

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.03.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.04.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 100/17

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 44"  
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan- Entwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Nething	(Anlagen 5.1 – 5.13)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Straße 44" innerhalb des im Plan vom 01.04.2017 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

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

#### 1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Neuen Straße und der Schwilmengasse und wurde bislang ausschließlich gewerblich genutzt.

Das Grundstück ist derzeit mit einem 4-geschossigen Baukörper mit einer Satteldachausbildung traufständig zur Neuen Straße bebaut. Der rückwärtige, zur Schwilmengasse zugeordnete Bereich besteht derzeit aus einem 1-geschossigen Gebäudeteil und vorgelagerten Stellplätzen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen (Kreuzungsbereich Neue Straße/Schwilmengasse) ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer flachen Satteldachausbildung und einer Giebelständigkeit (Hauptgiebel) zur Neuen Straße. Im Osten bestehen zurückgesetzt von der Neuen Straße ebenfalls weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit 4 Geschossen und einer Satteldachausbildung. Unmittelbar im Norden grenzt die Verkehrsfläche der Neuen Straße sowie im Süden die Verkehrsfläche der Schwilmengasse an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung des Fischerviertels sowie im Norden, in einer Entfernung von ca. 100 m der Geschäftsbereich der Bahnhofstraße und der Hirschstraße.

#### 1.2. Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Neuen Straße sowie der Schwilmengasse.

Das Plangebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen steht zudem mit den innerstädtischen Parkhäusern Parkhaus am Rathaus, Deutschhaus, Parkhaus Fischerviertel, usw. ein breites Stellplatzangebot zur Verfügung.

#### 1.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

#### 1.4. Neubebauung

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Geschäftslage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Baublock in städtebaulich angemessener Weise zu ergänzen und dessen Baufluchten im Bereich der Neuen Straße sowie der Schwilmengasse zu korrigieren.

### **2. Rechtsgrundlagen**

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 49/10 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 58 (Schwilmengasse) und Nr. 214 (Neue Straße).

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

- Bebauungsplan Nr. 110.4/37, in Kraft getreten am 06.10.1958
- Bebauungsplan Nr. 110.4/47 in Kraft getreten am 18.01.1979
- Bebauungsplan Nr. 110.4/51 in Kraft getreten am 18.02.1982

### **5. Sachverhalt**

#### **5.1. Ausgangslage**

Die Firma Munk Bauen&Wohnen GmbH beabsichtigt, das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei bis auf die Kellergeschosse abgerissen und durch ein Geschäfts- und Wohngebäude neu bebaut werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.4/37, in Kraft getreten am 06.10.1958, Nr. 110.4/47 in Kraft getreten am 18.01.1979 und Nr. 110.4/51 in Kraft getreten am 18.02.1982.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

#### **5.2. Innenstadtkonzept**

Die Planung nimmt die Ideen des Innenstadtkonzepts 2020 auf. Danach soll der Querschnitt der Neuen Straße nach Möglichkeit auf ein innenstadtverträgliches Maß zurückgeführt werden, sowie die Baukörperstruktur zwischen dem südlich angrenzenden Fischerviertel und den größeren Einheiten nördlich der Neuen Straße vermitteln.

#### **5.3. Geplante Neugestaltung**

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat das Architekturbüro Nething, Neu-Ulm einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, den bestehenden Baukörper mit Ausnahme der Untergeschosse abzurechen und durch ein Gebäude mit 4 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude erstreckt

sich über das gesamte Grundstück. Die Obergeschosse ragen im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus und überstellen die öffentliche Gehwegfläche mit Arkaden. Zur Straßenseite wird dabei ein Abstand von ca. 0,5 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Der Anschluss an die östlich bestehende Bebauung ist über ein 1-geschossiges Gebäudeteil vorgesehen. Damit kann aufgrund der großen Tiefe des Baukörpers eine Belichtung auch von Richtung Osten gewährleistet werden.

Die bestehenden Kellergeschosse sollen erhalten bleiben und das Neubauvorhaben darauf aufgesetzt werden.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen, im 2. und 3. Obergeschoss Büroräume vorgesehen. In den Dachgeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1-4 BauNVO erweitert.

Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Neuen Straße und zur Schwilmengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 498,40 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 24,80 m über dem Niveau der Neuen Straße. Die Traufhöhe beträgt ca. 16,0 m über dem Niveau der Neuen Straße.

#### 5.4. Behandlung im Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wurde am 24.02.2017 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt.

Der Gestaltungsbeirat begrüßte die Entwicklung an dieser Stelle. Das Projekt könnte ein erster Baustein für die Umsetzung des bestehenden Innenstadtkonzepts 2020 sein. Das vorgestellte Gebäude fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein. Es hat eine klare Kubatur, Struktur und Formensprache. Sehr positiv sind auch die gut proportionierten Arkaden, die Ausbildung des Daches, die jetzt erkennbaren Details (Rahmung der Fenster) und Materialität.

Folgende Anregungen für die weitere Bearbeitung wurden u.a. formuliert:

- Die Grundrisse der Regelgeschosse sollten umorganisiert und nach Süden bzw. Norden ausgerichtet werden.
- Die Fenster im 1.OG könnten höher als die in den darüber liegenden Geschossen ausgebildet werden.
- Die Gauben müssen Bestandteil des Daches sein (Materialität und Farbton anpassen).
- Die Fensterformate sollten gestalterisch überprüft werden. Könnten in der Ostfassade die gleichen Formate wie an den Giebelseiten verwendet werden?
- Es sollte überprüft werden, ob ein schmaleres Garagentor möglich ist.

Die Empfehlungen wurden überprüft und dort, wo es möglich und sinnvoll war, in den Vorhaben- und Erschließungsplänen übernommen.

#### 5.5. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 479 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, zwingend ab dem 4. OG

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0  
Maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 489,80 m  
ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Abweichende Bauweise, abweichend von der  
geschlossenen Bauweise ist zur Ostseite ab dem  
1. OG ein Grenzabstand von 2,50 m zulässig.
- Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung bis zu 53°
- Stellplätze: 5 Stellplätze in einem Parksystem für die  
Wohneinheiten. Die Stellplätze für die  
gewerblichen Nutzungen müssen finanziell  
abgelöst werden.

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

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

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.