

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.10.2022		
Geschäftszeichen	SUB III – mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.11.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 303/22

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	vorhabenbezogener Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Hochstrasser Architekten)	(Anlage 5.1-5.17)
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 - 6.18)
		nur elektronisch	
	1	Verschattungsstudie	(Anlage 7.1 -7.2)
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)	

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schweinmarkt 6-8" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Eigentümerfamilie beabsichtigt, als Vorhabenträgerin ihre Grundstücke Schweinmarkt 6-8 neu zu bebauen. Das Baugrundstück befindet sich im historischen Fischer- und Gerberviertel der Ulmer Altstadt. Die derzeit auf dem südöstlichen Teil des Baufelds bestehende Nachkriegsbebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit 10 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit neu bebaut werden.

Mit der Neubebauung wird die derzeit zum Teil als Parkplatz genutzte Nachkriegsbaulücke mit einem der altstadttypischen Gebäudekörnung entsprechenden Baukörper gefüllt.

Das Baufeld liegt am Rande der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel", so dass besonderer Wert auf die Einfügung des Neubaus in die umgebende Baustruktur gelegt wird. Im Erdreich sind wertvolle, in die Frühzeit der Stadt zurückgehende archäologische Funde zu erwarten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 1011 S. 1, 4)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 505 und 506 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 504 (Schweinmarkt) der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 691 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 110.4/ 43, in Kraft getreten am 20.12.1968
- Bebauungsplan 110.4/ 53, in Kraft getreten am 06.03.1986

Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

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 "Schweinmarkt 6-8" 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 öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.06.2022.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 25.06.2022.
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2022 bis einschließlich 02.08.2022.

7. Sachverhalt

7.1 Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Fischerviertels am Schweinmarkt. Die Grundstücke sind derzeit im östlichen Bereich durch ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer Satteldachausbildung traufständig zur Straße Schweinmarkt bebaut. Der westliche Teilbereich ist derzeit als Parkplatz genutzt. Unmittelbar nördlich und westlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße Schweinmarkt an, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet ist. Im Osten besteht ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, welches giebelständig (Doppelgiebel) zum Schweinmarkt mit steilen Satteldächern ausgebildet ist. Nördlich angrenzend befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude als Grenzbau mit einer Flachdachausbildung. Die südlich des Schweinmarkt gelegene Bebauung ist giebelständig mit steilen Satteldächern und 3 Vollgeschossen ausgebildet.

Das Baufeld liegt im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Fischer- und Donauviertel". Die hier einst vorhandene Bebauung aus mehreren stattlichen, giebelständigen Häusern ist im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Der westliche Teil des Baufeldes ist nach dem Krieg nicht wieder bebaut worden. Hier sind im Bodenbereich umfangreiche, bis in die Frühzeit der Stadt zurückreichende archäologische Funde zu erwarten. Diese müssen vor Baubeginn ergraben und dokumentiert werden. Auch unter der Neubebauung im östlichen Teil des Baufelds können sich unter der dortigen modernen Unterkellerung noch archäologische Funde erhalten haben.

7.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt und im Anschluss daran auf Grundlage des Siegerentwurfs vom Architekturbüro Hochstrasser, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht vor, den auf dem Flurstück Nr. 505 bestehenden Baukörper abzureißen und mit einem Baukörper mit 3 Geschossen bis zur Traufe und bis zu zwei weiteren Geschossen im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude hat drei Giebel zum Schweinmarkt und ist so gegliedert, dass das Gebäudevolumen als 3 Einzelbaukörper wahrgenommen wird.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus sind zum Schweinmarkt orientiert eine gewerbliche Nutzung sowie zwei Wohneinheiten und eine Parkieranlage für 4 Pkw vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend festgelegt 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 zum Schweinmarkt. Die Dachneigung beträgt je nach Gebäudeteil ca. 57° - 60°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 491,43 m ü.NN. im westlichen Bereich sowie bei 488,71 m ü.NN beim mittleren und östlichen Gebäudeteil. Die relative Höhe beträgt damit bei ca. 18,74 m bzw. bei ca. 16,02 m über dem Niveau des Schweinmarkts.

Der südwestliche Baukörper rückt über die bisherige Grundstücksgrenze um bis zu 2,80 m weiter in den Schweinmarkt. Hintergrund der Maßnahme ist einerseits die städtebauliche Absicht, den Schweinmarkt an seiner südwestlichen Ecke besser zu fassen und andererseits dem Eckgebäude eine größere Tiefe - und damit eine giebelständige Ausrichtung zum Schweinmarkt - zu ermöglichen. Auf diese Weise wird der Neubau der besonderen Lage im Blickpunkt des gegenüberliegenden Tors in der Stadtmauer besser gerecht. Infolgedessen muss ein Bestandsbaum in diesem Bereich entfernt und etwas weiter in der Platzfläche durch den Vorhabenträger neu gepflanzt werden. Durch die Anlage eines Pflanzraumes von 25 cbm werden die Wuchsbedingungen für den neuen Baum gegenüber dem Bestand erheblich verbessert

Die derzeit vor dem Baugrundstück bestehenden Stellplätze werden aufgrund des im westlichen Bereich hervortretenden Gebäudes neu angeordnet. Dabei werden parallel zum neu geplanten Gebäude 2 Parkplätze in Längsrichtung angeordnet. Des Weiteren stehen auf der südlichen Seite des Schweinmarkts 3 zusätzliche Parkplätze als Senkrechtparker zur Verfügung. Infolge der Neuordnung der öffentlichen Stellplätze reduziert sich deren Anzahl um ca. 4 Stellplätze.

