

Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs

Der Fachbereichsausschuss „Stadtentwicklung, Bau und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 beschlossen, folgenden Bebauungsplan öffentlich auszulegen:

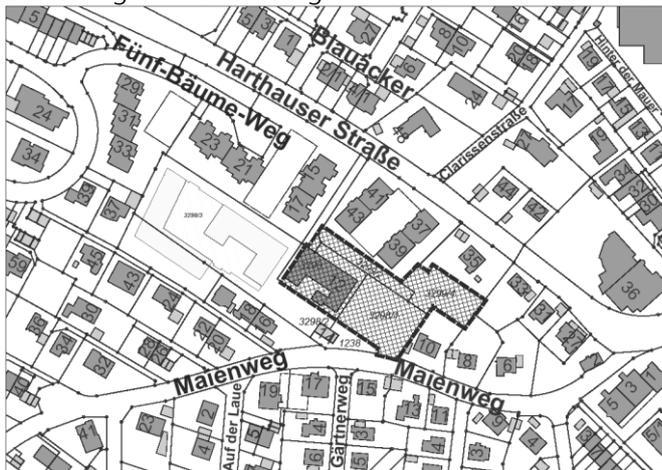
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“

Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 01.03.2017. Es gilt die Begründung vom 01.03.2017.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 1238, 3299/1, 3299/2 und 3299/4 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

Das Plangebiet ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Kurzfassung der Begründung:

Der 2. Realisierungsabschnitt sieht die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes sowie einen neuen Baukörper (F) im östlichen Grundstücksbereich vor. Ergänzend zur Wettbewerbsbebauung konnte von der Vorhabenträgerin im nordöstlichen Teil eine weitere Fläche hinzugewonnen und damit ausreichend Raum für ein weiteres Wohngebäude (G) geschaffen werden. Die Gebäudehöhen wurden differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die relativen Gebäudehöhen liegen dabei zwischen ca. 6,25 m bzw. ca. 12,50 m über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wird in der Höhe und Ausbildung nicht geändert. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt.

Insgesamt sind 28 Wohneinheiten in den beiden Neubauten vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten. Innerhalb des ehemaligen Krankenhausgebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

Im 1. Realisierungsabschnitt ist westlich des Krankenhauses eine fußläufige Verbindung Richtung Nord-Süd vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg festgesetzt, an die eine Anbindung vorgesehen ist. Da die barrierefreie Zugänglichkeit hier nur über große Rampenbauwerke geschaffen werden kann, wird in dem Bereich auf die barrierefreie Ausbildung verzichtet und als Ausgleich die bisher genutzte Wegebeziehung nördlich und östlich entlang des Krankenhauses wieder aufgenommen und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) in der Zeit **vom 10.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017** im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Allgemeinheit hiermit Gelegenheit gegeben, sich am Donnerstag den 04.05.2017 um 19:00 Uhr im Seniorenzentrum Clarissenhof über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit Vertretern der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung Umwelt Baurecht und der Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH zu erörtern.

Die Planunterlagen können auch im Internet unter www.ulm.de > Politik & Verwaltung > Lebenssituationen > Bauen > Bebauungsplan > öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Es liegt ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und ein Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034 für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg 2. BA“ vor.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist u.a. eine Stellungnahme von SUB V zu ökologischer Baubegleitung und Zugänglichkeit Notbrunnen eingegangen, die ebenfalls eingesehen werden kann.

Während der öffentlichen Auslegung können zum Bebauungsplanentwurf und zu den örtlichen Bauvorschriften Anregungen schriftlich bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, oder während den Dienstzeiten im Bürgerservice Bauen zur Niederschrift erklärt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Dienstzeiten Bürgerservice Bauen:

Montag bis Mittwoch	8.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	12.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Tag der Veröffentlichung: 03.05.2017