

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. 1 u. 2, § 4 Abs. 1 u. 2, § 10 und § 13 a Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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.
- d) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 17.10.2017.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 21.10.2017.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017.

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 5 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- FUG Fernwärme Ulm
- Feuerwehr Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Deutsche Telekom GmbH

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sowie des Regierungspräsidiums Freiburg sind nachrichtlicher Natur und lediglich für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen Änderungen des Bebauungsplans. Die in der Stellungnahme der Feuerwehr vorgebrachten Hinweise in Bezug auf die Befahrbarkeit der Radgasse sowie die Lage und Breite der Feuerwehraufstellflächen wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung mit der Feuerwehr abgestimmt. Dabei ist bei der Befahrbarkeit der Radgasse mit LKW bzw. Feuerwehrfahrzeugen von keinerlei Beeinträchtigungen auszugehen, da am Straßenraum der Radgasse keinerlei Veränderungen wie z.B. eine Einengung oder eine Unterbauung vorgenommen werden. Ebenfalls wurde die Anleiterbarkeit der Wohnungen zur Schaffung eines zweiten Rettungswegs untersucht und damit verbunden im Bereich der Radgasse und der Gideon-Bacher-Straße jeweils ein Aufstellbereich für Hubrettungsfahrzeuge festgelegt.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung wurde folgende Änderung am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Anpassung der festgesetzten Gehwegfläche im Bereich der Gideon-Bacher-Straße entsprechend der geplanten Grundstücksarrondierung
Durch die eingearbeitete Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf so dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen werden kann.

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 (Gideon-Bacher-Straße 5) 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, Schnitt, Ansichten) wurde bis zum Auslegungsbeschluss ausgearbeitet.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 abzubauen 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 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 § 4a 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 bestehende Verkehrsfläche 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. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

V1: Freiräumen des Baufeldes zwischen 1. Oktober und Ende Februar. Vor Abriss der Gebäude sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Vorhandene Spalten und Nischen sind vor dem 1. März auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Die Spalten und Nischen sind anschließend zu verschließen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Zudem ist in der Folgezeit zu prüfen, ob die Verschlussarbeiten noch intakt sind und sich ggf. Vögel ansiedeln wollen. Die Begutachtung und die ökologische Baubegleitung müssen durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

V2: Bei weiteren Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die betroffenen Gebäude bzw. Gebäudeteile rechtzeitig vor Baubeginn auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

9. **Beschlussfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 02.02.2018 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 02.02.2018 hierzu festgelegt werden.