

Planbereich	Plan Nr.
<b>152</b>	<b>26</b>

# Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **„Mähringer Weg 3“**

## **Begründung**

**Stand: 26.03.2019**

erstellt:

KÜNSTER  
Architektur und  
Stadtplanung

Bearbeitung:  
Franziska Meyer  
M. Eng. Stadtplanung

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans
  - 1.1 Anlass und Erforderlichkeit
  - 1.2 Ziel und Zweck der Planung
2. Verfahren
3. Örtliche Planungen
  - 3.1 Planfeststellung Straßenbahnlinie 2
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestehende Bebauungspläne
4. Umweltverträglichkeit
  - 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Altlasten
5. Angaben zum Plangebiet
  - 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen
6. Vorhabenbeschreibung
7. Festsetzungen zum Bebauungsplan
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4 Stellplätze und Garagen
  - 7.5 Grünordnerische Festsetzungen
8. Örtliche Bauvorschriften
  - 8.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 8.2 Werbeanlagen
  - 8.3 Abstandsflächen
9. Flächen- und Kostenangaben
  - 9.1 Flächenbilanz
  - 9.2 Kostenangaben

- **Vorhaben- und Erschließungsplan, pliz Blease Architekturwerkstatt, als gesonderter Teil der Begründung**
- **Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“ der Stadt Ulm, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH**

## **1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadt Ulm erfährt seit Jahren einen regen Einwohnerzuwachs, was eine erhöhte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach sich zieht. Im dritten Quartal 2017 betrug die Einwohnerzahl ca. 124.970 Einwohner, darunter befinden sich rund 14.000 Studenten (Quelle Statistisches Landesamt BW). Die stetig hohe Nachfrage nach kleinen und günstigen Mietwohnungen führt zu einem anhaltend angespannten Wohnungsmarkt

Die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co KG beabsichtigt die Neugestaltung des seit Jahren brachliegenden Grundstücks Flurstück Nr. 1520/1 am Ortseingang des Stadtteils Eselsberg mit der Errichtung eines Studentenwohnheims.

Das geplante Bauvorhaben wurde 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.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Der Standort an der Kreuzung Mähringer Weg / „Am Bleicher Hag“ ist hinsichtlich der städtebaulichen Ergänzung des Straßenbilds durch die Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche und der Inanspruchnahme bereits bestehender Infrastruktur zweckmäßig. Vor dem Hintergrund immer knapper werdenden innerörtlichen Bauflächen und unter der Maßgabe mit Grund und Boden sparsam umzugehen, erfolgt durch die Errichtung des Studentenwohnheims eine dem Standort angemessene Neuordnung und Nachverdichtung im Stadtgebiet.

Mit der Errichtung des Studentenwohnheims wird dem anhaltend hohen Bedarf an kleinen Wohnungen in der Stadt Ulm Rechnung getragen. Der Ausbau der Straßenbahnlinie 2 und die damit einhergehende Verbesserung des ÖPNV-Netzes sowie die Nähe zur Universität Ulm und zur Hochschule Ulm machen den Standort am Mähringer Weg als Wohnort für Studenten attraktiv.

## **2. Verfahren**

Für das Grundstück Flurstück Nr. 1520/1 wurde im Jahr 2009 bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“ (rechtskräftig seit 15.01.2009) aufgestellt. Die damalige Planung sah ein Hotelgebäude in ähnlicher Höhe und Kubatur, wie das nun projektierte Studentenwohnheim, vor. Im Wesentlichen beinhaltet die Veränderung zur vormaligen Planung die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet, Beherbergungsgewerbe, zu einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend der Nutzung als Studentenwohnheim.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind erfüllt, da die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauGB weit unter den vorgegebenen 20.000 m<sup>2</sup> liegt und keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die vorgefundene Nutzung zeigt keine Anhaltspunkte für diese Beeinträchtigung oder Pflichten. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nichts entgegen.

Der Neubau des Studentenwohnheims im Mähringer Weg 3 wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm in der Sitzung am 09.03.2018 vorgestellt und diskutiert. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats wurden Empfehlungen ausgesprochen, die im konkreten Entwurf überprüft wurden. In Abstimmung mit der Verwaltung wurden die Spielräume für die Weiterentwicklung des Bauvorhabens ausgelotet.

