

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 16.06.2014

Geschäftszeichen SUB III-Ri

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 15.07.2014 TOP
Bau und Umwelt

Behandlung öffentlich

GD 256/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sterngasse - Irrgänge"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturwerkstatt Langenau	(Anlage 6.1 – 6.14)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sterngasse-Irrgänge" innerhalb des im Plan vom 16.06.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung des Grundstückes Sternngasse 9 sowie für die Aufstockung des Grundstückes Irrgänge 5

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 (BGBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 95/1, 96 (Irrgänge), 97/3 und 97/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 95 (Sternngasse) und 97.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.6/50 gen. d. Erlass des Innenministeriums BW vom 30.08.1951 Nr. V Ho 3181
- Bebauungsplan Nr. 110.6/52 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 27.07.1953 Nr. I 5 Ho-2006-18-Ulm/1
- Bebauungsplan Nr. 110.6/67 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 25.05.1956 Nr. I 5 Ho-2206-18-Ulm/1
- Bebauungsplan Nr. 110.6/84 in Kraft getreten am 28.08.1975

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Firma R.A.N Bauteam GmbH sowie das Hotel Stern (Southside Hospitality GmbH & Co.KG) beabsichtigen, die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung des Gebäudes Sternngasse 9 (Vorhabenträger Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Das Gebäude Irrgänge 5 (Vorhabenträger Southside Hospitality GmbH & Co.KG) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/50, Nr. 110.6/52, Nr. 110.6/67 und Nr. 110.6/84. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden 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.

5.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Architekturwerkstatt Langenau ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht für das Grundstück Sterngasse 9 einen U-förmigen Baukörper entlang der Sterngasse und am Irrgänge vor. Entsprechend dem Rahmenplan „Wengenviertel“ wird die Bebauung über die bestehende Grundstücksgrenze weiter in den Bereich des Irrganges geschoben. Der traufständige Gebäudeteil an der Sterngasse ist mit vier Geschossen bis zur Traufe zzgl. zweier Geschosse im Dachraum ausgebildet. Der Gebäudeteil an der Zufahrt zum Irrgänge ist mit fünf Geschossen bis zur Traufe zzgl. zweier Geschosse im Dachraum ausgebildet. Der Baukörper steht giebelständig zur Sterngasse und bildet somit den Abschluss des Baublocks an der Ecke Sterngasse/Irrgänge. Das Gebäude hat einheitlich Satteldächer mit einer Neigung von 53°. Der rückwertige Teil zum Platzbereich des Irrganges sieht einen dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach vor.

Im Erdgeschoss sind gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandelsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen geplant. Ab dem 1. Obergeschoss ist Wohnen vorgesehen.

Das Gebäude Irrgänge 5 wird in seiner Grundsubstanz erhalten und in der Baumassee zum Platzbereich sowie in der Höhe erweitert. Geplant sind vier Geschosse bis zur Traufe und zwei weitere Geschosse im Dachraum. Das Gebäude steht traufständig zum Platzbereich des Irrganges und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 50°.

Das Gebäude dient dem Hotel Stern als Gästehaus.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen unter den beiden Gebäuden Irrgänge 5 und Sterngasse 9 mit 34 Einstellplätzen bereitgestellt. Zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze innerhalb des Wengenviertels ist zwischen den beiden Gebäuden unter der öffentlichen Fläche des Irrganges eine Quartiersgarage mit 50 Stellplätzen vorgesehen. Die Quartiersgarage soll an die beiden Tiefgaragenbereiche unter den Gebäuden Irrgänge 5 und Sterngasse 9 angebunden werden und diese miteinander verbinden. Die Erschließung der drei Tiefgaragenbereiche ist über zwei PKW-Aufzüge geplant (Einfahrtsbereich Gebäude Irrgänge 5, Ausfahrtsbereich Gebäude Sterngasse 9). Die Stellplätze der Quartiersgarage sollen vor allem den Anwohnern des Wengenviertels zum Kauf bzw. zur Miete zur Verfügung stehen. Detaillierte Regelungen zur Umsetzung der Quartiersgarage werden derzeit mit der Bauherrengemeinschaft ausgearbeitet.

Der Bereich des Irrganges wird als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll entsprechend der Zielsetzungen des Rahmenplans „Wengenviertel“ als Quartiersplatz mit drei neuen Baumstandorten gestaltet werden.

Die Gestaltung der Fassaden ist in diesem frühen Stadium des Verfahrens noch nicht vollständig ausgearbeitet und wird zum nächsten Verfahrensschritt (Auslegungsbeschluss) vorgelegt.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von zwei konkreten Vorhaben entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.571 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO (Bereich Sterngasse 9)

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Bereich Irrgänge 5)

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) differenziert nach den geplanten Baukörpern; GRZ= 0,9 (Stern gasse 9), GRZ= 0,7 (Irrgänge 5).
Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 502,0 m ü. NN (ca. 22,92 m relative Höhe über EFH im Bereich der Stern gasse 9).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: Satteldächer (SD); Flachdächer (FD)
- Stellplätze: ca. 84 Stellplätze einer gemeinsamen Quartierstiefgarage

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

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen 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.

Zudem sieht die Sanierungstreuhand eine Informationsveranstaltung für die angrenzenden Anwohner vor, die den betroffenen Anwohnern die Möglichkeit bieten soll sich ausführlich über die Planunterlagen und das Vorhaben der Quartiersgarage zu informieren.

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