



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-PZ		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.03.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 051/13

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Griesgasse 21 - 27"
- 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 des Vorhabenträgers (Anlage 5)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektive)
Braunger-Wörtz Architekten (Anlage 6.1 – 6.8)
 - 1 Rahmenplan "Söflinger Str.-Magirusstr.-Griesgasse
(GD 342/11 vom 18.10.2011) (Anlage 7)
 - 1 Protokoll Informationsveranstaltung am 30.01.2013 (Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Griesgasse 21-27" innerhalb des im Plan vom 15.02.2013 (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 Neubebauung der Grundstücke Griesgasse 21-27.

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 die Flurstücke Nr. 255/3, 255/4, 255/5, 255/6 und 255/7 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 160/55 in Kraft getreten am 04.03.1926
- Bebauungsplan Nr. 160/65 in Kraft getreten am 20.07.1959

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 der Grundstücke, Firma Eberhardt Immobilien GmbH, 89077 Ulm, beabsichtigt die noch zum Teil bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs abzurechen und durch ein neues Wohngebäude zu ersetzen.

Für das Gebiet wurde von der Stadt Ulm der Rahmenplan "Söflinger Straße - Magirusstraße - Griesgasse" erstellt, der die planerische Vorgabe für das größere umgebende Quartier darstellt (GD 342/11 vom 18.10.2011)

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160/55 vom 04.03.1926 und Nr. 160/65 vom 20.07.1959. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen können mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

6.2 Geplante Neugestaltung

Die Neubaukonzeption sieht einen rechteckig ausgebildeten, in Teilbereichen bis zu 4-geschossigen Baukörper quer zur Griesgasse vor. Die Neubebauung nimmt die Bauflucht der Gebäude Griesgasse 37/1 und 37/2 auf und ermöglicht im Bereich des Plangebiets einen Ausbau der Griesgasse als verkehrsberuhigten Bereich.

Die Obergeschosse weisen nach Süden und Westen hin eine Auskrugung von ca. 1,0 m auf. Der Baukörper ist durch Balkon- und Terrassenausschnitte angenehm gegliedert. Im Innenbereich des Gebäudes ist ein Lichthof vorgesehen. Das Gebäude erhält eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung.

Es ist ausschließlich ein Wohnen mit ca. 39 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen und einer Zufahrt von der Griesgasse aus nachgewiesen. Ergänzend sind im nordöstlichen Bereich des Plangebiets 4 ebenerdige Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Die geplante Oberkante (OK) des Gebäudes liegt im Bereich der 4-geschossigen Gebäudeteile bei ca. 495,70 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 13,40 m über dem Niveau der Griesgasse. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind deutlich größer als es die LBO verlangt.

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. 3 417 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohnungen,
 - Geschäfts- und Büronutzungen
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,6;
Überschreitung der GRZ für Tiefgarage, Kellerräume und ebenerdige Stellplätze bis max. 0,9
Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 496,0 m ü.NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Geschossebenen
- Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäude länger als 50 m zulässig
- Dachform: Extensiv begrünte Flachdächer
- Stellplätze 54 Stellplätze ebenerdig bzw. in einer Tiefgarage

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. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30.01.2013 eine Informationsveranstaltung für die Anwohner und die interessierte Bürgerschaft in der Brauereigaststätte Krone in Söflingen statt.

Im weiteren Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, 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 Bebauungsplans "Griesgasse 21-27" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2013 vorbereitet. Der Bebauungsplanentwurf mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 15.02.2013 können öffentlich ausgelegt werden.