



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	05.11.2012		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 458/12

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hirschstraße 6"  
- 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, Ansichten, Perspektive) Architekturbüro Nething Generalplaner	(Anlage 6.1 – 6.12)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hirschstraße 6" innerhalb des im Plan vom 05.11.2012 (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 Gemeinderats:
BM 3,C 3,II,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neubebauung des Eckgrundstücks Hirschstraße/Pfauengasse Flurstück Nr. 127/2 (Hirschstraße 6).

### 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 Flurstück Nr. 127/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 129 (Hirschstraße) und Nr. 156 (Pfauengasse) der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.6/49 in Kraft getreten am 29.08.1951
- Bebauungsplan Nr. 110.6/65 in Kraft getreten am 14.03.1956
- Bebauungsplan Nr. 110.6/95 in Kraft getreten am 14.05.1999

### 5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

### 6. Sachverhalt

#### 6.1 Ausgangslage

Die Eigentümerin des Grundstücks Hirschstraße 6, die Fa. Alfred Friedrich GmbH, 89073 Ulm, beabsichtigt, die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Hirschstraße 6 abzurechen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen.

Im Plangebiet befindet sich ein Geschäfts- und Bürogebäude. Die bestehende Bebauung weist an der Pfauengasse 3 Vollgeschosse, an der Hirschstraße insgesamt 4 Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Satteldachs auf. Das Gebäude ist im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss durch ein Ladengeschäft genutzt. In den darüber liegenden Geschossen befindet sich Büronutzung, das Dachgeschoss an der Hirschstraße ist bewohnt. Die Gebäudeerschließung erfolgt sowohl über die Pfauengasse als auch über die Hirschstraße.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/49 vom 29.08.1951, Nr. 110.6/65 vom 14.03.1956 und Nr. 110.6/95 vom 14.05.1999. 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.

## 6.2 Geplante Neugestaltung

Die Neubaukonzeption sieht vor, den bestehenden Baukörper abzubrechen und durch ein Gebäude mit 5 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung der Hirschstraße bzw. der Pfauengasse an.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, im 2., 3. und 4. Obergeschoss sind Büros/Praxen vorgesehen. In den Dachgeschossen ist Wohnnutzung geplant.

Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Hirschstraße und traufständig zur Pfauengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,25 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 25,0 m über dem Niveau der Hirschstraße.

## 6.3 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. 430 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 Abs.2 Nr. 1-4 BauGB sowie Wohnen ab dem 2. OG  
Vergnügungstätten werden generell ausgeschlossen; Ausnahmen für Spielhallen und Wettbüros werden außerhalb der Erdgeschosszonen gewährt.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0  
Maximal zulässige Gebäudehöhen (Firsthöhe) von 503,0 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 53°

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 "Hirschstraße 6" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 05.11.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.