



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 16.03.2015

Geschäftszeichen SUB III-Pi

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 21.04.2015 TOP

Behandlung öffentlich

GD 149/15

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elisabethenstraße 18" - Weststadt  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Grundrissen, Schnitten, Ansichten, Perspektiven)	(Anlage 6.1 - 6.10)

### Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Elisabethenstraße 18" innerhalb des im Plan vom 18.03.2015 (Anlage 3) 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, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des  
Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung des Grundstücks des ehemaligen Eichamtes (Elisabethenstraße 18) mit Geschosswohnungsbau und der Möglichkeit zur untergeordneten Büro- und Geschäftsnutzung.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, § 12 Abs. 2 sowie § 13a 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 das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück: Flurstück Nr. 1758/1 der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereiches geändert:

- Plan Nr. 143/32 gen. durch Minist. Erlass vom 27.09.1921 Nr. 2084
- Plan Nr. 143/59 gen. durch Minist. Erlass vom 22.12.1936 Nr. 9170

### 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH, Ulm.

Die Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 1758/1 (Ecke Elisabethenstraße/Wörthstraße). Bei der Bestandsbebauung auf diesem Grundstück handelt es sich um Gebäude für eine ehemalige Verwaltungsnutzung in Form eines Hauptgebäudes und eines Nebengebäudes mit gewerbeartigen Garagennutzungen (ehemaliges Eichamt, das im Jahr 2013 verlegt

wurde). Das Hauptgebäude wird derzeit i. S. e. Zwischennutzung für Wohnen genutzt.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH im Jahr 2014 mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Planungswettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens mit einer Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit des Architekturbüros aschoff.architekten aus Ulm (AB Aschoff) als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Ein auf Basis dieses Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) des AB Aschoff wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung eines hochwertigen Eckgebäudes, in dem überwiegend zum Wohnen umgewandelten Baublock zwischen der Elisabethenstraße, Wörthstraße, Beyerstraße und Römerstraße.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs des AB Aschoff, Ulm schafft der Bebauungsplan Baurecht für einen L-förmigen Baukörper im Westen zur Elisabethenstraße und betont deren Rang als innerstädtische Hauptverkehrsachse. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen ist ein überwiegend fünfgeschossiger Baukörper mit begrüntem Flachdach. Es entsteht eine gegliederte, homogene Fassade mit plastisch herausgearbeiteten Eingangsbereichen. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene dichte Bebauung der Ulmer Weststadt. Das Dachgeschoss wird zur besseren Ablesbarkeit der Gebäudetiefe in zwei Volumenkörper aufgeteilt. Im Innenhof öffnet sich das Gebäude durch Rücksprünge. Es entsteht eine begrünte Hof- und Gartensituation, die im Zusammenwirken mit nach Süden orientierten Terrassen und Balkonen und der abschirmenden Wirkung der Gebäude gegenüber dem verkehrsbelasteten Straßenraum eine hohe Wohnqualität sicherstellt.

Insgesamt sind ca. 23 Wohneinheiten in Form von zwei-, drei- und vier-Zimmerwohnungen vorgesehen.

Das Konzept sieht die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer von der Wörthstraße angefahrenen, natürlich gelüfteten Tiefgarage mit voraussichtlich 24 Kfz-Stellplätzen vor.

Das angestrebte Neubauprojekt lässt sich nicht nach § 34 BauGB errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. v. § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ (Straßenverkehrsfläche Wörthstraße innerhalb Sanierungsgebiet). Zielsetzung der Sanierung für den Bereich nördlich der Wörthstraße ist Wohnen. Die Wörthstraße selbst ist als übergeordnete Fuß- und Radverbindung dargestellt mit dem Ziel der Ergänzung straßenbegleitender Bäume (Beschluss FBA vom 16. November 2011, GD 380/11). Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Sanierungszielen für die nördliche Umgebung verträglich.

Kernziel der Festsetzungen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neugestaltung und Aufwertung im Plangebiet.

## 6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs.

3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1050 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung:     | Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO<br>Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkungen, ausgenommen sind  |
|                                  | - Gartenbaubetrieben<br>- Tankstellen<br>- Vergnügungsstätten  |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6<br>max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2,6<br>Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile mit einer max. zulässigen Höhe von 14,8 m und 17,5 m über dem Niveau der Elisabethenstraße, festgesetzt in m über NN |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen   |
| - Bauweise:                      | offene Bauweise  |
| - Dachform:                      | extensiv begrüntes Flachdach   |
| - Stellplätze:                   | Nachweis Stellplätze in Tiefgarage   |
| - Grünordnung                    | Baumpflanzungen, Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer  |

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der GFZ für Mischgebiete (MI) von 1,2 ist in Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO dadurch begründet, dass sowohl im Plangebiet selbst, als auch in seiner Umgebung im Bestand bereits eine dichte Bebauung besteht, die die Obergrenzen der BauNVO oftmals überschreitet. Bei der Ulmer Weststadt handelt es sich um ein bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebautes Stadtgebiet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch bei der Neubebauung eine hohe Dichte zu erreichen. Die Planung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden.

Aufgrund der Funktion der Elisabethenstraße als wichtige innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit einem nicht unerheblichen Kfz-Aufkommen ist beabsichtigt, im weiteren Planungsverlauf ein Schallgutachten zu den Verkehrslärmimmissionen auszuarbeiten. Dessen Empfehlungen sollen in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert werden, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt werden.

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen

Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 4 Abs. 1 und 2 BauBG).

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Elisabethenstraße 18" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.03.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 18.03.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.