

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.08.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 11.10.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 303/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 44"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro Nething	(Anlage 5.1 - 5.13)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (nur elektronisch)	(Anlage 6.1 - 6.7)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen (nur elektronisch)	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neue Straße 44" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neue Straße 44" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.08.2017 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 25.08.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Firma Munk Bauen&Wohnen GmbH beabsichtigt, das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei bis auf Teilbereiche des Kellergeschosses abgerissen und durch ein Geschäfts- und Wohngebäude neu bebaut werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 10 und § 13 a 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 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 49/10 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 58 (Schwilmengasse) und Nr. 214 (Neue Straße) und weist eine Größe von ca. 479 m² auf.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.4/37, in Kraft getreten am 06.10.1958
- Bebauungsplan Nr. 110.4/47, in Kraft getreten am 18.01.1979
- Bebauungsplan Nr. 110.4/51, in Kraft getreten am 18.02.1982

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.04.2017.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 29.04.2017.

- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm
- FUG Fernwärme Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom GmbH

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sowie des Regierungspräsidiums Freiburg und des Regierungspräsidiums Stuttgart sind nachrichtlicher Natur und lediglich für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans. Die in den Stellungnahmen der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart vorgebrachten Anmerkungen wurden in die Hinweise bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

In der Stellungnahme der Polizeidirektion wurde die geplante Ausfahrtsituation im Bereich der Schwilmengasse als unzureichend angesehen, da ausfahrende Fahrzeuge ohne ausreichende Sicht zur Seite unmittelbar über den Gehweg fahren und somit eine erhöhte Gefahr für Fußgänger und Autofahrer besteht. Eine Änderung am Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich, da die Ausfahrtsituation im Rahmen der Objektplanung evtl. in Form von Signallichtern, Pollern oder Spiegeln verbessert werden soll. Zudem handelt es sich bei den geplanten Stellplätzen um 5 Einstellplätze für die Bewohner der Wohnungen in den Obergeschossen. Die Stellplätze für die geplanten Gewerbeeinheiten werden abgelöst, so dass hierdurch keine weiteren Fahrbewegungen entstehen.

8. Sachverhalt

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Neuen Straße und der Schwilmengasse und wurde bislang ausschließlich gewerblich genutzt.

Das Grundstück ist derzeit mit einem 4-geschossigen Baukörper mit einer Satteldachausbildung traufständig zur Neuen Straße bebaut. Der rückwärtige, zur Schwilmengasse zugeordnete Bereich besteht derzeit aus einem 1-geschossigen Gebäudeteil und vorgelagerten Stellplätzen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen (Kreuzungsbereich Neue Straße/Schwilmengasse) ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer flachen Satteldachausbildung und einer Giebelständigkeit (Hauptgiebel) zur Neuen Straße. Im Osten bestehen zurückgesetzt von der Neuen Straße aus betrachtet ebenfalls weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit 4 Geschossen und einer Satteldachausbildung. Unmittelbar im Norden grenzt die Verkehrsfläche der Neuen Straße sowie im Süden die Verkehrsfläche der Schwilmengasse an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung des Fischerviertels sowie im Norden, in einer Entfernung von ca. 100 m der Geschäftsbereich der Bahnhofstraße und der Hirschstraße.

Die Planung nimmt die Ideen des Innenstadtkonzepts 2020 auf. Demnach soll die Baukörperstruktur zwischen dem südlich angrenzenden Fischerviertel und den größeren Einheiten nördlich der Neuen Straße vermitteln und die Firstrichtung um 90° gedreht werden. Zudem werden die Baufluchten Richtung Norden und Süden verschoben, wodurch städtebaulich eine bessere Fassung der beiden Straßenräume erreicht wird.

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat das Architekturbüro Nething Generalplaner GmbH, Neu-Ulm einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, den bestehenden Baukörper bis auf Teilbereiche des Untergeschosses abzubrechen und durch ein Gebäude mit 4 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude erstreckt sich über das gesamte Grundstück. Die Obergeschosse ragen im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus und überstellen die öffentliche Gehwegfläche mit Arkaden. Zur Straßenseite wird dabei ein Abstand von ca. 0,5 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Der Anschluss an die östlich bestehende Bebauung ist über einen 1-geschossigen Gebäudeteil vorgesehen. Damit kann aufgrund der großen Tiefe des Baukörpers eine Belichtung auch von Richtung Osten gewährleistet werden.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen, im 2. und 3. Obergeschoss Büroräume vorgesehen. In den Dachgeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Neuen Straße und zur Schwilmengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°.

Für die Wohneinheiten werden 5 Stellplätze über ein Parksystem mit rotierenden Einstellplätzen mit einer Zufahrt von der Schwilmengasse aus hergestellt.

Die notwendigen Über- und Unterbaurechte sind von der Vorhabenträgerin finanziell auszugleichen. Ein entsprechender Vertrag wird zwischen den Liegenschaften der Stadt Ulm und der Vorhabenträgerin geschlossen.

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 25.08.2017 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches bzw. § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 25.08.2017 hierzu festgelegt werden.