

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich	GD 198/13	

Betreff: Bebauungsplan "Sedelhöfe"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
9	Planzeichnungen Projekt Sedelhöfe (Grüntuch Ernst GmbH, Berlin)	(Anlage 5)
1	Antrag Nr. 93 der CDU-Fraktion vom 14.05.2013	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Sedelhöfe" innerhalb des im Plan vom 10.05.2013 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Den Antrag Nr. 93 vom 14.05.2013 für behandelt zu erklären.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für den Neubau eines Einkaufsviertels mit ergänzender Mischnutzung im Bereich der nordwestlichen Innenstadt (Sedelhofquartier).

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- a) § 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. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), 64 (Bahnhofsplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 110.5/49 gen. am 28.04.1953 Nr. 2206-4
- Bebauungsplan Nr. 110.5/76 in Kraft getreten am 07.11.1968
- Bebauungsplan Nr. 110.5/79 in Kraft getreten am 16.07.1970
- Bebauungsplan Nr. 110.5/80 in Kraft getreten am 04.11.1971
- Bebauungsplan Nr. 110.5/82 in Kraft getreten am 18.08.1977
- Bebauungsplan Nr. 110.5/85 in Kraft getreten am 12.11.1981

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Bisherige Beratungen

Das Projekt Sedelhöfe wurde bisher wie folgt im Gemeinderat bzw. in den Ausschüssen behandelt:

- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.12.2006 (GD 288/06 - öffentlich) Entwicklungsprogramm City-Bahnhof Ulm
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14.02.2007 (GD 041/07 - öffentlich) Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich zwischen Karlstraße, Neutorstraße, Olgastraße und Hauptbahnhof Ulm
- FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.12.2007 (GD 548/07 - öffentlich)

- City-Bahnhof Ulm - 1. Zwischenbericht
- HA am 10.06.2009 (GD 233/09 - nicht öffentlich)
Sedelhofgalerie - städtebauliche Konzeption
- GM am 25.04.2012 (GD 156/12 – nicht öffentlich)
Bericht über das EU-Ausschreibungsverfahren „D-Ulm: Kauf von Grundstücken“ zum Einkaufsviertel Sedelhöfe
- GM am 19.12.2012 (GD 453/12 - öffentlich)
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Sedelhofviertel“

6.2 Ausgangslage

Die Fa. MAB Development Frankfurt beabsichtigt, die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zu erwerben und an dieser Stelle ein Einkaufsquartier entwickeln. Die Grundstücke des Baufelds befinden sich im Eigentum der Stadt und werden derzeit frei gemacht.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zentral gelegenen Einkaufsquartiers zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ulm. Zur Vermeidung von Monostrukturen in der Innenstadt soll das Einkaufsquartier mit sonstigen gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen ergänzt werden. Hierzu hat die Stadt Ulm im Jahr 2010 europaweit ein Vergabeverfahren ausgeschrieben. Auf der Grundlage detaillierter städtebaulicher Vorgaben wurden von den Bietern Aussagen zu Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb des Projekts erwartet. Aus diesem mehrstufigen Verfahren ging die MAB Development Frankfurt (Investor) in Zusammenarbeit mit Grüntuch Ernst GmbH Berlin (Planung) als Sieger hervor und wurde darauf hin als Projektpartner ausgewählt.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofsplatz, an der Sedelhofgasse, der Keltergasse sowie der Mühlengasse befanden sich zuletzt vorwiegend Büro- und Geschäftshäuser sowie die öffentliche Sedelhof-Tiefgarage. Die bestehende Bebauung wird derzeit sukzessive abgebrochen. Der zwischenzeitliche Verlust der öffentlichen Stellplätze wurde durch Kompensationsmaßnahmen gemindert. Auf der Grundlage der inzwischen weiterentwickelten Planungskonzeption soll nun ein Bebauungsplanverfahren angestoßen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Olgastraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Westen, die Bahnhofstraße im Süden und die Mühlengasse im Osten begrenzt; er überlagert somit die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/49, Nr. 110.5/76, Nr. 110.5/79, Nr. 110.5/80, Nr. 110.5/82 und Nr. 110.5/85. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Quartiersentwicklung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

6.3 Entwicklung des Einzelhandelsstandorts

Der Einzelhandelsstandort Ulm verfügt dank eines umfangreichen und differenzierten Einzelhandelsangebots einerseits über besondere Stärken als Einkaufsdestination mit regionaler Prägung. Dieser Umstand wird gestützt durch die außerordentlich positiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen innerhalb des Ulmer Marktgebiets. Gerade die Ulmer Innenstadt hat eine nach wie vor vergleichsweise hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen.

