

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.01.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.03.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 061/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan-Entwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungspläne Architekturbüro Eberhard Gross	(Anlage 5.1 bis 5.9)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Heidenheimer Straße 10" innerhalb des im Plan vom 25.01.2019 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

i.V. Rimmele

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

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Querungsbereich der Heidenheimer Straße (B 19) mit der Brenzbahn. Das Grundstück selbst ist derzeit lediglich am nordöstlichen Rand durch drei Garagen sowie im südlichen Bereich durch einen Schuppen bebaut. Innerhalb des Baugrundstückes gibt es einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m (von Südost in Richtung Nordwest abfallend). Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Heidenheimer Straße.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Osten ein Wohngebäude mit 2 Geschossen bis zur Traufe sowie zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Walmdachausbildung). Im Westen gegenüber der Heidenheimer Straße bestehen 2 weitere Wohngebäude, ebenfalls mit 2 Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dachraum (Satteldach- bzw. Walmdachausbildung). Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der Heidenheimer Straße (B19) sowie der Stuttgarter Straße und im Süden die Trasse der Brenzbahn an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung der Oststadt sowie im Norden die Hochschule Ulm.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt direkt von der Heidenheimer Straße aus.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

1.4. Neubebauung

Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 760/18 und weist eine Größe von ca. 759 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

a) Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist aufgrund der innerstädtischen Lagen gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 759 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Heidenheimer Straße 10 plant der Vorhabenträger (Lothar Hornung, 89179 Beimerstetten) den Bau eines Studierendenwohnheims mit ca. 42 Zimmern sowie den zugehörigen Nebenräumen. Die bislang auf dem Grundstück bestehende Bebauung (3 Garagen) soll dabei abgerissen werden, und durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation verbessert und zusätzlicher Wohnraum insbesondere für Studierende in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Ulm geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit lediglich ein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens sowie zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

6.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Eberhard Gross ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Garagen entlang der östlichen Grundstücksgrenze abubrechen und durch ein bis zu 7-geschossiges Flachdachgebäude mit Studierendenwohnungen neu zu bebauen.

Im Erdgeschoss sind dabei im wesentlichen 4 Studierendenzimmer, ein Büro für die Verwaltung, ein Aufenthaltsraum sowie Nebenräume für Fahrräder und Waschmaschinen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen (OG 1 bis OG 6) sind ausschließlich 1- bzw. 2-Zimmerappartements geplant.

Ab dem 3. Obergeschoss ist der Baukörper nach Westen zurückversetzt. Damit kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung des östlich bestehenden Wohngebäudes gewährleistet werden. Insgesamt sind ca. 42 Studierendenwohnungen geplant.

Die Gebäudehöhe ist für den 3-geschossigen Gebäudeteil mit 484,23 m ü.NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 10,58 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht. Der 7-geschossige Gebäudeteil ist mit einer absoluten Gebäudehöhe von 495,90 m ü.NN, was einer relativen Höhe von 22,25 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens entspricht, geplant.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 11 Einstellplätzen nachgewiesen.

Das Vorhaben wurde bereits zwei Mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm diskutiert und die dabei vorgeschlagenen Änderungen in die Planung eingearbeitet.

6.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird durch das Büro für Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler, der Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. In einer ersten Begehung sind im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. direkt angrenzend, das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Haselmaus und Zauneidechse nicht auszuschließen. Die Tierarten werden ab Frühjahr 2019 untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen werden dann Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen formuliert und diese dann bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan übernommen.

6.4. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Heidenheimer Straße sowie der Bahnlinie der Brenzbahn ist mit erhöhten Lärmimmissionen auf die geplanten Neubebauung zu rechnen. Aus diesem Grund wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt und deren Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund dessen, dass in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Frage kommen, sind voraussichtlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. einer kontrollierte Be- und Endlüftungsanlage erforderlich. Da diese passiven Maßnahmen keine unmittelbaren Auswirkungen auf Dritte haben, können diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

6.5. Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage einer Vorüberlegung zur Bebauung des Grundstücks entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 759 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,7; Zulässige Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 0,9
Maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 17,50 m über dem natürlich anstehenden Gelände
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Flachdach (FD)
- Stellplätze: Die für die Neubaukonzeption baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten 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. 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.

Zudem wurde das Bauvorhaben in den öffentlichen Sitzungen des Gestaltungsbeirats am 06.06.2018 und am 27.09.2018 diskutiert und die dabei vorgeschlagenen Änderungen in die Planung eingearbeitet.

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