



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 12.05.2014
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 03.06.2014 TOP
Behandlung öffentlich GD 194/14

Betreff: Bebauungsplan "Frauenstraße 1"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanentwurf (Lageplan) (Anlage 2)
1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)
1 Begründung (Entwurf) (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Frauenstraße 1" innerhalb des im Plan vom 12.05.2014 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, LI, OB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der Vorhabenträger/Investor des mittlerweile realisierten Wohn- und Geschäftshauses Frauenstraße 1 beabsichtigt im Nachhinein, den im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenstraße - Neue Straße – Schlegelgasse“ verankerten Wohnanteil wesentlich zu verringern. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Klarstellung, dass der beschlossene Wohnanteil langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen entspricht und somit nicht zur Disposition steht.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- b) § 7 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 26/15, 26/18, 417/2, 417/3, 417/4 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 10 (Neue Straße), 26/14 (Schlegelgasse) und 417 (Frauenstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“, rechtsverbindlich seit dem 20.10.2011, wird durch den Bebauungsplan 110.1/95 „Frauenstraße 1“ überlagert und um die darin enthaltenen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage:

Der Gemeinderat hat am 12.10.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenstraße – Neue Straße – Schlegelgasse“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 294/11). Der Bebauungsplan setzt „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage hat der Vorhabenträger an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße (Frauenstraße 1) jüngst ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet; dieses ist mittlerweile fertiggestellt und bezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist neben Einzelhandels- und Büroflächen insgesamt 5 Wohnungen aus. Dies entspricht einem Anteil an der Geschossfläche von etwa 20 %. Der

Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Förderung der Nutzungsmischung in der Innenstadt hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Rahmen der Wohnungsdebatte am 20.11.2012 die Verwaltung beauftragt sicherzustellen, dass auf mindestens 20 % der Geschossfläche neuer Büro- und Geschäftsgebäude im Kernstadtbereich Wohnungen entstehen (vgl. GD 420/12). Das Projekt Frauenstraße 1 wurde vor dem Beschluss aus der Wohnungsdebatte auf den Weg gebracht; es erfüllt aber dennoch die darin formulierten Zielsetzungen.

Seitens des Vorhabenträgers/Investors gibt es nun Bestrebungen, im Nachhinein den Anteil der Wohnnutzung innerhalb des fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses Frauenstraße 1 zu verringern und bestehende Wohneinheiten in Gewerbeeinheiten umzuwandeln. Damit würde der angestrebte Anteil der Wohnnutzung von mindestens 20 % der Geschossfläche wesentlich unterschritten. Das städtebauliche Ziel, innerstädtisches Wohnen in angemessener Weise zu stärken, würde auf diese Weise verfehlt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient daher der langfristigen Sicherung des Mindestanteils für Wohnungen, der im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Projekt Frauenstraße 1 verankert und im Zuge der Wohnungsdebatte beschlossen wurde. Mit dem Bebauungsplan wird klar gestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und infolgedessen realisierten Wohnungen einem langfristigen städtebaulichen Ziel entsprechen und somit nicht zur Disposition stehen.

5.2. Planungsziel:

Wie in anderen Städten besteht auch in Ulm die Gefahr, dass innerstädtische Wohnflächen nach und nach durch Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen verdrängt werden. Dieser schleichende Prozess führt auf Dauer zur Verödung der Innenstädte. Die Stadt Ulm steuert diesem Phänomen bereits seit Jahren mit den Mitteln des Planungs- und Sanierungsrechts entgegen. Im Innenstadtkonzept 2020 konnte gezeigt werden, dass diese Steuerungsmaßnahmen tatsächlich wirken: Die Ulmer Innenstadt hat nach wie vor einen vergleichsweise hohen Wohnanteil; insbesondere in den Obergeschossen besteht (mit Einschränkung in den Haupteinkaufslagen für großflächigen Einzelhandel) flächendeckend noch ein beträchtlicher Anteil an Wohnnutzung. Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Wohnungsdebatte ausdrücklich dafür ausgesprochen, diesen Kurs fortzuführen und das Wohnen in der Innenstadt weiter zu stärken. Folglich wurde auch bei der Projektentwicklung für das Eckgrundstück Frauenstraße/Neue Straße dem Vorhabenträger gegenüber dieser städtebauliche Anspruch geltend gemacht. Infolgedessen entstanden insgesamt 5 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 20% der Geschossfläche.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass innerhalb des Plangebiets mindestens 20 % der Geschossfläche für Wohnnutzung bereitzustellen ist. Diese planungsrechtliche Ergänzung dient der dauerhaften Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet; sie basiert auf § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO, wonach in städtebaulich begründeten Fällen festgesetzt werden kann, dass in Kerngebieten ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Der Bebauungsplan überlagert den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“. Die Festsetzungen des überlagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben weiterhin vollumfänglich gültig und werden durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans lediglich ergänzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte 20%-Regelung entspricht somit einerseits der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankerten Größenordnung. Das Objekt Frauenstraße 1, welches auf dieser Grundlage realisiert wurde, bleibt planungsrechtlich also vollumfänglich gesichert. Andererseits entspricht die Regelung dem bereits genannten Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Rahmen der Wohnungsdebatte. Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans wird der Beschluss des Fachbereichsausschusses planungsrechtlich umgesetzt und mindestens der Status quo des Wohnanteils innerhalb des Plangebiets für die Zukunft gesichert.

6. Der Bebauungsplan

6.1. Planungsrechtliche Festsetzung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Mit seiner innerstädtischen Lage und einer Größe von ca. 1292 m² entspricht der Geltungsbereich den in § 13a Abs. 1 BauGB vorgegebenen Kriterien.

Im Bebauungsplan wird Folgendes festgesetzt:

- | | |
|--|---|
| -Ergänzung der Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet): | Mindestens 20 % der Geschossfläche ist für Wohnen zu verwenden. |
|--|---|

Diese planungsrechtliche Festsetzung basiert auf § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO und ist somit lediglich für den im überlagerten Bebauungsplan als „Kerngebiet“ definierten Bereich zutreffend.

6.2. Geltungsbereich

Um zu verdeutlichen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung des überlagerten, weiterhin rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“ handelt, sind die Geltungsbereiche beider Pläne identisch.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet.

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

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

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

