

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 24.06.2020
Geschäftszeichen SUB III - Re
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 14.07.2020 TOP

Behandlung öffentlich GD 215/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 124"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan Steinhoff/ Haehnel Architekten	(Anlage 5.1 - 5.9)
1	Schalltechnische Untersuchung BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH - nur elektronisch -	(Anlage 6)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 124" innerhalb des im Plan vom 24.06.2020 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
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, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Das Grundstück Frauenstraße 124 soll neu bebaut werden. Die bestehende Bebauung soll abgerissen werden; stattdessen sollen entlang der Frauenstraße und Brenzstraße zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit ca. 28 Wohneinheiten sowie ein Gebäude mit Studierendenappartements mit ca. 20 Appartements im rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Damit kann die heutige städtebauliche Lücke der Blockrandbebauung in angemessener Gebäudehöhe und -tiefe in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ergänzt und geschlossen werden. Gemäß der zentralen Lage des Plangebietes nördlich der Ulmer Altstadt und der umliegenden Quartiersbebauung entstehen mit einer adäquaten Nachverdichtung neben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss an der Frauenstraße insgesamt ca. 28 Wohneinheiten und ca. 20 Studentenappartements. Die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm.

2. Rechtsgrundlagen

- a) §12 Abs. 2, §13 a, §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 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 von 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 815/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 417 (Frauenstraße) und 815/4 (Brenzstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.835 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin "Kapitalpartner Campus Ulm GmbH & Co. KG", Markdorf.

4. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "gemischte Baufläche" (Bestand) dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 124" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß §6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt werden.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 112-22 in Kraft getreten am 15.02.1958.

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.835 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen

Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ulmer Altstadt in einem Quartier, welches von einer städtischen Blockrandbebauung geprägt ist. Das Grundstück bildet dabei die Ecke an der Frauen-/ Brenzstraße und ist derzeit mit einer flächigen, ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung sowie Parkplätzen überstellt. Der ehemalige Lebensmittel-Discounter steht heute leer. Die bestehende Bebauung wird im aktuellen Zustand als Loch in der gewachsenen Blockrandbebauung wahrgenommen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich nördlich und östlich des Plangebiets eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen und einer überwiegenden Walmdachausbildung. Der Innenbereich des Quartiersblocks ist mit 1-2 geschossigen Flachdachgebäuden nahezu vollständig überbaut. Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch eine 4-5-geschossige, zum Teil gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Walm- und Satteldächern geprägt. Dagegen befindet sich im Westen eine heterogene Bebauung mit den Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes, dem Betriebsgelände der Feuerwehr Ulm sowie dem großflächigen Brauereibetriebsgelände der Firma Gold Ochsen.

Im Westen grenzt die Frauenstraße, im Norden die Verkehrsfläche der Brenzstraße an.

7.2 Geplante Neugestaltung

Das geplante Bauvorhaben, welches die heute aufgerissene Blockrandbebauung schließt und ergänzt, besteht aus drei Baukörpern, die sich in ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die beiden Gebäude an der Frauenstraße und der Brenzstraße sind mit 5 Vollgeschossen bis zur Traufe sowie einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum geplant. Die Bebauung passt sich an die Nachbargebäude an und nimmt deren Traufhöhen auf. Durch eine Staffelung der Traufhöhen zwischen den beiden Neubauten an der Frauenstraße wird zwischen den unterschiedlichen Höhen der benachbarten Gebäude vermittelt. Ebenfalls orientiert sich die Dachneigung und -form an den Nachbargebäuden. Es können großzügige Dachterrassen für die Dachgeschosswohnungen angeboten werden.

Für die Blockrandbebauung sind die sogenannten Traufgassen charakteristisch. Dieses prägende städtebauliche Element findet sich bei der Neuplanung sowohl in der Brenzstraße wieder, als auch zwischen den beiden Gebäuden an der Frauenstraße.

Bei der Gestaltung der Fassaden wird in Anlehnung an die gründerzeitliche Bebauung in der Umgebung eine klassische Formensprache gewählt, die mit modernen Fensterformaten neu interpretiert wird. Loggien werden als private Freibereiche in die Fassaden integriert.

Im Erdgeschoss, welches als Sockelgeschoss klar ablesbar ist, sind zur Stärkung eines urbanen und durchmischten Quartiers und zur Belegung des Straßenraumes gewerbliche/soziale/kulturelle Nutzungen entlang der Frauenstraße zwingend vorgesehen. Es entstehen ca. 28 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Der dritte Baukörper liegt grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze im Blockinnenbereich und ist mit 3 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung geplant. In diesem Baukörper sind ca. 20 Studierenden-Appartements vorgesehen.

Durch eine attraktive Außenraumgestaltung wird eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenhof erreicht. Einen wesentlichen Teil dazu sollen Elemente der Fassadenbegrünung am Innenhofgebäude beigetragen. Über eine Traufgasse von der Frauenstraße aus erfolgt der Zugang zum Innenhof.

Die im Süden des Geltungsbereichs vorhandene Trafostation der SWU Netze, welche die Versorgung des Plangebietes sowie der umliegenden Bebauung sicherstellt, bleibt bestehen.

Die Parkierung für die geplanten Nutzungen ist über eine gemeinsame, 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt von der Brenzstraße aus vorgesehen.

Das Gebäude wird an die Fernwärme angeschlossen, im weiteren Verfahren wird die Realisierung von PV-Modulen auf den geeigneten Dächern bzw. auf einem Teil der Dachflächen geprüft.

7.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.835 m² auf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche ZweckeDie unter § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,7; Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 0,95.
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden. Die festgesetzten Taufhöhen bewegen sich dabei zwischen 493,00 m und 493,50 m ü. NN sowie die max. zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen zwischen 496,50 m und 497,50m ü. NN (bzw. 487,50m für das innenliegende Gebäude)

- überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien und Baugrenzen differenziert nach Baukörpern.

- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig

- Dachform: Walmdächer (WD) und begrüntes Flachdach (FD)
- Stellplätze: Parkierung in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt über die Brenzstraße

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

7.4 Spezieller Artenschutz

Das Plangebiet besteht aus artenschutzfachlicher Sicht im Wesentlichen aus Gebäudestrukturen. Entsprechend ist eine Wirkung auf Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen. Zur Erfassung der Vögel und Fledermäuse werden durch einen Fachgutachter Bestandsaufnahmen durchgeführt, die bis Anfang August 2020 dauern. Auf Basis dieser Erhebungen werden ggf. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.5 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach §3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft die Frauenstraße. Etwas weiter nördlich verlaufen 2 Bahnlinien und südlich die Karlstraße.

Es werden vorwiegend durch den Fahrverkehr auf der Frauenstraße die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Eine Lärmschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Daher wurden insbesondere für die Baukörper entlang der Frauenstraße sowie der Brenzstraße passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen festgesetzt. Im Innenhofbereich sind Lärmpegel unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Somit ist aus schalltechnischer Sicht eine hohe Aufenthaltsqualität gegeben.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Frauenstraße 124" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.06.2020 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung können öffentlich ausgelegt werden.