



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.09.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - AK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.10.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 327/17

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gideon-Bacher-Straße 3-5"
- Auslegungsbeschluss -

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 Braunger Wörtz Architekten	(Anlage 5.1 - 5.5)	
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nur elektronisch	(Anlage 6.1 - 6.8)	
	1	Geotechnischer Bericht Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik nur elektronisch	(Anlage 7)	
	1	Artenschutzfachliches Gutachten Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler nur elektronisch	(Anlage 8)	

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gideon-Bacher-Straße 3-5" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
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.

i.V. Kalupa

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Bereich der Gideon-Bacher-Straße verbessert werden.

Ebenfalls wird in diesem Zug das Grundstück der Gideon-Bacher-Straße 5 mit in den Geltungsbereich einbezogen, um hier auf die geänderte städtebauliche Situation insbesondere der Abstandsflächen der geplanten Nachbarbebauung reagieren zu können.

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 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- 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 Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 228/1, 228/3 und 228/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 226 (Teilfläche der Zeughausgasse), Nr. 228 (Teilfläche der Gideon-Bacher-Straße) und Nr. 228/4 (Teilfläche der Radgasse). Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin (Gideon-Bacher-Straße 3 u. 3/1) sowie im Besitz der UWS (Gideon-Bacher-Straße 5). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.533 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. 110.2/34, in Kraft getreten am 19.09.1922
- Bebauungsplan Nr. 110.2/53, in Kraft getreten am 26.11.1955
- Bebauungsplan Nr. 110.2/83, in Kraft getreten am 05.01.1984.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gideon-Bacher-Straße 3-5" wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und

sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 18.07.2017.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 22.07.2017
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017.

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 8 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- FUG Fernwärme Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

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

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig:

- Ergänzung des Hinweises in der Begründung aufgrund möglicher Bodendenkmäler
- Anpassung der Baumstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Bestandssituation in der Gideon-Bacher-Straße (bislang war die Neuplanung der Gideon-Bacher-Straße dargestellt)
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich des WB 2 (Gideon-Bacher-Straße 5) zur Gewährleistung einer maßstäblichen Bebauung bei Gebäudeaufstockung bzw. einer Neubebauung des Grundstücks
- Einarbeitung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in die Begründung
- Anpassung der Fläche für Tiefgaragen an den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ergänzung der Zulässigkeit von Absturzsicherungen im Flachdachbereich.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baublocks zwischen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse, der Griesbadgasse und der Zeughausgasse.

Die Grundstücke sind derzeit im mittleren Bereich (Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1) mit einem 4-geschossigen Gebäude mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße sowie beidseitig flankierenden 1-geschossigen Flachdachgebäuden bebaut. Die Gebäude waren bis vor kurzem durch mehrere Gewerbeeinheiten / Gastronomie sowie Wohnungen genutzt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich zudem ein 4-geschossiges Wohngebäude mit Satteldachausbildung, welches ebenfalls giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße ausgerichtet ist.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen ein 4-geschossiges Wohngebäude (Gideon-Bacher-Straße 1) mit einer Satteldachausbildung. Im Süden, Norden und Osten grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse und der Zeughausgasse an.

8.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Hierbei wurde zum Aufstellungsbeschluss zunächst nur die städtebauliche Figur des Gebäudes dargestellt. Die vertiefende Planung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) wurde bis zum Auslegungsbeschluss ausgearbeitet.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 abzubrechen und durch einen Baukörper mit 3 Giebeln sowie 4 Geschossen bis zur Traufe und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum neu zu bebauen. Die einzelnen Gebäudeteile weisen dabei unterschiedliche Bautiefen auf. Der Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 5 bleibt zunächst in seiner derzeitigen Ausbildung erhalten. Der derzeit zwischen den Gebäuden Gideon-Bacher-Straße 1 und 3 bestehende 1-geschossige Zwischenbau (Gastronomie) wird abgerissen.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zur Gideon-Bacher-Straße orientiert eine gewerbliche Nutzung / Gastronomie sowie im rückwärtigen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind somit 2 Gewerbeeinheiten und 23 Wohneinheiten vorgesehen. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße. Die Dachneigung beträgt ca. 50°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 490,06 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 19,66 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße. Die Traufhöhe beträgt ca. 13,70 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße.

Die Erschließung des Neubaus erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der nördlich gelegenen Radgasse. Die Parkierung ist dabei über eine 2-geschossige Tiefgarage mit insgesamt 26 Stellplätzen vorgesehen. An der Erschließung des bestehenden Gebäudes Gideon-Bacher-Straße 5 werden keine Änderungen vorgenommen.

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Frauenstraße; diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen steht zudem mit dem Parkhaus am

Kongresszentrum sowie den öffentlichen Kurzzeitparkplätzen in der Gideon-Bacher-Straße ein breites Stellplatzangebot zur Verfügung.

Für das Gebäude der UWS sind kurzfristig keine baulichen Veränderungen geplant. Langfristig sollen jedoch der Anbau von Balkonen mit einer Tiefe von ca. 2,50 m auf der Westseite des Gebäudes sowie die Ausbildung eines steileren Daches ermöglicht werden.

8.3. Behandlung im Gestaltungsbeirat

Das Neubauvorhaben wurde bereits zweimal im Gestaltungsbeirat beraten.

Zunächst waren zwei fünfgeschossige giebelständige Baukörper geplant, die von drei untergeordneten Gebäudeteilen flankiert wurden. Diese schmalen Adaptionen unterschieden sich auch in der Materialität und durch Flachdächer, sodass der geschichtete Gesamteindruck von fünf Bücherrücken entstehen sollte.

Es bestanden grundlegende Zweifel an der städtebaulichen Integration und der Ausformung des Baukörpers. Neben diesen eher grundsätzlichen Fragen waren aber auch das Gebäudekonzept und die freiraumplanerische Lösung an vielen Punkten nicht vollständig überzeugend.

Daraufhin wurde ein Baukörper mit drei Giebeln entwickelt.

Dieser ist stadträumlich verträglicher. Der Straßenraum (an der Gideon-Bacher-Straße) wird konsequenter gefasst. Gleichzeitig wird der rückwärtige Bereich beruhigt und kann dadurch privat besser genutzt werden. Es entsteht eine klare Trennung zwischen der Straßen- und der Blockinnenseite und die Verhältnisse zu den Nachbarn sind geklärt. Auch für die Entwicklung der Außenräume, für die Gebäudestruktur und für die Belichtung der Grundrisse bietet dieser Entwurf mehr Potential.

8.4. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler erarbeitet. Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das abschließende Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

8.5. Baugrunduntersuchung

Zur Erkundung des Baugrunds wurde von der Vorhabenträgerin eine geotechnische Untersuchung beauftragt. Der geotechnische Bericht liegt zur Einsichtnahme für die Fachbehörden der Beschlussvorlage elektronisch bei.

9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2017 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 22.09.2017 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.