



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	22.08.2019		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.10.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 343/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan von Architekturwerkstatt [pli:z] Blease, St. Johann (Anlage 5.1-5.18)
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1-6.12)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm 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.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung eines innerstädtischen Baugrundstückes in der Deutschhausgasse 9.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, § 12, § 13a, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) mit Inkrafttreten am 1. August 2019.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 277/2 (Deutschhausgasse 9) und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 281/1 (Deutschhausgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 312 m² auf.

4. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. 110.5/ 99, in Kraft getreten am 23.12.2010, außer Kraft.

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.05.2019
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Südwestpresse am 11.05.2019
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.05.2019 bis einschließlich 21.06.2019

6. Sachverhalt

6.1. Planungsziel

Die Vorhabenträgerin ist die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG. Sie beabsichtigt den Abriss des Bestandsgebäudes mit Ausnahme des Kellers und die Errichtung eines Neubaus mit 7 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Höhenentwicklung fügt sich akzentuierend in die bestehende Bebauung ein und wird zu einer Aufwertung des Straßenbildes führen.

Vorgesehen ist eine Hotelnutzung mit ca. 36 Hotelzimmern. Im Erdgeschoss ist neben der Hotelrezeption eine gewerbliche Nutzung (z.B. Laden) geplant. Im Staffelgeschoss ist der Frühstücksraum für die Hotelgäste mit einer nach Süden ausgerichteten Aussichtsterrasse vorgesehen. Das Hotel stellt eine attraktive Ergänzung im Boutique-Hotel-Segment der Ulmer Hotellandschaft dar.

Das aktuell vorhandene Untergeschoss soll erweitert werden und dann das gesamte Gebäude unterbauen. Sollte aufgrund eines zu hohen Grundwasserspiegels eine Erweiterung des Untergeschosses nicht umgesetzt werden können, bleibt alternativ das Untergeschoss wie bisher erhalten.

Die Erschließung und die Andienung des Plangebietes erfolgt über die Deutschhausgasse, die als Fußgängerzone ausgebildet ist. Diese steht für den Anlieferverkehr entsprechend den festgelegten Anlieferzeiten zur Verfügung.

Die Nord- und West-Fassade grenzen an die Fußgängerzone an. Bei der Planung wurde besondere Beachtung, entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates, auf die architektonische Ausgestaltung der Ecksituation gelegt. Im Norden ist eine Lochfassade mit Naturstein geplant, um eine großzügige und ruhige Erscheinung zu erzielen. Im Westen, gegenüber dem Deutschhausparkhaus, wird eine Wandfläche entwickelt, die sich flächenhaft in die Höhe und um das Staffelgeschoss zieht. Durch ein Muster im Klinkerverbund entsteht eine Struktur und Rhythmisierung, die die Erscheinung des Gebäudes unterstreicht.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können aufgrund des bestehenden Untergeschosses nicht sinnvoll in einer Tiefgarage hergestellt werden. Zudem ist die als Fußgängerzone ausgewiesene Deutschhausgasse - und in deren Fortführung die Bahnhofstraße - nicht dazu geeignet, ganztägigen Zu- und Ausfahrtsverkehr für eine private Tiefgarage aufzunehmen. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ulm abgelöst werden. In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Die Haltestelle Hauptbahnhof, wichtigster Umsteigepunkt im Ulmer Nahverkehrsnetz, liegt in unmittelbarer Nähe. Die Region ist über den nahegelegenen Hauptbahnhof und den ZOB sehr gut erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Parkhaus Deutschhaus mit ca. 600 Einstellplätzen. Unter dem Bahnhofplatz wird aktuell eine Tiefgarage für ca. 540 Stellplätze errichtet. Des Weiteren werden unter den benachbarten Sedelhöfen derzeit 700 öffentliche Stellplätze in einer 3-geschossigen Tiefgarage geschaffen.

6.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
zulässig sind:
 - Geschäftsgebäude, Büro- und Verwaltungsnutzungen
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Wohnungen ab dem 5. Obergeschoss

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

ausnahmsweise zulässig sind:

- Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)
differenzierte Gebäudehöhen für verschiedene Gebäudeteile mit einer max. zulässigen Höhe, festgesetzt in m über NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Dachform: extensiv begrüntes Flachdach

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht.

In der ersten Stellungnahme wird befürchtet, dass durch das Hervorrücken des geplanten Gebäudes um 70 cm gegenüber der Bauflucht der Bestandsbebauung die Sichtbeziehung zwischen Parkhaus und Ladenschäften in der Deutschhausgasse verloren geht. Aufgrund der nur geringfügigen Erweiterung ist eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehung nicht zu erwarten.

