



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.10.2020		
Geschäftszeichen	SUB III – TL		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.11.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 307/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 124"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Steinhoff/ Haehnel Architekten; Stuttgart	(Anlage 5)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahme im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 - 6.14)
	1	Schalltechnische Untersuchung BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH - nur elektronisch -	(Anlage 7)
	1	Artenschutzfachliche Untersuchung Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler - nur elektronisch -	(Anlage 8)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 124" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Frauenstraße 124" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Grundstück Frauenstraße 124 soll neu bebaut werden. Die bestehende Bebauung soll abgerissen werden; stattdessen sollen entlang der Frauenstraße und Brenzstraße zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie ein Gebäude mit Studentenappartements im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Damit kann die heutige städtebauliche Lücke der Blockrandbebauung in angemessener Gebäudehöhe und -tiefe in Anlehnung an die gründerzeitliche Umgebungsbebauung ergänzt und geschlossen werden. Gemäß der zentralen Lage des Plangebietes nördlich der Ulmer Altstadt und der umliegenden Quartiersbebauung entstehen neben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss an der Frauenstraße insgesamt ca. 28 Wohneinheiten und ca. 20 Studentenappartements. Die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2; §10, § 12 Abs. 2, § 13a, 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 815/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 417 (Frauenstraße) und 815/4 (Brenzstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.363 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin "Kapitalpartner Campus Ulm GmbH & Co. KG", Markdorf

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 112-22 in Kraft getreten am 15.02.1958.

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit den städtebaulichen Zielen überein. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "gemischte Baufläche" (Bestand) dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 124" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.363 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.07.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 18.07.2020.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ulmer Altstadt in einem Quartier, welches von einer städtischen Blockrandbebauung geprägt ist. Das Grundstück bildet dabei die Ecke an der Frauen-/Brenzstraße und ist derzeit mit einer flächigen, ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung sowie Parkplätzen überstellt. Der ehemalige Lebensmittel-Discounter wird interimswise durch ein Second-hand-Kaufhaus genutzt. Die bestehende Bebauung wird im aktuellen Zustand als Lücke in der gewachsenen Blockrandbebauung wahrgenommen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich nördlich und östlich des Plangebiets eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen und einer überwiegenden Walmdachausbildung. Der Innenbereich des Quartiersblocks ist mit 1- bis 2-geschossigen Flachdachgebäuden nahezu vollständig überbaut. Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch eine 4- bis 5-geschossige, zum Teil gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Walm- und Satteldächern geprägt. Dagegen befindet sich im Westen eine heterogene Bebauung mit den Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes, dem Betriebsgelände der Feuerwehr Ulm sowie dem großflächigen Brauereibetriebsgelände der Firma Gold Ochsen.

Im Westen grenzt die Verkehrsfläche der Frauenstraße, im Norden die der Brenzstraße an.

8.2. Geplante Neugestaltung

Das geplante Bauvorhaben, welches die heute aufgerissene Blockrandbebauung schließt und ergänzt, besteht aus drei Baukörpern, die sich in ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die beiden Gebäude an der Frauenstraße und der Brenzstraße sind mit 5 Vollgeschossen bis zur Traufe sowie einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum geplant. Die Bebauung passt sich an die Nachbargebäude an und nimmt deren Traufhöhen auf. Durch eine Staffelung der Traufhöhen zwischen den beiden Neubauten an der Frauenstraße wird zwischen den unterschiedlichen Höhen der benachbarten Gebäude vermittelt. Ebenfalls orientiert sich die Dachneigung und -form an den Nachbargebäuden. Es können großzügige Dachterrassen für die Dachgeschosswohnungen angeboten werden.

Für die Blockrandbebauung sind die sogenannten Traufgassen charakteristisch. Dieses prägende städtebauliche Element findet sich bei der Neuplanung sowohl in der Brenzstraße wieder als auch zwischen den beiden Gebäuden an der Frauenstraße.

Bei der Gestaltung der Fassaden wird in Anlehnung an die gründerzeitliche Bebauung in der Umgebung eine klassische Formensprache gewählt, die mit modernen Fensterformaten neu interpretiert wird. Loggien werden als private Freibereiche in die Fassaden integriert.

Im Erdgeschoss, welches als Sockelgeschoss klar ablesbar ist, sind zur Stärkung eines urbanen und durchmischten Quartiers und zur Belebung des Straßenraumes gewerbliche/soziale/kulturelle Nutzungen entlang der Frauenstraße zwingend vorgesehen. Es entstehen ca. 28 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Der dritte Baukörper liegt grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze im Blockinnenbereich und ist mit 3 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung geplant. In diesem Baukörper sind ca. 20 Studenten-Appartements vorgesehen.

Durch eine attraktive Außenraumgestaltung wird eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenhof erreicht. Einen wesentlichen Teil dazu sollen Elemente der Fassadenbegrünung am Innenhofgebäude beigetragen. Über eine Traufgasse von der Frauenstraße aus erfolgt der Zugang zum Innenhof.

Die im Süden des Geltungsbereichs vorhandene Trafostation der SWU Netze, welche die Versorgung des Plangebietes sowie der umliegenden Bebauung sicherstellt, bleibt bestehen.

Die Parkierung für die geplanten Nutzungen ist über eine gemeinsame, 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Brenzstraße aus vorgesehen.

Mit dem Vorhaben wird entsprechend den Vorgaben der Stadt Ulm eine PV-Anlage in der Größenordnung von mindestens 9 kw/peak realisiert, die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme.

9. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

9.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

9.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB)

Folgende 14 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Deutsche Telekom
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Regierungspräsidium Freiburg / Forstdirektion
- Eisenbahnbundesamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Bahn AG
- Vodafone BW
- Regierungspräsidium Tübingen – Straßenbau
- Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung
- Regionalverband Donau-Iller
- Regierungspräsidium Freiburg
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Neu-Ulm (EBU)

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, der Bahn, sowie des Regierungspräsidiums Freiburg und Tübingen sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ulm bezüglich der Erkennbarkeit der Tiefgaragenein- und ausfahrt wurde im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (SUB V) wurde angeregt, den Hinweis zum Bodenschutz sowie die örtliche Bauvorschrift zur Freiflächengestaltung zu ergänzen.

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

- Änderung des Hinweises unter Ziffer 3.5 Bodenschutz
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2.2.2 Freiflächengestaltung
- Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme unter Ziffer 1.11 der textlichen Festsetzungen

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

10. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2020 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.10.2020 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.