



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 411/08

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehinger Straße -Daiber Areal"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	4	Entwurfsdarstellungen, Architekten Mühlich, Fink & Partner	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehinger Straße - Daiber Areal" innerhalb des im Plan vom 20.10.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.L1.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Büro und Verwaltungsgebäudes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Daiber, Ehinger Straße 9 - 11

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a Abs. 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 545, 3165 (Teilfläche Neue Straße) und 3168 (Teilfläche Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/22, rechtskräftig seit dem 15.10.1912
- Bebauungsplan Nr. 142/31 "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung)", rechtskräftig seit dem 17.12.1964

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, Schillerstraße 1/4, 89077 Ulm. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im Geltungsbereich bestehen derzeit mehrere leerstehende Gewerbe- und Lagergebäude der ehemaligen Fa. Albert Daiber. Der Betrieb handelte mit Eisen- und Gemischtwaren und entwickelte sich später zu einer Eisenspezialgroßhandlung. Die Vorhabenträgerin hat bereits das auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 bestehende Gebäude saniert und umgebaut.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss der bestehenden Bausubstanz und die Neubebauung des Plangebiets mit einem drei- bis siebengeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Vorhaben wurde vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet und mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt. Ziel der Planung ist es, einen der Lage des Plangebietes am südwestlichen Innenstadtrand entsprechenden, städtebaulich prägnanten Baukörper mit kerngebietstypischen Nutzungen zu errichten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung)" vom 17.12.1964 setzt im Geltungsbereich Baulinien auf der Grundlage der Ortsbausatzung von 1955 fest. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude sowie der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichteren Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

5.2. Geplante Neugestaltung

Im Plangebiet soll ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Die vorliegende Konzeption sieht einen differenzierten Baukörper aus einer dreigeschossigen entlang der Grundstücksgrenzen zur Neuen Straße und zur Bahntrasse umlaufenden Basis und zwei darüber aufragenden Gebäudeteilen mit jeweils vier weiteren Geschossen vor. Der Gebäudeteil entlang der Neuen Straße weist dabei im vierten Obergeschoss ein Luftgeschoss auf. Das Gebäude ist als Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ehinger Straße aus über den Innenhof. Die Ehinger Straße wird innerhalb des Plangebietes als Fußgängerbereich weitergeführt und über eine großzügige Treppenanlage mit dem bestehenden, tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße verbunden. Auf diese Weise wird zwischen den beiden Straßen eine neue Verbindung hergestellt. Eine Rampe ist wegen der örtlichen Verhältnisse zu aufwendig.

Der Neubau wird dem Grundstückszuschnitt und der Lage im Stadtgrundriss entsprechend als Randbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ausgebildet. In seiner Ausdifferenzierung reagiert der Baukörper sowohl funktional als auch gestalterisch auf die Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung. Der Neubau an der Kreuzung zweier zentraler Hauptverkehrswege bildet somit eine angemessene stadträumliche Kante am südwestlichen Rand der Innenstadt.

Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die angrenzenden Gebäudehöhen in der Zinglerstraße um ca. 2,5 m. Die Planung sieht die Möglichkeit einer Erhöhung der Umfassungswände um weitere 3,0 m zur Einfassung von Dachterrassen vor. Daraus ergäbe sich eine Überschreitung der Gebäudehöhen in der Zinglerstraße um ca. 5,5 m. Die beiden siebengeschossigen Gebäudeteile weisen ohne die Erhöhung der Umfassungsmauern eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Nutzfläche der gesamten Bebauung beträgt insgesamt ca. 6.730 m².

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von der Ehinger Straße aus. In der Tiefgarage sind insgesamt 89 Einstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzebenen sind unmittelbar an die beiden Treppenhäuser des Bürogebäudes angebunden.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet „Weststadt – Soziale Stadt“.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2.491 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO mit einem Ausschluss von Wohnungen und Vergnügungsstätten |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max.1,0
max. zulässige Gebäudehöhe (OK) der siebengeschossigen Gebäudeteile als absolute Höhe: 505,50 m ü. NN., eine Überschreitung der Höhe durch die äußeren Umfassungsmauern um bis zu 3,0 m (Lärmschutz Dachterrasse) wird ermöglicht |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | durch Baugrenzen definiert |
| - Bauweise: | Abweichende Bauweise mit der Festlegung, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Abstandsflächen zulässig sind |
| - Dachform: | Flachdach mit extensiver Begrünung |
| - Stellplätze: | Tiefgarage im Untergeschoss mit insgesamt 89 Stellplätzen, Zufahrt von der Ehinger Straße aus |

- Verkehrsflächen: Ehinger Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich mit einer Treppenanlage zur Neuen Straße
- Lärmschutz Passive Schallschutzmaßnahmen mit Nachweis der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Wiedernutzung und Neugestaltung des Plangebietes mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens gewährleisten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen 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. Darüber hinaus werden Projekt und Bebauungsplan im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung erörtert.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.