In der zweiten Stellungnahme wurden Einwände zu den Belangen Gebäudehöhe, Nutzungsart und Grundstückserweiterung vorgebracht. Insbesondere wird befürchtet, dass es aufgrund der besonderen Lage des Bauvorhabens in der Fußgängerzone und aufgrund der Hotelnutzung zu Störungen und Lärmbelästigungen kommt. Zu den vorgetragenen Einwänden wird festgestellt, dass sich der Bereich der Innenstadt in den letzten Jahren im Umbruch befindet und eine Verdichtung der Nutzungen gerade in Bahnhofsnähe von Seiten der Stadt beabsichtigt wird. Mit den Sedelhöfen und dem Umbau des Bahnhofsplatzes erfährt die gesamte Innenstadt eine massive Aufwertung. Entsprechend der geplanten Entwicklung ist auch beabsichtigt, u.a. in der Deutschhausgasse die bauliche Entwicklung voranzutreiben und zu fördern. Eine stärkere Höhenentwicklung wird dem Standort als angemessen erachtet. Eine Verträglichkeit in Bezug zur Umgebungsbebauung ist gegeben.

In Abwägung der vorgetragenen Einwände kann festgestellt werden, dass die privaten Belange in der Planung ausreichend berücksichtigt wurden und aufgrund der vorgetragenen Einwände keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich waren.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TöB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TöB eingegangen:

- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Abt. Gesundheit
- Feuerwehr Stadt Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Leitungsträger (FUG, SWU, EBU und Telekom) sind überwiegend nachrichtlicher Natur und lediglich für die weitere Gebäudeplanung bzw. für den Bauablauf relevant, führen aber zu keinen Änderungen am Bebauungsplan. In Ihrer Stellungnahme bezieht sich die Fernwärme Ulm auf die Umlegung von Leitungen und den Neuanschluss ans vorhandene Leitungsnetz. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem benachbarten, östlichen Grundstück ein Fernwärme-Hauptkanal inkl. Schachtbauwerk verläuft und daher vor Baubeginn geeignete Maßnahmen zur Sicherung dieser Leitungen vorzunehmen sind. Die SWU teilt mit, dass im Baubereich mehrere Kabel sowie eine Gasleitung der SWU verlaufen. Diese müssen auf Kosten der Vorhabenträgerin umverlegt werden. Durch die EBU wird auf die zu beachtende Abwassersatzung der Stadt Ulm hingewiesen. In ihrer Stellungnahme wird durch die Telekom auf im Baubereich vorhandene Telekommunikations(TK)-Linien hingewiesen. Die Stellungnahmen wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet um eine frühestmögliche Abstimmung und Koordinierung mit den Leitungsträgern zu ermöglichen. Regelungen zur Abstimmung und Kostentragung erfolgen im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abt. Gesundheit verweist auf die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserverordnung. Insbesondere in Hinblick auf die Vermeidung von Legionellen-Infektionen ist beim Einbau von Duschen das Warmwassersystem entsprechend den DVGW Arbeitsblättern zu betreiben. Zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung wurde die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Feuerwehr Ulm teilt mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen und die Anforderungen zu evtl. notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen im Rahmen des Baugesuchs gestellt werden.

Das Polizeipräsidium Ulm merkt aus verkehrlicher Sicht kritisch an, dass Gäste das Hotel nicht mit dem Fahrzeug bzw. Taxi erreichen können und befürchtet "Irrfahrten" und unberechtigtes Befahren der Fußgängerzone. Es wird angeregt, im Lederhof-Parkhaus Kurzzeitparkplätze zu schaffen. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof Ulm und der direkten Nachbarschaft zum Parkhaus Deutschhaus wird ein Verzicht auf eigene Hotelparkplätze als vertretbar angesehen. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen keine weiteren Regelungen getroffen werden. Ferner werden Hinweise zur Kriminalprävention gegeben. Einer Aufnahme im Bebauungsplan bedarf es nicht, da die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis weitergeleitet und zudem ein Hinweisblatt der Polizei regelmäßig der Baugenehmigung beigelegt wird.

Das Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zur Geotechnik und zu den Untergrundverhältnissen innerhalb des Plangebietes.

Das Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) weist auf die zu erwartenden Bodenfunde und deren geschichtliche Bedeutung hin. Aufgrund früherer Planungen sind die Ausführungen zur Denkmalpflege sowie die zu beachtenden rechtlichen Vorgaben bereits bekannt und im Bebauungsplan enthalten.

SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht teilt mit, dass das Plangebiet im Grundwasserzustrom der im näheren Umfeld bekannten Grundwasserverunreinigungen liegt und Eingriffe in das Grundwasser mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen sind.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen waren keine Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

8. Weiteres Vorgehen

Die von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.08.2019 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung öffentlich ausgelegt werden kann.

Im Rahmen der Auslegung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. 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.

Ein Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Errichtung des Hotels verpflichtet, wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt.