



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 15.01.2015
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 03.03.2015 TOP

Behandlung öffentlich GD 038/15

Betreff: Bebauungsplan "Parlerstraße - Engelbergstraße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie 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	Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm	(Anlage 5.1-5.8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Parlerstraße -Engelbergstraße" innerhalb des im Plan vom 02.02.2015 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs 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

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Parlerstraße 11, 13 und 15 sowie der Engelbergstraße 13 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGI. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3082/2 (Parlerstr. 11), 3082/1 (Parlerstr. 13), 3081/2 (Parlerstr. 5) und 3081/1 (Engelbergstr. 13) ganz sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 3089/1 (Hammerstr. 12) und 3089/3 (Hammerstr. 14) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 140 / 23 "Auf der Blauflesche" vom 15.01.1924 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Weststadt im Sanierungsgebiet Weststadt II. Nördlich der Parlerstraße wurde vor Kurzem das Wohnquartier Engelbergstraße - Buchmillergasse fertiggestellt, die benachbarte Kässbohrerstr. 18-20 befindet sich derzeit im Verfahren. Die Aufwertung der Parlerstraße durch Ersatz der Wohnbebauung stellt einen weiteren Baustein der Stadterneuerung dar.

Die nähere Umgebung von der Lindenstraße im Westen bis zur Parlerstraße im Osten, im Süden begrenzt von der Söflinger Straße und im Norden vom Grünzug der Blau, ist mit innerstädtisch verdichtetem Wohnungsbau von 4 bis 5 Geschossen bebaut. Im Westen und Osten schließen sich gewerbliche Nutzungen an.

Die ulmer heimstätte eG ist großer Wohnungsgeber des Stadtteils mit rund 1 000 Wohnungen und damit ca. 40% des gesamten Wohnungsbestandes der Weststadt. Sie plant auf den Grundstücken den Abbruch der vorhandenen 31 Wohnungen aus den 1930er Jahren sowie den Neubau von 29 energieoptimierten, barrierefreien und bezahlbaren Mietwohnungen, die den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und dem Ulmer Mietspiegel entsprechen. Zudem sind zwei Wohnungen für Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Dazu wurde ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG (Ziegler/Gerhardt Architekten) wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Die vorhandenen, Ost-West-orientierten Wohngebäude der ulmer heimstätte mit 3 und 4 Geschossen und Hochparterre sind sanierungsbedürftig, aber aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und der fehlenden Stellplätze nicht mehr haltbar. Sie sollen durch einen 5-geschossigen Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage und Flachdach ersetzt werden.

Angeschlossen an die bereits realisierten Bauabschnitte 1 und 2 in der Parlerstr. 3, 5 und 7, in denen sich neben Wohnnutzung auch die Geschäftsstelle der ulmer heimstätte eG befindet, soll die Erneuerung der Parlerstraße vervollständigt werden. Dies beinhaltet auch die Komplettierung der Gesamt- Tiefgarage, in die bereits heute in der Parlerstr. 3 eingefahren wird und zukünftig im Bereich der nördlichen Parlerstraße ausgefahren werden soll. Für die in versetzten Ebenen konzipierte Tiefgarage werden Teilbereiche der Hammerstraße 12 und 14 in den Freibereichen überbaut. Diese Grundstücke sind ebenfalls im Besitz der ulmer heimstätte eG. Die im südlichen Teil der Parlerstraße bereits umgesetzte Innenhofgestaltung wird bis zur Engelbergstraße im Norden fortgesetzt und soll einen frei zugänglichen Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bieten.

Geplant sind in den neuen Gebäuden 29 Mietwohnungen für differenzierte Lebensphasen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 1,5 bis 4 Zimmern, darunter als Besonderheit der Wohnanlage zwei Wohngruppen im Erdgeschoss für Menschen mit Behinderung, die von einem Träger betreut werden sollen. Ca. 1/3 der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum geplant.

Die notwendigen Stellplätze werden im neuen Tiefgaragenabschnitt untergebracht, der mit ca. 35 Stellplätzen einen Überhang von ca. 6 Plätzen bietet, darüber hinaus einen großzügigen Fahrradabstell- und einen Müllraum. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum wird sich dadurch merklich entspannen und bietet somit Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten.

6.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 140/23 vom 15.01.1924, der die Staffelbauordnung II festsetzt und bereits damals Wohnnutzung beinhaltete.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Wohnungsbau als Ergänzung zu der umgebenden Wohnbebauung. Es wird deshalb "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.370 m² auf, die Gesamtfläche der Grundstücke ca. 1.930 m². Die sonstigen Flächen sind bereits vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen, die von der Planung nicht tangiert werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,5, die Möglichkeit der Überschreitung durch

Tiefgarage inklusive Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8

Es sind 5 Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss von der Parlerstraße zurückgesetzt werden muss, um optisch als Staffelgeschoss zu wirken

Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 497,00 m ü. NN sowie für die Oberkante des Garagengeschosses von 482,00 m ü. NN

- überbaubare Grundstücksfläche:

Festsetzung von Baugrenzen

- Bauweise:

Geschlossene Bauweise

- Dachform:

Flachdach, extensiv begrünt

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Gutachterverfahren

7.1 Vor Durchführung der Mehrfachbeauftragung fanden bereits mehrere Veranstaltungen zum geplanten Neubauvorhaben statt, zur frühzeitigen Information der direkt Betroffenen und der Entscheidungsträger:

09.04.2014 Info-Veranstaltung für die Nachbarn

17.07.2014 Information für die Fraktionen, AG West / RPG, SAN

24.07.2017 Veranstaltung für die betroffenen Mieter der Bestandsgebäude Parlerstr. 11 - 13 und Engelbergstr. 13. Fast alle Mieter wurden zwischenzeitlich mit Ersatzwohnungen innerhalb der ulmer heimstätte eG versorgt.

7.2 Im Juli 2014 wurden 6 Architekturbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung eingeladen. Die Jury sprach sich in ihrer Sitzung Mitte November einstimmig dafür aus den Entwurf des Büros ZG Architekten aus Ulm für die weitere Überarbeitung zu empfehlen.

7.3 Die ulmer heimstätte eG informierte die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 03.12.2014 über die eingereichten Wettbewerbsentwürfe.

7.4 Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Weiteres Vorgehen

1. Quartal 2015: Entwurfsüberarbeitung

1. - 3. Quartal 2015: Bebauungsplanverfahren

4. Quartal 2015: Baubeginn, Investitionssumme ca. 7 Mio. €

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Parlerstraße -Engelbergstraße" und den Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.02.2015 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 02.02.2015 öffentlich ausgelegt werden kann