

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	24.11.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.12.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 445/14

Betreff: Städtebauliche Neuordnung Bleichstraße Süd
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 9"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag des Vorhabenträgers	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Stemshorn Architekten GmbH, Ulm	(Anlage 6.1 – 6.6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Bleichstraße 9" innerhalb des im Plan vom 24.11.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung des Grundstückes Bleichstraße 9 im Dichterviertel, Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1784)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl.S. 389, 440)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

Plan Nr. 142 / gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60-Ulm/6

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuentwicklung seines Grundstücks Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9). Die auf dem Grundstück bestehende 1-geschossige Bebauung soll abgebrochen und durch den Neubau eines 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses zzgl. eines zurückgesetzten Staffelgeschosses ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/24. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet grenzt an die Bleichstraße und ist von dort erschlossen. Das Grundstück ist vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein 1-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach. Die angrenzende Bebauung hat vier Vollgeschosse mit geneigten Satteldächern.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ (vgl. GD 381/11). Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet Dichterviertel insbesondere die nachstehenden Sanierungsziele verfolgt:

- das nördliche Dichterviertel städtebaulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung umzubauen,
- das Dichterviertel mit den angrenzenden Stadtquartieren besser zu verknüpfen,
- die Wegeverbindungen innerhalb der Gebietes zu optimieren,

- das Freiflächenangebot innerhalb des Gebietes deutlich zu verbessern, indem die öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzt und verknüpft werden,
- die beiden Blauarme und ihre Uferzonen erlebbar und erreichbar zu machen,
- die öffentlichen Räume, insbesondere die Schillerstraße aufzuwerten und
- einen wirksamen Lärmschutz entlang der B10 zu schaffen.

Für den nördlichen Bereich des Dichterviertels hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH im Jahr 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsgebiet grenzt von Norden an die Bleichstraße und umfasst die Bebauung der nördlichen Straßenseite. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde mittlerweile konkretisiert und in ein städtebauliches Konzept mit integriertem Rahmenplan überführt (vgl. GD 272/14). Die Südseite der Bleichstraße, Standort des Bauvorhabens Bleichstraße 9, befindet sich außerhalb des Rahmenplans Dichterviertel Nord.

Um zu verhindern, dass die beiden Seiten der Bleichstraße eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung nehmen, wurde der Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ entwickelt. Dieser Plan setzt analog zu den bereits getroffenen Festlegungen für die nördliche Bleichstraße nun den städtebaulichen Rahmen für deren Südseite. Ziel des Rahmenplans ist eine einheitliche Höhenentwicklung beidseits der Bleichstraße von 5 Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses. Der Rahmenplan liegt dem Fachbereichsausschuss als Teil 1 dieses Tagesordnungspunktes zum Beschluss vor (s. GD 462/14).

5.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stemshorn Architekten GmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht auf der Nordseite des Grundstücks Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9), direkt angrenzend an die Bleichstraße und an die östlich verlaufende Grundstückszufahrt Flur Nr. 590, einen flachgedeckten, 5-geschossigen Baukörper zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Die Gebäudeoberkante im Bereich des rückversetzten Staffelgeschosses liegt bei etwa 19,20 m, die in Erscheinung tretende Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses bei etwa 16,20 m über dem Niveau der Bleichstraße. Dachform und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das unmittelbar angrenzende Dichterviertel Nord.

Entsprechend den Mischnutzungen im Quartier sind im EG Einheiten für Handel/ Dienstleistungen vorgesehen, ab dem 1. OG sind insgesamt 9 Wohneinheiten geplant.

Generell gilt Grenzbebauung; an der Westseite des Grundstücks hält der Neubau den erforderlichen Grenzabstand ein. Hier befindet sich die Zufahrt über eine bereits bestehende Rampe zu den Stellplätzen im Tiefgeschoss. Insgesamt können 8 Stellplätze hergestellt werden, davon 6 als Doppelparker. Das Dach über dem Tiefgeschoss soll extensiv begrünt und teilweise als Terrasse genutzt werden.

Die Gestaltung der Fassaden ist in diesem frühen Stadium des Verfahrens noch nicht ausgearbeitet und wird zum nächsten Verfahrensschritt (Auslegungsbeschluss) vorgelegt.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 370 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ= 0,6; die GRZ darf für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.
Gebäudehöhen differenziert nach den jeweiligen Bauteilen mit einer max. zulässigen OK von 496,50 m ü. NN (ca. 19,20 m relative Höhe über dem Niveau der Bleichstraße).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Dachform: Flachdach (FD)
- Stellplätze: 8 Stellplätze im Tiefgeschoss

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.