



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	01.09.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-Li		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 348/09

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße - Kramgasse - Apothekergasse"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	4	Entwurfssdarstellungen (Grundrisse EG und OG, Ansichten, Schnitt), Architekturbüro MichelGroup	(Anlage 6.1 – 6.5)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neue Straße - Kramgasse - Apothekergasse" innerhalb des im Plan vom 01.09.2009 (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.LI.OB.VGV/VP	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G
_____	Versand an GR
_____	Niederschrift §
_____	Anlage Nr.

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung der Grundstücke Neue Straße 87 und Kramgasse 2 (Flurstücke Nr. 29/9 und 29/10)

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstücke Nr. 29/9 (Neue Straße 87) und 29/10 (Kramgasse 2) sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 29/7 (Verkehrsfläche Kramgasse), 10 (Verkehrsfläche Neue Straße) und 26/23 (Verkehrsfläche Apothekergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.1/72, in Kraft getreten am 07.07.1977
- Bebauungsplan Nr. 110.3/39, in Kraft getreten am 03.03.2005

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Kurt Motz, Ulmer Straße 29, Illertissen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abriss des bestehenden Gebäudes und eine anschließende Neubebauung auf den Grundstücken der Neue Straße 87 und Kramgasse 2 (Flst. Nr. 29/9 und 29/10). Die Gestaltung der Neubebauung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt und vom Architekturbüro MichelGroup im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Neugestaltung ist dabei die Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses mit 5 Geschossen.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Juli 2009 ein Gutachterverfahren mit 3 Architekturbüros von der Vorhabenträgerin unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit des Büros MichelGroup, Ulm, wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Der seit 07.07.1977 rechtskräftige Bebauungsplan "Kramgasse – Schuhhausgasse - Apothekergasse – Neue Straße" setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich auf dem Grundstück der Kramgasse 2 (Flst. Nr. 29/9) eine zulässige Bebauung mit III + D Geschossen und auf dem Grundstück der Neuen Straße 87 (Flst. Nr. 29/10) mit IV + D Geschossen, jeweils mit Höhenbeschränkungen, fest. Die Höhenbeschränkungen beinhalten die Festsetzungen von differenzierten Traufhöhen. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf dem Flurstück Nr. 29/9 auf den Wert von 0,9 und auf dem Flurstück Nr. 29/10 auf den Wert von 1,0 festgesetzt.

Auf Grund der Erhöhung der Geschosshöhe und der Traufhöhen sowie der kompletten Überbauung der Grundstücke muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

#### 5.2 Geplante Neugestaltung

Die Neugestaltung sieht einen Abriss des Gebäudes Neue Straße 87 und Kramgasse 2 mit Ausnahme der bestehenden Keller und die Errichtung eines neuen Gebäudes mit einem Doppelgiebel zur Neuen Straße vor. Die Anbindung an das als Kulturdenkmal ausgewiesene Schuhhaus erfolgt mit einem Gebäudeteil als Quergiebelausbildung. In den ersten beiden Geschossen ist dieser Gebäudeteil mit einer Glasfuge unmittelbar an das Schuhhaus angebaut, in den darüber liegenden Geschossen wird ein Abstand von ca. 1,5 m zur Außenwand des Schuhhauses vorgesehen.

Das neue Gebäude wird leicht in die Kramgasse hineingedreht. Der heute vorhandene Visierbruch wird aufgehoben. In der Neuen Straße wird der durch Arkaden überbaute Bereich erweitert, allerdings großzügig mit einem zweigeschossigen Luftraum.

Das oberste Geschoss der neuen Bebauung liegt bereits im Dachraum. Das Dach wird differenziert ausgebildet mit einer durchgängigen Neigung von 55°. Der Anschluss an das Schuhhaus wird mit einem Wechsel der Dachform als quer stehender Gebäudeteil mit einem Vorsprung in die Kram- und Apothekergasse ausgerichtet.

Die Neubebauung sieht eine der zentralen innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung mit 5 Vollgeschossen vor. Die Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der Bebauung der Museumsgesellschaft Ulm (Neue Straße 85) und der Firsthöhe des Schuhhauses. Die absolute Höhe des neuen Gebäudes wird dabei auf 503,3 m ü. NN. begrenzt und ist damit genauso hoch wie das Schuhhaus. Die Traufhöhe des Vorhabens wird auf 495,70 m ü. NN. festgesetzt.

Das geplante Gebäude weist damit eine Traufhöhe von ca. 16,5 m und eine Firsthöhe von ca. 24,0 m über dem angrenzenden Niveau der Kramgasse auf. Gegenüber der Objektplanung wird in der Planfestsetzung eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen von ca. 0,23 m zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgenommen.

Gegenüber dem bestehenden Gebäude wird die Firstrichtung im Anschluss an das Schuhhaus gedreht; auf diese Weise entsteht in Verbindung mit dem Doppelgiebel zur Neuen Straße eine hochwertige und differenzierte Bebauung als Teil der "Neuen Mitte" in der Ulmer Innenstadt. Mit der Neugestaltung des Plangebietes entsteht ein weiterer wichtiger Baustein zur Aufwertung der Neuen Straße.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen und der baulichen Verdichtung können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur Mitte der Apothekergasse nicht eingehalten werden. Mit der festgesetzten Lage der Baugrenze im Erdgeschoss wird der Mindestabstand von 2,5 m zur Mitte der Apothekergasse eingehalten. Das Nachbargrundstück weist zur Apothekergasse eine Grenzbebauung auf.

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Grenzbebauung des benachbarten Grundstückes Neue Straße 91 ist die vorgesehene Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg städtebaulich vertretbar.

### 5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und wird beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1.318 m<sup>2</sup> 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 Trauf-, First- und Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 503.30 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Stellung der baulichen Anlagen: Doppelgiebel zur Neuen Straße sowie giebelständiges Gebäudeteil zur Kram- und Apothekergasse mit Festlegung der Firstrichtung
- Dachform: symmetrisches Satteldach mit 55° Neigung

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus. Dabei soll eine komplette Überbauung der Grundstücksflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung 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 "Neue Straße - Kramgasse - Apothekergasse" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 01.09.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.