Im Wesentlichen wurde der architektonische Entwurf durch die Zurücknahme von Vor- und Rücksprünge sowie durch die Gestaltung von Fensterbändern formal beruhigt. Fluchttreppen wurden in das Gebäude integriert bzw. im Norden als Fluchtbalkon ausgestaltet. Der Sockelbereich im Erdgeschoss A wurde herausgearbeitet.

### 3. Örtliche Planungen

#### 3.1 Planfeststellung Straßenbahnlinie 2

Das Plangebiet liegt an der Neubautrasse der Straßenbahnlinie 2 „Theater – Wissenschaftsstadt“ mit Planfeststellungsbeschluss vom 22.01.2015.

Die Straßenbahnlinie wird im Bereich der Straße „Am Bleicher Hag“ über den Knotenpunkt Mähringer Weg bis hin zu den Kleingartenanlagen im Norden straßenbündig geführt. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Fahrbahn des Mähringer Wegs ausgebaut und die Haltestellen der Bus- und Straßenbahnlinien zusammengelegt. Die Bushaltestelle im Bereich des Plangebiets entfällt. Die bestehende Rechtsabbiegerspur wird in den Bereich der ehemaligen Busbucht verlegt. Die künftigen Fahrbeziehungen und Anordnung der Fahrstreifen am Knotenpunkt „Am Bleicher Hag“ / Mähringer Weg werden nicht verändert. Die vorhandenen Fußgängerüberwege und Lichtsignalanlagen werden auf die neue Verkehrssituation angepasst. Ein Schutzstreifen für den Radverkehr wird auf der Fahrbahn in beide Fahrrichtungen eingerichtet. Im Mähringer Weg sind entlang des südlichen Fahrbahnrandes straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. Ab dem Wilhelm-Geyer-Weg entstehen zudem mehrere neue Längsparkstände.



Neubau Straßenbahnlinie 2, Bereich Mähringer Weg / Am Bleicher Hag, Planfeststellungsbeschluss vom 22.01.2015

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm Stadt (Amtsblatt vom 16.09.2010) weist die Fläche innerhalb des Plangebiets als Wohnbaufläche aus. Demzufolge ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ überlagert den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mähringer Weg – Am Bleicher Hag – Wilhelm-Geyer-Weg“, Nr. 152-24 (rechtskräftig seit 15.01.2009). Dieser weist die Art der Nutzung als Mischgebiet mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie ergänzenden Schank- und Speisewirtschaften und Einzelhandelsbetrieben aus. Das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans setzt eine ähnliche Kubatur und Höhe, wie die vorliegende Planung des Studentenwohnheims, fest. Mit in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg 3“ treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Im Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, Nr. 152-25 (rechtskräftig seit 25.06.2015) an. Dieser weist die direkt angrenzenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie Gebäudehöhen von maximal 512,00 m üNN beschränkt. In diesem Bereich ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Direkt angrenzend, entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1520/1, besteht auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1520/2 ein Pflanzgebot zur Pflanzung einer Hecke.

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a (3) BauGB und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 (6) BauGB ergibt, dass im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Tankstelle bzw. der Nutzung als Lager für Baustelleneinrichtung für die im Bau befindliche Straßenbahnlinie 2 im Plangebiet keine höheren Eingriffe zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 4.2 Immissionsschutz

Östlich des Plangebiets liegt der Mähringer Weg und die derzeit im Bau befindliche Straßenbahnlinie 2 „Theater – Wissenschaftsstadt“. Südlich verläuft die Straße „Am Bleicher Hag“ und die Bahnstrecke Augsburg – Stuttgart. Hier befindet sich auch der Rangierbahnhof der Deutschen Bahn AG. In weiterer Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bundesstraßen B 10, B 19 und B 28.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, inwieweit schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Grundstück des Plangebiets, Flurstück 1520/1, wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wilhelm-Geyer-Weg – Am Bleicher Hag“, Stadt Ulm der Firma Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH vom 25.09.2014 bereits berücksichtigt. Diese Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Für die benachbarten Wohnhäuser auf Flurstück Nr. 1520/2 wurden im Rahmen der Bauleitplanung Lärmpegelbereiche festgelegt. Der in dieser Untersuchung ermittelte Immissionsort IP06 wird auf das projektierte Bauvorhaben des Studentenwohnheims angepasst. Die Vorgaben für den passiven Schallschutz bezogen auf die jeweiligen Fassadenseiten sind in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mähringer Weg 3“ übernommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der resultierenden Schalldämmung der Außenhaut zu erbringen.