Auf der anderen Seite ist der Einzelhandelsstandort Ulm einer wachsenden Konkurrenz durch Einzelhandelsagglomerationen im Umfeld, insbesondere durch den Ausbau des dezentralen Einzelhandelsangebots mit zentrenrelevanten Sortimenten in Senden und die Wiederbelebung bzw. den Neubau von Einkaufszentren in Neu-Ulm und weiteren Städten in der Region ausgesetzt. Mit der Realisierung des Einkaufsquartiers Sedelhöfe besteht nun die Chance einer gezielten Erweiterung und Arrondierung der innerstädtischen

Haupteinkaufslagen mit einem Flächenpotenzial zur Ansiedelung neuer kundenattraktiver Betriebe.

Bereits im Jahr 2010 entstand im Auftrag der Stadt Ulm und der IHK Ulm eine Zielgruppenorientierte Standortanalyse, die konkrete Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelsangebot der Sedelhöfe ausspricht. Diese von der Customer Research 42 GmbH aus Ravensburg erstellte Studie ermittelt solche Zielgruppen, die durch das Angebot im Einkaufsquartier zusätzlich erreicht werden könnten. Auf diese Weise soll eine „Kannibalisierung“ durch bloße Nachfrageverschiebung bei bereits bestehenden Zielgruppen vermieden werden. Zusammenfassend kommt die Studie zum Ergebnis, dass den tendenziell wachsenden bzw. bislang unterrepräsentierten Zielgruppen für den Ulmer Einzelhandel insbesondere Menschen aus höheren Altersgruppen, Singles, Kinderlose und Männer mit allgemein mittlerem Einkommen angehören. Die Untersuchung kommt im Falle einer entsprechenden Ausrichtung der Sedelhöfe auf ein Neukundenpotenzial von ca. 280.000 Menschen aus Ulm und der gesamten Region. Dabei trägt gerade das Angebotssegment für den mittelfristigen Bedarf, also etwa Bekleidung, Schuhe, Spiel-, Elektro- oder Haushaltswaren, wesentlich zur Umlandausstrahlung bei.

Der im Projektvertrag mit MAB vom 27.07.2012 vereinbarte Branchenmix für die Sedelhöfe reagiert auf die Erkenntnisse der Marktforschung und weist vorwiegend Flächen für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs aus. Bei einer Obergrenze von insgesamt 18.000 m² Verkaufsfläche verteilen sich die maximal zulässigen Flächenanteile auf die einzelnen Sortimentsgruppen wie folgt:

mittelfristiger Bedarf

- | | |
|--|----------------------------|
| - Bekleidung: | max. 10.000 m ² |
| - Schuhe: | max. 1.700 m ² |
| - Sportartikel: | max. 1.200 m ² |
| - Haushaltswaren: | max. 1.500 m ² |
| - Schreibwaren und Bastel-/Spielwaren: | max. 1.800 m ² |

kurzfristiger Bedarf

- | | |
|---------------------------------|---------------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel: | max. 2.800 m ² |
| - Gesundheit/Körperpflege: | max. 1.500 m ² |
| - Zeitschriften/Bücher: | max. 1.000 m ² |
| - Pflanzen/zoologischer Bedarf: | max. 500 m ² |

langfristiger Bedarf

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| - Einrichtungsbedarf/Möbel: | max. 500 m ² |
| - Elektrowaren: | max. 2.800 m ² |

Die Summe der genannten sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen übersteigt die fixierte Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m². Innerhalb der genannten Obergrenzen kann der Investor nachfrageorientiert eigene Akzente zu Gunsten bestimmter Sortimente - und damit auf Kosten einer maximalen Ausnutzung der Obergrenzen bei anderen Sortimentsgruppen - setzen. Die abschließende Verteilung der Verkaufsflächen wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

