



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 222/12

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 34"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie  
Beteiligung der Behörden und der 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)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6.1 – 6.10)  
(Grundrisse, Schnitt, Ansichten)  
Architekturbüro Lee-Mir, Stuttgart

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 34" innerhalb des im Plan vom 07.05.2012 eingetragenen Geltungsbereichs 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
BM 3,C 3,OB,VGV _____	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung des Eckgrundstücks Frauenstraße/ Radgasse, Stadtteil Mitte

### 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 227/46 sowie Teilflächen der Flurstücke 417 (Frauenstraße) und 204 (Radgasse) der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.2/54, genehmigt am 05.05.1956
- Bebauungsplan Nr. 110.1/40, genehmigt am 19.03.1956

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Die Firma Ihle Wohnbau GmbH & Co.KG, Illerbergstraße 35, 89269 Vöhringen, beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Neubebauung des Grundstücks Flur Nr. 227/49. Auf dem Grundstück befinden sich gegenwärtig ein 2-geschossiges Flachdachgebäude mit einem eingeschossigen Anbau, ein provisorischer Wiederaufbau der Nachkriegszeit. Der rückwärtige Teil des Flurstücks wird als Hofffläche genutzt.

Mit dem Vorhaben wird die städtebaulich unbefriedigende Behelfsbebauung an der Ecke Frauenstraße/Radgasse beseitigt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.2/54, genehmigt am 05.05.1956 und Nr. 110.1/50, genehmigt am 19.03.1956. Das geplante Neubauvorhaben geht über die darin getroffenen Festsetzungen hinaus. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung des Neubauvorhabens gewährleisten soll.

#### 5.2 Geplante Neugestaltung

Der Entwurf sieht einen winkelförmigen Baukörper mit Doppelgiebel zur Frauenstraße bei einer Dachneigung von 55° vor. Für den nördlichen Gebäudeteil sind fünf Vollgeschosse zzgl. eines Geschosses im Dachraum vorgesehen; der südliche Gebäudeteil weist vier Vollgeschosse auf, das fünfte Geschoss greift bereits in den Dachraum ein. Insgesamt sind 11 Wohneinheiten und ein Ladengeschäft geplant.

Für die beiden Satteldächer werden unterschiedliche Höhen festgesetzt. Das nördliche Satteldach wird auf maximal 498,00 m ü. NN. und das südliche auf max. 495,70 m ü. NN. begrenzt. Dies entspricht, ausgehend von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe, relativen Gebäudehöhen von ca. 22 m bzw. 20 m. Der im Bereich der nordöstlichen Fassade auskragende Erker wird auf eine maximale Firsthöhe von 496,20 m ü. NN. und die geplante Dachterrasse auf eine maximale Oberkante von 493,00 m ü. NN. festgesetzt.

Im Geltungsbereich befinden sich schützenswerte historische Anlagen (Mauerreste und Gewölbekeller eines ehemaligen Kaufmanns- und Patrizierhauses). Die Mauern befinden sich zumeist entlang der Grundstücksgrenzen und werden in die Gestaltungskonzeption integriert und somit erhalten. Die Gewölbekeller werden ebenfalls erhalten und künftig für Keller- und Technikräume genutzt.

Die erforderlichen Stellplätze können aufgrund der denkmalgeschützten Anlagen und der sehr beengten Platzverhältnisse nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für die Wohnungen wird daher gem. § 37 Abs. 6 LBO auf einen Nachweis der Stellplätze verzichtet, die für das Ladengeschäft erforderlichen Stellplätze werden gem. § 37 Abs. 5 LBO finanziell abgelöst.

### 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 746,00 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO  
Zulässig sind:
  - Wohnungen,
  - Geschäfts- und Büronutzungen,
  - Einzelhandelsbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0.
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung von 55°;  
Flachdach im Bereich der Dachterrasse

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten 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 "Frauenstraße 34" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 07.05.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.