#### **4.3 Altlasten**

Im Plangebiet bestand in den Jahren von 1971 bis 2004 eine Tankstelle. Die Rückbauarbeiten der Anlage wurden im Mai 2004 durchgeführt. Die Arbeiten wurden durch Mitarbeiter des Gutachterbüros Seidler Environmental Engineering begleitet. Die gutachterliche Begleitung wurde mit Abschlussbericht vom 26.06.2004 dokumentiert.

Im Verlauf der Abbruch- und Erdarbeiten wurden kleinräumige Belastungen mit Mineralölprodukten im Bereich der ehemaligen Tanks und der Benzinabscheider organoleptisch ermittelt und ca. 40 m<sup>3</sup> Bodenaushub aus dem Untergrund entfernt.

Nach Abschluss der Arbeiten wurden zur Beweissicherung in den nutzungssensiblen Bereichen der Tankstelle repräsentative Bodenproben entnommen. Die Proben wurden auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) labortechnisch untersucht. Es wurden dabei keine Belastungen mit Mineralölprodukten vorgefunden. Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, hat mit Schreiben vom 04.04.2005 gegenüber dem ehemaligen Grundstückseigentümer, der DB Services Immobilien GmbH, bestätigt, dass das Grundstück vollständig saniert wurde und damit als schadensfrei zu betrachten ist.

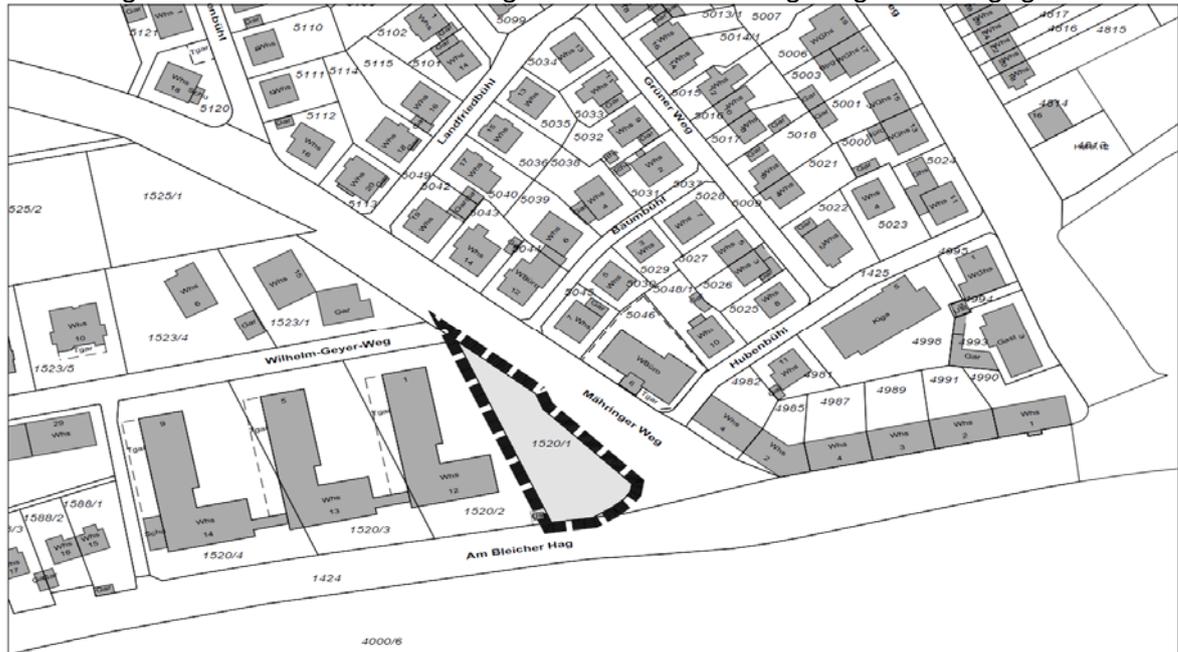
## 5. Angaben zum Plangebiet

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt und im Südosten des Stadtteils Eselsberg. Es wird begrenzt durch den Mähringer Weg im Osten und der Straße „Am Bleicher Hag“ im Süden. Im Westen grenzt das Flurstück Nr. 1520/2 an das Plangebiet, auf welchem sich Wohngebäude befinden.

