



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 05.03.2014
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 08.04.2014 TOP
Bau und Umwelt
Behandlung öffentlich GD 113/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 35"
- Aufstellungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten) Hullak Rannow Architekten, Ulm	(Anlage 5)
1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 35" innerhalb des im Plan vom 14.02.2014 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, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung des Grundstücks Mähringer Weg 35 mit zwei 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. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 1527 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 151 / 36 genehmigt durch Minist. Erlass vom 03.06.1966
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung
Antragsteller und Vorhabenträger zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist:
Herr Walter Maier, Ruländerweg 25, 89075 Ulm
Die Neubebauung soll entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Büros Hullak Rannow Architekten, Schillerstraße 1/4, 89077 Ulm erfolgen.
Mit dem Vorhaben erfolgt die bauliche Neuordnung einer bislang gewerblich genutzten und mit einer alten Tankstelle überstandenen Fläche. Durch den Abbruch der Tankstelle und der Neuerrichtung zweier Wohnhäuser als Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen kann eine dem Standort angemessene bauliche Neuordnung erfolgen. Das Vorhaben stellt einen Auftakt der Wohnbebauung am Eselsberg entlang des Mähringer Wegs dar.
Die Bebauung ist in zwei Baukörper aufgeteilt. Das östliche Gebäude (Haus I) hat drei Obergeschosse, das westliche Gebäude (Haus II) hat vier Obergeschosse. Städtebaulich fügen sich die Baukörper gut in die umgebene Bebauung ein. Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit den Nebenräumen.
Die Tiefe der Abstandsfläche wird gem. Landesbauordnung allgemein mit 0,4 der Wandhöhe angenommen. Das dreieckige Grundstück sowie die vorhandene Topographie erfordern individuell angepasste Gebäude.
Ausgangspunkt der konzeptionellen Überlegungen waren zwei einfache zeilenförmige Baukörper, die orthogonal zueinander angeordnet sind. Die Baukörper wurden im Verlauf des Entwurfsprozesses durch Transformation angepasst, wodurch sie sich selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext einfügen und zugleich eine individuelle Situation vor Ort herstellen.

Grundthema der äußeren Erscheinung ist die monolithische Körperhaftigkeit des Gebäudevolumens mit Einschnitten, die als großzügige Außenbereiche der Wohnungen dienen.

Der Topographie folgend befindet sich die Einfahrt für Autos am süd-östlichen Grundstücksende, um auf die Parkebene im UG zu gelangen. Der fußläufige Eingang befindet sich in der Fuge der beiden Baukörper. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden direkt über die Treppenhäuser erschlossen und über die Aufzüge können die Wohnungen in den Obergeschossen ebenfalls barrierefrei erreicht werden.

In Haus I entstehen 7-8 Wohneinheiten und in Haus II entstehen 9 Wohneinheiten mit insgesamt 24-26 Stellplätzen. Im UG sind der Technikraum, Abstellmöglichkeiten, Waschmaschinenraum, Müll und die Fahrradabstellplätze sowie die erforderlichen Parkplätze untergebracht. Gemäß den Vorgaben der Stadt Ulm ist 1 Stellplatz pro Wohnung gefordert. Seitens der Bauherrschaft werden 1,5 Stellplätze pro Wohnung angestrebt.

Das Gebäude soll in Massivbauweise entstehen mit einer Lochfassade. Die Dachform ist ein Flachdach. Der baurechtlich erforderliche Mindestwärmedämmstandard wird eingehalten.

Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen städtebaulichen Ziele können auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne hinsichtlich der zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleisten soll.

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. 1.630 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude
 - Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4; Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage und Kellerräume sowie Zugänge und Zufahrten bis 0,8
zulässige Gebäudehöhen differenziert gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan

- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen

- Bauweise: offene Bauweise

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

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Vorentwurf zur Planung wurde bereits am 05.06.2013 der Regionalen Planungsgruppe (RPG) Eselsberg vorgestellt. Die Planung fand im Grundsatz deren Zustimmung.

Der aktuelle Planungsstand zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans soll nun am 02.04.2014 erneut der RPG vorgestellt werden.

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.

Das von den Vorhabenträgern beauftragte Büro Hullak Rannow Architekten hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 35" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.02.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 14.02.2014 frühzeitig ausgelegt werden kann.