



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.06.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.07.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 263/08

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag - Wilhelm-Geyer-Weg" - 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	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	4	Entwurfsmaterialien, Lageplan und Ansichten, Büro Seidel Architekten	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" innerhalb des im Plan vom 06.06.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches 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: BM 3.C 3.L1.OB.VGV/VP	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Hotels auf dem derzeit brachliegenden Grundstück Mähringer Weg 1.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 12 Abs. 2, § 13 a Abs. 1 Nr. 1, § 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 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 das Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1424 (Verkehrsfläche am Bleicher Hag) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 152/20 "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Tankstelle – Teil 1", genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg Nr. 13-2210-52-Ulm vom 30.06.1969
5. Sachverhalt
 - 5.1. Ausgangslage
Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.Kg. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks im Plangebiet.
Der Geltungsbereich ist derzeit ohne Nutzung und mit einem Bauzaun von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück liegt an der Grenze zwischen 1,50 bis 2,40 m höher und wird durch eine Stützmauer abgefangen. Im Plangebiet bestand bis 2003 eine Tankstelle. Die Anlage wurde 2004 abgerissen und die bestehenden Bodenverunreinigungen beseitigt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 5-geschossigen Hotelgebäude mit insgesamt 53 Zimmern. Die Gestaltung der Neubebauung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt und vom Büro Seidel Architekten im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Neugestaltung ist dabei die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen mit einem Hotelgebäude.
Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg - Am Bleicher Hag – Tankstelle – Teil 1" vom 30.06.1969 setzt im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung mit einer Tankstelle sowie ebenerdige Pkw Einstellplätze fest. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken ist ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Hotelbetrieb, der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichten Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.
 - 5.2. Geplante Neugestaltung
Die Neugestaltung des Plangebietes soll mit einem Hotelneubau mit 4 Geschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss erfolgen. Die Konzeption sieht ein zurückgesetztes Erdgeschoss mit Empfangsbereich sowie Büros, Lagerräumen und ein Ladengeschäft vor. Das Erdgeschoss soll als

Grenzbebauung bis an die bestehende Stützmauer ausgebildet werden. Die Hotelzimmer befinden sich im 1. bis 3. Obergeschoss. Im Staffelgeschoss (4.OG) ist die Hotelgastronomie mit Küche und einer Freibewirtschaftung vorgesehen.

Die Bebauung nimmt die geneigte Topografie des Grundstücks in der Erdgeschosszone über unterschiedliche Raumhöhen auf. Die Innenhöhe des Empfangsbereiches (Hotelloobby) im Süden beträgt ca. 4,5 m, das Ladengeschäft im Norden des Gebäudes ca. 3,0 m.

Die Neubebauung wird entsprechend dem Grundstückszuschnitt als asymmetrischer, straßenbegleitender Baukörper entlang dem Mähringer Weg gestaltet. Der Baukörper gliedert sich in eine zurückgesetzte Empfangs- und Funktionszone (Erdgeschoss) den auskragenden, 3-geschossigen Bereich der Hotelzimmer und das zurückgesetzte Dachgeschoss mit der Hotelgastronomie. Mit dieser baulichen Differenzierung wird sowohl eine funktionale als auch gestalterische Einfügung in die umgebende Bebauung ermöglicht.

