



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 03.02.2012
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 28.02.2012 TOP

Behandlung öffentlich GD 079/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehinger Tor - Schillerstraße"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen 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)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektive)
Architekten Mühlich, Fink und Partner, Ulm (Anlage 6.1 – 6.11)
- 1 Rahmenplan Zinglerstraße–Bismarckring–Ehinger Straße (Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ehinger Tor - Schillerstraße" innerhalb des im Plan vom 25.01.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs 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:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,LI,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Bebauung der Grundstücke Ehinger Straße 22 und Schillerstraße 17 mit einem Wohn- und Geschäftshaus.

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 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 Flur Nr. 553/1 und 553/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3168 (Ehinger Straße) und Nr. 3171 (Schillerstraße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 142/34 in Kraft getreten am 03.12.1970

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH, Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die bestehende Bebauung abzubauen und durch ein neues Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung zu ersetzen.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde von der Firma Munk in Absprache mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von drei Architekturbüros durchgeführt. Das Gutachterverfahren wurde auf der Basis des Rahmenplans „Zinglerstraße – Bismarckring – Ehinger Straße“ durchgeführt (vgl. Sitzung des FBA am 09.11.2010, GD 434/10). Die Jury hat die Arbeit des Büros Mühlich, Fink und Partner aus Ulm als Grundlage für die weitere Überarbeitung ausgewählt.

Der Entwurf sieht eine Bebauung entlang der Ehinger Straße parallel zur Überdachung der vorgelagerten ÖPNV-Haltestelle vor. Dieser langgestreckte Baukörper mündet in einen Kopfbau an der Schillerstraße, der ab dem 1. Obergeschoss in den Einmündungsbereich der Ehinger Straße hineinragt. Das Gebäude weist insgesamt 7 Vollgeschosse auf; die obersten Geschosse (5. und 6. OG) sind als Staffelgeschosse ausgebildet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit vorauss. 32 Stellplätzen nachgewiesen; die Zufahrt erfolgt von der Schillerstraße aus. Im Hof können zusätzlich 14 Besucherstellplätze zu ebener Erde realisiert werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142/34, in Kraft seit dem 03.12.1970. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche über die Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Neubau planungsrechtlich sichern.

6.2 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 Umweltberichts 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 2.479 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB sowie Wohnen ab dem 2. OG
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 506,0 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Geschossebenen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach
- Stellplätze: 46 Stellplätze ebenerdig bzw. in einer Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt werden.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der 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/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 Bebauungsplans "Ehinger Tor - Schillerstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.01.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 25.01.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.