



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	25.05.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.07.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 221/11

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedanstraße - Magirusstraße"  
- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 5)
	13	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Architekturbüro Maurer, Ulm)	(Anlage 6.1 – 6.13)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sedanstraße - Magirusstraße" innerhalb des im Plan vom 19.05.2011 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.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Aufstockung des Gebäude Sedanstraße 124 mit einer Reihenhausbebauung sowie dem Neubau eines Wohn- und eines Bürogebäudes mit Tiefgarage.

### 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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

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

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 1700/4, 1700/7 und 1700/8 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1671/1 (Magirusstraße) und 1759 (Sedanstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Nr. 147/21 "Magirusstraße - Sedanstraße - Moltkestraße", in Kraft getreten am 02.05.1986 und Nr. 141.2/20 "Magirusstraße zwischen Sedanstraße und Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 19.07.1984 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert.

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage und geplante Neugestaltung

Antragsteller und Vorhabenträger zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist Herr Rainer Neumann, Molitorstraße 24, 89134 Blaustein.

Nach Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet und dem Bedarf sowohl an Wohnflächen als auch Flächen für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beabsichtigt der Vorhabenträger, das Gebäude Sedanstraße 124 umzunutzen und mit zwei Reihenhauszeilen aufzustocken. Innovatives Konzept ist eine vertikale Nutzungsschichtung als "Haus auf Haus" mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Teilen des Sockelgeschosses (UG) und im Erdgeschoss sowie Wohnen ab 1. Obergeschoss.

Entlang der Magirusstraße ist ein 5-geschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geplant. Zusammen mit den gegenüberliegenden Gebäuden des Brauerviertels kann der Straßenraum der Magirusstraße räumlich gefasst werden. Im Bereich der Straßenkreuzung entsteht zwischen dem Wohngebäude und dem Bestandsgebäude eine kleine Platzsituation, für welche bis zum Auslegungsbeschluss ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet wird.

Ein 4-geschossiger Büro- und Gewerbebau bildet den Abschluss des Plangebietes nach Norden und übernimmt wegbegleitend raumbildende Funktion gegenüber den nördlich gelegenen Flächen.

Die Baukörper erhalten eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung.

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen, mit Zufahrt einmal von der Magirusstraße und einmal von der Sedanstraße aus, bereitgestellt.

Das Plangebiet liegt im künftigen Sanierungsgebiet "Weststadt - Soziale Stadt".

## 5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.737 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Zulässige bauliche Nutzungen:  | Innerhalb der Baufläche sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li><li>- Schank- und Speisewirtschaften, soweit vom Durchführungsvertrag zugelassen</li><li>- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke</li></ul>         |
| - Maß der baulichen Nutzung:     | <ul style="list-style-type: none"><li>- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,7; Möglichkeit der Überschreitung durch Tiefgaragen, jedoch insgesamt bis maximal 0,8 für die drei Flurstücke zusammen</li><li>- zulässige Gebäudehöhen differenziert nach Einzelbaukörpern mit einer zulässigen Höhe in Meter ü. NN</li></ul> |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Baugrenzen differenziert nach Baukörpern   |
| - Bauweise:                      | abweichende Bauweise   |
| - Dachform:                      | extensiv begrünte Flachdächer  |
| - Stellplätze:                   | Tiefgarage   |

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Nutzungen, der überbaubaren Fläche sowie die Änderung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

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

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

Da sich das Vorhaben im Sanierungsgebiet befindet, wird es zudem mit der Regionalen Planungsgruppe West und der AG West erörtert.

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