

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.12.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.02.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 008/19

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| 1 | Übersichtsplan  | (Anlage 1)          |
| 1 | Entwurf Bebauungsplan   | (Anlage 2)          |
| 1 | Entwurf Textliche Festsetzungen   | (Anlage 3)          |
| 1 | Entwurf Begründung  | (Anlage 4)          |
| 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>Nething Generalplaner GmbH, Neu-Ulm                              | (Anlage 5.1 - 5.14) |
| 1 | Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten<br>Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung | (Anlage 6.1 - 6.8)  |

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofstraße 13" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bahnhofstraße 13" vom 20.12.2018 (Anlage 2) zu beschließen.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kalupa

---

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**

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.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 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 (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. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.07.2018.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 21.07.2018.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018.
- d) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018.

## **7. Sachverhalt**

### **7.1. 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, um der Öffentlichkeit mehr Raum zur Äußerung gegeben werden.

### **7.2. Baulegistik**

Wegen der zahlreichen Baustellen in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebiets (Parkhaus am Bahnhof, Straßenbahnlinie 2, Sedelhöfe, Bahnhofplatz 7) und der damit einher gehenden Belastungen kann das Bauvorhaben Bahnhofstraße 13 nicht kurzfristig umgesetzt werden. Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass mit dem Bau erst begonnen wird, wenn das Bauprojekt Bahnhofplatz 7 so weit abgeschlossen ist, dass eine weitere Baustelleneinrichtung/ -andienung am Eingang der Bahnhofstraße verträglich organisiert werden kann. Dies ist voraussichtlich im Jahr 2020 der Fall.

Vorbereitende Maßnahmen zur Umverlegung der Leitungsstraßen, insbesondere des FUG-Kanals, sind bereits für die Sommerferien 2019 vorgesehen, da dies aus Gründen der Versorgungssicherheit nur außerhalb der Heizperiode geschehen kann. Diese Arbeiten können in Abschnitten ausgeführt werden, so dass Einschränkungen in der Bahnhofstraße jeweils nur kleinflächig sind. Hierzu werden detaillierte Logistikpläne erstellt und mit der Stadt abgestimmt.

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

## **8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### 8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 8 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Polizeipräsidium Ulm
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (SWU, Telekom, EBU und Unitymedia) sind überwiegend nachrichtlicher Natur und lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen Änderungen am Bebauungsplan. Die Hinweise der FUG zum Umgang mit der bestehenden Fernwärmeleitung werden von Seiten des Vorhabenträgers bereits mit der FUG abgestimmt.

Das Polizeipräsidium Ulm weist in seiner Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hin. Einer Aufnahme im Bebauungsplan bedarf es nicht, da die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben wird und zudem ein Hinweisblatt der Polizei regelmäßig der Baugenehmigung beigelegt wird.

Das Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zur Geotechnik und zu den Untergrundverhältnissen im Gebiet.

Das Regierungspräsidium Stuttgart / Landesamt für Denkmalpflege (LAD) verweist auf die Lage des Plangebiets im Bereich der Prüffall-Fläche Stadt Ulm und auf mögliche archäologische Funde und Befunde bei Bodeneingriffen. Das LAD bittet deshalb um die nachrichtliche Übernahme der Prüffallfläche in den Bebauungsplan sowie um die Aufnahme eines allgemeinen Hinweises zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme im Hinblick auf die Prüffall-Fläche Stadt Ulm unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen
- Ergänzung des Hinweises zur Denkmalpflege unter Punkt 4.5 der textlichen Festsetzungen.

## **9. Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2018 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.12.2018 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt werden.