



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 09.09.2015
Geschäftszeichen SUB III
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 10.11.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 400/15

Betreff: Bebauungsplan "Gartenstraße 20" im Stadtteil Weststadt
- Aufstellungsbeschluss -

Anlagen:

1	Strukturplan Dichterviertel Gesamt	(Anlage 1)
1	Vorentwurf Rahmenplan "Gartenstraße/Bleichstraße"	(Anlage 2)
1	Übersichtsplan Bebauungsplan	(Anlage 3)
1	Bebauungsplan Vorentwurf	(Anlage 4)
1	Textliche Festsetzungen Vorentwurf	(Anlage 5)
1	Begründung Vorentwurf	(Anlage 6)
4	Vorhaben- und Erschließungsplan Vorentwurf	(Anlage 7.1-7.4)
1	Antrag Vorhabenträger	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die Verwaltung zu beauftragen, für das Quartier "Gartenstraße/Bleichstraße" den städtebaulichen Rahmenplan weiterzuentwickeln.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gartenstraße 20" innerhalb des im Plan vom 10.10.2015 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufgrund der Initiative des Eigentümers, das Grundstück Gartenstraße 20, Flst.Nr. 588/7, neu zu bebauen, ergibt sich die städtebauliche Chance einer Neustrukturierung in einem Teilbereich der Gartenstraße. Dies führt zur Aufwertung des gesamten Gebäudeblocks zwischen Bleichstraße und Gartenstraße, begrenzt vom Glacis im Westen und der Schillerstraße im Osten.

1.1 Sanierungsziele

Die Fläche liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Dichterviertel". Ziele sind die Bildung klarer städtebaulicher Strukturen, die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier, Erhalt und Stärkung des Gewerbes sowie die Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.

1.2 Rahmenplan Gartenstraße/Bleichstraße

Durch den Wunsch des Eigentümers, die eingeschossigen Garagen und Nebengebäude der Gartenstraße 20 abzubauen und das Gelände mit einem Gefüge aus Gewerbe und Wohnen aufzuwerten, ergeben sich für den gesamten Blockbereich und das Quartier neue Entwicklungsmöglichkeiten. Um das Einzelprojekt im Zusammenhang beurteilen und optimal einfügen zu können, wird ein Rahmenplan erstellt, der den Bereich zwischen Bleichstraße und Gartenstraße, dem Schubart-Gymnasium und der Schillerstraße im Osten untersucht.

Die Lücken der Blockrandbebauung sollen geschlossen werden, moderate Erweiterungs-möglichkeiten dargestellt und die Wohnqualität damit nachhaltig verbessert werden. Die privaten Freibereiche bleiben geschützt und nicht einsehbar. Die im Blockinnenbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen erhalten und gestärkt werden, ergänzende Baufelder im räumlichen Kontext eingefügt werden. Durch den Abbruch der Nebengebäude entstehen neue Freiräume, die gestaltet werden. Im Zusammenhang mit neu geordneter Parkierung und der Pflanzung von Bäumen, auch auf den Nachbargrundstücken, kann ein robuster städtischer Raum entstehen, der eine halböffentliche Durchwegungsmöglichkeit von der Gartenstraße zur Bleichstraße ergibt.

Zur Blau südlich der Gartenstraße hin kann der Straßenraum zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet und somit eine kleine Platzsituation geschaffen werden, die mit einem schwellenarmen Zugang zur Blau eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten wird.

Das Projekt Gartenstr. 20 bildet den Auftakt der Umgestaltung und soll als Initialprojekt Anregungen für weitere Entwicklungen geben.

1.3 Projekt Gartenstraße 20

Der Eigentümer beabsichtigt, einen markanten Baukörper mit 7 Geschossen sowie einen 4-geschossigen Verbindungsbaukörper zum westlichen Nachbargebäude (Gartenstr. 22) zu erstellen. Durch den L-förmigen Baukörper wird der Straßenverschwenk der Gartenstraße räumlich gefasst und gleichzeitig der Blick und Weg ins Blockinnere freigegeben. An der Blau ergibt sich so ein städtischer Platz mit Zugang zum Wasser. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das

benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 im Zuge der baulichen Neuordnung eine dreigeschossige bauliche Ergänzung vorgesehen.

Im Erdgeschoss des südlichen Neubaus sind zwei gewerbliche Nutzungen geplant, in den 6 Obergeschossen insgesamt 15 Wohneinheiten mit jeweils 2-4 Zimmern. Die Wohnungen werden ausschließlich als Mietwohnungen genutzt und bleiben im Bestand des Eigentümers.

Das Dachgeschoss wird zurückgesetzt als Staffelgeschoss ausgebildet, bleibt aber ein Vollgeschoss.

Der durch den Neubau entstehende ruhende Verkehr wird weitgehend in eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen verlegt, wodurch die Freiräume platzartig gestaltet werden können und der Auftakt ins Blockinnere markiert wird. Nördlich des Gebäudes ist zwischen den beiden Neubauten ein privater Garten möglich.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt auf dem Grundstück Gartenstr. 22 und wird als gemeinschaftliche Zufahrt mit der Wohnanlage der ulmer heimstätte eG konzipiert. Die ulmer heimstätte eG wird mittelfristig auf eigenem Grundstück ebenfalls eine Tiefgarage errichten und dann diese Einfahrt mitnutzen. Zur Herstellung der geplanten Tiefgaragenzufahrt ist eine Neuordnung der Grenze zwischen den Grundstücken des Vorhabenträgers und der ulmer heimstätte eG vorgesehen.

Im Bereich des geplanten Zugangs von der Gartenstraße befindet sich derzeit auf dem Grundstück Gartenstraße 12 eine bestehende Doppelgarage. Nach Rücksprache mit den Eigentümern von Gartenstraße 12 besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diese bestehenden Garagenstellplätze an anderer Stelle nachzuweisen, um hier eine großzügigere Neugestaltung des Zugangs zum Blockinnenbereich bzw. die Gestaltung des Blauuferbereichs/Gartenstraße zu ermöglichen. Hierzu ist an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine begrünte Pergolaanlage vorgesehen, innerhalb derer die entfallenden Garagenstellplätze von Gartenstraße 12, aber auch Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im EG des Neubaus untergebracht werden können.

2. Rechtsgrundlage

- a) § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2, § 9, §12 Abs. 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGI. S.501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Grundstücke: Teilbereiche des Flurstücks Flst. Nr.593/3 und des Flurstücks Flst. Nr. 588/7 der Gemarkung Ulm, Weststadt. Er umfasst eine Fläche von ca. 1.366 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan geändert:

Bebauungsplan Nr. 142/24"im Gebiet der Kleinen Blau-Schillerstraße, Großen Blau-Goethestraße, Bleichstraße-Innere Wallstraße", gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60-Ulm/6.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im "Bürgerservice Bauen" der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit geboten werden, sich zu den Planungszielen schriftlich oder mündlich (zur Niederschrift) während der Auslegungsfrist zu äußern. Darüberhinaus ist in Zusammenarbeit mit der SAN vorgesehen, mit der direkten Anwohnerschaft eine Informations- und Diskussionsveranstaltung über die Planungsziele und die Inhalte des Rahmenplanes durchzuführen.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

6. Kosten

Auf privaten Flächen des Investors entstehen der Stadt keine Kosten.

Im Überschneidungsbereich zu öffentlichen Flächen wird die Verteilung der Kosten durch einen Durchführungsvertrag geregelt.

Ordnungsmaßnahmen und Neugestaltung öffentlicher Flächen sollen, wenn möglich, im Rahmen der Sanierung gefördert werden.