



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 262/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 65"
- 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 des Vorhabenträgers	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Modellphotos) Nething Generalplaner Ulm/Neu-Ulm	(Anlage 6.1 – 6.6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Straße 65" innerhalb des im Plan vom 01.06.2012 (Anlage 2) 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,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung und zu Neubebauung des Gebäudes Neue Straße 65 (Hotel Goldenes Rad).

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 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 Flurstück Nr. 90/1 sowie eine Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 90 (Köpfingergasse) und Flur Nr. 10 (Neue Straße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Nr. 110.3/32 in Kraft getreten am 31. 05.1990,
- Nr. 110.3/38 in Kraft getreten am 31.12.2003,
- Nr. 110.6/59 genehmigt am 17.07.1954/03.11.1954
- Nr. 110.6/62 genehmigt am 09.05.1955.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Die Eigentümer des Gebäudes Neue Straße 65 beabsichtigen, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterzuentwickeln. Das bestehende Hauptgebäude im östlichen Bereich (Hotel Goldenes Rad) soll erhalten bleiben und der westliche Anbau an der Neuen Straße durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.3 /32 vom 31. Mai 1990, Nr. 110.3/38 vom 31.12.2003, Nr. 110.6 /59 vom 17.07.1954/03.11.1954 und Nr. 110.6/62 vom 09.05.1955. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und

Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

6.3 Geplante Neugestaltung

Die Neukonzeption sieht vor, den im östlichen Teil des Plangebiets bestehenden Baukörper (5-geschossiger Gebäudeteil) zu erhalten. Das westlich anschließende, 2-geschossige Nebengebäude soll abgebrochen und durch ein 6-geschossiges Gebäude mit Satteldach ersetzt werden. Alt- und Neubau sind über die Gebäudefuge hinweg miteinander verbunden; der Zwischenbau in der Fuge zeichnet sich oberhalb der Traufe als ein flach gedeckter Dachaufbau ab. Unmittelbar an das Flurstück Nr. 92/9 angrenzend ist analog zur Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken wieder ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach vorgesehen.

Das Hotel Goldenes Rad soll auf insgesamt 37 Hotelzimmer erweitert werden. Im Erdgeschoss sind der Empfangs- und Lounge-Bereich, im Dachgeschoss Konferenzräume vorgesehen.

Die Firsthöhe der Satteldächer liegt im östlichen Bereich (Bestand) bei ca. 500,70 m ü.NN und im westlichen Bereich (Neubau) bei ca. 501,80 m ü.NN. Die relative Höhe der beiden Gebäude beträgt somit ca. 21,80 m bzw. 22,90 m über dem Niveau des Gehwegs der Neuen Straße. Die Oberkante des Verbindungsbaus zwischen den beiden Giebeln liegt bei ca. 496,0 m ü. NN, was einer relativen Höhe von ca. 17,20 m über dem Gehweg der Neuen Straße entspricht. Der eingeschossige Gebäudeteil im Norden ist mit einer Höhe von ca. 483,0 m ü.NN (ca. 3,50 m über dem Niveau der Köpfigergasse) geplant.

Die Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Neuen Straße und haben eine Neigung von ca. 45° (bestehender Gebäudeteil) bzw. ca. 50° (geplanter Gebäudeteil).

6.2 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 Umweltberichts 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. 479 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind ein Hotel sowie ergänzend die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-3 sowie 4 (teilw.) BauGB, Wohnen ist ab dem 2. OG zulässig
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 502,0 m ü. NN (Firsthöhe Neubau)
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: geschlossene Bauweise

- Dachform: Differenziert nach Gebäudeteilen: Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 50° sowie Flachdächer

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

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der 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, den berührten Behörden/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 Bebauungsplans "Neue Straße 65" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.06.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.06.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.