

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	26.03.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 146/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Abwägung der Mehrfertigungen der in der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen (**nur elektronisch**) (Anlage 5.1 – 5.13)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 6)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan, Büro pliz Blease Architekturwerkstatt (**nur elektronisch**) (Anlage 7.1 -7.5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mähringer Weg 3“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ und die Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.03.2019 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 26.03.2019 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ zuzustimmen.

i.V. Rimmele

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Studentenwohnheims auf dem derzeit brachliegenden Grundstück Mähringer Weg 3.

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 612, 613), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 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. 152/24 "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg", in Kraft getreten am 15.01.2009.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 11.12.2018 (siehe Niederschrift § 470)
- b) Öffentliche Bekanntmachung in der Südwest Presse (Ulmer Ausgabe) vom 15.12.2018 und im Internet (www.ulm.de)
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 27.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019.

6. Sachverhalt

6.1. 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 das Grundstück wird zwischenzeitlich zum Abstellen von Baustelleneinrichtungen herangezogen. Das westlich angrenzende Nachbargrundstück liegt an der Grenze zwischen 1,50 bis 2,40 m höher und wird durch einen 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 4-geschossigen Studentenwohnheim mit insgesamt 75 Apartments. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg" (rechtskräftig seit 15.01.2009) setzt im Plangebiet ein Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben fest. Als Maß setzt dieser Bebauungsplan eine ähnliche Kubatur und Höhe, wie die vorliegende Planung des Studentenwohnheims, fest.

Westlich des Grundstücks befinden sich L-förmige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. Dessen südliche Baukörper weisen bis zu vier Vollgeschosse mit zurück versetztem Dachgeschoss auf. Die nördlichen Baukörper verfügen über drei Vollgeschosse mit ebenfalls zurück versetztem Dachgeschoss. Das geplante Bauvorhaben wurde vom Büro pliz Blease Architekturwerkstatt im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet und zuvor mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt abgestimmt und mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm diskutiert. Die planungsrechtliche Sicherung des Bauvorhabens erfolgt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg 3“. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend der beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

6.2. Geplante Neugestaltung

Der Entwurf führt die westlich angrenzende Zeilenstruktur fort. Durch die Ausformulierung von Rundungen wird sowohl auf den dreieckigen Grundstückszuschnitt als auch auf die Sondersituation eines Eckgrundstückes reagiert.

Die Höhenentwicklung des Baukörpers orientiert sich an der benachbarten Zeilenbebauung. Der südliche Gebäudeteil wird analog zur Nachbarbebauung ein Geschoss höher als der nördliche Gebäudeteil ausgebildet. Somit sieht die Neubaukonzeption vor, die bestehende Freifläche durch ein fünfgeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss zu bebauen. Da es sich um ein nach Süden abfallendes Hanggrundstück handelt, wird die Höhenentwicklung je nach Standpunkt unterschiedlich wahrgenommen. Analog zur westlich bestehenden Nachbarbebauung ist auch beim Neubau ein Flachdach vorgesehen.

Die Apartments des Studentenwohnheims befinden sich im EG bis 4. OG. Insgesamt sollen 75 Studentenwohnheimplätze entstehen. Die Größe der 1-Zimmer-Apartments variiert zwischen ca. 15 m² und 45 m². Für jede Wohnung sind ein eigenes Bad sowie eine Küchenzeile geplant. Der südliche Baukörper verfügt über eine Mittelflurerschließung. Der nördliche Baukörper erhält aufgrund der geringeren Gebäudetiefe eine einhüftige Flurerschließung. Die Wohnungen werden über ein in der Mitte liegendes Treppenhaus erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich neben den 1-Zimmer-Apartments, ein Studierendenbüro sowie eine Hausmeisterwohnung. Im Untergeschoss, das aufgrund der Hanglage ebenerdig erschlossen wird, ist ein Café bzw. eine Bäckerei vorgesehen. Das Wohnheim wird über eine weitläufige Treppe mit Sitzstufen erschlossen.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur (VwV Stellplätze) ist pro 4-10 Studierende der Nachweis eines Stellplatzes notwendig. Bei einem in Ansatz zu stellenden Mittelwert von 7 Studierende / St ergeben sich für die 75 Appartements 11 St und für Cafe / Bäckerei 2 St (1 St je 30-50 m² Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2 je Laden), insgesamt also 13 notwendige Stellplätze.

