



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.10.2014		
Geschäftszeichen	SUBIII-JL		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 377/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20" im Stadtteil Weststadt
- Aufstellungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Masterplan, Bauabschnitten, Modellfotos, Systemschnitten)	(Anlage 6.1 – 6.4)
	1	Luftbild	(Anlage 7)
	1	Vorhabenbeschreibung	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kässbohrerstraße 18 + 20" innerhalb des im Plan vom 14.10.2014 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Um- und Neubebauung des Grundstücks der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) sowie eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks (Kässbohrerstraße 18) für Wohnen mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung.

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 (BGl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 1662/6 ganz sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 1662/5 der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereichs geändert:

- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. I5HO-2210-412-Ulm

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die FIDES Projekt GmbH, Ulm.

Die FIDES Projekt GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Kässbohrerstraße 16 und soll Eigentümerin der Grundstücke Kässbohrerstraße 18 und 20 (Ecke Bauhoferstraße/ Kässbohrerstraße) werden. Bei der Bestandsbebauung auf diesen Grundstücken handelt es sich um ehemals überwiegend gewerblich genutzte Gebäude.

Vorgesehen sind insgesamt ca. 90 Einheiten, größtenteils als Wohneinheiten, z. T. ergänzt um Büros sowie geschäfts- oder kleingewerbliche Einheiten. Die Umstrukturierung des gesamten Areals ist in Bauabschnitte (BA) gegliedert, wobei Bauabschnitt 1 (BA 1 mit Umnutzung von

Gewerbe in 40 Wohnungen und Kleingewerbe) außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes liegt (Kässbohrerstraße 16). Der Umbau im BA 1 hat bereits begonnen, die Fertigstellung ist für April 2015 beabsichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Baumaßnahmen der Bauabschnitte 2 – 4 wie folgt:

- BA 2: Umbau und Aufstockung ehemalige Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) mit Schaffung von ca. 25 – 30 Wohnungen mit Loftcharakter und Erhalt und Aufwertung des Vorplatzes zur Kässbohrerstraße
- BA 3: Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 (derzeit: vermietetes Gebäude) mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich mit Anschluss an eine bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine sowie Begrünung des Hofbereichs auf der Decke der Tiefgarage. Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude soll erhalten bleiben (außerhalb Geltungsbereich). Die neue Tiefgarage soll bis an das östliche Gebäude auf Grundstück Kässbohrerstraße 18 herangezogen werden (außerhalb Geltungsbereich).
- BA 4: Neubau eines Wohngebäudes parallel zur Kässbohrerstraße in der Flucht von Haus Kässbohrerstraße 16, wodurch die Schließung eines Innenhofes im Planareal entsteht.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb v. g. rechtsverbindlicher Bebauungspläne aus den Jahren 1925 und 1967. Das angestrebte Um- und Neubauprojekt entspricht nicht den Vorgaben dieser rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan i. S. v. § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Weststadt II“. Zielsetzung der Sanierung für den Bereich zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen, Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten ist die Umwandlung gewerblicher Nutzung in Wohnen (mittel-, langfristig), (Beschluss FBA vom 16. November 2011). Der vorliegende Bebauungsplan setzt dieses Sanierungsziel um. Kernziel der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neugestaltung und Aufwertung im Plangebiet.

6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene 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 nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 3.800 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Art der baulichen Nutzung: | Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit Einschränkungen, ausgenommen sind <ul style="list-style-type: none">- Gartenbaubetrieben- Tankstellen- Vergnügungsstätten |
| - Maß der baulichen Nutzung: | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) max. 1,9
Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäude mit einer max. zulässigen Höhe von 12,5 m und 17,5 m über dem Niveau der |

- Kässbohrerstraße, festgesetzt in m
Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage bis 1,00
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen zur Festlegung von Baugrenzen
 - Bauweise: offene Bauweise
 - Dachform: extensiv begrünte Flachdächer
 - Stellplätze: Nachweis Stellplätze in Tiefgarage
 - Grünordnung: Baumpflanzung

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Dabei wird eine zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 4 Abs. 1 und 2 BauBG).

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach, hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kässbohrerstraße 18 + 20" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 08.10.2014 öffentlich ausgelegt werden kann.