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück Nr. 1520/1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in dieser Abgrenzung ca. 929 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“, Stadt Ulm, Stadtteil Eselsberg

### 5.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Eingang des Stadtteils Eselsberg. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine brachgefallene Baufläche auf der bis zum Jahr 2004 eine Tankstelle bestand. Nach dem Abriss der Anlage wurden die bestehenden Bodenverunreinigungen beseitigt. Der im Plangebiet befindliche Baumbestand ist mittlerweile gerodet und das Grundstück wird zwischenzeitlich zum Abstellen von Baustelleneinrichtungen herangezogen.

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.

Östlich des Mähringer Wegs befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein 4-geschossiger Neubau.

Im Süden befinden sich die Bahnanlagen und der Rangierbahnhof der Deutschen Bahn AG.

Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 3,5 m. Das Gelände des westlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 1520/2 liegt ca. 1,50 m bis 2,40 m höher als das Plangebiet.

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Die Wasser- und Stromversorgung sowie Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

### 5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Mähringer Weg und über die Straße „Am Bleicher Hag“ erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden über die Straße „Am Bleicher Hag“. In der Tiefgarage befinden sich 12 Pkw-Stellplätze in Form von Duplex-Parker sowie 60 Fahrradabstellplätze. Die Anlieferung des Cafés bzw. der Bäckerei erfolgt ebenfalls über die Tiefgarage. Im Norden wird ein oberirdisch gelegener behindertengerechter Stellplatz direkt über den Mähringer Weg angebunden.

Direkt neben dem Plangebiet, im Mähringer Weg, besteht eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Die Haltestelle ist als Busbucht ausgebaut. Im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Straßenbahnlinie 2 wird der Mähringer Weg ausgebaut, diese Haltestelle verlegt und eine Rechtsabbiegerspur eingerichtet. Die Haltestellen „Lehrer Tal“ und „Bleicher Hag“ befinden sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet. Die Haltestelle „Muntscherschule“ befindet sich in ca. 450 m Entfernung in nördlicher Richtung.

Im Mähringer Weg besteht eine wichtige Radwegeverbindung vom Eselsberg in die Innenstadt. Der Radverkehr wird hier, im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Straßenbahnlinie 2, künftig mittels Schutzstreifen auf der Fahrbahn geführt.

## 6. Vorhabenbeschreibung

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 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>. 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 zustellenden Mittelwert von 7 Studierende pro Stellplatz ergeben sich für die 75 Appartements 11 Stellplätze und für Café / Bäckerei 2 Stellplätze (1 St je 30-50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, mind. jedoch 2 je Laden), insgesamt 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.

## **7. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grundlage der Vorhabenplanung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind ergänzende Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden entsprechend dem Nutzungskonzept allgemein zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die vorgesehene Nutzung des Gebäudes als Studentenwohnheim mit Studentenbüro und Hausmeisterwohnung entspricht der allgemeinen Nutzung als Wohngebäude.

Das projektierte Studentenwohnheim verfügt über abgeschlossene, selbständige Wohneinheiten mit Kochgelegenheit, Bad und Toilette sowie gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und ist im Sinne der Baunutzungsverordnung den Wohnungen zuzuordnen.

Für die im Untergeschoss, ebenerdig zugänglichen Räume ist ein Cafe oder eine Bäckerei mit Gastraum vorgesehen. Entsprechend der typischen Ausgestaltung dieser Betriebe sind diese als ergänzende Schank- und Speisewirtschaft bzw. als die der Versorgung des Gebiets dienende Läden innerhalb des Plangebiets allgemein zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern über Normal Null (OK max.) ausreichend bestimmt.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ist eine Grundflächenzahl von 0,9 festgelegt. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,4 überschritten.

Zudem ist innerhalb des Plangebiets eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 1,00 zulässig.

Die für die Überschreitung erforderlichen städtebaulichen Gründe lassen sich für dieses Bauvorhaben aus den besonderen örtlichen Verhältnissen und dem Zuschnitt des Plangebiets ableiten. Um das schmale, langgezogene und bereits erschlossene Grundstück an der Straßenkreuzung Mähringer Weg und „Am Bleicher Hag“ wirtschaftlich bebauen und nutzen zu können, ist es erforderlich die in § 17 (1) BauNVO vorgegebene Obergrenze zu überschreiten. Durch die Bebauungs- und Nutzungskonzeption entsprechend der Vorhabenplanung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Von der Bebauung des Plangebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten. Die Wiedernutzung des brachgefallenen Geländes, welches vormals mit einer Tankstelle fast vollständig bebaut war und zwischenzeitlich als Lagerfläche für Baustelleneinrichtungen dient, lässt ebenfalls nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens erwarten. Verkehrliche und sonstige öffentliche Belange stehen der dichten Bebauung und hohen Versiegelung des brachliegenden und voll erschlossenen Plangebiets nicht entgegen. Die Einhaltung der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen zur Überschreitung der Grundflächenzahl würde im Plangebiet zu einer unverhältnismäßigen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Bebauung des Plangebiets führt letztendlich zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Bereichs im Stadtteil Eselsberg.

