



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	01.09.2009		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 29.09.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 347/09

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Keltergasse - Wengengasse"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	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)
	6	Entwurfsdarstellungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner	(Anlage 6.1 – 6.6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Keltergasse - Wengengasse" 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 den Neubau eines Geschäftshauses auf dem Flurstück Nr. 63/5, Ecke Keltergasse/Wengengasse

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. 63/5, 63 (Teilfläche Keltergasse) und 60 (Teilfläche Wengengasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.5/88, in Kraft getreten am 22.11.1990

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG, Hafenbad 31, Ulm. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 63/5, das neu gestaltet werden soll. Für die Realisierung des Vorhabens werden Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Verkehrsfläche Keltergasse) und 60 (Verkehrsfläche Wengengasse), die sich im Eigentum der Stadt Ulm befinden, in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Neubebauung mit einem Geschäftshaus. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird als private Stellplatzfläche genutzt. Die Planung wurde mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Mit dem Vorhaben erfolgt die Schließung der bestehenden Baulücke an der städtebaulich prägnanten Blockecke zwischen Wengen- und Keltergasse. Damit wird die Eingangssituation an der Wengengasse zum innerstädtischen Geschäftsbereich akzentuiert und aufgewertet.

Die Planung beinhaltet eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss bereits im Dachraum liegt. Das Dach erhält eine Neigung von 60° und wird traufständig zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von Wengen – und Keltergasse ausgerichtet. Das Vorhaben wird unmittelbar an das bestehende Gebäude Wegengasse 35 angebaut. Zu dem Gebäude Keltergasse 3 wird ein Abstand von 5,0 m an der engsten Stelle freigehalten.

Die Giebelfassade im Eckbereich zwischen Wengen- und Keltergasse erhält im Erdgeschoss eine Arkade. Entlang der Wengen- und der Keltergasse sind jeweils 4-geschossige Vorbauten mit Flachdächern und weiteren Arkaden im Erdgeschossbereich vorgesehen.

Das geplante Gebäude ist mit einer Traufhöhe von ca. 18,0 m und einer Firsthöhe von ca. 25,5 m vorgesehen. Gegenüber der Objektplanung wird bei der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ein Spielraum von 0,5m bis 0,7 m zur Absicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt.

Das unmittelbar angrenzende Nachbargebäude Wengengasse 35 weist 4 Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 12,35 m (ca. 5,65 m niedriger als die der geplanten Bebauung) und einer Firsthöhe von 15,35 m auf. Das westlich benachbarte Gebäude Keltergasse 3 weist eine Traufhöhe von ca. 16,10 m (ca. 1,90 m niedriger als die der geplanten Bebauung) auf.

Das im Vergleich zu den angrenzenden Gebäuden höhere Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) ist städtebaulich begründet. Die besondere Lage des Grundstücks an einer markanten Straßenecke am Zugang zur nördlichen Kernstadt erfordert eine angemessene bauliche Ausprägung. Mit dem Vorhaben wird die Entwicklung einer moderaten Nachverdichtung vorweggenommen, die mittelfristig im Zuge von Sanierungs- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen auf das gesamte Neutor- / Wengenviertel ausgedehnt werden soll.

Im Erdgeschoss ist in Anlehnung an die benachbarten Gebäude eine Ladennutzung, in den Obergeschossen sind Büros und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. In einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Keltergasse werden 11 Stellplätze bereitgestellt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110.5 /88 "Wengengasse - Keltergasse" setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich Mischgebiet und eine Bebauung mit 4 Geschossen, eine Traufhöhe von 13,0 m, eine Firsthöhe von 20,0 m sowie eine überbaubare Grundfläche von 600 m² fest.

Das geplante Vorhaben würde die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse einschließlich der Trauf- und Firsthöhen überschreiten. Infolgedessen muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet werden.

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. 880 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen; max. zulässige Höhe: 505,00 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: abweichende Bauweise innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände
- Stellung der baulichen Anlagen: traufständig entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, giebelständig an der Blockecke
- Dachform: Satteldach mit einer Neigung zwischen 55° und 60°
- Verkehrsflächen: Angrenzende Verkehrsflächen als öffentliche Gehwege

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf bis zu 505,0 m ü. NN, die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Baulücke 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, 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 "Keltergasse - Wengengasse" 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.