



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 16.06.2011

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 12.07.2011 TOP

Behandlung öffentlich GD 260/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße - Neue Straße - Schlegelgasse"
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:

| | | |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplanentwurf | (Anlage 2) |
| 1 | Entwurf textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| 1 | Entwurf Begründung | (Anlage 4) |
| 4 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 5.1 - 5.4) |
| 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Architekturbüro Braunger Wörtz | (Anlage 6.1 - 6.9) |

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse" in der Fassung vom 16.06.2011 sowie die Begründung vom 16.06.2011 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neugestaltung der Gebäude Frauenstraße 1 (Flst. Nr. 26/18) und Schlegelgasse 8 (Flst.Nr.26/15).
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 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 31.07.2009 (BGBl I S. 2585).
 - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende 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. Verfahrensübersicht
 - 5.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.05.2011 bis einschließlich 10.06.2011 durchgeführt.
Anregungen und Äußerungen wurden nicht vorgebracht.
 - 5.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
Deutsche Telekom
Handwerkskammer Ulm
Industrie und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie und Bergbau
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
Wehrbereichsverwaltung V
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
| <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 10.05.2011 (Anlage 5.1)</u> | |
| Im Planbereich befinden sich | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Telekommunikationsanlagen der Telekom. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Um eine rechtzeitige Einbeziehung in die Planung wird gebeten.</p> | <p>genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung übergeben. Die Vorhabenträgerin wird die Deutsche Telekom zur koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p> |
| <p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 06.06.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>In der Nähe bzw. angrenzend an die bestehende Bebauung im Plangebiet liegen Fernwärme-, Erdgas-, Trinkwasser- und Stromleitungen sowie Hausanschlussleitungen der SWU und der FUG.</p> <p>In das bestehende Gebäude ist eine Trafostation integriert, die grundbuchrechtlich gesichert ist. Der Standort ist während der Abbrucharbeiten und Neubautätigkeit jederzeit zu sichern. Die entstehenden Aufwendungen sind vom Bauherrn zu tragen.</p> <p>In der Neuen Straße, Schlegel- und Schuhhausgasse liegen mehrere 1-kV, 10-kV-LWL- und BK-Hauptleitungen in unmittelbarer Nähe zum Baufeld.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Einbeziehung gebeten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung übergeben. Entsprechende Regelungen und Sicherungsmaßnahmen der bestehenden Trafostation und der Leitungen werden direkt durch den Vorhabenträger mit der SWU Netze getroffen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig einbinden.</p> |
| <p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 07.06.2011 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Die Frauenstraße sei eine Hauptverkehrsstraße mit einer wichtigen Verbindungsfunktion der Innenstädte Ulm und Neu-Ulm. Das größte Kfz-Aufkommen verteile sich in Richtung Donaustraße und westliche Neue Straße (491 Kfz/h abendliche Spitzenstunde 2008). In Richtung östliche Neue Straße bestehe ein Aufkommen von 57 Kfz/h in der abendlichen Spitzenstunde (2008).</p> <p>Unter Beachtung der Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) wird für die bestehenden Verkehrsstärken ein Linksabbiegestreifen vorgeschlagen. Vor allem im Berufsverkehr in den Spitzenstunden drohe bei einer Reduzierung der Fahrstreifen ein weiterer Rückstau in der Frauenstraße. Deshalb wird die Beibehaltung der derzeitigen Situation vorgeschlagen.</p> <p>Bei einem Verzicht auf die Linksabbiegebeziehung würde der Verkehr in andere Straßen wie z.B. Bockgasse / Gideon-Bacher-Straße verlagert. Diese Straßen seien für einen zusätzlichen Durchgangsverkehr nicht geeignet.</p> | <p>Zur Klärung der verkehrlichen Abwicklung des Knotens Frauenstraße – Neue Straße – Donaustraße hat die Verwaltung 2010 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Ziel war dabei, den der innerstädtischen Lage unangemessenen Verkehrsknoten auf das notwendige Maß zurückzuführen.</p> <p>Das Büro Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat in seiner Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße unter Verzicht auf die separate Linksabbiegespur um ca. 3 m reduziert werden kann. Dieser Ansatz wurde bei der Entwicklung des Projektes weiter verfolgt. Die Möglichkeit des Linksabbiegens in die Neue Straße bleibt aber weiterhin gewährleistet, indem entweder eine signalisierte Linksabbiegespur im Bereich der entfallenden Mittelinsel eingerichtet wird oder anstelle der Linksabbiegespur eine verkürzte Aufstellfläche für Linksabbieger im Kreuzungsbereich geschaffen wird. Beide Varianten werden derzeit alternativ untersucht.</p> <p>Unter Beibehaltung der derzeitigen Situation wäre das vorliegende Projekt nicht realisierbar und somit die Chance für eine wichtige städtebauliche Korrektur an einem bedeutenden Ort in der Innenstadt vertan.</p> |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, Schreiben vom 16.06.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Das Plangebiet liege gem. § 15 Abs. 3 DSchG im geschützten Umgebungsbereich des Salmannsweiler Hofes (Frauenstraße 2), einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG.</p> <p>Die vorgesehene Neubebauung beruhe auf dem Ergebnis eines Wettbewerbs, an dem die Denkmalpflege beteiligt gewesen sei. Einige Festsetzungen des Bebauungsplans seien aus denkmalfachlicher Sicht kritisch zu sehen, insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung des südöstlichen Eckturms und die straßenseitigen Überbauungen. Es würden jedoch keine erheblichen Bedenken vorgetragen.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Laut archäologischem Stadtkataster befinden sich im Plangebiet großflächige moderne Keller und Tiefgaragen. Die Einfahrt im Bereich Schlegelgasse könne allerdings archäologische Relikte der historischen Bebauung betreffen, da diese Gasse noch im 19. Jahrhundert schmaler war (vgl. Schlumberger Plan).</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Denkmalpflege, wird in den weiteren Fortgang der Planung im Zusammenhang mit dem angeführten geschützten Umgebungsbereich einbezogen.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Ergebnis des Gutachterverfahrens, an dem die Denkmalpflege beteiligt war, planungsrechtlich gesichert werden. Die absolute Höhe des Eckturms ist mit 502,69 m ü. NN. niedriger als die Kunsthalle Weishaupt, dessen Höhe 502,83 m ü. NN aufweist.</p> <p>Durch Einbeziehung bestehender Keller in das Vorhaben sind lediglich im Bereich der neu überbauten Bereiche an der Frauenstraße geringfügige Eingriffe in den Untergrund erforderlich. Eingriffe in die Schlegelgasse sind dagegen nicht vorgesehen. Bezug nehmend auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein textlicher Hinweis zum Schutz archäologischer Befunde aufgeführt.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 16.06.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.