



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	12.11.2013		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 426/13

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 83"
- 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 des Vorhabenträgers (Anlage 5)
- 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
(Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, 29.10.2013)
Kilian + Hagmann Freie Architekten + Stadtplaner (Anlage 6.1 - 6.13)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Straße 83" innerhalb des im Plan vom 05.11.2013 (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,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Nachverdichtung (+ 2 Geschosse) des Eckgrundstückes Neue Straße / Brautgasse, Flurstück Nr. 29/3 (Neue Straße 83).

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2004 (BGBl. I.S. 2414) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl S. 1548)

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.06.2013 (BGBl I S. 1548)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 29/3 (Neue Straße 83), Teilflächen der Flurstücke 10 (Neue Straße) und 25/1 (Brautgasse) sowie geringe Teilflächen der Flurstücke 29/1, 29/4 und 29/5 (gemeinsame Brandwände mit Angrenzern).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Plan Nr. 110.1 / 39 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 06.07.1955
Nr. I 5 Ho-2206-70-Ulm/1
- Plan Nr. 110.3 / 38 In Kraft getreten am 31.12.2003

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

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

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage

Die Eigentümer des Grundstücks Neue Str. 83, Familie Jehle, Langäckerweg 22, 73054 Eislingen, bilden mit der Wolf Immobilien GmbH & Co. KG, Ellerweg 4, 97705 Burkardroth-Gefäll, eine Bauherrengemeinschaft. Diese beabsichtigt den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes oberhalb des 1. Obergeschosses und die Neuerrichtung des 2., 3. und 4. Obergeschosses sowie der Dachgeschosse.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohn-/Büro-/Geschäftshaus. Die bestehende Bebauung weist 3 Vollgeschosse zuzüglich zweier Dachgeschosse mit Satteldach auf. Zum östlich angrenzenden Gebäude Neue Straße 85 wird der Abstand zwischen den giebelständigen Hauptbaukörpern durch einen zweigeschossigen Zwischenbau geschlossen. Das Gebäude überstellt das Grundstück fast vollständig. Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt. Das

Gebäude ist insbesondere in den oberen Geschossen stark sanierungsbedürftig.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss werden gewerblich genutzt: An der Brautgasse befindet sich ein Ladengeschäft, an der Neuen Straße vorwiegend gastronomische Nutzung; im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen. Die Gebäudeerschließung erfolgt für die gewerblichen Bereiche sowohl von der Neuen Straße als auch von der Brautgasse; die Wohnungen werden ausschließlich von der Brautgasse aus erschlossen.

6.2 Geplante Neugestaltung

Die das Plangebiet flankierenden Gebäude Neue Straße 79 (Service-Center der SWU) und Neue Straße 85 (Obere Stube) wurden in jüngerer Zeit mit höheren Trauf- und Firsthöhen neu aufgebaut. Im Zuge der Innenstadtentwicklung soll nun auch das Gebäude Neue Straße 83 an diesem neuen Maßstab für die nördliche Raumkante des Hans-und-Sophie-Scholl-Platzes ausgerichtet und um zwei Geschosse erhöht werden. Das Satteldach orientiert sich wie bisher giebelständig zur Neuen Straße. Die Dachneigung beträgt ca. 52°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,70 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 23,30 m über dem Niveau der Neuen Straße.

Der Zwischenbau zum Gebäude Neue Str. 85 wird als schlanker Baukörper mit eigenständigem Erscheinungsbild entwickelt und um 3 Geschosse auf 5 Vollgeschosse zzgl. einer gefassten Dachterrasse erhöht.

Die Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses einschl. der Arkaden an der Neuen Straße bleiben erhalten. Die Vollgeschosse über dem 1. Obergeschoss werden neu aufgebaut. Sie folgen an der Neuen Straße und der Brautgasse der vorhandenen Gebäudekontur und schließen unmittelbar an die bestehende Nachbarbebauung an. Auf der Hofseite wird die bislang offen liegende Technik über dem Erdgeschoss eingehaust; der Anbau sichert gleichzeitig den zweiten Fluchtweg für das 1. Obergeschoss. Die abgestuften Flachdachbereiche dienen zudem der Erschließung und werden den Wohnungen als Freiflächen zugeordnet. Der bislang offene Müllstandort im Hof wird in das erweiterte Erdgeschoss integriert.

In den neu zu errichtenden Geschossen über dem 1. Obergeschoss sind 9 Wohnungen als Geschoss- und Maisonette-Wohnungen geplant. Im 2. Dachgeschoss sind keine Aufenthaltsräume vorgesehen; die Flächen werden für verdeckt liegende Dachloggien und Nebenräume genutzt. Der Beschluss der Wohnungsbaudebatte (GD420/12), im Kernstadtbereich mindestens 20 % der Geschossfläche als Wohnungen auszuführen, ist bestens erfüllt. In diesem Projekt sind auf ca. 60 % der Fläche Wohnungen geplant.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Geschäftslage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Baublock in städtebaulich angemessener Weise zu ergänzen und die Hofsituation aufzuwerten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

6.3 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 ca. 647 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
Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 1,0
Maximal zulässige Gebäudehöhen (Firsthöhe): 502,95 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Satteldach mit einer Dachneigung 48° - 53°

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt 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 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 Architektur- und Stadtplanungsbüro hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Str. 83" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.11.2013 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 05.11.2013 öffentlich ausgelegt werden kann.