

Planbereich	Plan Nr.
151	46

STADT ULM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

“Mähringer Weg 35”

und örtliche Bauvorschriften

Begründung

Stand : 20.03.2015

ESSINGER 
WOHNBAU

Dipl. Ing. FH Lars Fischer
Dipl. Ing. Franjo Idzotic

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
3.	Einordnung in übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	4
5.	Vorhabenbeschreibung.....	5
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	5
7.	Örtliche Bauvorschriften	6
8.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz	6
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
10.	Planungsstatistik	7
11.	Durchführungsvertrag	7
12.	Kosten	7

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle am Mähringer Weg 35 zwei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten.

Die Bebauung wurde im Vorfeld mit der Hauptabteilung der Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm abgestimmt und soll entsprechend der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Durch das Bauvorhaben erfolgt eine bauliche und städtebauliche Neuordnung der bislang gewerblich genutzten Fläche.

Am Mähringer Weg ist derzeit der Bau der Straßenbahnlinie 2 geplant. Die verbesserte ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt erhöht die Attraktivität der Lage zur Wohnnutzung.

Derzeit besteht dort durch einen Bebauungsplan von 1966 nur Baurecht für eine Tankstelle.

Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für das Bauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleisten soll.

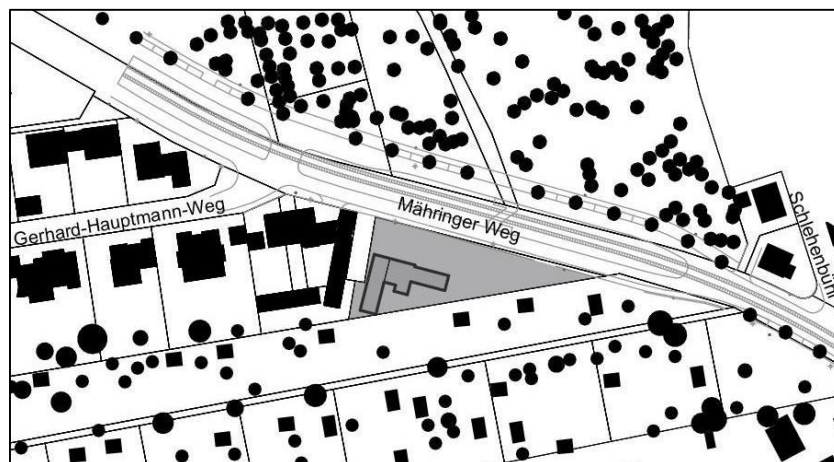
2. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Eselsberges entlang der Verbindungsachse Bahnhof - Wissenschaftsstadt südlich der Multscherschule. Das Gebiet wird eingerahmt durch Kleingartenanlagen und das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Ulm:

Teilbereich des Grundstücks Flurstücks-Nr. 1527.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Ulm Flurstücks-Nr. 1526 [Kleingärten], 5488/1 [Nachbar], 1460 [Mähringer Weg]



1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

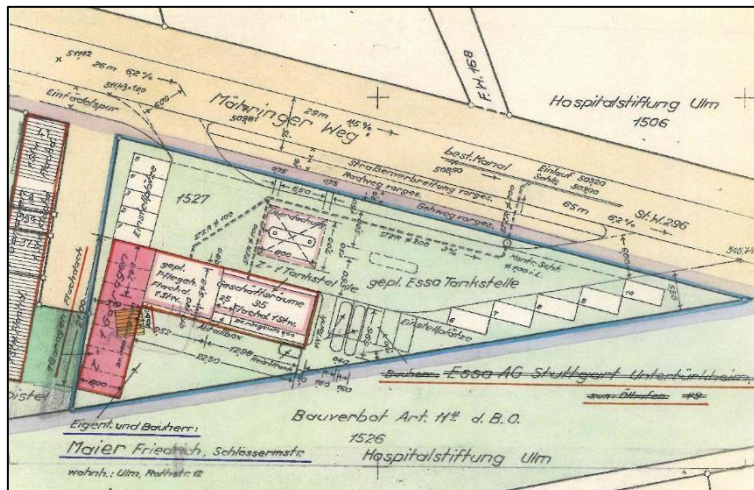
Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet stellt eine Konkretisierung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

3.2 Bestehender Bebauungsplan Nr. 151/36

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 / 36 vom 03.06.1966. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird die Satzung des Plans Nr. 151 / 36 aufgehoben.



3: Alter Bebauungsplan Nr. 151 / 36

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

4.1 Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flurstücks-Nr. 1527 ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.2 Nutzung

Derzeit wird das Grundstück gewerblich genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich in einer ehemaligen Tankstelle eine Autovermietung.

4.3 Verkehrserschließung

Das Grundstück liegt direkt am Mähringer Weg und ist darüber verkehrstechnisch voll erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im Mähringer Weg liegen alle notwendigen Medien wie Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsleitungen. Über Hausanschlüsse können die geplanten Bauvorhaben angeschlossen werden.

