



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 378/08

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)"  
- 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)
4	Entwurfsdarstellungen und Ansichten, Büro ZG Architekten	(Anlagen 6.1-6.4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)" innerhalb des im Plan vom 18.09.2008 (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 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung der Grundstücke Sedanstraße 43 – 61.

### 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1763/1, 1763/2, 1763/3, 1763/4, 1763/5, 1763/6, 1763/7, 1763/8, 1763/9 und 1763/10 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. 148.1/23 "Sedanstraße – Römerstraße – Ziegelgasse - Reiterstraße", genehmigt durch Ministerialerlass vom 19.06.1937 (Nr. 4298)

### 5. Sachverhalt

#### 5.1. Ausgangslage

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, UWS. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Weststadt“.

Die UWS beabsichtigt eine Neubebauung im Plangebiet mit Wohngebäuden und einer ebenerdigen Garage. Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Mai 2008 ein Gutachterverfahren mit 10 Architekturbüros von der UWS unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Ziegler, Ulm, wurde dabei mit dem 1. Preis prämiert.

Die bestehende Gebäudesubstanz aus dem Jahre 1938 (10 Gebäude mit 64 WE) wurde bereits abgerissen, da sie auf Grund ihres Alters und der technischen Ausführung wirtschaftlich nicht mehr modernisierungsfähig war.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Sedanstraße - Römerstraße - Ziegelgasse - Reiterstraße" vom 19.06.1937 setzt im Plangebiet ein Bauverbot mit besonderen Vorschriften sowie zur Sedanstraße eine zulässige Bebauung gemäß Staffel I der Staffelbauordnung mit einer Tiefe von 10 m vom Rand der Verkehrsfläche fest. Auf Grund der vorgesehenen Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Überbauung des Bauverbotsbereiches muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

#### 5.2. Geplante Neugestaltung

Die Neubauten werden gegenüber der ursprünglich bestehenden, geschlossenen Bebauung zur Sedanstraße in vier Einzelbaukörper aufgelöst. Die Lage der Gebäude zur Sedanstraße verbleibt in der Bauflucht, jedoch mit einem Rücksprung von 2,0 m gegenüber den östlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden. Die ehemals geschlossene Bebauungsstruktur wird damit geöffnet und städtebaulich aufgewertet.

Die Höhe der Gebäude wird zur Sedanstraße mit 6 Vollgeschossen (relative Höhe zur Sedanstraße ca. 18,10 m) ausgebildet, wobei das oberste Geschoss um 1,0 m zurückgesetzt wird. Die Höhenentwicklung der neuen Wohngebäude orientiert sich an den östlich und westlich angrenzenden Gebäuden sowie der gewerblichen Bebauung nördlich der Sedanstraße.

Im Bereich der Erdgeschosszonen der vier Gebäude werden Kellerersatz-, Abstell- und Nebenräume vorgesehen, da sie aus Schallschutzgründen für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einem Garagengeschoss mit 65 Einstellplätzen und einer ebenerdigen Zufahrt von der Sedanstraße bereitgestellt. Durch das an-steigende Geländeprofil liegt die Garagenebene im Bereich des Blockinnenraumes im Erdreich als Tiefgarage.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt von der Sedanstraße über zugeordnete Treppenhäuser, hier befinden sich auch die Aufzüge. Die einzelnen Wohnungen werden mit Laubengängen erschlossen. Die gesamte Erschließung wird nach DIN 18025 Teil 1 barrierefrei ausgebildet.

Das gesamte Bauvorhaben ist mit 65 Wohneinheiten vorgesehen und soll in mehreren Bauabschnitten ab dem Frühjahr 2009 realisiert werden. Die Wohnungen sind insgesamt als Mieteinheiten geplant und verbleiben im Eigentum der UWS.

Mit dem Vorhaben wird die ehemals bestehende, geschlossene Bebauung aufgelockert und führt damit zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches der Sedanstraße.

### 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene 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 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. 5.115 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO   |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4 mit der Möglichkeit einer Überschreitung bis 0,8 durch das Garagengeschoss<br>max. zulässige Gebäudehöhe (OK) der Wohngebäude: 504,00 m ü. NN. |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen für die Garagenebene und die Gebäude   |
| - Bauweise:                      | abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig sind  |
| - Abstandsflächen:               | Reduzierung der Abstandsflächen zu den westlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücken sowie der internen Abstandstiefen auf 5,0 m                                       |
| - Dachform:                      | Flachdach mit extensiver Dachbegrünung   |
| - Stellplätze:                   | Garage im Erdgeschoss, Zufahrt von der Sedanstraße mit insgesamt 65 Stellplätzen   |

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung des Plangebietes mit 4 Wohngebäuden und einer gemeinsamen Garage. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zur Errichtung der Wohngebäude gewährleisten.

### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. 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. Zur Information der Bürgerinnen und Bürger ist eine Veranstaltung im Weststadthaus geplant. 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 für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.09.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 18.09.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.