Die Zufahrt der Stellplätze erfolgt über die südlich gelegene Straße „Am Bleicher Hag“, sie befindet sich am tiefsten Punkt des Grundstücks. Neben 12 Pkw-Stellplätzen in Form von Duplex-Parker sind 60 Fahrrad-Stellplätze geplant. Ein weiterer 13. Stellplatz ist als

Behindertenparkplatz im Norden des Grundstücks mit Zufahrt vom Mähringer Weg aus vorgesehen.

6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. 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 Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 929 m² auf.

7. Wesentliche Stellungnahmen zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

7.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Die Entsorgungsbetriebe verweisen auf ihre Abwassersatzung und die darin aufgeführten Regelungen zur Leitungsverlegung und Baumabständen.

Die Feuerwehr weist auf die Abstimmungspflicht zu Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen im Rahmen des Baugesuchs hin.

Die Abteilung Verkehrsplanung stellt Anforderungen an die Ausgestaltung des öffentlichen Gehwegs. Die Task Force Linie 2 verweist auf die im Zusammenhang mit der Straßenbahn geänderte ÖPNV-Haltestellensituation.

Die Deutsche Telekom, SWU und FUG bitten um frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Bauausführung.

Die Unitymedia weist auf vorhandene Versorgungsanlagen hin und bittet um Beachtung der beigefügten Kabelschutzanweisungen.

Die Handwerkskammer Ulm bittet um Klarstellung einer evtl. missverständlichen Festsetzung zum Thema "Passiver Schallschutz" unter Punkt 1.7.1 der textlichen Festsetzungen.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt setzt bauliche Immissionsschutzmaßnahmen voraus und bittet um frühzeitige Beteiligung bei evtl. Vorhaben mit infektionshygienischer Relevanz.

Der Nachbarschaftsverband Ulm bestätigt die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Flächennutzungsplan.

Das Polizeipräsidium Ulm befürchtet aufgrund der hohen Belegungszahl und der geringen Anzahl an ausgewiesenen Stellplätzen erheblichen Parkdruck. Auch wird eine Andienung der vorgesehenen Bäckerei über die Tiefgarage angezweifelt; ebenso eine künftige Andienung durch Paketzusteller. Auf dem Grundstück wird daher die Vorhaltung einer hierfür geeigneten Fläche angeregt. Für die Tiefgaragenzufahrt wird um Beachtung grundsätzlicher Kriterien geraten.

Aus kriminalpräventiver Sicht werden Hinweise zur Vermeidung von Angsträumen und zum Einbruchschutz gegeben.

Das Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Die Untere Naturschutzbehörde (SUB V) bittet um einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen zum Thema "Artenschutz", sowie um eine präventive Maßnahme zum Vogelschutz.

8. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

In die textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 1.7.1 „Passiver Schallschutz“ zur Klarstellung der Festsetzung der Begriff „Aufenthaltsräume i.S.d. DIN 4109“ mit aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt 4.3 „Artenschutz“ um einen Hinweis auf evtl. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen und die Bereitstellung von Mauerseglerquartieren ergänzt.

9. Beschlussfassung

Die aufgeführte Änderung der Festsetzung zum passiven Schallschutz unter Punkt 1.7.1 und der unter Punkt 4.3 ergänzte Hinweis zum Artenschutz berühren die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Planentwurf vom 03.09.2018 nicht. Die Klarstellung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

§12 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 6 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 26.03.2019 hierzu festgelegt werden.