



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 22.09.2011
Geschäftszeichen SUB
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 18.10.2011 TOP

Behandlung öffentlich GD 340/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße - Sattlergasse - Weinhofberg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)
- 1 Vorentwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)
- 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 5)
- 10 Entwurfspläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt) (Anlage 6.1–6.10)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Neue Straße – Sattlergasse - Weinhofberg" innerhalb des im Plan vom 15. September 2011 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

i.V. Kalupa

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung der Grundstücke Neue Straße 58/60 und 66 mit zwei Bürogebäuden der Sparkasse Ulm

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 91/1, 91/4 und 91/5, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 10 (Neue Straße), 21 (Weinhof), 53 (Weinhofberg), 91 (Sattlergasse) und 134 (Lautengasse). Gemarkung Ulm, Flur Ulm

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden folgende Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Plan Nr. 110.6/59 vom 17.07.1954,
- Plan Nr. 110.3/16 vom 21.11.1955,
- Plan Nr. 110.3/32 in Kraft seit 31.05.1990
- Plan Nr. 110.3/38 in Kraft seit 31.12. 2003.

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Sparkasse Ulm. Die Sparkasse Ulm beabsichtigt, das bestehende Gebäude der Hauptgeschäftsstelle Neue Straße 66 abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Zusätzlich ist die Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes auf den benachbarten Grundstücken Neue Straße 58 – 60 geplant. Beide Neubauten sind für den Eigenbedarf der Sparkasse vorgesehen. Die Grundstücke Neue Straße 58 und 60 wurden bereits freigeräumt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/59 vom 17.07.1954, Nr. 110.3/16 vom 21.11.1955, Nr. 110.3/32 in Kraft seit 31.05.1990 und Nr. 110.3/38 in Kraft seit 31.12. 2003. Die geplanten Neubauprojekte gehen über die darin getroffenen Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Zur Umsetzung der mit den Neubauten verbundenen städtebaulichen Ziele ist deshalb in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrecht-

liche Sicherung der beiden Verwaltungsneubauten sowie die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets gemäß der zentralen Innenstadtlage. Mit diesen Vorhaben beabsichtigt die Sparkasse Ulm, ihre auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet verstreuten Arbeitsplätze in der Innenstadt zu konzentrieren.

5.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurden im Vorfeld zwei Gutachterverfahren durchgeführt: im Jahr 2007 für das westliche Baufeld (Neue Straße 58/60, vgl. GD 043/08) und im Jahr 2011 für das östliche Baufeld (Neue Straße 66, vgl. GD 195/11). Dabei wurden die Arbeiten der Architekturbüros Lederer + Ragnarsdottir + Oei aus Stuttgart sowie Nething Generalplaner aus Ulm/Neu-Ulm zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Die überarbeiteten Planungen dieser beiden Büros bilden die Basis für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Entwurf für den westlichen Baukörper (Büro Lederer + Ragnarsdottir + Oei, Stuttgart) sieht ausgehend von der Neuen Straße ein 7-geschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Zum Weinhofberg ist das Gebäude um zwei Geschosse niedriger. Entlang der Neuen Straße ist ein 2-geschossiger Arkadengang mit einer lichten Höhe von ca. 6,50 m vorgesehen. In den Obergeschossen sind ausschließlich Büro- und Dienstleistungseinrichtungen für die Sparkasse geplant. Im Sockelgeschoss auf Ebene der Lautengasse ist ein Laden oder Café vorgesehen.

Die festgesetzte Oberkante des 7-geschossigen Gebäudeteils liegt bei ca. 504,50 m ü. NN. Die relative Höhe beträgt damit etwa 27,20 m über dem mittleren Niveau der Neuen Straße in diesem Bereich. Der dem Weinhofberg zugewandte südliche Gebäudeteil ist um zwei Geschosse niedriger und wird auf eine max. Höhe von ca. 497,50 m ü. NN. festgesetzt.

Der Entwurf für den östlichen Baukörper (Büro Nething Generalplaner, Ulm/Neu-Ulm) sieht von der Neuen Straße aus ein 6-geschossiges Gebäude ebenfalls mit Flachdach vor. Zum Weinhof hin wird das oberste Geschoss zurückgesetzt. Entlang der Neuen Straße sowie stirnseitig an der Sattlergasse kragt das Gebäude über dem Erdgeschoss ab einer lichten Höhe von min. 4,50 m über den öffentlichen Geh- und Radweg aus. Im Erdgeschoss ist der Kundenbereich der Sparkasse Ulm (Kasse, Beratung, usw.) vorgesehen, in den Obergeschossen befinden sich Büroräume mit der zugehörigen Infrastruktur. In den beiden Untergeschossen wird eine Tiefgarage für insgesamt 70 Stellplätze mit einer Zufahrt vom Weinhof aus untergebracht.

Die festgesetzte Oberkante des 6-geschossigen Gebäudeteils liegt bei ca. 504,00 m ü. NN., was im Mittel einer relativen Höhe von ca. 25,60 m über dem Niveau der Neuen Straße entspricht. Der niedrigere Gebäudeteil zum Weinhof wird auf eine max. Höhe von ca. 499,50 m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen um ca. 1,5 m über denen der aktuellen Vorentwurfsplanung. Diese Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen. Die genannten Höhen der baulichen Anlagen können für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten um bis zu 2,60 m überschritten werden. Umfang und Lage der Aufbauten werden im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt; die Gestaltung wird im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

Die geplanten Höhen der Neubauten spiegeln die städtebauliche Absicht wider, den urbanen Charakter von Ulms Neuer Mitte weiter zu stärken. Die Gebäudehöhen orientieren sich in etwa an deren Maßstab. So beträgt beispielsweise die absolute Höhe der benachbarten Rathausarkaden in der Neuen Mitte ca. 499,0 m ü. NN, die des Münstertors ca. 501,0 m ü. NN.

Ausgehend vom 2. Obergeschoss des Gebäudes Neue Straße 66 ist ein eingeschossiger Verbindungsgang über die öffentliche Treppenanlage hinweg zum benachbarten Gebäude Neue Straße 58-60 vorgesehen.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB). Da die Grundfläche des Plangebiets weniger als 20.000 m² umfasst, kann der Bebauungsplan ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage der konkreten Vorhaben entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 4.848 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 1,0;
Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe am höchsten Punkt von 504,50 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise sind im Plangebiet Gebäude mit mehr als 50,0 m Länge zulässig
- Dachform: Flachdächer
- Stellplätze: Tiefgarage mit 70 Einstellplätzen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neubebauung der Grundstücke mit zwei Büro- und Verwaltungsgebäuden gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen zum Bebauungsplan erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.