



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.02.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Re		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 076/11

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Engelbergstraße - Buchmillergasse"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
-

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	5	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse UG, EG, OG, Perspektive, Schnitt), Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner	(Anlage 6.1 – 6.5)
	1	Ergebnisse Gutachterverfahren - Modellphotos	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Engelbergstraße - Buchmillergasse" innerhalb des im Plan vom 08.02.2011 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von drei Wohngebäuden im Bereich der Engelbergstraße und Buchmillergasse

### 2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1651, 1652/12 und 1652/16 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1653 (Buchmillergasse) und 3054 (Egelbergstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 140/55 genehmigt am 21.09.1965
- Bebauungsplan Nr. 140/16 genehmigt am 06.06.1916

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung des im Sanierungsgebiet "Weststadt" gelegenen Plangebietes mit drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage.

Im Dezember 2006 hat sich der Gemeinderat der Stadt Ulm im Rahmen der Wohnungsbaudebatte ausführlich mit dem Thema "Stadtentwicklung im demographischen Wandel - Wohnen in Ulm" befasst und u.a. beschlossen, eine Qualitätsoffensive für das Thema Wohnen im Alter zu starten und attraktive Wohnlagen im Kernstadtbereich zu schaffen.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist zudem, durch Umstrukturierung sowie Sanierung innerstädtischer Gebiete neuen Wohnraum zu schaffen und den in Ulm weiter anhaltenden Wohnraumbedarf zu decken.

Zur Neugestaltung des brachliegenden Areals wurde am 24. März 2010 von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein Gutachterverfahren (Investor-Architekt) mit 8 Teilnehmern durchgeführt. Die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Munk Bauen & Wohnen GmbH und Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens waren vom 26. – 29. April 2010 im Grünen Hof ausgestellt.

Die Aufgabenstellung des Gutachterverfahrens war, ein Wohnprojekt für Menschen ab 50 Jahre zu entwickeln, welche ein selbstständiges Wohnen im Alter bevorzugen, aber vorausschauend einen Wohnstandard anstreben, der das Älterwerden erleichtert. Neben der Barrierefreiheit, einer großzügigen Erschließung und einer attraktiven Gestaltung, war ein weiteres Ziel, die Schaffung von Räumen bzw. Flächen im Gebäude sowie im Außenbereich, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft fördern.

## 5.2 Geplante Neugestaltung

Ziel ist die Entwicklung einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität. Die Konzeption sieht drei Einzelbaukörper parallel zur Engelbergstraße und Buchmillergasse vor. Die Höhenentwicklung ist für den westlichen und nördlichen Baukörper mit 4 Vollgeschossen, sowie für den südöstlich gelegenen Baukörper mit 5 Vollgeschossen geplant. Die Bebauung ist mit insgesamt ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Engelbergstraße bereit gestellt.

Bis zum Auslegungsbeschluss wird für die Gestaltung des öffentlichen Platzes an der Engelbergstraße ein Entwurf erarbeitet.

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.498 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige bauliche Nutzungen: Innerhalb der Baufläche sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude
  - Ein Cafe im Erdgeschoss des südöstlichen Baukörpers
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5; Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage bis 0,85  
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Einzelbaukörper mit einer zulässigen Höhe von 494,00 m (westlicher und nördlicher Baukörper) und 497,00 m ü. NN (südlicher Baukörper)
- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Baukörper
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer
- Stellplätze Tiefgarage

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Nutzungen sowie die Änderung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürger erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 31.03.2011 eine Informationsveranstaltung der Anwohner und der interessierten Bürgerschaft vorgesehen. Ort und genauer Zeitpunkt werden noch bekannt gegeben.