

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	03.09.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 325/18

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Begründung (Anlage 4)
  - 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 5)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro pliz Blease Architekturwerkstatt **nur elektronisch** (Anlage 6)
  - 1 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, Büro BEKON **nur elektronisch** (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 3" innerhalb des im Plan vom 03.09.2018 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches 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 durchzuführen.

Kalupa

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Studentenwohnheims auf dem derzeit brachliegenden Grundstück Mähringer Weg 3.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a Abs. 1 Nr. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 612, 613), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 152/24 "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg", in Kraft getreten am 15.01.2009.

### **5. Sachverhalt**

#### **5.1. Ausgangslage**

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.Kg. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks im Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist derzeit ohne Nutzung und das Grundstück wird zwischenzeitlich zum Abstellen von Baustelleneinrichtungen herangezogen.

Das westlich angrenzende Nachbargrundstück liegt an der Grenze zwischen 1,50 bis 2,40 m höher und wird durch eine Stützmauer abgefangen. Im Plangebiet bestand bis 2003 eine Tankstelle. Die Anlage wurde 2004 abgerissen und die bestehenden Bodenverunreinigungen beseitigt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 4-geschossigen Studentenwohnheim mit insgesamt 75 Apartments.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" (rechtskräftig seit 15.01.2009) setzt im Plangebiet ein Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben fest. Als Maß setzt dieser Bebauungsplan eine ähnliche Kubatur und Höhe, wie die vorliegende Planung des Studentenwohnheims, fest.

Westlich des Grundstücks befinden sich L-förmige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. Dessen südliche Baukörper weisen bis zu vier Vollgeschosse mit zurück versetztem Dachgeschoss auf. Die nördlichen Baukörper verfügen über drei Vollgeschosse mit ebenfalls zurück versetztem Dachgeschoss.

Das geplante Bauvorhaben wurde vom Büro pliz Blease Architekturwerkstatt im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet und zuvor mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau

und Umwelt abgestimmt und mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm diskutiert. Die planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens erfolgt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg 3“. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend der beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

## 5.2. Geplante Neugestaltung

Der Entwurf führt die westlich angrenzende Zeilenstruktur fort. Durch die Ausformulierung von Rundungen wird sowohl auf den dreieckigen Grundstückszuschnitt als auch auf die Sondersituation eines Eckgrundstückes reagiert.

Die Höhenentwicklung des Baukörpers orientiert sich an der benachbarten Zeilenbebauung. Der südliche Gebäudeteil wird analog zur Nachbarbebauung ein Geschoss höher als der nördliche Gebäudeteil ausgebildet. Somit sieht die Neubaukonzeption vor, die bestehende Freifläche durch ein fünfgeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss zu bebauen. Da es sich um ein nach Süden abfallendes Hanggrundstück handelt, wird die Höhenentwicklung je nach Standpunkt unterschiedlich wahrgenommen. Analog zur westlich bestehenden Nachbarbebauung ist auch beim Neubau ein Flachdach vorgesehen.

Die Apartments des Studentenwohnheims befinden sich im EG bis 4. OG. Insgesamt sollen 75 Studentenwohnheimplätze entstehen. Die Größe der 1-Zimmer-Apartments variiert zwischen ca. 15 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>. Für jede Wohnung sind ein eigenes Bad sowie eine Küchenzeile geplant. Der südliche Baukörper verfügt über eine Mittelflurerschließung. Der nördliche Baukörper erhält aufgrund der geringeren Gebäudetiefe eine einhüftige Flurerschließung. Die Wohnungen werden über ein in der Mitte liegendes Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich neben den 1-Zimmer-Apartments, ein Studierendenbüro sowie eine Hausmeisterwohnung. Im Untergeschoss, das aufgrund der Hanglage ebenerdig erschlossen wird, ist ein Café bzw. eine Bäckerei vorgesehen. Das Wohnheim wird über eine weitläufige Treppe mit Sitzstufen erschlossen.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Stellplätze) ist pro 4-10 Studierende der Nachweis eines Stellplatzes notwendig. Bei einem in Ansatz zu stellenden Mittelwert von 7 Studierende / St ergeben sich für die 75 Appartements 11 St und für Cafe / Bäckerei 2 St (1 St je 30-50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2 je Laden), insgesamt also 13 notwendige Stellplätze.

Die Zufahrt der Stellplätze erfolgt über die südlich gelegene Straße „Am Bleicher Hag“, sie befindet sich am tiefsten Punkt des Grundstücks. Neben 12 Pkw-Stellplätzen in Form von Duplex-Parker sind 60 Fahrrad-Stellplätze geplant. Ein weiterer 13. Stellplatz ist als Behindertenparkplatz im Norden des Grundstücks mit Zufahrt vom Mähringer Weg aus vorgesehen.

## 5.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 929 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, zulässig sind nur Wohngebäude, ergänzende Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,9 mit der Möglichkeit einer Überschreitung bis 1,0 durch erforderliche Erschließungswege und ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten  
max. zulässige Gebäudehöhe (OK) des Hauptgebäudes als absolute Höhe: 509,00 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: Abweichende Bauweise mit einer eingeschossigen Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2
- Abstandsflächen: Übernahme einer Baulast von 1,5m auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 über die gesamte Länge des Baukörpers
- Dachform: Flachdach, begrünt
- Stellplätze: Tiefgarage im Untergeschoss, Zufahrt von Am Bleicher Hag mit insgesamt 12 Stellplätzen, sowie ein 13. Stellplatz behindertengerecht mit Zufahrt vom Mähringer Weg

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wiedernutzung und Neugestaltung des Plangebietes mit einem 4-geschossigen Studentenwohnheim. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Studentenwohnheims gegeben.

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer 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 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das beauftragte Büro Künster Architektur und Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg 3" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.09.2018 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 03.09.2018 öffentlich ausgelegt wird.