Mit der Neubebauung wird ein seit der Kriegszerstörung bestehendes städtebauliches Provisorium ersetzt und die altstadttypische Bebauungsstruktur in Anlehnung an das historische Ensemble am Schweinmarkt ergänzt.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1 Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

Diese beinhalten im Wesentlichen Anregungen bzw. Äußerungen zur geplanten Gebäudehöhe, zur Einschränkung der Blickbeziehung von der Wilhelmshöhe auf das Münster, zur künftigen Gestaltung des Schweinmarkts, zur Parkierung sowie zur Verschattung der umliegenden Gebäude und des Schweinmarkts.

Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich an der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden durchaus

ebenbürtig. Maßhaltige Pläne der historischen Häuser sind nicht überliefert. Anhand des historischen Katasters und alter Fotos lässt sich aber rekonstruieren, dass mindestens das vorletzte der ursprünglich 4 historischen Giebelhäuser in dieser Reihe die nun geplante Bebauung an Volumen eher noch übertraf. Das 3-geschossige Gebäude war breiter (daraus ergibt sich bei ähnlicher Dachneigung geometrisch ein höherer First), hatte ein überhöhtes Erdgeschoss und drei Dachgeschosse.

Die Traufe der Neubebauung schließt höhengleich an die nordöstlich angrenzenden Häuser an. Das neue Eckgebäude weist dieselbe Traufhöhe auf, erreicht wegen der breiteren Front aber eine größere Firsthöhe. Das Niveau des Schweinmarkts steigt in Richtung der Wilhelmshöhe an, weswegen das neue Eckgebäude auch bei gleicher Firsthöhe in absoluten Zahlen deutlich niedriger ist als das äquivalente Gebäude an der Ecke Fischergasse.

Die erste Generation der Bebauungspläne der Nachkriegszeit ist in vielen Bereichen durch sehr zurückhaltende Dichtewerte gekennzeichnet, die häufig hinter die Dimensionen der vormals vorhandenen Bebauung zurückfallen; so auch am Schweinmarkt. Diese aus dem Zeitgeist nach dem Krieg resultierende Haltung wird weder dem historischen Kontext noch den heutigen Anforderungen an die Innenstadtentwicklung gerecht

Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt hineinrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandene, stadträumlich unbefriedigende Situation behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1. bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischerviertels. Das etwas höhere Eckgebäude befindet sich im Zentrum der Blickachse vom Tor der Stadtmauer aus und setzt damit einen städtebaulichen Akzent.

Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.

Die Parkierung für die neu hinzukommenden Wohneinheiten erfolgt innerhalb des Gebäudes durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze) mit einer Zufahrt vom Schweinmarkt aus. Die für die gewerbliche Nutzung baurechtlich notwendigen Stellplätze werden gemäß der Satzung abgelöst. Vor dem geplanten Gebäude sind nun anstelle der Senkrechtparker 2 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Infolge der Neuordnung der öffentlichen Stellplätze auf dem Schweinmarkt kommt es in der Gesamtbilanz zu einem Minus von 4 Stellplätzen. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde der Einfluss der Neubebauung auf die bestehenden Gebäude untersucht. Mithilfe eines CAD Programms wurde unter Berücksichtigung der Georeferenzierung der Verschattungsverlauf von Sonnenaufgang bis -untergang für den für den 20.03. (Tag-Nachtgleiche) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben in dem durch die einschlägige DIN 17037:2022-5 definierten Zeitraum insbesondere auch an den nördlich liegenden Gebäuden eingehalten werden. Der Innenhof ist an seiner Südwestseite nur eigeschossig bebaut, so dass die hochstehende Sonne um die Mittags-/Nachmittagszeit die Rückseiten der anliegenden Häuser belichtet. Die Verschattung des Schweinmarkts selbst wird primär durch die Wilhelmshöhe bzw. die nordöstlich des Schweinmarkts gelegene Bebauung ausgelöst. Lediglich in den Abendstunden wird der östliche Bereich des Schweinmarkts durch die neu geplante Bebauung mit verschattet.

8.2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Stellungnahmen der folgenden TöB fanden Eingang in die Abwägung:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB V
- Regierungspräsidium Tübingen – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- SWU Netze GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Polizeipräsidium Ulm

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, der Regierungspräsidien Freiburg und Tübingen sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen Änderungen an der Planung.

In der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wurde angeregt, auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Kulturdenkmals "Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm" nachrichtlich hinzuweisen.

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

- Nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals "Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm"
- Ergänzung des notwendigen Pflanzraum bei Neupflanzungen von Bäumen von mind. 25 m³
- Änderung des Hinweises zu Photovoltaikanlagen

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

9. **Beschlussfassung**

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 19.10.2022 nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 19.10.2022 hierzu festgelegt werden.