Derzeit prüft das Regierungspräsidium Tübingen, ob das Projekt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht und gegebenenfalls auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet wird. Die abschließende Stellungnahme des Regierungspräsidiums steht noch aus. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse bzw. der Anhörung umliegender Gemeinden deuten jedoch darauf hin, dass keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung vorliegen und somit auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann. Die abschließenden Ergebnisse werden bis zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

6.4 Geplante Neugestaltung

Mit dem Projekt Sedelhöfe entsteht ein neues Einkaufsviertel, das nicht dem gängigen System geschlossener Einheiten folgt, sondern mehrere durch ein Netz aus Gassen und Passagen, Stegen, Treppen- und Aufzugsanlagen verbundene Gebäude umfasst. Während die nördlich der zentralen Erschließungsgasse gelegenen Baufelder allseitig von Verkehrsflächen umgeben sind, schließen die beiden südlichen Baufelder unmittelbar an die bestehende Bebauung Bahnhofstraße an und ergänzen diese zu geschlossenen Baublöcken. Die Andienung der betroffenen Bestandsgebäude verlagert sich somit an die Bahnhofstraße.

Die Sedelhofgasse wird in ihrem westlichen Abschnitt überbaut und durch neue Erschließungsgassen ersetzt. Dieses Wegesystem knüpft an die Gassen der anschließenden Stadtquartiere an und führt bestehende Wegebeziehungen fort. Die Unterführung unter der Friedrich-Ebert-Straße hindurch bleibt in ihrer Lage und Funktion bestehen. Der Ausgang aus der Passage mündet in einen kleinen Platz, der Verteilerfunktion für die Fußgängerströme in die Bahnhofstraße bzw. ins Sedelhofquartier hat. Alle Gassen und Passagen sind auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten frei zugänglich und haben öffentlichen Charakter.

Die einzelnen Bausteine des Quartiers nehmen die Bezüge zur Umgebung auf und reagieren mit variierenden Gebäudehöhen auf die unterschiedlichen Standortbedingungen. Die Gebäudehöhen reichen von 18,00 m über Straßenniveau der Bahnhofstraße bis maximal 31,50 m am Bahnhofplatz (zum Vergleich: Parkhaus Deutschhaus ca. 22,70 m über Friedrich-Ebert-Straße). Die Differenzierung der einzelnen Bausteine soll in der weiteren Planung durch eine variierende Fassadengestaltung unterstützt werden. In Anbetracht der städtebaulichen Vorprägung und der geplanten Nutzungsstruktur erhalten alle Gebäude Flachdächer.

Neben den genannten Flächen für Einzelhandel/Gastronomiebetriebe im 1. Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sind in den darüber liegenden Geschossen Flächen für Büros, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen vorgesehen. Auf diese Weise soll die Integration des Projekts in das innerstädtische, gemischt genutzte Umfeld gewährleistet und der Eindruck eines in sich geschlossenen, monostrukturierten Einkaufsquartiers verhindert werden.

Die notwendigen Parkplätze befinden sich in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit ca. 500 Einstellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Keltergasse aus. Be- und Entladeflächen für den Einzelhandel werden in die Baukörper integriert und ebenfalls über die Keltergasse angedient. Kleine Transporter können zudem direkt über die interne Erschließungsgasse andienen. Die Keltergasse bleibt zwischen der Olgastraße und der Tiefgaragenzufahrt Sedelhöfe im Zweirichtungsverkehr befahrbar; vor Einmündung der Mühlengasse wird sie für Fahrverkehr in Richtung Osten gesperrt. Der öffentliche Charakter der Gassen und Wegeverbindungen durch das Einkaufsquartier wird mittels Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Prognosen des Verkehrsaufkommens, das durch das Projekt Sedelhöfe generiert wird, haben bereits Eingang in den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ulm gefunden. Zur Beurteilung der verkehrstechnischen Anforderungen an die örtliche Verkehrsinfrastruktur wird darüber hinaus bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem insbesondere die Breite der neu zu gestaltenden Verkehrswege sowie die künftigen Knotenpunktbelastungen in den Einmündungsbereichen an der Olgastraße untersucht und berechnet werden. Das Ergebnis der Untersuchung wird bis zur öffentlichen Auslegung in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

6.5 Variantenuntersuchung

Parallel zu dieser dem Bebauungsplanvorentwurf zugrundeliegenden Erschließungslösung wurden auf Initiative einer Interessengemeinschaft aus den Reihen des Ulmer Einzelhandels und der IHK alternative Vorschläge der Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt und insbesondere die Führung der Fußgänger-/Kundenströme unterbreitet.

