



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	24.05.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 216/11

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

Anlagen:	1	Ergebnisse Mehrfachbeauftragung	(Anlage 1.1 - 1.3)
	1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 5)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mettlachweg - Merzigweg" innerhalb des im Plan vom 23.05.2011 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 Wohngebäuden
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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
 - 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. 5959, 5960, 5961, Teilbereich 5962 (Mettlachweg) und 5963 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. 148.1/21 genehmigt am 20.05.1935
 - Bebauungsplan Nr. 148.1/26 genehmigt am 23.05.1950
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage
Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart.

Die Vorhabenträgerin als Eigentümerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude Mettlachweg Nr. 4, 6, 7, 8, 10 und Merzigweg Nr. 11 und 12 innerhalb des Plangebietes abzureißen und anschließend mit Wohngebäuden neu zu bebauen. Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.

Gemäß den genossenschaftlichen Zielsetzungen der Vorhabenträgerin (Gründung 1948 mit dem Ziel die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre zu lindern) wird die Schaffung einer anspruchsvollen, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung (Mietwohnungsbau) verfolgt.
 - 5.2 Neugestaltung
Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin 3 Architekturbüros mit einem Entwurf beauftragt. Zielvorgabe war, die 52 sehr kleinen Wohnungen durch ca. 35 – 40 Wohnungen zu ersetzen. Es sollen nachhaltige und zeitgemäß zugeschnittene Wohnungen entstehen, mit moderner Technik im Hinblick auf Energieeffizienz, verbunden mit Vermietbarkeit und Qualitätssicherung. Das Wohnumfeld soll eine barrierefreie Ausstattung erhalten.

Folgende Entwürfe liegen der Vorhabenträgerin vor:

- Hüper - Plan, Gerstetten (Anlagen 1.1)

Am Mettlachweg wird ein 5-geschossiges Gebäude in U-Form angeordnet. Die in den Hang geschobene Tiefgarage bildet das Erdgeschoss, an dessen nördlichem Kopf eine Wohnung vorgesehen ist.

In Querstellung zum Merzigweg wird ein 4-geschossiges Gebäude mit jeweils 4 Wohnungen pro Geschoss vorgesehen, das sich in seiner Gebäudestellung an den Bestand anlehnt. Die Wohnungen orientieren sich nach Süd-Westen in Richtung Römerpark.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die sich unter beide Gebäude erstreckt, mit Zufahrt vom Mettlachweg bereitgestellt.

- Nething Generalplaner, Ulm (Anlagen 1.2)

Der Entwurf sieht Nord-Süd-ausgerichtete Gebäude vor. Am Mettlachweg werden zwei Gebäude mit 4 Geschossen und einem in Richtung Römerpark zurückgesetzten 5. Geschoss geplant. Eine Garagenebene mit angegliederten Kellerräumen und einem Gemeinschaftsraum an den Kopfseiten bildet das Erdgeschoss.

Am Merzigweg werden zwei 3-geschossige Gebäude angeordnet.

Die Stellplätze werden in einer in das Gelände geschobenen Tiefgarage mit Zufahrt vom Mettlachweg untergebracht; wobei das Garagendach als Freifläche zwischen den Gebäuden dient.

- Architekturbüro Ziegler, Ulm (Anlagen 1.3)

Am Mettlachweg sind zwei Gebäude mit jeweils 4 Geschossen und einem Richtung Römerpark zurückgesetzten 5. Geschoss geplant. Die in den Hang geschobene Garage bildet zusammen mit den an den Kopfseiten angeordneten Wohnungen das gemeinsame Erdgeschoss. In den oberen Geschossen sind jeweils 3 Wohnungen angeordnet. Das Garagendach dient als Freifläche zwischen den Gebäuden.

In Querstellung zum Merzigweg ist ein 4-geschossiges Gebäude, ebenfalls mit einer Garagenebene im Erdgeschoß, sowie 4 Wohnungen pro Geschoss geplant. Die Gebäudestellung lehnt sich an den Bestand an. Die Wohnungen orientieren sich nach Süd-Westen in Richtung Römerpark.

Die Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen, jeweils mit Zufahrt vom Merzigweg und vom Mettlachweg aus, bereitgestellt.

Die Vorhabenträgerin möchte einen der Entwürfe in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht nach den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwirklichen. Eine Zielvorgabe ist die Einpassung der Neubebauung in die Umgebung zum höher gelegenen Wohnquartier "Römerpark" und zur 30er Jahre Bebauung entlang des Mettlach- und des Merzigweges.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der genehmigten Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte können mit einem wirtschaftlich vertretbaren Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleisten.

5.3 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. 3.463 m² auf.

Da noch nicht abschließend entschieden ist, welche der 3 Entwürfe realisiert werden soll, sind in der ersten Verfahrensstufe im Bebauungsplanvorentwurf folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige bauliche Nutzungen: Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Möglichkeit der Überschreitung im Bereich der Wohnbebauung durch die Tiefgarage bis 0,6
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Flachdächer

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Dichte gegenüber den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen, da sonst keine zeitgemäße, städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Erneuerung des Bestandes möglich ist. 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

Am 20. Mai 2011 wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die Entwürfe Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Regionalen Planungsgruppe West durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht erläutert.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen sowie die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung 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.

Zudem findet am 30.06.2011 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Informationsveranstaltung der Anwohner und der interessierten Bürgerschaft im Gemeindehaus der Katholischen Kirchengemeinde Heilig Geist statt.

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

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mettlachweg - Merzigweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.05.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 23.05.2011 frühzeitig ausgelegt werden kann.

