



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.06.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 277/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan - Vorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Nething Generalplaner GmbH, Neu-Ulm	(Anlagen 5.1 – 5.14)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 6)
	1	Schleppkurvenuntersuchung	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofstraße 13" innerhalb des im Plan vom 25.06.2018 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

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Aufgrund baulicher und energetischer Mängel soll das Gebäude Bahnhofplatz 13 abgebrochen und unter Berücksichtigung neuer Anforderungen in Hinblick auf den Städtebau, auf Funktionalität, Bautechnik und Barrierefreiheit in veränderter Form ersetzt werden. Durch die jüngeren und jüngsten Entwicklungen im Umfeld des Projektgrundstücks (Neubau Bahnhofstraße 11, Neubau Sedelhöfe, Neubau Bahnhofplatz 7) haben sich die städtebaulichen Parameter für das Planungsgebiet grundlegend verändert. Der Neubau soll daher einerseits in seiner Grundfläche modifiziert und andererseits an die Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude, insbesondere an die Höhe des Hauses Bahnhofstraße 11 (SüdWest Bank) angepasst werden. Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstücks, Herr Alfred Romer, 89073 Ulm.

Das Vorhaben nimmt mit seiner Lage am Ulmer Innenstadtrand und der Nähe zum Ulmer Hauptbahnhof eine wichtige Funktion bei der Arrondierung der Innenstadt und der städtebaulichen Aufwertung des Standortes ein. Das Bestandsgebäude ist ein Relikt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg und wird weder in seiner städtebaulichen Positionierung noch in seiner Höhenentwicklung den stadträumlichen Anforderungen des Standorts gerecht.

Mit der geplanten Bebauung soll ein neuer Stadtbaustein entstehen, der einerseits die besondere stadträumliche Funktion an der sich wandelnden westlichen Bahnhofstraße erfüllt, andererseits sich in die bestehende städtebauliche Struktur des Umfelds einfügt und mit dieser ein stimmiges Ensemble bildet.

1.2. Verkehr

Die Erschließung und Andienung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Bahnhofstraße. Wie in den zentralen Innenstadtbereichen üblich werden zur Andienung in Fußgängerzonen tageszeitliche Befristungen auferlegt.

1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebiets ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Infolge der Vergrößerung des Baufeldes nach Süden und Westen müssen diverse Leitungen im Untergrund der Bahnhofstraße verlegt werden. Diese Arbeiten werden vor der eigentlichen Baumaßnahme auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Die betroffenen Leitungsträger sind in die Planung bereits eingebunden.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 61 und Nr. 281/3 (Verkehrsflächen Bahnhofstraße) sowie das Flurstück Nr. 282/4 (Bahnhofstraße 13) des Vorhabenträgers.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.5/84, in Kraft getreten am 21.12.1985.

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Das Grundstück Bahnhofstraße 13 bildet den Eckbaustein zwischen der Bahnhofstraße und deren Abzweigung in Richtung Parkhaus Deutschhaus. Blick- und Wegebeziehungen aus Richtung des Hauptbahnhofs und der künftigen Sedelhöfe, aus der entgegengesetzten Richtung der Bahnhofstraße sowie aus Richtung des Parkhauses Deutschhaus kreuzen sich vor dem Gebäude und rücken dieses in eine markante stadträumliche Position. Mit der Erneuerung des Gebäudes Bahnhofstraße 13 besteht nun die Chance, die südliche Bauflucht der Bahnhofstraße prägnanter auszubilden und den Richtungswechsel der Bahnhofstraße hin zum Bahnhofplatz baulich besser zu definieren.

Die im bestehenden Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, jedoch als dreistufiges Verfahren, durchgeführt. Durch die zusätzliche frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll der Öffentlichkeit mehr Raum zur Äußerung gegeben werden.

5.2. Geplante Neugestaltung

Der geplante Baukörper schließt unmittelbar an die westliche Brandwand des Gebäudes Bahnhofstraße 11 an und führt dessen Bauflucht entlang der Bahnhofstraße nach Nordwesten bis zum Schnittpunkt mit der Bauflucht des Gebäudes Bahnhofstraße 17 fort. Die Westfassade verläuft parallel zu der Fassade des Gebäudes Bahnhofstraße 17. Die Südseite wird im rechten Winkel zur Westfassade gestellt und schließt an die Südwestecke des Gebäudes Bahnhofstraße 11 an. Der Baukörper ordnet die ihn umgebenden Freiräume neu, indem er die Bauflucht der Bahnhofstraße stärkt und deren Umlenkung hin zum Bahnhofplatz baulich definiert, indem er vor seiner Westfassade eine Gasse ausbildet und der anschließenden platzartigen Aufweitung an deren Nordseite eine orthogonale räumliche Fassung gibt.

