



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.03.2019		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.05.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 138/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“
- 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	Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)	(Anlage 3)
	1	Begründung (Vorentwurf)	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan von Architekturwerkstatt [pli:z] Bleuse, St. Johann	(Anlage 5.1-5.18)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“ innerhalb des im Plan vom 27.03.2019 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

i. V. Rimmele

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung eines innerstädtischen Baugrundstückes in der Deutschhausgasse 9.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 277/2 (Deutschhausgasse 9) und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 281/1 (Deutschhausgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 312 m² auf.

4. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. 110.5/ 99, in Kraft getreten am 23.12.2010, außer Kraft.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Deutschhausgasse 9 (Flst-Nr. 277/2). Das Grundstück Flst-Nr. 281/1 (Fußgängerbereich) befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm. Für die Neubebauung liegt eine im Auftrag der Vorhabenträgerin erstellte Vorhaben- und Erschließungsplanung (V+E-Plan) der Architekturwerkstatt [pli:z] Blease, St. Johann vor.

Das Grundstück Flst-Nr. 277/2 ist derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut. Bereits 2010 wurde für die Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (GD 367/10), wobei ein Erhalt der Bausubstanz und eine Aufstockung sowie eine Erweiterung des Gebäudes nach Osten bis an die Grundstücksgrenze vorgesehen war. Der Bauherr hat sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität für einen Abbruch des Gebäudes und einen Neubau entschieden.

Da sich die Geschossigkeit, die Kubatur des Staffelgeschosses und die Oberkanten der baulichen Anlagen – um ca. 1,3 m für das Staffelgeschoss und ca. 3,1 m im Bereich der Ost-Südecke für die Erschließung sowie im Bereich des 7. Vollgeschosses um ca. 0,5 m – gegenüber dem Bebauungsplan von 2010 ändert, muss ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

6.2. Geplante Neugestaltung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss des Bestandsgebäudes mit Ausnahme des Kellers und die Errichtung eines Neubaus mit 7 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Das Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat am 06. Juni 2018 beraten und daraufhin weiterentwickelt. Der Empfehlung, die bestehenden Baufluchten der Nachbargebäude aufzunehmen, konnte durch die Vorhabenträgerin konzeptbedingt nicht gefolgt werden. Die Planung baut auf den neuen Baugrenzen des Bebauungsplans von 2010 auf.

Die Höhenentwicklung fügt sich akzentuierend in die bestehende Bebauung ein und wird zu einer Aufwertung des Straßenbildes führen.

Die Nord- und West-Fassade grenzen an die Fußgängerzone an. Bei der Planung wurde besondere Beachtung, entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates, auf die architektonische Ausgestaltung der Ecksituation gelegt. Im Norden ist eine Lochfassade mit Naturstein geplant, um eine großzügige und ruhige Erscheinung zu erzielen. Im Westen, gegenüber dem Deutschhausparkhaus, wird eine Wandfläche entwickelt, die sich flächenhaft in die Höhe und um das Staffelgeschoss zieht. Durch ein Muster im Klinkerverbund entsteht eine Struktur und Rhythmisierung, die die Erscheinung des Gebäudes unterstreicht.

Vorgesehen ist eine Hotelnutzung mit ca. 36 Hotelzimmern. Im Erdgeschoss ist neben der Hotelrezeption eine gewerbliche Nutzung (z.B. Laden) geplant. Im Staffelgeschoss ist der Frühstücksraum für die Hotelgäste mit einer nach Süden ausgerichteten Aussichtsterrasse vorgesehen.

Das aktuell vorhandene Untergeschoss soll erweitert werden und dann das gesamte Gebäude unterbauen. Sollte aufgrund eines zu hohen Grundwasserspiegels eine Erweiterung des Untergeschosses nicht umgesetzt werden können, bleibt alternativ das Untergeschoss wie bisher erhalten.

Die Erschließung und die Andienung des Plangebietes erfolgt über die Deutschhausgasse, die als Fußgängerzone ausgebildet ist. Diese steht für den Anlieferverkehr entsprechend den festgelegten Anlieferzeiten zur Verfügung.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können aufgrund des bestehenden Untergeschosses nicht sinnvoll in einer Tiefgarage hergestellt werden. Zudem ist die als Fußgängerzone ausgewiesene Deutschhausgasse - und in deren Fortführung die Bahnhofstraße - nicht dazu geeignet, ganztägigen Zu- und Ausfahrtsverkehr für eine private Tiefgarage aufzunehmen. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ulm abgelöst werden.

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 unmittelbarer Nachbarschaft 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.

6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 312 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
zulässig sind:
 - Geschäftsgebäude, 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 5. Obergeschossnicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sindausnahmsweise zulässig sind:
 - Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
differenzierte Gebäudehöhen für verschiedene Gebäudeteile mit einer max. zulässigen Höhe, festgesetzt in m über NN

- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen

- Bauweise: geschlossene Bauweise

- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“ und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2019 vorbereitet, die mit der beiliegenden Begründung frühzeitig öffentlich ausgelegt werden können.