- Variante 1:

Die Variante 1 sieht vor, anstelle der geplanten Fußgängerüberwege über die Friedrich-Ebert-Straße im Norden und Süden der ÖPNV-Haltestelle einen zentralen Überweg im Zentrum der Bahnsteige anzuordnen. Auf diese Weise würde der Fußgängerverkehr vom Hauptbahnhof bzw. von der Haltestelle in direkter Linie an die Bahnhofstraße angebunden.

- Variante 2:

Die Variante 2 sieht vor, die Länge der geplanten ÖPNV-Haltestelle in der Friedrich-Ebert-Straße von 120 m auf 60 m zu halbieren und die beiden langen Bahnsteige durch vier kurze Bahnsteige zu ersetzen. Somit würde der nördliche Fußgängerüberweg zwischen Hauptbahnhof und City näher an den Ausgang der Bahnhofstraße gerückt.

- Variante 3:

Die Variante 3 sieht vor, die beiden Bahnsteige der ÖPNV-Haltestelle in der Friedrich-Ebert-Straße an deren Nordseite um etwa 30 m zu verkürzen und den nördlichen Fußgängerüberweg über die Friedrich-Ebert-Straße entsprechend weiter nach Süden zu verlagern. Dieser neue Fußgängerüberweg und die bestehende Fußgängerunterführung würden somit an gleicher Stelle in die City leiten. Dazu müsste der Baustein der Sedelhöfe, der unmittelbar nördlich an das Gebäude Bahnhofstraße 7 anschließt, nach Norden verschoben werden. Der nördliche Zugang ins Sedelhofquartier durch die geplante Fuge in der Bauflucht der Sedelhofbebauung würde aufgegeben und statt dessen weiter südlich zwischen die Sedelhofbebauung und das Bestandsgebäude Bahnhofstraße 7 gelegt.

Zusätzlich wird gefordert, die Lage des Treppenaufgangs und der Rolltreppe am stadtseitigen Ausgang der Fußgängerunterführung zu vertauschen, also die Rolltreppe an die Südseite und die Treppenanlage an die Nordseite des Ausgangs zu legen. Auf diese Weise soll der Hauptfußgängerstrom, der über den Ausgang Rolltreppe erwartet wird, weiter nach Süden in Richtung der Bahnhofstraße geleitet werden.

Schließlich bittet die IHK die Stadt zu prüfen, ob der Treppenaufgang am stadtseitigen Ausgang der Fußgängerunterführung weiter nach Süden unter das Gebäude Bahnhofstraße 7 verbreitert werden kann und damit näher an die Bahnhofstraße gelegt wird. An dieser Stelle befindet sich das Kanalbett der Kleinen Blau, das nach deren Verlegung in die Schillerstraße in diesem Bereich frei wird.

Einer Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) zufolge bedarf der ÖPNV in der Friedrich-Ebert-Straße bei zweigleisiger Anordnung einer Haltestelle mit Bahnsteigen von mindestens 113 m nutzbarer Länge zuzüglich der Rampen und Überwege. Diese Länge ergibt sich aus den kombinierten Längen von Bussen und Straßenbahnen bzw. mehrerer Straßenbahnen; gerade in Schwachverkehrszeiten werde ein gleichzeitiger Halt verschiedener Linien an einem Bahnsteig erforderlich. Infolgedessen ist ein durchgehender Überweg mittig über die Gleise nicht möglich, da sich die Lage des Durchgangs je nach Art

und Länge der haltenden Fahrzeuge ändern und an den beiden Bahnsteigen gegeneinander verschieben würde. Eine feste Zuordnung der Haltepositionen kann nach Aussage der SWU nicht erfolgen, da je Richtung nur ein Bahnsteig für alle Linien und Transportmittel zur Verfügung steht und aufschließende Fahrzeuge somit je nach Länge der voranstehenden Fahrzeuge an unterschiedlichen Punkten halten. Eine zusätzliche Lichtsignalanlage in Bahnsteigmitte würde laut Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit zudem erheblich einschränken.

