



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	09.11.2010		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.12.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 459/10

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"
- 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)
6	Vorhaben- und Erschließungsplan (Modellbild, Funktionsplan, Grundrisse Garagengeschoss, EG, OG, 3D Animation) Büro Mühlich, Fink & Partner	(Anlage 6.1 – 6.6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Marchtalerstraße" innerhalb des im Plan vom 08.November 2010 (Anlage 2) 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.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtlich Sicherung des Bebauungskonzeptes der Fa. ImmobilienWerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH für ein innenstadtnahes Wohnquartier. Konkretisierung einer Teilfläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 114/20 "Marchtalerstraße – Silcherweg – Regerweg" durch einen qualifizierten Bebauungsplan.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 799/1 und 799/2 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 826 (Regerweg) und 828 (Marchtalerstraße) auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Plan Nr. 114/20, in Kraft getreten am 08.07.2010
- Plan Nr. 114/15 genehmigt durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 06.07.1960 Nr. I 540-2206-48-Ulm/9
- Plan Nr. 114/05 genehmigt durch Erlass des Ministeriums des Innern vom 16.08.1927 Nr. 2857

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Nach der Verlagerung der Fa Schwabengarage AG hat die Grundstückseigentümerin des Firmenareals Marchtalerstraße 23, die SG Holding AG & Co. KG, im Jahre 2005 einen Ideenwettbewerb unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Nach Abschluss der Verlagerung der Schwabengarage sollte ein Investor gefunden werden zur Umsetzung des Projektes. Das Nutzungskonzept fand 2005 im Zusammenhang mit der Wohnungsbaudebatte die Zustimmung des Gemeinderates. Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ulm fanden Grunderwerbsverhandlungen statt, die ohne Ergebnis blieben.

Die ALDI GmbH & Co. KG erwarb am 24.09.2009 das Grundstück Flst. Nr. 799/1 und beantragte den Neubau eines SB-Ladens mit einer Gesamtnutzfläche von 1568 m². Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein innenstadtnahes Wohnquartier) und als Voraussetzung für die

Zurückstellung des Bauantrages wurde deshalb ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der am 08.07.2010 in Kraft getreten ist.

Zwischenzeitlich wurden das Flurstück Nr. 799/1 von der Fa. Immobilienwerkstatt aus Ulm erworben. Das Unternehmen hat das Ulmer Büro Mühlich, Fink & Partner mit der Planung beauftragt. Grundlage ist das städtebauliche Konzept, das in einem Ideenwettbewerb 2005, den der damalige Eigentümer ausgelobt hatte, den 4. Preis erhielt.

Das Plangebiet wird im Süden von den Gleisanlagen der Brenzbahn (Aalen/Ulm) und im Norden von einem Wohngebiet begrenzt. Dieses Wohngebiet am Silcher- und Regerweg weist eine aufgelockerte Struktur mit unterschiedlichen Dachformen und max. 3 Vollgeschossen auf. Im Süden, getrennt durch die Bahnlinie, befindet sich ein dicht bebautes Wohngebiet mit Gebäuden überwiegend aus der Gründerzeit mit bis zu 5 Vollgeschossen.

Mit den ehemaligen Betriebsgebäuden wurde massiv in die Hanglage des Plangebietes eingegriffen. Das Gelände ist bis auf das Niveau der Marchtalerstraße abgetragen und im Norden mit einer bis zu 4,50 m hohen Stützmauer zum Silcherweg begrenzt worden. Lediglich nach Westen steigt das Grundstück an. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und weist keinen Bewuchs auf.

5.2 Geplante Neugestaltung

Ziel der Neuordnung ist es, ein innenstadtnahes Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen. Dies wird erreicht durch eine räumliche Gliederung mit unterschiedlich dimensionierten Plätzen, privaten Grünflächen und einem Wegenetz auf zwei Ebenen.

Die Neukonzeption sieht drei Gebäudegruppen vor, in denen insgesamt bis zu 150 Wohnungen entstehen sollen. Auf der Decke eines zur Marchtalerstraße offenen, zweigeteilten Garagengeschoßes, das mit seiner Oberkante das Straßenniveau des Silcherweges aufnimmt, werden die Gebäudegruppen geplant.

In den Zwischenräumen und Ausschnitten in der Garagendecke werden grüne Höfe gestaltet. Die Garagendecke stellt die angehobene Grundstücksfläche für die Gebäudegruppen dar, die jeweils einem ebenerdigen Hof zugeordnet sind. Stellplatzanlagen, Hauszugänge und Höfe sind frei zugänglich. Jede Gebäudegruppe wird differenziert mit 3 bis 7 Geschossen ausgebildet. Den Gebäudegruppen sind jeweils Grün- und Spielflächen auf dem Deckel des Garagengeschoßes zugeordnet. Ein miteinander verbundenes Wegesystem auf beiden Ebenen stellt ein differenziertes räumliches Beziehungsgeflecht zwischen den Gebäudegruppen her.

Die Konzeption der Gebäudegruppen nimmt in der Anordnung die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung im Norden und hinsichtlich der Höhenentwicklung die Struktur der im Süden liegenden gründerzeitlichen Bebauung auf. Trotz eines klaren Ordnungsprinzips entstehen unterschiedliche Raumqualitäten mit Ein-, Aus- und Durchblicken.

In direkter Nachbarschaft zum Silcherweg sind 3- bis 4- geschossige Gebäude vorgesehen, nach Süden hin am Hangfuß die höheren 5- geschossigen Gebäude mit "angehängten" schmalen 7- geschossigen Punkthäusern. Diese Punkthäuser werden über die Erschließungsanlage der vorgestellten Gebäude mit Stegen erschlossen. In den Wohntürmen (Punkthäuser) sind Maisonettewohnungen geplant. Trotz der Beschränkung auf nur zwei Gebäudetypen können differenzierte Wohnungen angeboten werden, da vielfältige Grundrisse innerhalb dieser "robusten" Haustypen möglich sind. Die Flachdächer der Häuser erhalten Dachterrassen.

Erschlossen wird das neue Wohnquartier über die Marchtalerstraße. Sie wird auf der gesamten Länge der Neubebauung auf 11,00 m verbreitert und als verkehrsberuhigter Bereich mit Baumstandorten, Grünbereichen und öffentlichen Stellplätzen (ca. 21) gestaltet. Im Westen wird eine Wendemöglichkeit für PKW angelegt und ein Fuß- und Radweg zur Frauenstraße weitergeführt. Im Plangebiet wird entlang des Regerweges ein 2,0 m breiter Gehweg vorgesehen, der in die verkehrsberuhigte Marchtalerstraße mündet und im Süden fortgeführt werden soll.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in dem Garagengeschoss mit bis zu 150 Einstellplätzen bereitgestellt.

Das neue Wohnquartier ist für Fußgänger durchlässig. Der Silcherweg wird durch Fußwege mit dem Regerweg und der Marchtalerstraße verbunden

Das geplante Wohngebiet wird durch den Schienenlärm der Brenzbahn beeinträchtigt. Passive Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden sind entsprechend den Vorgaben einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 10.700 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8; Trauf- und Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 502,30 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise, im Plangebiet ist eine Reduzierung der Abstandsflächen zulässig
- Dachform: extensiv begrünte Flachdächer
- Stellplätze: Garagengeschoss mit bis zu 150 Einstellplätzen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 16.12.2010 eine Informationsveranstaltung der Anwohner und der interessierten Bürgerinnen und Bürger vorgesehen.