

Tischvorlage:

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt 15.07.2014; TOP 1  
Gemeinderat 16.07.2014, TOP 4

Neufassung der Seiten 1 und 2 der Anlage 4 zu GD 252/14

Planbereich	Plan Nr.
110.5	100

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

**Bebauungsplan**

Sedelhöfe

**Begründung**

Ulm, 20.06.2014

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm, im Bereich der Sedelhofgasse in integrierter Lage ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln. Die Grundstücke des Baufelds befinden sich im Eigentum der Stadt und werden derzeit frei gemacht. In einem vorgeschalteten Investorenverfahren konnte sich das Projekt der Fa. MAB Development, Frankfurt durchsetzen. Auf dieser Grundlage soll nun in enger Abstimmung mit der Stadt das Einkaufsquartier entwickelt werden, indem die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und anschließend die Baugrundstücke an den Investor veräußert 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 und überlagert 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 des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Einkaufsquartier, das neben Einzelhandelsflächen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen integriert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung im zentralen Geschäftsbereich von Ulm.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofplatz, an der Olgastraße, der Keltergasse, der Mühlengasse, der Sedelhofgasse sowie der Bahnhofstraße befanden sich zuletzt vorwiegend Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und sonstiger gewerblicher Nutzung in den Obergeschossen sowie einzelnen Wohnungen. An der Ecke Sedelhofgasse/Mühlengasse befand sich die öffentliche Sedelhof-Tiefgarage. Diese Gebäude hatten bis zu sieben Vollgeschosse mit Flachdächern bzw. mit flach geneigten Satteldächern. Diese baulichen Anlagen werden derzeit sukzessive abgebrochen.

Südlich grenzen die Geschäftshäuser der Bahnhofstraße, nördlich die Büro- und Verwaltungsgebäude der Olgastraße an das Plangebiet an. Im Osten des Plangebiets schließt das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit seiner kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 27/2 (Kleine Blau), 64/8, 64/9, 64/10, 65, **65/1**, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 63 (Keltergasse), Nr. 64 (Bahnhofplatz), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 12.176 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt und werden von der Fa. MAB Development erworben.