Die vorgesehene Bebauung greift die bestehende städtebauliche Struktur mit der offenen Einzelhausbebauung entlang dem Mähringer Weg auf. Das Gebäude ist mit größeren Dimensionen und einer besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich als Solitärbau erkennbar. Durch die Höhenentwicklung und die straßenbegleitende Lage des Gebäudes fügt sich das Vorhaben in die umgebende Struktur gut ein und bewirkt eine deutliche städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Zufahrtsbereich zum Eselsberg.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung überschreitet in geringem Umfang die angrenzenden Gebäudehöhen. Das neue Gebäude ist im Attikabereich des 4. Geschosses um ca. 1,20 m höher als die Traufe des westlich angrenzenden Wohngebäudes auf dem Flurstück 1520/2 und das zurückgesetzte Staffelgeschoss ist um ca. 1,60 m höher als die Firsthöhe des angrenzenden Wohngebäudes. Das 2007 fertiggestellte, 4-geschossige neue Flachdachgebäude östlich des Mähringer Weges weist eine vergleichbare absolute Gebäudehöhe wie das Hotel ohne Staffelgeschoss von 505,00 m ü. NN. auf. Der Eingangsbereich des Hotels befindet sich im Süden des Gebäudes zur Straße Am Bleicher Hag. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zum Mähringer Weg und Am Bleicher Hag ist eine Umfahrt unter dem auskragenden Gebäudeteil des Bettentraktes geplant. Die Hotelzimmer orientieren sich mit ihrer Belichtung überwiegend nach Osten und Westen. Lediglich 2 Zimmer sind mit Fensteröffnungen nach Süden vorgesehen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Untergeschoss des geplanten Gebäudes mit einer Zufahrt von der Straße Am Bleicher Hag. In der Tiefgarage sind insgesamt 19 Einstellplätze vorgesehen. Als Zugang zur Tiefgarage dienen 2 Treppenhäuser, davon eines außerhalb des Gebäudes zur Grundstücksgrenze im Bereich des Fußweges Am Bleicher Hag. Zusätzlich werden 6 ebenerdige Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks unter dem auskragenden Bettentrakt geplant.

Mit der geplanten Bebauung können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 nicht eingehalten werden. Die Vorhabenträgerin hat deshalb mit dem Eigentümer des angeführten Grundstücks, der Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH, die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast mit einer Tiefe von 1,50 m vereinbart. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgelegt, dass eine Reduzierung der Abstandsflächen auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen mit 0,4 der Wandhöhe ermöglicht wird.

Durch die angeführte Reduzierung der Abstandsflächen ist keine Beeinträchtigung der Beleuchtung mit Tageslicht und der Belüftung des benachbarten Wohngebäudes verbunden. Sie sind in einem ausreichenden Maße gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen der Reduzierung nicht entgegen, eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist ebenfalls nicht gegeben. Das 2-geschossige Nachbargebäude weist einen Abstand von ca. 13,5 m zur Grundstücksgrenze auf und ist mit seinen Aufenthaltsräumen im wesentlichen nach Westen orientiert.

Mit dem Vorhaben wird die bestehende Baulücke geschlossen und der unbefriedigende städtebauliche Zustand der Brachfläche am westlichen Zufahrtsbereich zum Eselsberg beseitigt. Die Bruttogeschossfläche der gesamten Bebauung beträgt ohne Tiefgarage insgesamt ca. 2.945 m².

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

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 938 m² auf. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetrieben
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,85 mit der Möglichkeit einer Überschreitung bis 0,9 durch erforderliche Erschließungswege und ebenerdige Stellplätze mit ihren Zufahrten
max. zulässige Gebäudehöhe (OK) des Hauptgebäudes (Staffelgeschoss 4. OG) als absolute Höhe: 509,00 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise mit einer Grenzbebauung im Erdgeschossbereich
- Abstandsflächen: Reduzierung der Abstandsflächen zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück auf den nachbarschützenden Teil der Abstandstiefen sowie Übernahme einer Baulast von 1,5m auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 über die gesamte Länge des Baukörpers
- Dachform: Flachdach
- Stellplätze: Tiefgarage im Untergeschoss, Zufahrt von Am Bleicher Hag mit insgesamt 19 Stellplätzen, 6 ebenerdige Stellplätze mit Zufahrt vom Mähringer Weg

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Wiedernutzung und Neugestaltung des Plangebietes mit einem 5-geschossigen Hotelgebäude. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zum Bau des Hotels gewährleisten.

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. 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 beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.06.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 06.06.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.