



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.08.2011		
Geschäftszeichen	SUB III - RI		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.10.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 294/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße-Neue Straße-Schlegelgasse"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Architekturbüro Braunger/Wörtz	(Anlage 6.1 - 6.10)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Frauenstraße - Neue Straße – Schlegelgasse" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse" in der Fassung vom 01.09.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.09.2011 hierzu festzulegen

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung des Gebäudes Frauenstraße 1 (Flst. Nr. 26/18) und Schlegelgasse 8 (Flst.Nr. 26/15)
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 10 Abs. 1 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 26/15, 26/18, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 10 (Neue Straße), 26/14 (Schlegelgasse) und 417 (Frauenstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:
 - Bebauungsplan Nr. 110.1/52 genehmigt am 08.05.1959
 - Bebauungsplan Nr. 110.1/57 genehmigt am 27.05.1960
 - Bebauungsplan Nr. 110.3/39 in Kraft getreten am 03.03.2005
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.05.2011 (siehe Niederschrift § 114)
 - b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 19 vom 12.05.2011
 - c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 22.07.2011 bis einschließlich 22.08.2011
6. Sachverhalt
 - 6.1 Die Activ-Group beabsichtigt, als Vorhabenträgerin für die Grundstückseigentümerin A.I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll mit Ausnahme der Untergeschosse abgebrochen und durch ein Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung ersetzt werden.
 - 6.2 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 260/11). Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene und behandelte Anregungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 10.05.2011</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Um eine rechtzeitige Einbeziehung in die Planung wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung übergeben. Die Vorhabenträgerin wird die Deutsche Telekom zur koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 06.06.2011</u></p> <p>In der Nähe bzw. angrenzend an die bestehende Bebauung im Plangebiet liegen Fernwärme-, Erdgas-, Trinkwasser- und Stromleitungen sowie Hausanschlussleitungen der SWU und der FUG.</p> <p>In das bestehende Gebäude ist eine Trafostation integriert, die grundbuchrechtlich gesichert ist. Der Standort ist während der Abbrucharbeiten und Neubautätigkeit jederzeit zu sichern. Die entstehenden Aufwendungen sind vom Bauherrn zu tragen. In der Neuen Straße, Schlegel- und Schuhhausgasse liegen mehrere 1-kV, 10-kV-, LWL- und BK-Hauptleitungen in unmittelbarer Nähe zum Baufeld.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Einbeziehung gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung übergeben. Entsprechende Regelungen und Sicherungsmaßnahmen der bestehenden Trafostation und der Leitungen werden direkt durch den Vorhabenträger mit der SWU Netze getroffen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 07.06.2011</u></p> <p>Die Frauenstraße sei eine Hauptverkehrsstraße mit einer wichtigen Verbindungsfunktion der Innenstädte Ulm und Neu-Ulm. Das größte Kfz Aufkommen verteile sich in Richtung Donaustraße und westliche Neue Straße (491 Kfz/h abendliche Spitzenstunde 2008). In Richtung östliche Neue Straße bestehe ein Aufkommen von 57 Kfz/h in der abendlichen Spitzenstunde (2008).</p> <p>Unter Beachtung der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) wird für die bestehenden Verkehrsstärken ein Linksabbiegestreifen vorgeschlagen. Vor allem im Berufsverkehr in den Spitzenstunden drohe bei einer Reduzierung der Fahrstreifen ein weiterer Rückstau in der Frauenstraße. Deshalb wird eine Beibehaltung der derzeitigen Situation vorgeschlagen.</p> <p>Bei einem Verzicht auf die Linksabbiegebeziehung würde der Verkehr in andere Straßen wie z.B. Bockgasse / Gideon-Bacher-Straße verlagert. Diese Straßen sind für einen zusätzlichen Durchgangsverkehr nicht geeignet.</p>	<p>Zur Klärung der verkehrlichen Abwicklung des Knotens Frauenstraße – Neue Straße – Donaustraße hat die Verwaltung 2010 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Ziel war dabei, den der innerstädtischen Lage unangemessenen Verkehrsknoten auf das notwendige Maß zurückzuführen.</p> <p>Das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat in seiner Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße unter Verzicht auf die separate Linksabbiegespur um ca. 3 m reduziert werden kann. Dieser Ansatz wurde bei der Entwicklung des Projektes weiter verfolgt. Die Möglichkeit des Linksabbiegens in die Neue Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, indem entweder eine signalisierte Linksabbiegespur im Bereich der entfallenden Mittelinsel eingerichtet wird oder anstelle der Linksabbiegespur eine verkürzte Aufstellfläche für Linksabbieger im Kreuzungsbereich geschaffen wird. Beide</p>

