



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.11.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 437/12

---

Betreff: Bebauungsplan " Nüblingweg" im Stadtteil Weststadt  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
  - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
  - 1 Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)  
Rapp Architekten Ulm (Anlage 5.1-5.9)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wörthstraße - Nüblingweg" innerhalb des im Plan vom 16.11.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 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  
Bebauungsplan zur Neugestaltung des Grundstücks Nüblingweg 4 und 6 mit Geschosswohnungsbau
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
  - a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 1754/9 (Nüblingweg 4 und 6) sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 1754/ 14 (Nüblingweg), 1755 (Stephanstraße) und 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 143/69 "Bebauungsplan im Gebiet der Stephanstraße" vom 11.03.1954 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.
5. Darstellungen des Flächennutzungsplans  
Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
6. Sachverhalt
  - 6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung  
Das Plangebiet liegt in der Ulmer Weststadt, in einem vornehmlich durch dichten Geschosswohnungsbau mit 3-7geschossigen Baukörpern geprägtem Quartier.  
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1754/9 steht eine Schulsporthalle mit Hartplatz, deren Nutzung seit längerer Zeit aufgegeben ist und die abgerissen werden soll. Die übrige Fläche wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Das Grundstück wird für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigt.  
Die ulmer heimstätte eG, als großer Wohnungsgeber des Stadtteils mit ca. 945 Wohnungen in der Ulmer Weststadt und damit rund 40% ihres Wohnungsbestandes, plant auf dem Grundstück qualitativ hochwertigen, energiesparenden, barrierefreien und kostengünstigen Geschosswohnungsbau zur Miete, der den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ ([www.nawoh.de](http://www.nawoh.de)) entspricht. Sie hat dazu ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Rapp wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.  
Die Neubebauung sieht eine nord-südgerichtete Gebäudezeile mit einem Wechsel zwischen drei- und fünfgeschossigen Baukörpern vor. Die Höhenentwicklung lehnt sich dabei an die Umgebung an.

Geplant sind 40 barrierefreie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und als Besonderheit der Wohnanlage zwei Wohngruppen im Erdgeschoss für Menschen mit Behinderung und für ältere Menschen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Stephanstraße aus erfolgen soll.

Die Planung der Architekten aus dem Gutachterverfahren sah eine Zufahrt von der Wörthstraße vor. Bei der weiteren Planung wurde festgestellt, dass die Anleiterbarkeit des benachbarten grenznahen Gebäudes Beyerstraße 14 der UWS für die Feuerwehr dadurch nicht mehr gewährleistet ist. Um den brandschutztechnischen Anforderungen sowohl für den Neubau als auch den benachbarten Bestand zu entsprechen, wurde die Ein-/ Ausfahrt in die als Einbahnstraße ausgewiesene Stephanstraße verlegt. Die Feuerwehrtrasse auf dem Grundstück der ulmer heimstätte soll mittels einer Baulast gesichert werden.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Weststadt II“.

## 6.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143/69 vom 11.03.1954, der als Art der baulichen Nutzung „öffentliche Gebäude“ (Kinderschule) festsetzt. Da die Fläche nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird und ein dringender Bedarf im Geschosswohnungs- und Mietwohnungsbau besteht, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Wohnungsbau als Ergänzung zu der umgebenden Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.330 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO<br>Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).   |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5, Möglichkeit der Überschreitung durch Tiefgarage inklusive Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,9<br>Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 498,50 m und 493,00 m ü. NN sowie für die Oberkante des Garagengeschosses von 482,80 m ü. NN |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen   |
| - Bauweise:                      | abweichende Bauweise   |
| - Dachform:                      | Flachdach, extensiv begrünt  |

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- 7.1. Am 19.07.2012 fand eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit durch die Ulmer Heimstätte statt, bei der über die Planungsvorgaben, das Verfahren der Mehrfachbeauftragung und die einzelnen Arbeiten informiert wurde.
- 7.2. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Wörthstraße -Nüblingweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.11.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 16.11.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.