



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	25.05.2010		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.06.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 225/10

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wörthstraße -Seydlitzstraße - Blücherstraße"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der 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)
12	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Pintar	(Anlage 6.1 – 6.12)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wörthstraße – Seydlitzstraße – Blücherstraße" innerhalb des im Plan vom 25.05.2010 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.

i.V. Kalupa

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von drei Wohngebäuden im Bereich der Wörthstraße, Blücherstraße und der Seydlitzstraße

### 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (BGBl. S.615) und Art. 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S809), in Kraft getreten am 01.03.2010

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1719, 1719/1 und 1719/3 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 1722 (Blücherstraße) und Nr. 1725 (Seydlitzstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/85 in Kraft getreten am 25.06.1998
- Bebauungsplan Nr. 142/31 in Kraft getreten am 17.12.1964

### 5. Sachverhalt

#### 4.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Ambiente Wohnbau GmbH & Co. KG, Bei der Laug 70, 89081 Ulm.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Weststadt - Soziale Stadt“.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss der bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude und einen Neubau von drei Geschosswohnungsbauten parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Die Gebäude an der Blücher- und Seydlitzstraße erhalten 5 Vollgeschosse. Das oberste Geschoss wird als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet. Das Gebäude entlang der Wörthstraße schließt unmittelbar an das bestehende Gebäude der Ulmer Heimstätte mit 4 Geschossen an und wird an der Ecke Wörthstraße/ Blücherstraße auf 5 Geschosse erhöht, wobei auch hier das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung.

Die Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen mit Zufahrten von der Blücherstraße und der Seydlitzstraße aus bereitgestellt. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze im Bereich der Blücherstraße müssen aufgrund der geplanten Zufahrt zur südlichen Tiefgarage angepasst

werden.

#### 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.206 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: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; Überschreitung durch Tiefgarage bis 1,0  
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 496,50 m und 499,50 m ü. NN (südlicher Baukörper) und 499,00 m ü. NN (nördliche Baukörper)
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: geschossene und abweichende Bauweise
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen sowie die Änderung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

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

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

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt. 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 Träger sonstiger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.