	<p>Varianten werden derzeit alternativ untersucht.</p> <p>Unter Beibehaltung der derzeitigen Situation wäre das vorliegende Projekt nicht realisierbar und somit die Chance für eine wichtige städtebauliche Korrektur an einem bedeutenden Ort in der Innenstadt vertan.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 16.06.2011</u></p> <p>Das Plangebiet liege gem. § 15 Abs. 3 DSchG im geschützten Umgebungsbereich des Salmannsweyler Hofes (Frauenstraße 2), einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG.</p> <p>Die vorgesehene Neubebauung beruhe auf dem Ergebnis eines Wettbewerbs, an dem die Denkmalpflege beteiligt gewesen sei. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans seien aus denkmalfachlicher Sicht kritisch zu sehen, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung des südöstlichen Eckturms und die straßenseitigen Überbauungen. Es werden jedoch keine erheblichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Laut archäologischem Stadtkataster befinden sich im Plangebiet großflächige moderne Keller und Tiefgaragen. Die Einfahrt im Bereich Schlegelgasse könnte allerdings archäologische Relikte der historischen Bebauung betreffen, da diese Gasse noch im 19. Jahrhundert schmaler war (vgl. Schlumberger Plan).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Denkmalpflege, wird in den weiteren Fortgang der Planung im Zusammenhang mit dem angeführten geschützten Umgebungsbereich einbezogen.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Ergebnis des Gutachterverfahrens, an dem die Denkmalpflege beteiligt war, planungsrechtlich gesichert werden. Die absolute Höhe des Eckturms ist mit 502,69 m ü. NN. niedriger als die Kunsthalle Weishaupt, dessen Höhe 502,83 m ü. NN aufweist.</p> <p>Durch Einbeziehung bestehender Keller in das Vorhaben sind lediglich im Bereich der neu überbauten Bereiche an der Frauenstraße geringfügige Eingriffe in den Untergrund erforderlich. Eingriffe in die Schlegelgasse sind dagegen nicht vorgesehen. Bezug nehmend auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein textlicher Hinweis zum Schutz archäologischer Befunde aufgeführt.</p>

- 6.3 Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.06.2011 wurden vom 22.07.2011 bis einschließlich 22.08.2011 öffentlich ausgelegt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 7 Stellungnahmen ein, davon drei ohne Einwendungen.

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p><u>Anwohnerin der Frauenstraße, Schreiben vom 18.08.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Ein 7-geschossiges Eckgebäude mit 25,90 m Höhe sei um mindestens 2 Stockwerke zu hoch und auf den alten Kellergeschossen zu riskant.</p> <p>Diese Struktur passe höchstens zur Bauweise der östlichen Neuen Mitte, nicht aber zu historischen Bauten wie dem Salemer Hof und dem Cafe Gindele. Eine 7-geschossige Neubebauung des Modehauses Jung sei vom Denkmalamt abgelehnt worden.</p>	<p>Die Gebäudehöhen des Neubaus orientieren sich an den jeweils umliegenden Gebäuden des Plangebietes. Dabei beträgt die nördlich anschließende Bebauung ca. 18,18 m (zum Vergleich: Firsthöhe Neubau = 20,61 m), die absolute Höhe der Kunsthalle Weishaupt beträgt ca. 26,04 m (zum Vergleich: OK Eckgebäude Neubau = 25,90 m). Somit kann bei der geplanten Höhe der baulichen Anlagen von einer städtebaulich angemessenen</p>

