

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.11.2018		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 11.12.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 483/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Straße 83"
- Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers und Anpassung des Durchführungsvertrages -

Anlagen: 1 geänderter Durchführungsvertrag inklusive
- Anlage 1 zum Durchführungsvertrag (Bebauungsplan)
- Anlage 2 zum Durchführungsvertrag (Planzeichnungen) (Anlage 1)

Antrag:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers zuzustimmen und
2. der Anpassung des Durchführungsvertrags zuzustimmen.

i.V. Kalupa

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 Vorhabenträgerin des Projekts, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Straße 83“ aus dem Jahr 2014 zugrunde liegt, hat das Projektgrundstück zwischenzeitlich veräußert, ohne ihren Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag nachzukommen. Die neue Eigentümerin des Objekts Neue Straße 83 beabsichtigt nun, das geplante Vorhaben im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans weiterzuführen. Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 5 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 29/3 (Neue Str. 83), geringe Teilflächen der Flurstücke 29/1, 29/4 und 29/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 10 (Neue Straße) und 25/1 (Brautgasse) der Gemarkung Ulm.

4. Verfahrensübersicht

- a) Beschluss zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.12.2013 (siehe Niederschrift § 392)
- b) Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Gemeinderat am 07.05.2014 (s. Niederschrift § 118)
- c) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises am 15.05.2014 (Rechtskraft)

5. Sachverhalt

Auslöser für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neue Straße 83“ im Jahr 2014 war das Projekt der damaligen Eigentümerfamilie Jehle, 73054 Eislingen und der Wolf Immobilien GmbH & Co. KG, 97705 Burkardroth-Gefäll mit dem Ziel, das Gebäude Neue Straße 83 zu sanieren und aufzustocken. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.05.2014 hierfür eine Satzung erlassen. Der Bebauungsplan wurde mit seiner Veröffentlichung am 15.05.2014 rechtskräftig.

Die Vorhabenträgerin ist anschließend Ihren Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag nicht nachgekommen und hat das Objekt zwischenzeitlich veräußert, ohne die vereinbarte Planung umgesetzt zu haben.

Die Erwerberin, die Dr. Udo Kolb Grundstücks-GbR, 87740 Buxheim hat sich bereit erklärt, das Vorhaben auf Basis des bestehenden Bebauungsplans als neue Vorhabenträgerin weiterzuführen. Sie hat daraufhin das Büro Hochstrasser Architekten, Ulm mit der Überarbeitung des Ausgangsentwurfs beauftragt.

6. Anpassung des Gebäudeentwurfs

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt - analog zum ursprünglichen Vorhaben - den Abbruch der Gebäudesubstanz oberhalb des 1. Obergeschosses und die anschließende Neuerrichtung der Obergeschosse und der Dachgeschosse. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sollen erhalten und in den Umbau integriert werden. Während das Vorhaben aus dem Jahr 2014 noch eine

Aufstockung des Bestandsgebäudes um zwei Vollgeschosse vorsah, ist im aktuellen Entwurf aufgrund der statischen Rahmenbedingungen nurmehr ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen. Daraus ergeben sich im Gegenzug Spielräume für eine etwas steilere, dem Umfeld angepasste Dachneigung. Auch der Zwischenbau zum angrenzenden Haus der Museumsgesellschaft wird niedriger und bleibt mit nun 4 Vollgeschossen unterhalb der Traufe der flankierenden Hauptbaukörper.

Wie im Vorgängerentwurf sieht auch die vorliegende Planung in den neu zu errichtenden Ober- und Dachgeschossen ausschließlich Wohnnutzung vor. Durch Optimierung der inneren Erschließung konnte das Grundriss-Layout effizienter konzipiert und die Zahl der Wohneinheiten von 9 auf 13 erhöht werden (Wohnungsgrößen zwischen 1 und 3,5 Zimmern). Ferner konnte die Hofseite beruhigt und von zunächst vorgesehenen, technisch bedingten Aufbauten befreit werden.

Das Vorhaben wurde am 27.09.2018 im Gestaltungsbeirat behandelt. Der Gestaltungsbeirat hat die Anpassungsmaßnahmen an Kubatur und innerer Organisation des Gebäudes durchweg als einen wesentlichen Gewinn für das Vorhaben beurteilt. Auch der Ansatz, an dieser prominenten Stelle gegenüber dem Rathaus eine klassische Lochfassade vorzusehen, wurde im Gestaltungsbeirat gewürdigt. Lediglich in Hinblick auf die Anordnung der Fenster innerhalb der Fassaden- und Dachflächen sah der Gestaltungsbeirat noch Bedarf für eingehendere Untersuchungen.

7. Anpassung des Durchführungsvertrags

Ausgangspunkt für den vorliegenden, geänderten Durchführungsvertrag ist der Vertrag, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2014 geschlossen wurde. Dieser Vertrag wurde nur insoweit modifiziert, als die Inhalte das geänderte Vorhaben bzw. den Vorhabenträger nicht mehr korrekt abbilden. Dies betrifft insbesondere die Präambel sowie die Teile I und II des Vertrags, die sich mit dem Gebäudeentwurf beschäftigen. Die Regelungen zur Erschließung und Baudurchführung sind abgesehen von geringfügigen redaktionellen Anpassungen weitgehend unverändert.

8. Weiteres Vorgehen

Die geänderte Kubatur bewegt sich im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neue Straße 83“. Infolge der Reduzierung der Gebäudekubatur gegenüber der Ursprungsplanung werden die Beeinträchtigungen des Vorhabens auf angrenzende Grundstücke verringert, so dass die Belange der Angrenzer und Nachbarn gewahrt sind. Mit Zustimmung der Gemeinde zum Wechsel des Vorhabenträgers und zum geänderten Durchführungsvertrag kann das Vorhaben also ohne Änderung des Bebauungsplans weitergeführt und zum Abschluss gebracht werden.

Im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens wird die Stadt die Fassaden- und Dachgestaltung im Sinne der Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat weiter begleiten und eng mit der Bauherrschaft und dem beauftragten Architekturbüro abstimmen.