



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.10.2013		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.11.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 394/13

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 12 und 14"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

<b>Anlagen:</b>	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 (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturbüro Gross, Ulm	(Anlage 6.0 – 6.16)
	1	Rahmenplan Wengenviertel	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Walfischgasse 12 und 14" innerhalb des im Plan vom 22.10.2013 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 für die Neubebauung der Grundstücke Walfischgasse 12 und 14

### 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) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

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

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 136/3 und 136/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 136/14 (Walfischgasse) und 104/2 (Ulmergasse) der Gemarkung Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.6/83 in Kraft getreten am 29.12.1972
- Bebauungsplan Nr. 111.6/70 genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 17.11.1956 Nr. I 5 Ho-2206-87-Ulm/3
- Bebauungsplan Nr. 111.6/77 genehmigt durch Erlass des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 23.05.1961 Nr. I 5 Ho-2206-87-Ulm/6

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Die Bauherrengemeinschaft Henke / Wagner-Raith beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch zwei miteinander verbundene Gebäude mit Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungs-/Büronutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1/83, Nr. 111.6/70 und Nr. 111.6/77. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. 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.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ (vgl. GD 327/13). Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ entwickelt, der zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet dient.

## 5.2 Geplante Neugestaltung

Die Neubebauung sieht zwei Baukörper vor. Der westliche Gebäudeteil weist vier Vollgeschosse bis zur Traufe sowie zwei Dachgeschosse auf. Das Gebäude ist giebelständig zur Walfischgasse ausgerichtet und erhält ein Satteldach mit 50 ° Neigung.

Der östliche Gebäudeteil weist drei Vollgeschosse bis zur Traufe auf. Entsprechend der angrenzenden Bebauung erhält der Baukörper ein Satteldach in einer Neigung von 45°. Das Erdgeschoss schiebt sich nach Norden über die Baukante der Obergeschosse hinaus in die Hoffläche; dieser Bereich erhält ein Flachdach, das als Terrasse genutzt wird. Das Gebäude ist traufständig zur Walfischgasse ausgerichtet.

Die beiden Gebäude sind über einen zurückgesetzten, dreigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden, dessen Flachdach ebenfalls als Dachterrasse genutzt werden soll.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandelsnutzungen bzw. Büro-/ Dienstleistungsnutzungen geplant. Ab dem 2. Obergeschoss ist zwingend Wohnnutzung vorzusehen. Ins-gesamt werden 7 Wohneinheiten erstellt. Im Untergeschoss sind Tiefgaragenstellplätze, Keller- sowie Technikräume angeordnet.

Für den westlichen Baukörper wird eine Firsthöhe von rund 20,10 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen. Der östliche Gebäudeteil weist eine Höhe von rund 14,80 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe auf. Damit können die notwendigen Abstandsflächen (im besonderen Wohngebiet: 0,2 x Höhe) eingehalten werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, die über einen Autoaufzug mit Zufahrt von der Ulmergasse aus erschlossen werden.

## 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 646 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen:       Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung:       Grundflächenzahl (GRZ) 1,0.  
Westlicher Gebäudeteil mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 498,30 m ü. NN (ca. 20,10 m relative Höhe über EFH) .  
Östlicher Gebäudeteil mit einer zulässigen Firsthöhe von 493,00 m ü. NN (ca. 14,80 m relative Höhe über EFH).  
Verbindungsbau mit max. zulässiger Gebäudeoberkante von 489,00 m ü. NN (ca. 10,00 m relative Höhe über EFH zuzüglich erforderlicher Geländerhöhen).

- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Sattel- und Flachdächer
- Wohneinheiten: 7 Wohneinheiten
- Stellplätze: 14 Stellplätze in Tiefgarage

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

#### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde aus dem Rahmenplan „Wengenviertel“ entwickelt, der im Zuge der Vorbereitung des Sanierungsgebiets öffentlich vorgestellt und diskutiert wurde (vgl. GD 327/13). Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich während der Auslegungsfrist zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.