<p>Eine Bergung archäologischer Funde wie bei der Neuen-Mitte könnte diese Baumaßnahme in die Länge ziehen und weitere Geschäfte müssten aufgeben. Neuvermietungen von Läden an seriöse Mieter seien nicht mehr möglich.</p> <p>Ebenso sei die Auskragung an der Frauenstraße nicht zu akzeptieren, da dadurch eine Fahrspur wegfallen würde (siehe Schreiben der IHK vom 04.06.2011). Durch einen noch weiteren Rückstau in die Frauenstraße würden viele Verkehrsteilnehmer diese meiden und die Innenstadt ganz umfahren.</p> <p>Die Kundenfrequenz wäre noch schwächer als seit der Bebauung der Neuen Mitte. Bei fehlender Laufkundschaft würde ein weiterer Geschäftsrückgang bevorstehen.</p> <p>Zur Andienung der Baustelle müssten vermutlich zwei Fahrspuren gesperrt werden.</p> <p>Es liege eine verkehrsrechtliche Bestimmung/Verordnung vor, dass bei mehrspurigen Straßen eine Feuergasse verbleiben müsse.</p>	<p>Höhenentwicklung im Zuge der Neugestaltung des Quartiers ausgegangen werden. Die statische Tragfähigkeit der bestehenden Kellergeschosse wurde im Zuge der Objektplanung errechnet und nachgewiesen. Das Landesdenkmalamt war von Beginn an in dieses Projekt eingebunden.</p> <p>Durch die bereits bestehende Unterkellerung ist nur ein geringer Eingriff in den Untergrund erforderlich. Aus diesem Grund sind aufwändige archäologische Grabungen im Rahmen der Baumaßnahme nicht erforderlich.</p> <p>Im Zuge der Neugestaltung des Knotenpunktes Frauenstraße/Neue Straße wird die bestehende Verkehrsfläche der Frauenstraße um ca. 3,0 m reduziert. Dabei können aber alle bestehenden Verkehrsbeziehungen aufrecht erhalten werden. Lediglich die Linksabbiegespur wird verkürzt und weiter in den Kreuzungsbereich verlagert. Die künftige Funktionsfähigkeit des Knotens wurde gutachterlich überprüft.</p> <p>Die Kundenfrequenz steht in keinem direkten Zusammenhang zum Verkehrsaufkommen im Bereich der Frauenstraße. Vielmehr würde eine künftige Reduzierung des überörtlichen Verkehrs der Aufenthaltsqualität in der Frauenstraße und damit auch dem lokalen Einzelhandel zu Gute kommen. Für die Erreichbarkeit der in diesem Bereich liegenden Ladengeschäfte stehen mit dem Parkhaus "Am Rathaus" in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend Stellplätze für Kunden zur Verfügung. Die bestehenden Kurzzeitparkplätze werden durch die Baumaßnahme nicht angegriffen.</p> <p>Der ausreichende Verkehrsfluss in der Frauenstraße wird auch während der Bauphase gewährleistet. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist im Übrigen nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine derartige Verordnung für innerstädtische Straßen ist nicht bekannt. Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Rettungsfahrzeuge bleibt auch bei Reduzierung der Verkehrsfläche in der Frauenstraße gewährleistet. Dies hat die Feuerwehr in Abstimmungsgesprächen bestätigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 11.08.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Das Regierungspräsidium verweist auf die Stellungnahme vom 16.06.2011. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht</p>	<p>Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen</p>

vorgetragen, zumal die Denkmalpflege am weiteren Fortgang der Planung beteiligt wird.	der frühzeitigen Trägerbeteiligung (siehe GD Nr. 260/11) wird verwiesen.
<u>IHK Ulm, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 5.3)</u> Die IHK Ulm begrüßt die Aufwertung des Gebietes in der Innenstadt durch das geplante Projekt. Bei der Frauenstraße handele es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die eine wichtige Verbindungsfunktion für die beiden Innenstädte Ulms und Neu-Ulms darstelle. Im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes sei die Forderung aufgenommen worden, die Linksabbiegemöglichkeit in die östliche Neue Straße beizubehalten. Das Linksabbiegen in die Neue Mitte werde durch eine verkürzte Aufstellfläche für Linksabbieger im Kreuzungsbereich gewährleistet.	Die Stellungnahme der IHK Ulm wird zur Kenntnis genommen. Die geforderte Linksabbiegemöglichkeit wird trotz Reduzierung der Verkehrsfläche in der Frauenstraße aufrechterhalten.
<u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 22.07.2011 (Anlage 5.4)</u> Die Stellungnahme vom 10.05.2011 gilt unvermindert weiter.	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (siehe GD Nr. 260/11) wird verwiesen.
<u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 21.07.2011 (Anlage 5.5)</u> Die Stellungnahme vom 30.05.2011 gilt unvermindert weiter. Danach liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von bindendem Lösslehm. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjura auf, die ggf. von Molassegesteinen des Tertiär überlagert werden. Infolge der zusätzlichen Sohlspannung durch die geplante Aufstockung sind in Abhängigkeit von den Baugrund- und Grundstücksverhältnissen der bestehenden Kellergeschosse Bauwerkssetzungen nicht auszuschließen. Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 sowie ggf. ein Beweissicherungsverfahren im Vorfeld der Baumaßnahmen werden empfohlen.	Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird zur Information an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sind keine Planänderungen erforderlich.
8. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.09.2011 hierzu festgelegt werden.

