



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 10.05.2012
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.06.2012 TOP

Behandlung öffentlich GD 221/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karl-Scheffold-Straße 1"
- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

- 1 Antrag der Vorhabenträgerin (Anlage 1)
- 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
- 1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 3)
- 1 Vorentwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
- 1 Vorentwurf Begründung (Anlage 5)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
(Lageplan, Visualisierung, Modellfotos, Gebäudetypus
und Interimslösung, Ansichten, Schnitte, Grundrisse,
Fasadendetail)
Architekten Schulz & Schulz, Leipzig (Anlage 6.1 - 6.9)
- 1 Grünordnerischer Fachbeitrag Bewertung Grünbestand
Kling Consult, Krumbach (Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karl-Scheffold-Straße 1" innerhalb des im Plan vom 09.05.2012 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereichs 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.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Bebauung des Grundstücks des Justizhochhauses an der Olgastraße (Olgastraße 107 und 109/Karl-Schefold-Straße 7) mit einem Neubau für die Staatsanwaltschaft Ulm und einem weiteren Verwaltungsgebäude.

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 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: Flurstück Nr. 439 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 287 (Olgastraße) und Nr. 807/1 (Karl-Schefold-Straße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 111.3-28 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 5. Aug 1958 Nr. I5HO-2206-126-Ulm/1
- 111.3/21 durch Minist. Erlass vom 3. Juli 1951 Nr. V.Ho. 2425

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Vermögen und Bau Baden-Württemberg (VBV-BW). Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die bestehende Bebauung abzubauen und durch zwei neue Gebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzung zu ersetzen. Das bestehende Justizhochhaus aus den 1950er Jahren bedarf einer Generalsanierung, die nicht wirtschaftlich realisierbar ist.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der VBV-BW in Absprache mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Planungswettbewerb

durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit der Architekten Schulz & Schulz, aus Leipzig als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Vorgabe und Ergebnis des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks und die Planung zweier Gebäude unter der Voraussetzung einer Realisierung in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt (BA 1) für den Neubau der Staatsanwaltschaft musste dabei so geplant werden, dass dessen Realisierung während des Betriebes des bestehenden Justizhochhauses (Olgastraße 109) möglich ist.

Der Bebauungsplan greift die Inhalte des Innenstadtkonzepts 2020 auf und sichert die darin formulierten städtebaulichen Ziele für diesen Bereich. Zur Sicherstellung der für die Ulmer Neustadt typischen Blockrandbebauung auf rechtwinkligem Stadtgrundriss setzt der Bebauungsplan enge Baufenster aus Baulinien entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Baugrenzen innerhalb des Grundstücks fest. Durch Zurücksetzen der Raumkante an der Ecke Olgastraße/Karl-Schefold-Straße entsteht ein kleiner Platz, um den sich die künftige Staatsanwaltschaft und der Erweiterungsbau gruppieren. Von Norden her, aus der Neustadt kommend, öffnet dieser Platz den Blick auf das Gerichtsgebäude und auf den Altstadtring. Von Süden, aus Richtung der Olgastraße gesehen, schafft der Platz eine großzügige Eingangssituation ins Quartier der Neustadt und bildet eine repräsentative Adresse für die beiden Neubauten. Durch die Stellung der beiden neuen Gebäude zueinander entsteht -quasi als Pendant zum öffentlichen Stadtplatz- im Blockinnenbereich ein intimerer, zusammenhängender Grünraum.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfs der Architekten Schulz & Schulz, Leipzig ermöglicht der Bebauungsplan eine dichte Bebauung aus je einem 5- und einem 6-geschossigen kubischen Baukörper mit Flachdach. Natürlich belüftete Büro- und Besprechungsräume gruppieren sich ringförmig um ein großzügiges, von oben belichtetes Atrium mit zentralem Treppenraum. Die Gebäude sind in Stahlbetonbauweise konzipiert. Die Fassade der Staatsanwaltschaft ist aus Sandstein mit geschosshohen Fensterausschnitten geplant, die einen Bezug zum historischen Justizgebäude herstellen.

Die vorgesehene Grundfläche des Neubaus der Staatsanwaltschaft (BA 1) beträgt ca. 730 m², die für den Neubau im BA 2 ca. 850 m².

Mit einer Gebäudehöhe von ca. 18 bzw. 22 m orientieren sich die Neubauten an der umgebenden Bebauung. Dort liegen die Firsthöhen bzw. die Höhen von Flachdachoberkanten der Hauptgebäude etwa bei 15 bis 20 m; Die Vorrangstellung des Justizgebäudes mit einer Höhe von ca. 25 bis 30 m bleibt erhalten. Im Unterschied zur Bestandssituation des singulär herausragenden Justizhochhauses mit ca. 33,5 m Höhe fügt sich die Neubebauung in das Höhenprofil des Umfelds ein.

Der Bauablauf ist wie folgt vorgesehen: Nach Fertigstellung des BA 1 (entspricht dem Baufeld MK1) zieht die Staatsanwaltschaft aus dem dann zum Abbruch vorgesehenen Gebäudebestand (Justizhochhaus und benachbartes Verwaltungsgebäude (Olgastraße 107)) in den Neubau um; die Realisierung des BA 2 (entspricht dem Baufeld MK2) mit Tiefgarage erfolgt dann im Anschluss an den Abbruch des Gebäudebestands.

Infolge dessen sieht die Planung vor, die für den BA 1 baurechtlich notwendigen Stellplätze vorübergehend im Innenbereich des Grundstücks oberirdisch zu belassen. Mit Fertigstellung von BA 2 sind alle Stellplätze mit Ausnahme von max. 5 Behinderten- bzw. Besucherparkplätzen in der mit dem BA 2 zu errichtenden Tiefgarage unterzubringen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb v. g. rechtsverbindlicher Bebauungspläne aus den Jahren 1951 bzw. 1958. Das angestrebte Neubauprojekt entspricht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht den Festsetzungen dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung

mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Neubau planungsrechtlich sichern.

6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von 5.109 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 BauNVO mit Einschränkungen, z. B. Ausschluss von Vergnügungstätten und Tankstellen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6 Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 495,0 und 499,0 m ü. NN. |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Baulinien entlang der Straßen, ansonsten Baugrenzen |
| - Bauweise: | offene Bauweise |
| - Dachform: | Flachdach |
| - Stellplätze: | Nachweis Stellplätze in Tiefgarage ab Realisierung BA 2, baurechtl. notwendige Stellplätze für BA 1 vorübergehend im Innenhof zulässig |
| - Grünordnung | Ersatzpflanzung für Wegfall von Bestandsbäumen |

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt werden.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karl-Schefold-Straße 1" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.05.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 09.05.2012 öffentlich ausgelegt

werden kann.