



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	04.09.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.10.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 340/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 34"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturbüro Lee + Mir, Stuttgart	(Anlage 5.1 - 5.10)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 6)
	4	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 7.1 - 7.4)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 34 " 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 34" in der Fassung vom 10.08.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.08.2012 hierzu festzulegen.

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) § 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 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. 227/49 sowie Teilflächen der Flurstücke 417 (Frauenstraße) und 204 (Radgasse) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne 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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.06.2012 (siehe Niederschrift § 114);
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.25 der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises vom 21.06.2012;
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung vom 29.06.2012 bis einschließlich 31.07.2012 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht;
- d) öffentliche Informationsveranstaltung über verschiedene Innenstadtprojekte, darunter das Projekt Frauenstraße 34, am 24. Juli 2012 im Bürgerhaus Mitte.

6. Sachverhalt

- 6.1 Die Firma Ihle Wohnbau GmbH & Co. KG, Illerbergstraße 35, 89269 Vöhringen, beabsichtigt, das Grundstück Frauenstraße 34 (Flst.Nr. 227/49) neu zu bebauen; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll mit Ausnahme der historisch bedeutsamen Gewölbe und Mauerreste abgebrochen und durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden.

6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Stellungnahmen:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.06.2012 (Anlage 7.1):</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien und –anlagen der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Weiterhin ist ein Schaltschrank der Telekom auf dem betroffenen Gebiet im Bestand. Sollten diese von der Maßnahme betroffen sein, wird um Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch gebeten. Die Aufwendungen der Telekom sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollte trotzdem eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf der Bauarbeiten mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich informiert zu werden.</p>	<p>Der Schaltschrank der Telekom befindet sich im Bereich der Grundstücksgrenze. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet; die Lage des Schaltschranks und die rechtliche Sicherung der Position sind im Zuge der weiteren Planung zwischen der Telekom und der Vorhabenträgerin abzustimmen. In die restlichen Telekommunikationslinien wird nicht eingegriffen, da diese im öffentlichen Straßenraum liegen und dort keine Baumaßnahmen erfolgen.</p> <p>Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 29.06.2012 (Anlage 7.2):</u> Das geplante Gebäude mit Wohn-, Einzelhandels- Dienstleistungs- und Büronutzung kann aus der angrenzend bereits vorhandenen Infrastruktur mit Strom, Erdgas und Trinkwasser der SWU Netze, wie auch mit Fernwärme der FUG versorgt werden. Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Schritte wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die SWU Netze wird in die koordinierte Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>Einwenderin 1</u> <u>Schreiben vom 26.07.2012 (Anlage 7.3):</u></p> <p>Die Einwenderin ist Bewohnerin des Gebäudes Radgasse 1, das sich schräg gegenüber dem Baugrundstück an der Nordseite der Radgasse befindet.</p> <p>Die überzogene Planung werde künftig alle Gebäude deutlich überragen und infolgedessen der gegenüberliegenden Häuserzeile an der Radgasse komplett das Licht nehmen und diese verschatten. Die Südseite sei für diese Gebäude die einzige Lichtquelle; diese werde durch die zu hohe Bebauung nun genommen. Als</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Ulmer Innenstadt, deren historische Gassenstruktur von klaren Raumkanten und einer weitgehend geschlossenen Bauweise bei hoher Dichte gekennzeichnet ist. Die geplante Bebauung nimmt diesen historischen Kontext auf: der Baukörper schließt den Baublock und bildet</p>

Belichtungsquelle bleibe künftig lediglich die Nordseite. Der zu bebauende Bereich mit der schönen Birke sei eine der wenigen freien und lichten Stellen in der dicht bebauten Innenstadt und deshalb für die Anwohner sehr wichtig. Anstelle der geplanten Geschosszahlen solle sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an die Umgebung anpassen und sich auf 3 oder 4 Geschosse beschränken.

