

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.09.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 309/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	(Anlage 2)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) ZG Architekten, Ulm	(Anlage 3.1-3.8)
	1	Antrag Vorhabenträger	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße" innerhalb des im Plan vom 10.09.2018 (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:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Neugestaltung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen entlang der Unterkirchberger Straße mit einer Wohnbebauung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1660, 1662, 1663, 1664 und eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 1672 und 1674 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38 genehmigt durch Erlass des RP Tübingen vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76 außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenfläche entsprechen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die Firma Arkitura GmbH mit Sitz in Neu-Ulm ist Vorhabenträgerin und vertritt Herrn Hirn als künftigen Eigentümer der Grundstücke Unterkirchberger Straße 7 (Flurstück Nr. 1664), Unterkirchberger Straße 11 (Flurstück Nr. 1662), Binsenweiherweg 17 (Flurstück Nr. 1663) und Flurstück Nr. 1660. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1672 (Fußweg) und 1674 (Lärmschutzwall/Gehölz) sind Eigentum der Stadt Ulm. Auf dem Baugrundstück befinden sich Gebäude, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und weisen zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit auf.

Daher wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt. Hierbei sind auf den Grundstücken insgesamt vier Wohngebäude mit extensiv begrüntem Flachdach geplant, welche längsseitig entlang der

Unterkirchberger Straße angeordnet sind. Das Gebäude im Süden des Plangebietes ist in L-Form ausgebildet und schließt somit optisch das Plangebiet ab. Die Geschossigkeit liegt bei drei Vollgeschossen, wobei entlang der Unterkirchberger Straße zusätzlich jeweils noch ein Staffelgeschoss vorgesehen ist.

Die Erschließung erfolgt über den Wendehammer des Binsenweiherwegs und über den östlichen Fußweg, der den Binsenweiherweg und die Unterkirchberger Straße miteinander verbindet. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Binsenweiherweg vorgesehen. Insgesamt fasst die Tiefgarage neben Abstellmöglichkeiten u.a. für Fahrräder und Müllbehälter ca. 52 Stellplätze für ca. 40 Wohneinheiten. Am Ende des Wendehammers sind zusätzlich zwei seitliche private Stellplätze und vor Haus 3 vier private Stellplätze für den Besucherverkehr angedacht.

Die Mehrfamilienhäuser bieten Raum für 2- (ca. 70 m²), 3- (ca. 87 m²), 3,5- (ca. 96 m²) und 4-Zimmer Wohnungen (ca. 97 m²) mit jeweils Zugang zu einer Terrasse, einem Balkon oder einer Loggia. Jedes Gebäude beinhaltet einen Aufzug, um die notwendige Barrierefreiheit sicherzustellen. Der Zugang zu den Gebäuden erfolgt jeweils von Osten. Das Gebäude in L-Form ist mit Hilfe von Laubengängen aus nördlicher Richtung zugänglich.

Die Freiflächengestaltung des Plangebiets umfasst zwei Vorplätze, im Osten und im Norden, die mit ihrer Lage entlang des östlichen Fußwegs einen Eingang in das Gebiet bilden. Der größere Vorplatz im Norden stellt zugleich den Eingangsbereich zu möglichen Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss des Hauses 1 dar. Nördlich des Haus 3 ist eine Spielfläche geplant, die als Treffpunkt und Ort der Kommunikation im Quartier fungiert.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 180.2 / 38, genehmigt durch Erlass des RP Tübingen vom 24.02.1977 Nr. 13-21 / 3005.2-1113/76.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit den Neubauprojekten nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten soll.

6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets. 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, einer frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.863 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Vorhabenfläche; zulässige Nutzungen Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen), Räume für freie Berufe, untergeordnete Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) und Erschließungswege bis 0,8.
Differenzierte Gebäudehöhen mit Oberkanten der baulichen Anlagen von 500,00 m ü. NN, 499,50 m ü. NN, 499,00 m ü. NN, 498,00 m ü. NN, 497,50 m ü. NN und 497,00 m ü. NN; für Haus 3 496,00 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen.
- Dachform: Flachdach, extensiv begrünt.
- Stellplätze: baurechtlich notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage.

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

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Planunterlagen werden im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht frühzeitig 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.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung (BfS) hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße" vom 10.09.2018 und die voraussichtliche Art und das Maß der baulichen Nutzung vorbereitet, der mit den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen (ZG Architekten, Ulm) vom 10.09.2018 frühzeitig öffentlich ausgelegt werden kann.