

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.5</b>	<b>98</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Keltergasse - Wengengasse

E N T W U R F

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 01.09.2009;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Wohnbau Keifl GmbH & Co. KG, Hafenbad 31, Ulm beabsichtigt die Neubebauung des Grundstücks Flst.Nr. 63/5, Ecke Keltergasse/ Wengengasse mit einem 6-geschossigen Geschäftshaus. Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

Mit dem neuen Vorhaben erfolgt die Schließung der bestehenden Baulücke an der städtebaulich prägnanten Blockecke Wengen- und Keltergasse. Damit wird die Eingangssituation an der Wengengasse zum innerstädtischen Geschäftsbereich akzentuiert und aufgewertet.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 110.5 /88 "Wengengasse - Keltergasse" setzt für den Geltungsbereich Mischgebiet und eine Bebauung mit 4 Geschossen, eine Traufhöhe von 13,0 m, eine Firsthöhe von 20,0 m sowie eine überbaubare Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> fest.

Das Vorhaben überschreitet die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans. Infolgedessen muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe auf bis zu 505,0 m ü. NN, die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Baulücke gewährleisten.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung entlang der Wengen- und Keltergasse. Es liegt an der nordöstlichen Ecke des fast vollständig überbauten Baublocks am nördlichen Rand des Stadtkerns, der von Wengen-, Keltergasse und Hei-geleshof umfasst wird.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut und wird als private Stellplatzfläche genutzt. Das Grundstück stellt derzeit eine störende Baulücke am Eckbereich der Wengen- und Keltergasse dar. Die Wengengasse ist ein bedeutender Zugang zum zentralen Geschäftsbereich der Ulmer Innenstadt.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung Wengengasse 35 weist 4 Geschosse mit einem traufständigen Satteldach zur Straße und eine Traufhöhe von 12,35 m sowie eine Firsthöhe von 15,35 m über dem Niveau des öffentlichen Gehweges auf. Das westlich benachbarte Gebäude Keltergasse 3 weist eine Traufhöhe von ca. 16,10 m auf.

In der Grenz wand (Brandwand) des Gebäudes Wengengasse 35 zum Plangebiet befinden sich mehrere Fenster. Eine entsprechende Baulast hinsichtlich der Einhaltung eines unüberbaubaren Abstandes von 3 m zum Grundstück Wengengasse 35 wurde durch die Stadt Ulm am 15.09.1992 auf Antrag gelöscht. Der Eigentümer des Grundstücks

Wengengasse 35 hat durch Verzichtserklärung vom 03.09.1992 einer Löschung der Baulast unwiderruflich zugestimmt. Es besteht somit kein Fensterrecht in der Grenzwall Wengengasse 35 zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 880 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes**

Die Planung sieht eine der prägnanten innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung mit 6 Vollgeschossen vor. Das oberste Vollgeschoss liegt dabei bereits im Dachraum. Die Bebauung erhält Satteldächer in einer Neigung von 60°, die traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Das Vorhaben wird unmittelbar an das bestehende Gebäude Wengengasse 35 angebaut. Zu dem Gebäude Keltergasse 3 wird ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten.

Das geplante Gebäude hat eine Traufhöhe von ca. 18,0 m und eine Firsthöhe von ca. 25,5 m über dem angrenzenden Niveau der öffentlichen Gehwege. Der giebelständige Kopfbau im Eckbereich zwischen Wengen- und Keltergasse erhält im Erdgeschoss eine Arkade. Entlang der Wengen- und der Keltergasse sind jeweils 4-geschossige Vorbauten mit Flachdächern und weiteren Arkaden im Erdgeschossbereich vorgesehen.

Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist in Anlehnung an die benachbarten Gebäude eine Ladennutzung, ab dem 2. Obergeschoss sind Büros und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Wohnungen sind ab dem 4. Obergeschoss zulässig.

Mit dem neuen Vorhaben erfolgt die Schließung der bestehenden Baulücke an der städtebaulich bedeutenden Blockecke zwischen Wengen- und Keltergasse. Damit wird die Eingangssituation an der Wengengasse zum innerstädtischen Geschäftsbereich akzentuiert und aufgewertet.

#### **5. Planinhalt**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebietes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit einem innerstädtisch verdichteten, gemischt genutzten Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte in Ulm mit geringen Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Geltungsbereiches als Mischgebiet bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die kleinräumige und dichte Mischung von Wohnen und Arbeiten führen.

Das Plangebiet dient vorrangig einer innerstädtischen Mischnutzung aus Läden, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgese-

nenen Festsetzungen werden alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) wird auf Grund der Lage des Plangebietes im verdichteten innerstädtischen Geschäftsbereich auf den Wert von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebietes im verdichteten innerstädtischen Geschäftsbereich abgeleitet.

Der hohe Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der städtebaulichen Zielsetzung, eine der umgebenden Quartiersstruktur entsprechende, innerstädtisch verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Weiterhin wird die hohe Verdichtung aus stadtgestalterischen Gründen ermöglicht. Mit dem Vorhaben erfolgt die Schließung der bestehenden Baulücke an der städtebaulich bedeutenden Blockecke zwischen Wengen- und Keltergasse.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in erster Linie für Laden-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist für die derzeitige Stellplatznutzung komplett versiegelt worden. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung des erweiterten Geschäftsbereiches der Innenstadt von Ulm. In dieser Lage trägt eine hohe bauliche Dichte zur Gewährleistung einer dem Oberzentrum Ulm entsprechenden Versorgungsqualität bei. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unerschlossenen Flächen eingeräumt.

