

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 13.01.2015

Geschäftszeichen schm

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 03.02.2015 TOP

Behandlung öffentlich GD 008/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hülenweg 6" Stadtteil Jungingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

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)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Casa Nova mbH	(Anlage 6.1 – 6.2)
1	Rahmenplan	(Anlage 7)
1	Niederschrift über die Verhandlungen des Ortschaftsrats	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hülenweg 6", Stadtteil Jungingen, innerhalb des im Plan vom 19.12.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, JU, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung im Bereich des Hülenweges im Stadtteil Jungingen

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke Fl.st. Nr. 1006, Grundstück Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) und Grundstück Fl.st. Nr. 62 (Albstraße) der Gemarkung Jungingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)" vom 2. Juli 1985

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Vorhabenträgerin, Fa. Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, beabsichtigt entsprechend den Vorplanungen des Rahmenplans der Stadt Ulm vom Oktober 2013 (s. Anlage 7) auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, südlich des Hülenweges vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Das Grundstück Fl.st. Nr. 1006 befindet sich noch im Besitz der Stadt und wird im Laufe des Verfahrens an die Vorhabenträgerin veräußert.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Die Planung soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden.

Im Bereich des Hülenweges liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)" der am 2. Juli 1985 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wird in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Kernziel der Festsetzungen ist die Neugestaltung des Planbereichs zur Schaffung von neuem Wohnraum.

5.2 Bewerberverfahren

Auf Grundlage des o.g. Rahmenplans wurde von der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ein Bewerberverfahren für das städtische Grundstück durchgeführt. Angeschrieben wurden insgesamt 171 Bauträger und Investoren; hiervon bekundeten 9 ihr Interesse an dem Grundstück. An dem Auswahlverfahren teilgenommen haben letztlich 2 Bewerber. Von den beiden eingereichten Entwürfen hat der Ortschaftsrat sich eindeutig für die Arbeit von Casa Nova entschieden (s. Niederschrift Anlage 8).

5.3 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Firma Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Planung sieht vier (4) gleichartig gestaltete Mehrgenerationenhäuser in 3-geschossiger Bauweise und gleicher Gebäudehöhe von etwa 10 m über dem Straßenniveau vor. Die Gebäudegröße und Stellung entspricht weitgehend den Vorgaben des Rahmenplans der Stadt Ulm vom Oktober 2013. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht in der Mitte eine Platzsituation, die als Gemeinschaftsbereich mit Spielplatz und Bewohnertreffpunkt gestaltet wird. Je Gebäude sind neun (9) Wohneinheiten vorgesehen, wobei die Erdgeschosswohnungen über einen privaten Gartenanteil und die darüber liegenden Wohnungen über Balkone verfügen. Pro Geschoss sind jeweils zwei 4-Zimmer Wohnungen sowie eine 2-Zimmerwohnung vorgesehen. Die Wohnungen entsprechen den Vorgaben der Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 2).

Die Umsetzung der wohnungspolitischen Beschlüsse zum preiswerten Mietwohnungsbau für 20 % der Wohnungen über einen Zeitraum von 10 Jahren wird vom Vorhabenträger gewährleistet.

Bei entsprechender Förderung durch die Stadt Ulm ist für die Gebäude der Energiestandard eines "Nettonullenergiehauses" vorgesehen, der durch entsprechende Wärmedämmung, Photovoltaikanlage und Wärmepumpe mit Eigenstromnutzung erreicht wird. Die Photovoltaikanlage wird auf dem Flachdach errichtet und ist aufgrund der Attika von unten nicht sichtbar.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 44 Einstellplätzen bereitgestellt, wobei pro Gebäude je zwei (2) rollstuhlgerechte Parkplätze vorgesehen sind. Darüber hinaus sind in der Tiefgarage Fahrradstellplätze vorgesehen.

Entlang des Hülenwegs werden 12 dem Rathaus zugeordnete Stellplätze, sowie 5 öffentliche Parkplätze hergestellt. Die oberirdischen Park- und Stellplätze werden durch eine öffentliche Grünfläche zur Wohnbebauung hin abgegrenzt.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll auf dem Standort in räumlicher Nähe des Ortszentrums von Jungingen ein angemessener und qualitätsvoller Wohnungsbau geschaffen werden.

5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.870 m² auf, die Größe der Wohngebietsfläche beträgt dabei ca. 4.866 m².

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 0,7 Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 603,50 m ü. NN (ca. 10,0 m relative Höhe über dem Niveau des Hülenweges).
überbaubare Grundstücksfläche	Festsetzung von Baugrenzen
Bauweise:	offene Bauweise
Dachform:	Flachdächer (FD)
Stellplätze:	ca. 44 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage, 5 ebenerdige Besucherstellplätze

Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 12 BauGB durchgeführt.

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

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

7. Behandlung im Ortschaftsrat

In einer ersten, nicht öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrats am 18.09.2014 wurde über das Ergebnis des Bewerberverfahrens beraten; mit 12 ja-Stimmen und 2 Enthaltungen hat sich der Ortschaftsrat für den Entwurf der Fa. Casa Nova entschieden.

In einer zweiten, öffentlichen Informationsveranstaltung am 13.11.2014 hat Casa Nova das geplante Vorhaben der Öffentlichkeit vorgestellt.

Am 15.01.2015 wurde der Bebauungsplanentwurf "Hülenweg 6" im Ortschaftsrat Jungingen vorgestellt und beraten. Die Anregungen des Ortschaftsrats sind in der Planung berücksichtigt.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.