



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	11.04.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.05.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 170/08

Betreff: Bebauungsplan "Weinbergweg - Ruländerweg"
- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinbergweg - Ruländerweg" innerhalb des im Plan vom 03.04.2008 (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 durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.LI.OB.VGV/VP

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Bebauungsplan für die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Weinbergweg Flurstück Nr. 6117/1.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316)
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 6117/1 und 6121 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 21.02.1975 Nr. 13-21/3005.2-1099/74
5. Sachverhalt
 - 5.1. Ausgangslage
Die Ulmer Heimstätte eG. beabsichtigt die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses innerhalb des Plangebietes. Das Gebäude wird unter der Bezeichnung "Lebensräume für Jung und Alt am Eselsberg" gemeinsam mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm auf dem derzeit als öffentliche Freifläche genutzten, städtischen Grundstück, geplant und entwickelt.
Die Stiftung Liebenau hat bereits an mehreren Standorten in Süddeutschland Mehrgenerationenhäuser mit dem Konzept "Lebensräume für Jung und Alt" realisiert. Es handelt sich dabei um Wohnanlagen in denen die Bewohner als Mieter oder Eigentümer leben. Das Verhältnis zwischen älteren und jüngeren Bewohnern wird dabei im Vorfeld bereits als Quote festgelegt.
Ein besonderes Merkmal der Projekte sind die großzügig dimensionierten Gemeinschaftsflächen, die professionell durch Gemeinwesenarbeiter/innen betreut werden. Sie stehen den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung und stellen den Kontakt zur Sozialarbeit im Quartier dar.
Im Unterschied zum betreuten Wohnen setzt die Konzeption "Lebensräume für Jung und Alt" nicht auf professionelle Dienstleistung, sondern auf Selbsthilfe und gegenseitige Unterstützung. Erst wenn nachbarschaftliche Hilfe nicht mehr ausreicht, können die Bewohner auf professionelle Hilfe zurückgreifen.
Die Ulmer Heimstätte eG hat auf der Grundlage der aufgeführten Vorgaben eine Machbarkeitsstudie in Abstimmung mit der Stadt Ulm entwickelt. Die Studie wurde vom Architekturbüro Hans-Georg Ziegler erarbeitet. Sie bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans.
Ziel des Bebauungsplans ist somit die planungsrechtliche Sicherung für das Vorhaben "Lebensräume für Jung und Alt" am Eselsberg".

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges", genehmigt vom 21. Februar 1975 setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf, Bürgerhaus, mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und max. 2 Vollgeschossen sowie eine Fläche für Stellplätze fest. Auf Grund der erheblichen Abweichungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und Zahl der Vollgeschosse gegenüber der vorgesehenen Bebauung mit 4 bis 5 Geschossen muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB für das Projekt erfolgen.

5.2. Geplante Bebauung

Die vorgesehene Bebauung des Mehrgenerationenhauses soll entlang dem Weinbergweg als Zeile mit einer Länge von ca. 60 m sowie einem ergänzenden kleinen Winkelanbau zum Ruländerweg entwickelt werden. Die Lage des Gebäudes im Plangebiet wird mit einem leicht schrägen Winkel zur Grundstücksgrenze am Weinbergweg ausgebildet und weist am nordöstlichen Rand des Baukörpers einen Abstand von ca. 5 m und am südöstlichen Rand von ca. 9 m auf. Damit wird eine angemessene Eingangsvorgartengestaltung ermöglicht.

Das geplante Gebäude bildet eine klare Trennkante der Freiflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche des Weinbergweges. Die Orientierung der Wohnungen wird in Ost-West Richtung ausgebildet. Das gesamte Vorhaben ist mit 30 Wohneinheiten vorgesehen und soll ab dem Herbst 2009 errichtet werden. Die Wohnungen sind in einer Mischform sowohl als Mieteinheiten und zum Verkauf als Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser für den nördlichen Gebäudebereich vom Weinbergweg und für den südlichen Gebäudeteil im Winkel des Anbaus. In den jeweiligen Treppenhauuskernen befinden sich auch die Aufzüge. Die gesamte Erschließung einschließlich der Wohnungsgestaltung wird entsprechend DIN 18025, Teil 2, barrierefrei erstellt.

Die Höhe des Gebäudes wird mit 4 Vollgeschossen sowie im nördlichen Teil mit einem 5-geschossigen Gebäudeteil zum Weinbergweg ausgebildet. Im Sockelgeschoss befinden sich die Stellplätze sowie die Gemeinschaftseinrichtungen und die Räume der Gemeinwesenarbeit.

Das Gebäude wird mit einem Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung gestaltet. Die Gebäudehöhe nimmt entsprechend dem Geländeprofil von Süden in Richtung Norden zu. Die nördliche Gebäudekante weist eine Höhe von ca. 15 m, die südliche Gebäudekante im Bereich des Winkelanbaus von ca. 14 m über dem angrenzenden Geländeniveau bzw. Bürgersteig auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Sockelgeschoss mit einer Zufahrt vom Weinbergweg bereitgestellt. Die Anzahl der Stellplätze beträgt nach dem derzeitigen Planungsstand 30. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Seniorenwohnungen mindestens 50 % beträgt. Damit wird ein entsprechender Überhang von ca. 15 Stellplätzen geschaffen.

5.3. Bebauungsplan

Der 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 Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanvorentwurf wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2.747 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. 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,7 durch die Tiefgarage
max. zulässig 4 Vollgeschosse und einem Dachgeschoss als 5. OG für einen Teilbereich,
Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe von 524,0 m ü.NN. (beim 4-geschossigen Gebäudeteil) und 527,0 m ü.NN.

(beim 5-geschossigen Gebäudeteil)

- überbaubare Grundstücksfläche: Zeilenbebauung mit Baugrenzen festgelegt
- Bauweise: abweichende Bauweise mit der Festlegung, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind
- Stellplätze: Erforderliche Stellplätze im Sockelgeschoss, Zufahrt vom Weinbergweg.
- Dachform: Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Ermöglichung einer im Bezug zur umgebenden Baustruktur angemessenen und zeitgemäßen Bebauung für ein Mehrgenerationenhaus.

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. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.