



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 01.03.2010
Geschäftszeichen SUB III-AR
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 11.05.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 134/10

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
- 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 5)
- 5 Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse, Schnitte
Ansichten, Perspektive) Architekturbüro Seidel (Anlage 6.1 – 6.12)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Deutschhausgasse 9" innerhalb des im Plan vom 01.03.2010 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Aufstockung, Erweiterung und Neugestaltung des Gebäudes Deutschhausgasse 9

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung der Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 277/2 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 281/1 (Deutschhausgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.5/75, in Kraft getreten am 29.06.1967
- Bebauungsplan Nr. 110.5/83, in Kraft getreten am 15.06.1978

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG, vertreten durch Herrn A. Yigin, Gerhart-Hauptmann-Weg 43, 89075 Ulm, als Vorhabenträgerin. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 277/2, das neu gestaltet werden soll. Für die Realisierung des Vorhabens werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 281/1 und 281/4 (Verkehrsfläche Deutschhausgasse) in den Geltungsbereich einbezogen, die sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes Deutschhausgasse 9 auf insgesamt 6 Geschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die bestehende Bausubstanz des Gebäudes wird zum Teil erhalten und auf der Ostseite bis an die Grundstücksgrenze erweitert.

Aufgrund der erforderlichen Tragkonstruktion zur Aufstockung des Gebäudes tritt die Bebauung nach Norden um ca. 0,7 m und nach Westen um ca. 0,95 m über die Grundstücksgrenze vor.

Das Gebäude erhält eine Flachdachausbildung.

Die Planung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht abgestimmt.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/75 von 1967 und 110.5/83 von 1978 setzen für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung mit IV- Vollgeschossen, sowie ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 fest. Die derzeit nicht überbauten Bereiche des Flurstücks Nr. 277/2 sind als Bauverbotszone festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Erhöhung des Gebäudes, der Erweiterung der Bebauung in die Bauverbotszone, sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 312 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 496,75 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdach
- Verkehrsflächen: Fußgängerbereich Deutschhausgasse

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 496,75 m ü. NN, die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Aufstockung und die Neugestaltung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs gewährleisten.

6. Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und dem Satzungsbeschluss beigefügt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes "Deutschhausgasse 9" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.03.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.03.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.