eine raumwirksame Baukante zur Frauenstraße und zur Radgasse. Dabei orientiert sich der Baukörper durchaus an der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung. Der nördliche Gebäudeteil nimmt exakt die Traufhöhe des an der Radgasse gegenüberliegenden Gebäudes Frauenstraße 36 auf, lediglich der Dachfirst liegt infolge der steileren Dachneigung um etwa 2,0 m höher. Die östliche Randbebauung der Frauenstraße ist in diesem zentralen Bereich von 5-geschossigen Häusern geprägt; mit seinen ebenfalls 5 Vollgeschossen bis zur Traufe schließt der Neubau eine atypische Lücke in der Straßenabwicklung. Der städtebauliche Bezug für den Neubau ist die Frauenstraße. Der kleinteiligere Maßstab in der Radgasse setzt erst tiefer in der Gasse hinter den markanten Eckgebäuden ein; der deutliche Abstand zwischen dem Neubau und dem östlich anschließenden Gebäude (Radgasse 2) bildet hierbei die räumliche Zäsur.

Das ein- bzw. zweigeschossige Bestandsgebäude mit Flachdach ist der Torso eines wesentlich höher geplanten Nachkriegsbaus, der jedoch nicht vollendet wurde. Vor der Zerstörung befand sich an gleicher Stelle ein mächtiges Patrizierhaus von beachtlicher Höhe mit steil aufragendem Satteldach. Der aktuelle Zustand ist also lediglich ein die Jahrzehnte überdauerndes Provisorium. Die günstige Belichtungssituation am Eingang der Radgasse ist Resultat dieser kriegsbedingten Sondersituation; mit der Aufhebung des Provisoriums entfällt zwangsläufig diese für Altstadtverhältnisse ungewöhnlich günstige Belichtung.

Mit Schließen der Baulücke in der Frauenstraße wird das Gebäude Radgasse 1, im Übrigen nur etwa 1,5 m niedriger als der Neubau (Traufpunkt), in seiner Belichtung eingeschränkt; diese Einschränkung hält sich jedoch in einem für die Altstadt durchaus üblichen Rahmen. Das Gebäude Radgasse 1 liegt zum Neubaugrundstück versetzt, so dass eine direkte Verschattung der Fassade durch den Neubau lediglich über einen begrenzten Zeitraum am Nachmittag v.a. in Monaten mit tiefer stehender Sonne möglich ist. Bis in die frühen Nachmittagsstunden hat der Neubau keinerlei Auswirkung auf die Verschattung des Gebäudes Radgasse 1.

Die auf dem Grundstück Frauenstraße 34 befindliche Birke muss baubedingt entfernt werden. Die bestehenden Bäume im Straßenraum bleiben jedoch erhalten. Zudem ist vorgesehen, den Innenhof auf dem Grundstück Frauenstraße 34 zu begrünen und damit einen

