

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.12.2016		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.02.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 009/17

Betreff: Bebauungsplan "Warndtstraße"
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Entwurf Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Bebauungskonzept (Lageplan, Ansicht / Grundriss) Rogg Architekten, Konstanz (Anlage 5.1-5.2)
 - 1 Stellungnahme zum speziellen Artenschutz BioBüro Schreiber vom 03.11.2016 (nur elektronisch) (Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Warndtstraße 12-28" innerhalb des im Plan vom 20.12.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs 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 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan zur Neugestaltung der Grundstücke Warndtstraße 12 - 28 mit Geschosswohnungsbau.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2, § 4 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 (GBl. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die neu zu überplanenden Grundstücke Flurstück Nr. 5935 (Warndtstraße 12 - 16) und 5940 (Warndtstraße 18 - 28) sowie Teilbereiche der Flurstücke 5903, 5905, 5907 und 5909 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 148.1 / 21, genehmigt durch Erlass des Innenministeriums vom 20.05.1935, 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

Die ulmer heimstätte eG, als einer der großen Wohnungsgeber in Ulm mit einem Bestand von mehr als 2.400 Wohnungen, ist Eigentümerin der Gebäude Warndtstraße 12 - 28.

Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohngebäude an der Warndtstraße sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar. Auf den Grundstücken soll qualitativ hochwertiger, energiesparender, barrierefreier und kostenoptimierter Geschosswohnungsbau zur Miete entstehen, der den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (www.nawoh.de) entspricht. Es ist die Integration eines Mehrgenerationswohnhauses für den Verein "aktiv gemeinsam wohnen e. V." mit zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften vorgesehen. Bei der Planung wird auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet, wobei auch die demographische Entwicklung mit einer sukzessiven Zunahme des Bevölkerungsanteils älterer Menschen in die Planung einbezogen wird.

Die nördlich gelegenen Wohnhäuser entlang der Saarlandstraße befinden sich ebenfalls im Eigentum der ulmer heimstätte. Der Freiraum zwischen der Bestandsbebauung Saarlandstraße und den Neubauten an der Warndtstraße wird komplett neu gestaltet.

Die ulmer heimstätte eG hat im 1. Quartal des Jahres 2016 eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von acht Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Rogg Architekten aus Konstanz wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Mit der offenen und rhythmisiert gegliederten Bebauung aus acht Gebäuden, die sich um hofartige Platzbereiche gruppieren, werden vielfältige Freiräume, Durchgänge und Durchblicke ermöglicht. Die Neubebauung mit einem Wechsel zwischen drei- und viergeschossigen Baukörpern lehnt sich an die Höhenentwicklung der Umgebung an.

Geplant sind 73 barrierefreie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt über die Saarlandstraße aus erfolgt. Die Tiefgarage ist mit ca. 110 Stellplätzen konzipiert, wodurch gleichzeitig oberirdische Stellplätze ersetzt werden, die durch die Neubebauung wegfallen. Durch den bestehenden Höhenversatz des Geländes zwischen Saarlandstraße und Warndtstraße von ca. 2,60 m im Osten bis zu ca. 3,10 m im Westen ergibt sich, dass das Garagengeschoss entlang der Warndtstraße im Gelände verschwindet.

Die bestehende Infrastrukturausstattung hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen mit Wasser, Strom und Abwasser ist ausreichend dimensioniert. Vorgesehen ist der Anschluss des Vorhabens an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH.

6.2. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935. Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit Wohnungsbau als Ergänzung zu der umgebenden Wohnbebauung.

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 Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 9.966 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. 0,55
Neubauten: Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 508,00 m ü. NN bis zu 514,30 m ü. NN sowie für die

Oberkante des Garagengeschosses von 498,30 m
ü. NN bis zu 501,70 m ü. NN

Bestandsgebäude: Vollgeschosse

- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Neubauten: Flachdach, extensiv begrünt

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 7.1. Am 02.06.2016 fand eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit, an der ca. 40 Personen teilnahmen, durch die Ulmer Heimstätte statt. Die Bürgerschaft wurde über die Planungsvorgaben, das Verfahren zur Mehrfachbeauftragung und die einzelnen Arbeiten informiert. Zudem wurden die Arbeiten vom 30.05.2016 - 04.06.2016 im Roncallihaus, Elisabethenstraße 37 öffentlich ausgestellt.
- 7.2. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der 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, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Weiteres Vorgehen

Bebauungsplanverfahren	1. Quartal 2017 - 2. Quartal 2017
Abbruch	3. Quartal 2017
Baubeginn	4. Quartal 2017
Fertigstellung	2019

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Warndtstraße 12 - 28" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.12.2016 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.12.2016 öffentlich ausgelegt werden kann.