



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB III		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.12.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 441/08

Betreff: Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Glöcklerstraße - Lautengasse"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und 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)
 - 6 Entwurfsdarstellungen (Grundriss EG, Ansichten, Schnitt, Perspektive) (Anlagen 6.1 – 6.6)
Architekturbüro Groß

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Glöcklerstraße - Lautengasse" innerhalb des im Plan vom 31.10.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches 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

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 die Aufstockung sowie die Neugestaltung der Gebäude Glöcklerstraße 1 und 5.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a Abs. 1 Nr. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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: Flurstücke Nr. 66/5, 66/6, 134 (Teilfläche Lautengasse) und 268 (Teilfläche Glöcklerstraße) 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. 110.6 / 49, gen. durch Minist. Erlass vom 29.08.1951
- Bebauungsplan Nr. 110.6 / 81, in Kraft getreten am 30.10.1969
- Bauvorschrift für Außenwerbbeeinrichtungen, gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordwürttemberg vom 16.07.1959

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Dr. Benz Immobilien KG, Hirschstraße 21, als Vorhaben-trägerin. Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke Flurstücke Nr. 66/5 und 66/6, die neugestaltet werden sollen. Für die Realisierung des Vorhabens werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 134 (Verkehrsfläche Lautengasse) und 268 (Verkehrsfläche Glöcklerstraße) in den Geltungsbereich einbezogen, die sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Aufstockung des Gebäudes Glöcklerstraße 1 auf insgesamt 6 Geschosse. Das Gebäude Glöcklerstraße 5 wird komplett abgerissen und neu bebaut mit insgesamt 7 Geschossen. Beide Gebäude erhalten eine Flachdachausbildung. Die Planung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Baurecht, Umwelt abgestimmt.

Die Vorhabenträgerin hat auf den angrenzenden Grundstücken Hirschstraße 21 und 23 bereits neue Gebäude errichtet. Mit den neuen Vorhaben Glöcklerstraße 1 und 5 erfolgt eine komplette Neuordnung dieses Bereiches. Damit wird eine städtebauliche Betonung und Aufwertung der Eingangssituation an der Glöcklerstraße zum zentralen, innerstädtischen Geschäftsbereich geschaffen.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6 / 49 "Lautengasse" von 1951 und 110.6 / 81 "Im Gebiet der Bahnhofstraße - Hirschstraße - Lautenberg - Kleine Blau - Glöcklerstraße", mit ergänzenden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung von 1969 setzen für den vorgesehenen

Geltungsbereich eine Bebauung mit 4 bzw. 5 Stockwerken sowie ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 3,2 fest.

Die nicht überbauten Bereiche der Flurstücke 66/5 und 66/6 zur Lautengasse sind als Bauverbotszone ausgewiesen. Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Erweiterung der Gebäude in die Bauverbotszone sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 740 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe im Eckbereich Glöcklerstraße 5 von 500.50 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- Verkehrsflächen: Fußgängerbereich Glöcklerstraße und Lautengasse zur Blau

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf max. 500,50 m ü. NN, die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Aufstockung und die Neugestaltung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Glöcklerstraße - Lautengasse" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.10.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 31.10.2008 öffentlich ausgelegt werden kann.