

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 23.04.2014

Geschäftszeichen SUB III-Ri

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 03.06.2014 TOP

Behandlung öffentlich

GD 184/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Olgastraße 110"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1 –
6.1.2)	(Grundrisse, Schnitte, Ansichten)	
	Architekturbüro ZG Architekten, Ulm	

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Olgastraße 110" innerhalb des im Plan vom 23.04.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Erweiterungsbau des Wohnhauses Olgastraße 110 auf dem Grundstück Flst. Nr. 419 der Gemarkung Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 419 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.1/42 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 25.05.1956 Nr. I 5 Ho-2206-88-Ulm/2

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Marktplatz 18, 88471 Laupheim, beabsichtigt, ein Wohnhaus mit untergeordneter Geschäftsnutzung in einer bestehenden Baulücke an der Olgastraße neu zu errichten; sie ist die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin des Verfahrens.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.1/42. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

5.2 Geplante Neugestaltung

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2012 in Abstimmung mit der Stadt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, anhand derer die Möglichkeiten zur Schließung der bestehenden Baulücke auf genanntem Grundstück an der Olgastraße eruiert werden sollten. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm gegen drei weitere Mitbewerber durchsetzen können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, basiert auf dem Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie.

Bei dem zu bebauenden Bereich handelt es sich um eine kriegsbedingte Lücke im Baublock zwischen Olgastraße und Heimstraße, die bislang lediglich mit einer 1-geschossigen Garage überstellt war. Der gründerzeitliche Blockrand mit regelmäßigen

Abständen der Gebäude zueinander wurde im Zuge des Wiederaufbaus der 1950er Jahre in diesem Bereich nicht mehr geschlossen. Die geplante Bebauung nimmt nun den historischen Kontext wieder auf, schließt die Baulücke und bindet das Bestandsgebäude Olgastraße 110 in die gründerzeitliche Bebauungsstruktur ein.

Die Neubebauung sieht einen Baukörper in der Bauflucht der Olgastraße mit sechs Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flachdach vor. Der Neubau wird über eine gemeinsame Erschließungszone direkt an das Bestandsgebäude angebunden.

Im Gebäude sind 11 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit vorgesehen. Die Wohnungen werden als 2- und 3-Zimmer-Wohnungen ausgebildet, die Penthouse-Wohnung hat 4 Zimmer. Nach Westen und Süden sind Loggien vorgesehen, die Penthouse-Wohnung erhält eine Dachterrasse. Die Einheiten werden über den Verbindungsbau zwischen Bestand und Neubau erschlossen. Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude bestehen sowohl von der Olgastraße als auch von der Heimstraße aus.

Die für den Neubau erforderlichen Stellplätze werden in einer Parkgarage im Sockelgeschoss des Gebäudes untergebracht und von der Heimstraße aus angefahren. Dazu wird in Teilen ein raumsparendes Autolift-System verwendet. Insgesamt werden 13 Stellplätze hergestellt.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 898 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6.
Gebäude mit einer max. zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) von 497,85 m ü. NN (ca. 21,0 m relative Höhe über EFH).
Verbindungsbau mit einer max. zulässigen Gebäudeoberkante (OK max.) von 496,40 m ü. NN (ca. 19,80 m relative Höhe über EFH).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: Flachdach
- Wohneinheiten: 11 Wohneinheiten
- Stellplätze: 13 Stellplätze in einer Parkgarage

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

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet.

Im Rahmen der 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 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

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