturiert die Freianlagen neu und ordnet die verschiedenen Nutzungsbereiche (Erschließung, Terrasse, Spielbereich, Garten). Der offene Gesamteindruck und die Durchgängigkeit bleiben dabei erhalten.

2.2. Planungsrecht

Das Baugrundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Bauvorhaben, die nicht unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fallen, sind im Außenbereich nur dann zulässig, wenn sie den in § 35 Abs.2 bis 4 BauGB genannten Kriterien entsprechen. Als bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs handelt es sich bei der Erweiterung der Jugendherberge um ein im Außenbereich begünstigtes Vorhaben gem. § 35 Abs.4 Nr.6 BauGB. Es erfüllt folgende Voraussetzungen:

- Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen, unwirtschaftliche Aufwendungen zur Erschließung sind nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Ausweisung als Fläche für soziale Einrichtungen).
- Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten. Das Bauvorhaben liegt am Rande eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, eine Splittersiedlung wird dadurch nicht begründet. Es handelt sich um die Erweiterung einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemeinnützigen Einrichtung; Ansprüche privater Dritter auf erweitertes Baurecht lassen sich daraus nicht ableiten.

- Beeinträchtigungen öffentlicher Belange sind nicht ersichtlich.
- Das Vorhaben liegt im Bereich eines geschützten Grünbestands; Eingriffe in den Grünbestand sind insoweit gegeben, als zusätzliche Flächen versiegelt werden und Teile des Gehölzbestands entfernt werden müssen. Der Gehölzbestand wurde aus Sicht des Naturschutzes als „nicht besonders hochwertig“ eingestuft, so dass der entstehende Verlust an ökologischer Qualität durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück kompensiert werden kann. Belange des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht betroffen.

Unter dem Vorbehalt einer angemessenen Kompensierung des Eingriffs in den Grünbestand ist das Vorhaben also planungsrechtlich zulässig.

2.3. Weiteres Vorgehen

Das Projekt befindet sich derzeit im Stadium der Vorplanung. Bei dessen Weiterentwicklung werden noch offene Fragen bezüglich der Abstandsflächen, der Fassadengestaltung, der Materialität und der Wegeführung zu klären sein. Im Laufe dieses Prozesses können sich auch in Lage und Kubatur des Neubaus noch geringfügige Änderungen ergeben.

Zum Bauantrag werden ein Freiflächengestaltungsplan sowie detaillierte Vorschläge zu ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angefordert. Die Verwaltung legt großen Wert darauf, dass die Gehölzstrukturen an den südlichen und westlichen Grundstücksrändern erhalten bzw. ergänzt werden. Auf diese Weise soll der Siedlungsrand eingegrünt, der Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden.