



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 21.10.2016
Geschäftszeichen SUB III-Rz
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 13.12.2016 TOP
Behandlung öffentlich GD 423/16

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan-Vorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm	(Anlage 5.1-5.7)
1	Fachbeitrag Artenschutz Dr. Andreas Schuler (nur elektronisch)	(Anlage 6)
1	Antrag Vorhabenträgerin	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gneisenaustraße 65 - 71" innerhalb des im Plan vom 25.11.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Gneisenaustraße 65 - 71 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

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 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1725/8 (Scharnhorststraße 23 und Gneisenaustraße 71), 1725/9 (Gneisenaustraße 67 und 69), 1725/10 (Gneisenaustraße 65), 1725/11, 1725/12 (Umspannstation SWU) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1), die Gneisenaustraße (Flst.Nr. 1724) und die Blücherstraße (Fl.st. Nr. 1725/13) sind in Teilbereichen im Umgriff enthalten. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1) ist im nördlichen Teilbereich von der Neuplanung betroffen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 140/ 42, genehmigt durch Minist. Erlass vom 02.12.1950 Nr. VHo 5068 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungs-bereichs geändert.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1. Sanierungsziele

Die Grundstücke liegen im förmlichen Sanierungsgebiet "Weststadt II", deren Ziele, wie der Rückbau von Gebäuden, eine Neubebauung einschließlich der Gestaltung des Umfeldes und notwendige Grundstücksneuordnungen sowie die Schaffung eines kinder- und familienfreundlichen Wohnungsangebotes, mit dem Vorhaben entsprochen wird.

2. Sachverhalt

2.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Plangebiet liegt nördlich der Wagnerstraße. Die nähere Umgebung ist geprägt durch innerstädtisch verdichteten Wohnungsbau mit 4 bis 5 Geschossen und steilem Satteldach. Vis a Vis steht im Bereich Wagnerstraße/ Ecke Blücherstraße ein Gebäude mit 6 Geschossen und steilem Walmdach. Nördlich der Gneisenaustraße befindet sich ein 2-geschossiger Bau mit flachgeneigtem Dach des IB Berufliche Schulen Ulm.

Vorhabenträgerin ist die Flüwo Bauen Wohnen eG. Sie ist eine der großen Baugenossenschaften im süddeutschen Raum, die seit mehr als 60 Jahren an 24 Standorten eine sozialverträgliche und nachhaltige Versorgung mit Mietwohnungen gewährleistet. In Ulm bewirtschaftet die Flüwo mehr als 1.200 genossenschaftliche Mietwohnungen.

Die in ihrem Eigentum befindlichen Wohngebäude Gneisenaustraße 65 - 71 mit 38 Wohnungen und dem Regionalbüro aus den 1960er Jahren mit 4 Geschossen und Satteldach sind stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und den fehlenden Stellplätzen ist eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sind der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie der Neubau von energieoptimierten, barrierefreien Mietwohnungen geplant. Alle Mieter werden mit Ersatzwohnungen innerhalb der Flüwo versorgt.

Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit der Stadtplanung Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt; mit dem Ergebnis, dass die Arbeit des Architekturbüros ZG (Ziegler/Gerhardt Architekten) der weiteren Planung zugrunde gelegt wird.

Geplant ist eine 5-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach entlang der Gneisenaustraße mit einer Akzentuierung an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße durch ein 6-geschossiges Gebäude.

Durch die Neuplanung entstehen ca. 38 Mietwohnungen mit einem Mix aus 2-, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Das Regionalbüro der Flüwo ist im Erdgeschoss der Nordwestecke vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, mit Zufahrt von der Blücherstraße, untergebracht, was zu einer Entspannung der heutigen Parkplatzsituation im öffentlichen Raum beiträgt. Die im Bereich der geplanten Zufahrt liegende Trafostation der SWU wird durch die Vorhabenträgerin verlagert. Für das Regionalbüro sind 2 oberirdische Stellplätze im Bereich der Scharnhorststraße geplant.

Im Innenhof entsteht ein Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier befinden sich auch Fahrradstellflächen in drei Leichtbau-Einzelgebäuden.

Eine öffentliche Teilfläche aus Flst. Nr. 1728/1 (Scharnhorststraße) ist von der Neuplanung betroffen. Diese wird für die Straßenplanung nicht benötigt und kann von der Vorhabenträgerin von der Stadt erworben werden. Zudem soll an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße ein Überbaurecht ab dem 1.OG eingeräumt werden, da der Baukörper um ca. eine Mauerstärke in den öffentlichen Gehweg auskragt.

2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Geschosswohnungsbau als Ergänzung zur umgebenden Wohnbebauung.

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.

Um den Dialog mit der Öffentlichkeit frühzeitig zu führen, erfolgt kein beschleunigtes Verfahren, sondern wird in einem ersten Schritt, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.706 m² auf.

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. 0,7, die Möglichkeit der Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze sowie notw. Zufahrten und Zuwegungen bis 1,0 Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 498,00 m ü. NN und 500,50 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche:	Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise:	Geschlossene Bauweise
- Dachform:	Flachdach, extensiv begrünt
- Stellplätze:	Nachweis Stellplätze in Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Gutachterverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bürgerschaft statt.

Zudem werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

4. Weiteres Vorgehen

4. Quartal 2016 - 2. Quartal 2017 Bebauungsplanverfahren

2018 geplanter Baubeginn

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung (BfS) hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gneisenastraße 65 - 71" und den Vorentwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.11.2016 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Vorentwurf der Begründung vom 25.11.2016 öffentlich ausgelegt werden kann.