5. VORHABENBESCHREIBUNG

Die Bebauung ist in zwei Baukörper aufgeteilt. Das östliche Gebäude [Haus I] hat drei Geschosse, das westliche Gebäude [Haus II] hat vier Geschosse. Städtebaulich und topografisch fügen sich die Baukörper gut in die umgebende Bebauung ein. Im gemeinsamen Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit den Nebenräumen, die im Osten des Grundstücks auf Grund des Geländeverlaufs aus dem Gelände heraustritt und eine ebenerdige Einfahrt ermöglicht.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung allgemein mit 0,4 der Wandhöhe angenommen.

Das dreieckige Grundstück sowie die vorhandene Topographie erfordern individuell angepasste Gebäude.

Ausgangspunkt der konzeptionellen Überlegungen waren zwei einfache zeilenförmige Baukörper, die orthogonal zueinander angeordnet sind. Die Baukörper wurden im Verlauf des Entwurfsprozesses durch Transformationen angepasst, wodurch Sie sich selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext einfügen und zugleich eine individuelle Situation vor Ort herstellen. Grundthema der äußeren Erscheinung ist die monolithische Körperhaftigkeit des Gebäudevolumens mit Einschnitten, die als großzügige Außenbereiche der Wohnungen dienen.

Der Topographie folgend befindet sich die Einfahrt für Autos am südöstlichen Grundstücksende um auf die Parkebene im Untergeschoss zu gelangen. Der fußläufige Eingang befindet sich in der Fuge der beiden Baukörper. Die Wohnungen sind durch einen ebenerdigen Zugang der Treppenhäuser und Aufzüge alle barrierefrei erreichbar.

In Haus I entstehen 10 Wohneinheiten und in Haus II 11 Wohneinheiten mit insgesamt 20 Stellplätzen in der Tiefgarage und zusätzlich einem Außenstellplatz.

Im Untergeschoss sind der Technikraum, Abstellmöglichkeiten, der Trockenraum, Müll und die Kinderwägen sowie die erforderlichen Parkplätze untergebracht.

Das Gebäude soll in Massivbauweise entstehen und mit einer Lochfassade versehen werden. Die Dachform ist ein Flachdach.

Der baurechtlich erforderliche Mindestwärmestandard wird eingehalten.

6. FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Nutzung des Grundstücks für den Bau von Mehrfamilienhäusern zu sichern, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Gemäß § 18 Abs. 1 BAuNVO wird als erforderlicher Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 511,05 m über N.N. festgelegt. Diese Höhe wurde aus den Planfeststellungsunterlagen zur Planung der Straßenbahnlinie 2 interpoliert. Um auf Änderung der Straßenplanung reagieren zu können, ist eine Abweichung von bis zu 50 cm nach oben und unten zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen, Geh- und Fahrrechte

Der Lage im Stadtgefüge und der direkten baulichen Nachbarschaft angemessen, wird eine Offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung der benachbarten Garagen ist ein Geh- und Fahrrecht zugelassen, das bereits im Grundbuch eingetragen ist.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Mähringer Weg. Auch nach den Bauarbeiten zur Erstellung der Straßenbahnlinie 2 wird die Erschließung gesichert sein. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage und im Außenbereich nachgewiesen. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich im Osten des Grundstücks und wird durch einen Bereich für Ein- und Ausfahrten festgelegt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Dabei werden eine Dachbegrünung sowie eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen angestrebt, dazu sind Pflanzlisten mit heimischen, Standortgerechten Gehölzen und deren Verwendung vorgegeben.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg [LBO] als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt, um die abgestimmte Gestaltung des Bauvorhabens sicher zu stellen. Dabei werden besondere Anforderungen an die Dachgestaltung, Einfriedungen und Müllbehälter gestellt.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.630 m² sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung des Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten festgestellt worden. Dies wurde in einer Ortsbegehung durch Mitarbeiter der Abteilung Umweltrecht der Stadt Ulm im Januar 2014 bestätigt.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zum Planfeststellungsverfahren der Straßenbahnlinie 2, zur Duldung von Stützbauwerken, zu Altlasten und Kampfmittel sowie Bodenschutz.

Zur Planung der Straßenbahnlinie 2 gab es am 11.02.2014 bei der SWU Verkehr ein Abstimmungsgespräch, in dem die Standorte der Fahrleitungsmasten und die Ausbauhöhen abgestimmt wurden.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,16 ha.

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.630 m ² [100 %]
------------------------------	----------------------------------

Davon: Allgemeines Wohngebiet [WA]	ca. 1.630 m ² [100 %]
------------------------------------	----------------------------------

11. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Mit dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

12. KOSTEN

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Ulm keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung getragen.