



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 06.10.2014  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 21.10.2014 TOP  
Behandlung öffentlich GD 304/14

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wilhelm-Geyer-Weg - Am Bleicher Hag" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der 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)  
2 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schnitt) Project GmbH, Esslingen (Anlage 6.1-6.2)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag" innerhalb des im Plan vom 06.10.2014 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereich zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1520/2, 1520/3 und 1520/4 zwischen dem Wilhelm-Geyer-Weg und Am Bleicher Hag mit drei Wohngebäuden.
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
  - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1520/2, 1520/3 und 1520/4 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne  
Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans geändert:
  - Bebauungsplan Nr. 152/21 genehmigt durch Minist. Erlass vom 30.06.1969
5. Sachverhalt
  - 5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung  
Antragsteller und Vorhabenträger zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart GmbH (ESG).  
Die Neubebauung soll nach dem vorliegenden Entwurf des Büros Project GmbH, Rüter Straße 1 73734 Esslingen-Berkheim erfolgen.  
Mit dem Vorhaben erfolgt durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und der Neuerrichtung der Wohnhäuser eine dem Standort angemessene Neuordnung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen.  
Für das westliche Gebäude sind drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss vorgesehen. Das mittlere und östliche Gebäude ist jeweils im südlichen Bereich mit vier Vollgeschossen plus Dachgeschoss und im nördlichen Bereich mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geplant. Die Dachgeschosse werden in Bezug zu den darunter liegenden Geschossen zurückversetzt und können daher teilweise als Terrasse genutzt werden.  
Die drei Gebäude werden im Süden durch bis unter das Dachgeschoss reichende schmale Zwischenelemente mit verglasten Loggien verbunden, um die entstehenden Innenbereiche vor den Lärmemissionen von Schienen- und Straßenverkehr zu schützen.  
In den Gebäuden sind insgesamt 64 Wohnungen geplant. Davon sind 31 als Zweizimmerwohnungen, 7 als Dreizimmerwohnungen und 26 als Vierzimmerwohnungen geplant. Die Wohnungen sind als Mietwohnungen vorgesehen.

Die benötigten Stellplätze werden mit Tiefgaragen und wenigen offenen Stellplätzen realisiert.

Die Umsetzung des Vorhabens kann auf Grund des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Bauweise nicht realisiert werden. Daher ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, um die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu gewährleisten.

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 6.275 m<sup>2</sup> auf. Zum Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Erschütterungsgutachten und ein Artenschutzgutachten erstellt.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Es sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Wohngebäude
  - Räume für Büronutzungen und für die Ausübung freier Berufe
  
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4; Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage und Kellerräume sowie Zugänge und Zufahrten bis 0,8  
zulässige Gebäudehöhen differenziert gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
  
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
  
- Bauweise: Geschlossene Bauweise
  
- Dachform: Flachdach, extensiv begrünt
  
- Flächen für Nebenanlagen: Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
  
- Pflanzgebote: 8 Einzelbäume, zusätzlich je 900 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Einzelbaum, Heckenpflanzung

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

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes 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.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Regionalen Planungsgruppe Eselsberg konnten sich die Bürger bereits frühzeitig über die Planungen informieren.

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.

Das von den Vorhabenträgern beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wilhelm-Geyer-Weg - Am Bleicher Hag" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.10.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 06.10.2014 öffentlich ausgelegt werden kann.