



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	22.02.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.05.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 150/11

Betreff: Neuordnung des Quartiers zwischen "Frauenstraße-Neue Straße-Schlegelgasse" Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße-Neue Straße-Schlegelgasse" - Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
(Antrag-Nr. 66/10 der FDP-Fraktion)

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Architekturbüro Braunger/Wörtz	(Anlagen 6.1 – 6.10)
	1	Antrag der FDP-Fraktion vom 21.06.2010	(Anlage 7)
	5	Modellfotos der Entwürfe des Gutachterverfahrens	(Anlagen 8.1 – 8.3)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse" innerhalb des im Plan vom 22.02.2011 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.
3. Den Antrag Nr. 66 vom 21.06.2010 für behandelt zu erklären.

Sachdarstellung:

Jescheck

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

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung des Gebäudes Frauenstraße 1-5

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 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. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 26/15, 26/18, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 10 (Neue Straße), 26/14 (Schlegelgasse) und 417 (Frauenstraße) 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. 110.1/52 genehmigt am 08.05.1959
- Bebauungsplan Nr. 110.1/57 genehmigt am 27.05.1960
- 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 Firma Activ Immobilien GmbH & Co.KG. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Bebauung unter Beibehaltung der Untergeschosse und die anschließende Neubebauung des Plangebiets für Einzelhandels- Dienstleistungs- und Wohnnutzung.

Im Jahr 2009 hat das Büros Eisenlauer/Voith Architekten und Stadtplaner aus München im Auftrag der Stadt die Studie „Hohe Häuser in Ulm“ erarbeitet (vgl. Sitzung des Fachbereichsausschusses vom 31.03.2009, GD 132/09). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die westliche Ecke der Kreuzung Neue Straße/Frauenstraße ein städtebaulich „qualifizierter Standort für ein profilübergreifendes Gebäude mit einer Höhe von bis zu 30 m“ ist und eine Überhöhung der Blockecke stadtbildverträglich integriert werden kann.

Die Neuentwicklung des Grundstücks an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße eröffnet nun die Chance, städtebauliche Korrekturen im Bereich des Verkehrsknotenpunkts vorzunehmen. Der Kreuzungsumbau ist Teil der geplanten Sanierung des südlichen Abschnitts der Frauenstraße zwischen Kornhausgasse und Neue Straße. Dieser 2. Bauabschnitt wurde zunächst zurückgestellt, bis die anstehenden Baumaßnahmen auf den Grundstücken Frauenstraße 1-5 abgeschlossen ist. Dies wird voraussichtlich 2012 der Fall sein, so dass das Gutachterverfahren zur Umgestaltung des Straßenraums noch im Laufe des Jahres 2011 durchgeführt werden wird.

Die Verwaltung hat daher zunächst ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben mit der Zielrichtung, den der innerstädtischen Lage unangemessenen Verkehrsknoten auf das

notwendige Maß zurückzuführen. Das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat nachgewiesen, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße unter Verzicht auf die Linksabbiegespur in die Neue Straße am Knotenpunkt um ca. 3 m reduziert werden kann. Die Linksabbiegeverknüpfung ist zur Quartierserschließung und Verkehrsabwicklung nicht notwendig. Demzufolge kann die Busspur und der Gehweg im Kreuzungsbereich der Frauenstraße nach Osten gerückt werden. Die gewonnene Fläche wird den Grundstücken westlich der Frauenstraße zugeschlagen und überbaut. Auf diese Weise kann der im Rahmen des Wiederaufbaus nach 1945 aufgeweitete Verkehrsraum auf ein verträglicheres Maß zurückgeführt und die Raumkante im Kreuzungsbereich neu definiert werden. Dieses Vorgehen wurde in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.06.2010 beschlossen (vgl. GD 223/10).

Auf dieser Grundlage hat die Firma Activ Immobilien GmbH gemeinsam mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm im Juni/Juli 2010 ein Gutachterverfahren zur Neugestaltung des Plangebiets mit fünf Architekturbüros durchgeführt (vgl. Anlage 8). In ihrer Sitzung am 30.07.2010 haben die Obergutachter die Arbeit des Büros Braunger/Wörtz Architekten als Grundlage für die weitere Überarbeitung ausgewählt. An der Jury nahmen Vertreter des Vorhabenträgers, des Fachbereichs Stadtentwicklung Bau und Umwelt, aller Gemeinderatsfraktionen sowie zwei externe Fachgutachter teil. Zudem haben Vertreter aus den Bereichen Verkehrsplanung und Denkmalpflege das Gremium in Fachfragen beratend unterstützt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauungspläne Nr. 110.1/57, 110.1/52 und 110.3/39. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

5.2 Geplante Neugestaltung

Das vorliegende Projekt sieht ein Gebäude mit einer Einzelhandelsnutzung im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vor; ab dem 2. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Büronutzungen geplant. Im Eckgebäude Frauenstraße/Neue Straße ist ab dem 4. Obergeschoss Wohnnutzung vorgesehen.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit jeweils zwei giebelständigen Häusern zur Frauenstraße und zur Schlegelgasse (Dachneigung 55°) sowie einem 7-geschossigen Eckgebäude mit Flachdach im Kreuzungsbereich Frauenstraße/Neue Straße vor.

Die Firsthöhe der geplanten Satteldächer liegt bei 497,10 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit etwa 20,30 m über dem Niveau des bestehenden Gehwegs an der Frauenstraße. Der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße hat eine absolute Höhe von 502,69 m ü.NN; dies entspricht einer relativen Höhe von 25,90 m über dem Niveau des Gehwegs an der Frauenstraße. Der vorliegende Entwurf schöpft somit die Obergrenze von 30 m gemäß der Studie „Hohe Häuser in Ulm“ nicht aus, sondern orientiert sich vielmehr an der Höhe des Kopfbaus der benachbarten Kunsthalle Weishaupt (ca. 25,10 m).

Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für die Wohnungen werden in der bestehenden Tiefgarage 12 Stellplätze eingerichtet, die über einen Fahrstuhl mit Zufahrt von der Schlegelgasse aus erschlossen werden.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neuentwicklung des Plangebiets anstelle der leer stehenden Gebäude aus den 1950er-Jahren mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die

Neubebauung gewährleisten.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.262 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB
-
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 497,50 m ü.NN (Satteldach-Bereiche) und 505,0 m ü.NN. (Flachdachbereich an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße)
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Differenziert nach Gebäudeteilen: Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 55°
- Stellplätze: 12 Stellplätze in einer Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Das Projekt ist ein erster Baustein zur Umsetzung des Innenstadtkonzepts 2020. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die Träger sonstiger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt ist, unterrichtet werden.

7. Antrag Nr. 66 der FDP-Fraktion vom 21. Juni 2010

Das Vorgehen zur städtebaulichen Neuordnung des Quartiers zwischen Frauenstraße und Schlegelgasse und die damit einhergehende Änderung der Verkehrsführung wurde in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.06.2010 mit Stimmenmehrheit beschlossen (vgl. GD 223/10). Im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines Gutachterverfahrens zur Umgestaltung der südlichen Frauenstraße befindet sich die Verwaltung bereits seit geraumer Zeit im Dialog mit Interessenvertretern der Anwohner und Gewerbetreibenden vor Ort. Hier besteht bereits ein Forum, in dem Anliegen vorgetragen und diskutiert werden können.