Die Höhen der baulichen Anlage sind als absolute Höhen in Meter über Normal Null im neuen System und differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Entsprechend der abgestimmten Entwurfsplanung ergeben sich Höhen zwischen 495 m über Normal Null und 509 m über Normal Null. Damit weisen die einzelnen Gebäudeteile des projektierten Studentenwohnheims im Norden und Süden jeweils dieselben Gebäudehöhen wie die benachbarten Neubauten auf. Der 4-geschossige Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Mähringer Wegs weist eine absolute Gebäudehöhe von ca. 505 m über Normal Null auf.

### **7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist die eingeschossige Grenzbebauung zum westlichen Grundstück Flurstück Nr. 1520/2 zugelassen. Im Rahmen dieser Festsetzung kann mit dem projektierten Baukörper auf die im Plangebiet vorgefundene topografische Situation, wie Höhenunterschied und Stützmauer zum Nachbargrundstück, reagiert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend dem vorgesehenen Baukonzept festgelegt und wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

### **7.4 Stellplätze und Garagen**

Der ebenerdige behindertengerechte Stellplatz im Norden des Plangebiets ist entsprechend den Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

Die projektierte Tiefgarage wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht.

### **7.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der dichten Überbauung ist die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung getroffen worden. Das begrünte Flachdach trägt zur Steigerung der gestalterischen und ökologischen Qualität des Umfeldes bei.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung aufgestellt.

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf wesentliche Regelungen beschränkt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, Freiflächengestaltung der verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen und die Unterbringung von Müllbehälter definiert. Die Gestaltung der Baukörper richtet sich im Übrigen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der als gesonderter Bestandteil der Begründung beigefügt ist. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

### **8.2 Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen und im Sinne der Sicherheit des Straßenverkehrs sind Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs sowie das Erscheinungsbild des Straßenraums nicht negativ zu beeinträchtigen.

### **8.3 Abstandsflächen**

Entsprechend der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die eingeschossige Grenzbebauung hin zum Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 zulässig. Ab dem Erdgeschoss beträgt der Abstand der Gebäudewand zu dieser Grundstücksgrenze 3,00 m.

Mit dem geplanten Gebäude werden ab dem Erdgeschoss die in § 5 (7) Landesbauordnung (LBO BW) vorgegebenen Abstandsflächen zum benachbarten Grundstück Flurstück Nr. 1520/2 unterschritten. Entsprechend den vorgesehenen Höhen des projektierten Gebäudes ergibt sich an dieser Grundstücksgrenze eine Abstandstiefe von 4,50 m. Zur Sicherung der geforderten Abstandstiefen nach § 5 (7) Landesbauordnung (LBO BW) ist die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast mit einer Tiefe von 1,50 m auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 vorgesehen.

Der Abstand der vorhandenen benachbarten Gebäude auf Flurstück Nr. 1520/2 beträgt zur Grundstücksgrenze des Flurstückes 1520/1 mindestens 7,00 m. Die Wohnräume dieser Gebäude orientieren sich hier im Wesentlichen nach Süden und Westen. Die Heckenpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze dient der landschaftsbildverträglichen Einbindung der Neubauten und wirkt zugleich abschirmend zum östlich geplanten Gebäude des Studentenwohnheims.

Die Voraussetzungen zur Reduzierung der vorgegebenen Abstandstiefen sind gegeben, da gemäß § 6 (3) LBO die besonderen örtlichen Verhältnisse dies erfordern sowie die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen und der Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 1520/2 sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Demnach ist die Reduzierung der Abstandstiefen entlang der westlichen Grundstücksgrenze städtebaulich vertretbar.

**9. Flächen- und Kostenangaben****9.1 Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca.	929 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca.	929 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon über- und unterbaubare Grundstücksfläche	ca.	815 m <sup>2</sup>	87,7 %

**9.2 Kostenangaben**

Die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung vollständig getragen.