

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 08.01.2018

Geschäftszeichen SUB III - Ri

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.02.2018 TOP

Behandlung öffentlich GD 016/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"
- Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan- Entwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Braunger Wörtz Architekten	(Anlagen 5.1 – 5.12)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Adolph-Kolping-Platz 5" innerhalb des im Plan vom 08.01.2018 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:

BM 3, C 3, KOST2020, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ulmer Innenstadt und ist Teil des Baublocks Zinglerstraße/Adolph-Kolping-Platz, Neue Straße und Promenade. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Höhendifferenz von ca. 3,35 m zwischen dem Niveau des Adolph-Kolping-Platz und dem Niveau der weiter zurück liegenden Grundstücksbereiche auf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Zinglerstraße aus.

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem zum Adolph-Kolping-Platz 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das als Kulturdenkmal qualifizierte Gartenhaus einer nicht mehr erhaltenen Gartenanlage aus der Zeit um 1800. Im Bereich südlich der Grundstücksgrenze besteht eine Treppenanlage; diese erstreckt sich über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück und ist zur Erschließung des angrenzenden Gebäudes (Adolph-Kolping-Platz 7) notwendig.

Unmittelbar nördlich schließt ein zum Adolph-Kolping-Platz 5-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach an. Südlich angrenzend steht ein 5-geschossiges Wohn- und Bürogebäude mit Satteldach. Auf den weiteren Grundstücken entlang des Adolph-Kolping-Platzes befinden sich ein Hotel sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gastronomischen Einrichtungen.

Im Osten des Grundstücks besteht 3-4 geschossige Wohnbebauung mit Satteldach- bzw. Walmdächern, welche über die Straße „Promenade“ erschlossen ist. Unmittelbar im Westen grenzt die öffentliche Verkehrsfläche des Adolph-Kolping-Platzes sowie der Zinglerstraße an.

Im weiteren Umfeld schließt von Osten die Wohnbebauung entlang der Straße Promenade, im Süden und Norden die Wohn-/Geschäftsbebauung an Zinglerstraße und Adolph-Kolping-Platz an.

1.2. Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Zinglerstraße im Westen des Plangebiets. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie für junge Menschen in Ausbildung wird kein Stellplatzbedarf angesetzt. Wegen des schmalen Grundstückszuschnitts wären die formal notwendigen Stellplätze nach LBO innerhalb des Baugrundstücks nur mit technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen. Folglich wird auf den Nachweis von Stellplätzen verzichtet.

Auf dem Adolph-Kolping-Platz bestehen 9 öffentliche Stellplätze; weitere Besucherparkplätze stehen in den großen öffentlichen Parkhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist der Verzicht auf Stellplätze innerhalb des Plangebiets vertretbar.

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 das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage neu bebaut.

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 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

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

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 521 der Gemarkung Ulm, Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.4/34, in Kraft getreten am 20.07.1957

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Die St.-Elisabeth-Stiftung, 88339 Bad Waldsee, beabsichtigt, als Vorhabenträgerin das Grundstück des Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 5 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei mit Ausnahme des im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen, historischen Gartenhauses abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.4/34 genehmigt am 20.07.1957.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Für das Vorhaben liegt bereits ein Bauantrag vor. Dieser wurde zunächst zurückgestellt, bis der Bebauungsplan verabschiedet und die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der damit verbundenen städtebaulichen Ziele geschaffen werden konnte.

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

5.2. Geplante Neugestaltung

Der Neubau soll ausgehend vom Adolph-Kolping-Platz 5 Ebenen zuzüglich eines nach Osten zurückgesetzten Staffelgeschosses erhalten.

Nach Norden ist angrenzend zum Gebäude Adolph-Kolping-Platz 1 ein eingeschossiger Anbau als Grenzbebauung vorgesehen, der zugleich den Geländeversatz zwischen Straßen-

und Gartenniveau auffängt. Die Neubebauung reagiert damit auf die analoge Situation auf dem Nachbargrundstück und ergänzt die bestehende städtebauliche Struktur einer offenen Einzelhausbebauung mit reduzierten seitlichen Gebäudeabständen entlang der Zinglerstraße.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung orientiert sich am Maßstab des nördlich angrenzenden Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 1 sowie des Hotels Ulmer Stuben. Das deutlich niedrigere Gebäude Adolph-Kolping-Platz 7 aus der Zeit des Wiederaufbaus soll perspektivisch ebenfalls an dieses neue Höhenniveau angepasst werden.

Die Nutzung des Gebäudes ist besonderen Formen des Wohnens gewidmet: Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Ergänzend dazu ist geplant, im 3. - 5. Obergeschoss Wohnungen für Studenten und Auszubildende anzubieten. Diese Kombination verschiedener Nutzergruppen soll dazu beitragen, Schwellen zwischen Menschen mit und ohne Behinderung abzubauen, gesellschaftlicher Ausgrenzung vorzubeugen und Synergieeffekte zwischen den Gruppen zu fördern. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch Gemeinschaftsbereiche, Pflegeräume und Verwaltung.

Ergänzend zu den oben genannten Hauptnutzungen ist geplant, das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.

Die Außentreppe im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze wird erneuert und weiter nach Süden auf das angrenzende Grundstück verschoben. Über ihre Erschließungsfunktion für das Haus Adolph-Kolping-Platz 7 hinaus bindet die Treppe das höher gelegene Gartenniveau innerhalb des Plangebiets an das Straßenniveau an. Die Vorhabenträgerin und der betroffenen Angrenzer treffen diesbezüglich entsprechende vertragliche Regelungen hinsichtlich Herstellung, Unterhalt und Wegerechten.

5.3. 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. 670 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Kerngebiet 1 u. 2 (MK 1 u. 2) gemäß § 7 BauNVO differenziert nach der jeweiligen Nutzung
Zulässig sind im MK 1: <ul style="list-style-type: none">- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke- Sonstige Gewerbebetriebe- Studentenwohnungen- Wohnungen für betreutes Wohnen Zulässig sind im MK 2: <ul style="list-style-type: none">- Wohnungen für betreutes Wohnen |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
Zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (OK) von 499,50 m ü. NN |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen differenziert nach |

- | | |
|-------------|--|
| | den jeweiligen Bauteilen |
| - Bauweise: | Abweichende Bauweise im Bereich des Hauptbaukörpers (MK 1): abweichend von der offenen Bauweise sind dabei Gebäude in Richtung Norden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig; |
| | Geschlossene Bauweise im Bereich des MK 2 |
| - Dachform: | Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung |

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.