<p>Weitere erhebliche Belastungen für die Anwohner bringe der langanhaltende, ca. 1,5 Jahre dauernde Baulärm und das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge mit sich. Das Quartier leide bereits unter den Baustellen Radgasse 33, Kornhausgasse 12, Frauenstraße /Ecke Neue Straße. Schon jetzt – und jedes Jahr mehr - sei der Bereich entlang der Frauenstraße durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Parkdruck sowie nächtlichen Lärm von den Besuchern der Discothek Citrus (grölen, Türen schlagen, urinieren, Müll) zunehmend schädigenden Einflüssen ausgesetzt.</p>	<p>gewissen Ausgleich für den Verlust der Birke zu schaffen.</p> <p>Städte sind einem ständigen Wandel unterworfen; somit ist Baulärm unvermeidbar. Gerade in der dicht bebauten, kleinparzellierten Innenstadt sind mehrere Baustellen in einem Quartier nicht ungewöhnlich. Zum Schutz der Anwohner wird im Rahmen der Baugenehmigung auf die bestehenden Richtlinien über max. zulässige Schallpegel sowie nächtliche Ruhezeiten verwiesen; Belästigungen für die unmittelbaren Anwohner werden jedoch nicht zu vermeiden sein.</p> <p>Eine vorhabenbedingte Zunahme des Automobilverkehrs ist für die Radgasse nicht zu erwarten, da aus Gründen des Denkmalschutzes keine Tiefgarage hergestellt werden kann. Die künftigen Bewohner sind gehalten, ihre PKW gegebenenfalls in den umliegenden Tiefgaragen zu parken bzw. alternative Verkehrsmittel zu nutzen.</p> <p>Die bestehende Belastung durch den Straßenverkehr und die benachbarte Discothek stehen ursächlich nicht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und sind daher generell nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt wird die Beschwerde dennoch zum Anlass nehmen, insbesondere die nächtliche Situation vor Ort zu untersuchen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Schreiben vom 03.08.2012 (Anlage 7.4):</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>Das überplante Areal liegt im geschützten Bereich der Gesamtlage „Auf dem Kreuz“ sowie in der geschützten Umgebung mehrerer Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, z.B. dem ehemaligen Kaisheimer Klosterhof (Frauenstraße 23). Somit sind die Belange der Denkmalpflege von der Planung unmittelbar berührt.</p> <p>In Bezug auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine Bedenken vorgetragen. Festzuhalten sei dennoch, dass man mit dem Maß der baulichen Nutzung in Hinblick auf die Gesamthöhe bzw. Geschossigkeit der zu errichtenden Gebäude das Höchstmögliche ausgenutzt habe und gerade noch unter dem bleibe, was ansonsten als Beeinträchtigung verstanden werden müsste.</p> <p>Im Hinblick auf die Detailplanungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird um</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Stellungnahme zu Anlage 7.3 wird verwiesen.</p> <p>Die Gebietsreferentin wird im Rahmen der weiteren Planung frühzeitig eingebunden.</p>

<p>Abstimmung mit der zuständigen Gebietsreferentin gebeten, um die denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen befürworten zu können.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt auf der Parzelle des abgegangenen Patrizierhauses der Familie Besserer/Baldinger, die im Verlauf des 16. Jahrhunderts dort ein Patrizierhaus errichtete. Nach der Zerstörung 1944 wurde das Gebäude abgebrochen, während der Keller weiter genutzt wurde. Außerhalb der unterkellerten Bereiche ist mit Fundamentresten des Patrizierhauses sowie möglichen älteren Bebauungsresten des Spätmittelalters und der Neuzeit zu rechnen. Darüber hinaus liegen auch außerhalb der stauferischen Befestigung immer wieder Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedelung vor. Eine Grenze der Besiedelung konnte bei den damaligen Ausgrabungen nicht erfasst werden, und es ist davon auszugehen, dass sich diese bis unter das Areal des Plangebietes erstrecken. Es muss also davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch unter der gegenwärtigen Bebauung erhalten sind, wo keine tiefergreifenden Bodeneingriffe die Kulturdenkmale bereits zerstört haben. Bei den dargestellten Baudenkmalen handelt es sich um Kulturdenkmale. Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmälern widerspricht dem besonderen verfassungsmäßigen Schutz dieser Denkmale durch die Landesverfassung und den genannten Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig und auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig als ggf. milderes Mittel im Vergleich zur Versagung.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen aus diesem Grund Bedenken. Einer zulässigen Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt werden, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.</p> <p>Folgenden Nebenbestimmungen wären bei unzulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben festzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none">A. Der historische Keller ist zu erhalten und in Absprache mit dem Referat Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen zu integrieren.B. Die Gebäudegründung ist anhand von Detailplänen mit den	<p>Die Archäologische Denkmalpflege ist bereits in den Planungsprozess einbezogen worden. Die geforderten Nebenbestimmungen wurden detailliert in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</p>
--	--

<p>Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Denkmalpflege im Einzelnen abzustimmen.</p> <p>C. Der Bodenaushub hat unter Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf dem überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahmen betroffen sind.</p> <p>D. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.</p> <p>E. Der Antragsteller hat die Personal- und Sachkosten der Ausgrabung zu tragen.</p> <p>F. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p>	
---	--

Bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 24. Juli 2012 im Bürgerhaus Mitte wurden keine über die schriftlich eingereichten Stellungnahmen hinaus gehenden Einwände vorgebracht.

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 6 bei.
9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.08.2012 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 10.08.2012 hierzu festgelegt werden.

