



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht | | |
| Datum | 22.08.2016 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III-Pi | | |
| Beschlussorgan | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 27.09.2016 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 332/16 |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauffstraße 10 -Erweiterung Landratsamt" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur öffentlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

| | | | |
|-----------------|---|---|---------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Bebauungsplan- Entwurf | (Anlage 2) |
| | 1 | Entwurf textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Entwurf Begründung | (Anlage 4) |
| | 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan, JSDW Architekten | (Anlagen 5.1 – 5.6) |
| | 1 | Antrag des Vorhabenträgers | (Anlage 6) |

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hauffstraße 10 – Erweiterung Landratsamt" innerhalb des im Plan vom 18.08.2016 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1 Lage im Stadtgefüge

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Dichterviertel an der Hauffstraße und war bislang mit einem Gebäude der Sparkasse Ulm bebaut. Umliegend befinden sich die gründerzeitliche Wohnbebauung des Dichterviertels sowie das bestehende Landratsamt und die Blauringhalle.

1.2 Baulicher Kontext

Das zu überplanende Grundstück befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an den bestehenden Gebäudekomplex des Landratsamts Alb-Donau-Kreis. Auf der südlichen Seite der Hauffstraße besteht eine Baureihe aus gründerzeitlichen Mansardgebäuden, die in ihrer Bausubstanz weitestgehend erhalten sind. Geprägt ist dieser Straßenzug durch eine überwiegende Wohnbebauung mit zum Teil im Erdgeschoss bestehenden Ladengeschäften.

Weiter südlich schließt das Areal des Universum-Centers an mit zahlreichen Ladengeschäften im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie der darüberliegenden Wohnnutzung.

Nördlich anschließend an das bestehende Gebäude des Landratsamts befindet sich die überwiegende Wohnnutzung entlang der Böblinger Straße sowie etwas weiter westlich gelegen die Blauringhalle mit den zugehörigen Außensportanlagen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Schillerstraße aus über die bestehende Verkehrsfläche der Hauffstraße. Durch die Neubebauung kann die Verkehrsfläche in ihrer derzeitigen Lage und Ausbildung belassen werden. Der bislang unmittelbar an der Grundstücksgrenze in Richtung Norden verlaufende Fußweg (Fußwegeverbindung zur Böblingerstraße) wird durch das weiter in den Platzbereich einrückende Gebäude nach Osten verschoben.

Das Quartier ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von der nahen Haltestelle am Ehinger Tor verkehren in enger Taktfolge Straßenbahn und mehrere Buslinien ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist über den Fußgängersteg in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Hindenburgring im Westen ist die wichtigste Nord-Süd-Achse der Stadt.

1.4 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

Im Geltungsbereich verläuft ein Kabel der SWU Netze GmbH welches jedoch vor Baubeginn aus dem Baufeld heraus in den öffentlichen Raum verlegt werden soll. Abstimmungen hierzu laufen derzeit.

1.5 Neubebauung

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bislang in der Wichernstraße bestehenden Außensitz des Landratsamts in räumlicher Nähe zum Hauptgebäude anzusiedeln und somit kürzere Wegeverbindungen für die Mitarbeiter zu realisieren sowie die räumlich bedingten Engpässe etwas zu entspannen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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 (BGBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 3126/28 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3126/25 (Vorplatz Landratsamt) und Nr. 3059 (Hauffstraße).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 142 / 36 in Kraft getreten am 03.07.1986

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Das Landratsamt des Alb-Donau-Kreis beabsichtigt, das westlich des heutigen Verwaltungsgebäudes angrenzende Flurstück Nr. 3126/29 neu zu bebauen. Das ehemalige Sparkassengebäude wurde bereits bis auf die Tiefgarage abgerissen und soll mit einem 7-geschossigen Bürogebäude neu bebaut werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/41, in Kraft getreten am 03.07.1986. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. 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.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung als Verwaltungsgebäude.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

5.2 Wettbewerb

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurden im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015 die städtebaulichen Eckdaten für die Erweiterung des Landratsamts beschlossen (GD 454/15). Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat daraufhin zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) und der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht der Stadt Ulm (SUB) ein VOF- Verfahren mit anschließendem Gutachterverfahren unter der Teilnahme von 7 Büros durchgeführt. Das Preisgericht hat am 03.02.2016 die Arbeit des Büros JSWD Architekten, Köln, als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

5.3 Geplante Neugestaltung

Durch steigende Anforderungen im Bereich der Flüchtlingsarbeit war es notwendig, nach dem Wettbewerbsverfahren das Raumprogramm zu erhöhen. In Zusammenarbeit mit JSWD Architekten, Köln, die direkt mit einer Überarbeitung beauftragt wurden, wurde das Gebäude verbreitert und weiter nach Osten in den Vorplatz des Landratsamtes gerückt. Außerdem wurde ein zusätzliches 7. Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss ergänzt. Der Entwurf nimmt im Bereich der Hauffstraße die historische Bauflucht wieder auf.

Insgesamt sind nun ca. 200 flexibel gestaltete Büroräume für derzeit ca. 187 Mitarbeiter des Dezernats 4 vorgesehen. Der Zugang zum Neubau ist mittig zum Platz ins Gebäude eingezogen. Im Bereich des 2. Obergeschosses ist an der Nordseite eine Verbindungsbrücke zum bestehenden Landratsamt vorgesehen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes übernimmt mit 6 Geschossen und einem zurückgesetzten 7. Staffelgeschoss die Höhe des angrenzenden Landratsamts sowie der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hauffstraße auf. Die Oberkante des Gebäudes (OK) ist dabei mit ca. 24,57 m über dem Niveau der Hauffstraße geplant. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 503,21 m ü.NN. Die festgesetzte maximale Höhe von 504,0 m ü.NN. lässt somit noch genügend Spielraum für die weitere Planung.

Die verbleibende Tiefgarage unter dem Baufeld weist ca. 22 Einstellplätze auf. Das bestehende Landratsamt kann bereits 70 Stellplätze in der Gemeinschafts-Tiefgarage Hauffstraße und 168 Stellplätze unter dem bisherigen Landratsamt nachweisen sowie 57 Außenstellplätze entlang der Hauffstraße, der Böblinger Straße und im Freibereich des Landratsamts. Die dann insgesamt ca. 317 Stellplätze reichen für die Gesamtzahl der Mitarbeiter aus.

Ein entsprechender Stellplatznachweis ist zum Bauantrag zu erbringen. Die Hauffstraße bleibt in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Hauffstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze sind durch die Planung nicht tangiert.

Mit der Bildung der neuen Raumkanten soll die städtebauliche Situation verbessert und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Aufwertung des Quartiers mit einem weiteren Bürogebäude.

5.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des prämierten Entwurfes des im Vorfeld durchgeführten Gutachterverfahrens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.045 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Landratsamt
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 1,0
Gebäudehöhen: differenziert nach Geschossen mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 504,0 m ü. NN (ca. 25,36 m relative Höhe über der geplanten Hauffstraße).
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD), begrünt
- Stellplätze: ca. 22 Stellplätze in der bereits bestehenden Tiefgarage

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. 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 Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.