Eine Halbierung der Bahnsteiglänge von 120 auf 60 m bei gleichzeitiger Verdopplung der Bahnsteige auf insgesamt 4 Bahnsteige hätte zur Folge, dass das Vorfeld des Hauptbahnhofs zu beträchtlichen Teilen durch Gleisanlagen der Straßenbahn belegt würde, zuzüglich aller notwendigen (sicherheits-)technischen Einbauten und der Höhenversätze im Bereich der Bahnsteige. Diese Lösung ist mit dem städtebaulichen Ziel einer großzügigen Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofplatzes nicht vereinbar.

Die Anregungen zur Umorganisation bzw. zur Verbreiterung des stadtseitigen Treppenaufgangs werden derzeit geprüft. Dabei ist zu bedenken, dass sich der fragliche Abschnitt des Kanalbetts auf dem privaten Grundstück Flst.Nr.61/1 (Bahnhofstraße 7) befindet. Ohne Zustimmung der Eigentümer ist diese Variante nicht durchsetzbar. Die Stadt lotet derzeit die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer aus und eruiert die planerischen/technischen Konsequenzen. Das Ergebnis der Prüfung wird zur nächsten Behandlung des Bebauungsplans im Fachbereichsausschuss vorgelegt.

6.6 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des geplanten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 12.176 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB sowie Wohnen ab dem 3. OG
Vergnügungsstätten werden entsprechend den Vorgaben der Vergnügungsstätten-Konzeption der Stadt Ulm ausgeschlossen. |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
maximal zulässige Gebäudehöhen (Oberkante, OK) von 497,00 m ü.NN (im Bereich der Bahnhofstraße) bis 510,0 m ü.NN (im Bereich des Bahnhofplatzes) |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | Festsetzung von Baugrenzen |
| - Bauweise: | geschlossene Bauweise |
| - Dachform: | Flachdächer |
| - Schalltechnische Untersuchung | Bis zur öffentlichen Auslegung wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und das Ergebnis in den Entwurf des Bebauungsplans |

aufgenommen.

-Verkehrstechnische
Untersuchung

Bis zur öffentlichen Auslegung wird ein
Verkehrsgutachten erarbeitet und das Ergebnis in
den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

In einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO können keine Obergrenzen für Verkaufsflächen festgesetzt werden. Deshalb wurde die Obergrenze von 18.000 m² Verkaufsfläche bereits privatrechtlich im Projektvertrag vom 27.07.2012 zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Das von der Stadt Ulm beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Bebauungsplans "Sedelhöfe" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.05.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 10.05.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.

8. Behandlung des Antrags Nr. 93 vom 14.05.2013

Mit Bezug auf die Bedenken und Vorschläge der vorgenannte Initiative aus den Reihen des Ulmer Einzelhandels und der IHK bittet die CDU-Fraktion um Bewertung des von MAB vorgelegten Plans im Hinblick auf die Erschließungsfunktion des Bahnhofplatzes für Bahnhofstraße und Sedelhöfe sowie um Bewertung der seitens der Initiative vorgelegten Varianten (s. Anlage 7 - Antrag Nr. 93 vom 14.05.2013). Die technische Machbarkeit bzw. die städtebaulichen Konsequenzen der alternativen Vorschläge zur Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt wurden geprüft; die Ergebnisse werden unter Punkt 6.5 dieser Beschlussvorlage dargestellt. Die Anregungen zur Umorganisation bzw. zur Verbreiterung des stadtseitigen Treppenaufgangs konnten noch nicht abschließend bewertet werden, da zunächst liegenschaftliche bzw. bautechnische Fragen zu klären sind. Die abschließende Bewertung wird zur nächsten Behandlung des Projektes im Fachbereichsausschuss vorgelegt.

Ferner bittet die CDU-Fraktion um Prüfung, ob das Gebäude Bahnhofplatz 7 in das am 19.12.2012 beschlossene Sanierungsgebiet einbezogen werden könne. Die Verwaltung wird diesen Sachverhalt kurzfristig untersuchen und die Ergebnisse berichten.