Der geplante Baukörper erstreckt sich zwischen ca. 3 m und 9 m über die bisherige Grundstücksgrenze hinaus nach Westen/Nordwesten weiter in den öffentlichen Raum. Zwischen dem Bestandsgebäude Bahnhofstraße 17 und dem Neubau verbleibt eine Gassenbreite von ca. 7,80 m. Diese städtebaulich begründete Veränderung des Grundstückszuschnitts zugunsten des Vorhabenträgers wird im Zuge des weiteren Planungsverfahrens zwischen Stadt und Vorhabenträger liegenschaftlich nachgeführt.

Der neue Baukörper hat insgesamt 6 Vollgeschosse zzgl. eines Kellergeschosses und eines Staffelgeschosses für den Dachausstieg bzw. für Technischeinrichtungen. Der Baukörper greift die Attikaoberkante des anschließenden Hauses Bahnhofstraße 11 auf. Diese durchgehende Höhe unterstützt die Ensemblewirkung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Die Traufkante über dem 5. Obergeschoss liegt bei 498,90 m ü. NN, die des Technikgeschosses bei 500,95 m ü. NN. Die Oberkanten des Gebäudes bewegen sich damit zwischen ca. 22,60 m und ca. 24,65 m über dem Straßenniveau der Bahnhofstraße.

Der Eingangsbereich in das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist um etwa 1,85 m hinter die Bauflucht eingezogen. Die darüber liegenden Geschosse ragen entsprechend über die Fassadenebene des Erdgeschosses hinaus und bilden einen Witterungsschutz vor dem Eingangsbereich.

Nach derzeitiger Planung wird im Erdgeschoss des Hauses wieder eine Apotheke einziehen, nun mit einer Handelsfläche von insgesamt ca. 128 m² Größe. Darüber liegen Lager- und Büroräume für die Apotheke. Im 2. bis 4. Obergeschoss sind Arztpraxen vorgesehen. Das oberste Geschoss ist einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Untergeschoss werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter mit Lager und Technikräumen bereitgestellt.

5.3. Verkehrserschließung

Die Andienung wird ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße über die Bahnhofstraße und die südlich anschließende Platzfläche erfolgen. Anlässlich der geplanten Erweiterung des Hauses Bahnhofstraße 13 sowie der bereits beschlossenen Verlängerung des schräg gegenüberliegenden Gebäudes Bahnhofplatz 7 hat das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm eine Untersuchung der Schleppkurven am Eingang der Bahnhofstraße durchgeführt. Diese hat ergeben, dass eine Andienung der Hinterliegerbereiche (Galeria Kaufhof und C & A) auch unter der Maßgabe der neuen Gebäudeanordnung weiterhin sogar mit Sattelzügen stattfinden kann. Ebenso ist gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr in den Platzbereich vor dem Deutschhaus einfahren können.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können angesichts der beengten Grundstückssituation nicht sinnvoll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Bahnhofstraße ist eine ausgewiesene Fußgängerzone und als ganz tägliche Zu- und Ausfahrt einer privaten Tiefgarage ungeeignet. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze werden daher abgelöst.

In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Die Haltestelle Hauptbahnhof, wichtigster Umsteigepunkt im Ulmer Nahverkehrsnetz, liegt in unmittelbarer Nähe. Die Region ist über den nahegelegenen Hauptbahnhof und den ZOB sehr gut erreichbar. In kurzer Distanz befindet sich das Parkhaus Deutschhaus mit ca. 600 Einstellplätzen. Unter dem Bahnhofplatz wird aktuell eine Tiefgarage für ca. 540 Stellplätze errichtet. Des Weiteren werden unter den benachbarten Sedelhöfen derzeit 700 öffentliche Stellplätze in einer 3-geschossigen Tiefgarage geschaffen.

5.4. Bauleistungen

Wegen der zahlreichen Baustellen in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebiets (Parkhaus am Bahnhof, Straßenbahnlinie 2, Sedelhöfe, Bahnhofplatz 7) und der damit einhergehenden Belastungen kann das Bauvorhaben Bahnhofstraße 13 nicht kurzfristig umgesetzt werden. Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass mit dem Bau erst begonnen werden kann, wenn das Bauprojekt Bahnhofplatz 7 so weit abgeschlossen ist, dass keine öffentlichen Flächen mehr beansprucht werden. Dies ist voraussichtlich im Jahr 2020 der Fall.

Geeignete Lösungen zur Sicherstellung der Andienung der benachbarten Geschäftshäuser auch während der Bauzeit werden von den Architekten im Rahmen der vertiefenden Planung erarbeitet.

5.5. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 438 m² auf. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss
- Im 5. Obergeschoss wird Wohnen als zwingend festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
Zulässige Oberkanten der baulichen Anlagen (OK) von 499,50 m ü. NN und 501,50 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, jedoch mit einer zusätzlichen frühzeitigen Beteiligung, durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist 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 Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.