



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.02.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.02.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 080/12

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"  
- Auslegungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Darstellung der FLÜWO und Erläuterung der Neuplanung (Anlage 1)
  - 1 Lageplan (Schwarzplan) (Anlage 2)
  - 1 Maßnahmen zur Minimierung der Gebäudehöhen (Anlage 3)
  - 1 Untersuchung zweite Tiefgarageneinfahrt (Anlage 4)
  - 1 Visualisierungen (Anlage 5)
  - 1 Bilder Bestand (Anlage 6)

**Antrag:**

Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Mettlachweg – Merzigweg" in der Fassung vom 14.11.2011 sowie die Begründung vom 14.11.2011 gemäß GD 426/11 unter folgenden Maßgaben öffentlich auszulegen:

1. Reduzierung der Oberkante der 3-geschossigen Gebäudeteile im Mettlachweg um 0,5 m
2. Anlegung von 6 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück im Merzigweg
3. Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 + 50% (= 0,6) für Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege, Terrassen und Nebenanlagen.
4. Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Wohngebäude

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.12.2011 wurde der Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mettlachweg – Merzigweg“ vertagt.

Der Fachbereichsausschuss hat folgende Punkte kritisiert:

- die Bauweise; Einfamilienhäuser statt Geschosswohnungsbau realisieren
- die Art der baulichen Nutzung, nur Wohngebäude zulassen
- die Obergrenze der Grundflächenzahl nach BauNVO soll eingehalten werden (0,4 + 50%)
- Gebäudehöhe überprüfen
- Sanierung des Bestandes statt Neubau
- zusätzliche Tiefgaragenzufahrt im Merzigweg
- geneigte Dächer prüfen.

Die Kritikpunkte wurden mit der Vorhabenträgerin detailliert besprochen.

2. Ergebnis der Überprüfung der Kritikpunkte
- 2.1 Bauweise, Neubauplanung

Die Flüwo ist Eigentümerin der Grundstücke und Vorhabenträgerin. Bei der Flüwo handelt es sich um eine Wohnungsgenossenschaft, die seit mehr als 60 Jahren an 23 Standorten eine sozialverträgliche und nachhaltige Versorgung mit Mietwohnungen gewährleistet. In Ulm bewirtschaftet die Flüwo 800 genossenschaftliche Mietwohnungen.

Eine Sanierung des bestehenden Mietwohnungsbaus im Mettlach- und Merzigweg ist für die Flüwo weder unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten tragbar bzw. sinnvoll.

Einfamilienhäuser sind für die von der Flüwo zu versorgenden Menschen wirtschaftlich nicht tragbar und daher für die Vorhabenträgerin nicht darstellbar.

Nach Auffassung der Verwaltung ist auch in Hinblick auf die bestehende städtebauliche Situation mit der angrenzenden dominanten Bebauung des Römerparks, dem Neubau am Neunkirchenweg und nicht zuletzt aufgrund des bisherigen Bestandes Geschosswohnungsbau städtebaulich verträglich und sinnvoll. Einfamilienhäuser würden hier einen Verlust an dringend benötigten Mietwohnungen in der Stadt Ulm bedeuten, was entgegen den Zielen der Wohnungsbaudebatte steht.

- 2.2 Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Dachform

Eine Reduzierung der Geschossanzahl ist für die Vorhabenträgerin nicht wirtschaftlich.

Der Entwurf von Nething Generalplaner reagiert mit der Ausrichtung der Baukörper und der Höhenstaffelung sowohl vom Römerpark in Richtung der gewachsenen Bebauung am Mettlach- und Merzigweg als auch in Richtung Nord-Süd. Der Entwurf ermöglicht durch die rechtwinklig zur bis zu 4 m hohen Mauer des Römerparks ausgerichteten Gebäudestellung eine Öffnung des Stadtraumes am Ende der Straßen. Zwischen den Gebäuden entstehen Grün- und Freiflächen, die als Gemeinschaftsflächen genutzt werden können.

Im Merzigweg liegt die geplante Gebäudehöhe 2,4 Meter unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes der Flüwo. Im Mettlachweg liegt die maßgebliche, abstandsrelevante Gebäudekante in der bisherigen Planung um ca. einen halben Meter tiefer als der Bestand.

Die Prüfung der Möglichkeiten der Reduzierung der Gebäudehöhe durch die Vorhabenträ-

gerin hat ergeben, dass durch eine Tieferlegung der Gebäudesohle um 20 cm sowie durch das Herabsetzen der Attikabrüstung die maßgebliche, abstandsrelevante Gebäudekante der 3-geschossigen Gebäudeteile im Mettlachweg um einen halben Meter tiefer gesetzt werden kann. Ein weiteres Absenken der Gebäudesohle ist nicht möglich, da die Gebäude ansonsten zu tief im Gelände sitzen würden.

Die Dachausbildung ist als Flachdach geplant. Ein Satteldach würde bei gleicher Nutzfläche ein größeres Gebäudevolumen erzeugen und sich der höher liegende First als schattengebende Kante negativ auswirken. Flachdächer sind in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden.

### 2.3 Parkierung

Die heute angespannte Parksituation wird durch den Neubau einer Tiefgarage wesentlich verbessert. Die Anzahl an Wohnungen wird durch die Neuplanung von 42 auf 30 reduziert.

Die Machbarkeit einer zweiten Tiefgaragenzufahrt wurde durch die Vorhabenträgerin geprüft. Das unterschiedliche Geländeneiveau der beiden Straßen und der daraus resultierende Höhenunterschied von ca. 3,5 Meter würde ein Rampenbauwerk bedingen, welches negativ in den Straßenraum im Merzigweg eingreifen würde (siehe Anlage 4). Zudem würde das gesamte Kellergeschoss des nördlichen Gebäudes im Merzigweg sowie 2 Stellplätze entfallen. Ein Zugang in beide Häuser im Merzigweg wäre nicht gegeben. Eine zweite Tiefgaragenzufahrt ist daher weder zweckmäßig noch wirtschaftlich umsetzbar.

Um einer Entlastung der Zufahrt im Mettlachweg Rechnung zu tragen, können auf dem Grundstück am Merzigweg 6 oberirdische Stellplätze angeordnet werden.

### 3. Beurteilung durch die Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften mit den im Antrag formulierten Maßgaben öffentlich auszulegen.