Die Bebauung des Plangebietes führt zu einer ökonomischen Nutzung eines lange brachliegenden Grundstückes mit einer bereits vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Weiterhin bewirkt das Vorhaben eine Ausweitung der Geschäftsnutzung und führt damit zu einer Attraktivitätssteigerung für die innerstädtische Geschäftslage.

Gleichermaßen stehen der angestrebten Dichte die Bedürfnisse des Verkehrs nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen gesichert. Auf dem Baugrundstück werden 11 baurechtlich gebundene Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Keltergasse bereitgestellt. Für die Kunden der Geschäfte und Büros stehen in den nahen öffentlichen Parkhäusern Sedelhof und Salzstadel genügend öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) im Bereich des Satteldaches sowie bei Bauteilen mit einer Flachdachausbildung über die Gebäudeoberkante (OK max.) als absolute Höhe in NN im neuen System festgelegt. Die zulässige Firsthöhe wird dabei mit max. 505,0 m ü. NN. und die Traufhöhe mit

max. 497,5 m ü. NN. bestimmt. Das Gebäude ist im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit einer absoluten Firsthöhe von 504,20 m ü. NN. geplant. Die Differenz von 0,7 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es wird eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachraum liegt, ermöglicht.

Die 4-geschossigen Anbauten entlang der Wengen- und der Keltergasse mit einer Flachdachausbildung und Arkaden im Erdgeschossbereich sind bis zu einer Höhe von max. 494,0 m ü. NN. (OK) zulässig. Die relative Höhe des Dachfirstes beträgt ca. 26,0 m, der Traufe 18,50 m und der 4-geschossigen Anbauten 15,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Gehwege.

Das unmittelbar angrenzende Nachbargebäude Wengengasse 35 mit 4 Vollgeschossen ist hinsichtlich der Traufhöhe um ca. 5,50 m, hinsichtlich der Firsthöhe um ca. 10,0 m niedriger. Das westlich benachbarte Gebäude Keltergasse 3 mit einer Traufhöhe von ca. 16,10 m ist ca. 1,90 m niedriger als die geplante Bebauung im Geltungsbereich.

Das im Vergleich zu den angrenzenden Gebäuden höhere Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) ist städtebaulich begründet. Die besondere Lage des Grundstücks an der markanten Straßenecke am Zugang zur nördlichen Kernstadt erfordert eine angemessene bauliche Ausprägung. Mit dem Vorhaben wird die Entwicklung einer moderaten Nachverdichtung vorweggenommen, die mittelfristig im Zuge von Sanierungs- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen auf das gesamte Neutor- / Wengenviertel ausgedehnt werden soll.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen und der baulichen Verdichtung können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zum Nachbargrundstück Keltergasse 3 (Flurstück Nr. 62/3) nicht eingehalten werden. Zur Sicherstellung einer der Lage angemessenen Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 7 LBO festgelegten Tiefen der Abstandsflächen bis auf 5,0 m entsprechend der Festsetzung der Baugrenze zum Nachbargebäude Keltergasse 3 reduziert werden. Das Nachbargrundstück weist zum Geltungsbereich eine Grenzbebauung auf.

Gemäß § 6 Abs. 4 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen aus Punkt 1 sind gegeben: Das Plangebiet liegt an dem hervorgehobenen Zugangsbereich zur nördlichen Innenstadt und soll mit einer markanten, baulichen Gestaltung ausgebildet werden. Dieser Blockrand ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild in diesem Bereich und wird entsprechend seiner innerstädtischen Lage eine angemessene Gestaltung erhalten.

Die Voraussetzungen aus Punkt 2 hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch die vorgesehene Bebauung auf das Grundstück Keltergasse 3 umfasst im

Wesentlichen die Beleuchtung mit Tageslicht und die ausreichenden Belüftung. Belichtung und Belüftung sind durch die bestehende Nord-Süd Orientierung des Nachbargebäudes entlang der Keltergasse in ausreichendem Maße gewährleistet. Eine Verschattung der Keltergasse 3 hält sich in dem für die dicht bebaute Innenstadt vertretbaren und üblichen Rahmen. Das Grundstück Wengengasse 35 wird durch die nördliche Lage des Vorhabens überhaupt nicht verschattet.

Die ermittelte Geschossflächenzahl der vorgesehenen Bebauung im Geltungsbereich beträgt 4,2 und hält sich somit in einer vertretbaren Bebauungsdichte entsprechend der Lage in der verdichteten Innenstadt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke ist die vorgesehene Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Reduzierung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen gegenüber § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg städtebaulich vertretbar.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der geschlossenen Bauweise beinhaltet, dass nur eine einseitige Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Wengengasse 35 sowie eine Bebauung innerhalb der Baugrenze ohne Grenzabstand zulässig sind. Das geplante Gebäude muss damit an die bestehende Brandwand auf dem Grundstück Wengengasse 35 (Flurstück Nr. 63/3) zwingend angebaut werden. Diese Bauweise schreibt die bestehende Grenzbebauung entsprechend der vorhandenen Blockrandbebauung in der Umgebung des Plangebietes auf dem Eckgrundstück fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Gebäudes mit der Möglichkeit einer weitgehenden Überbauung des Plangebietes festgelegt.

Die Begründung zur Bauweise mit einer Reduzierung der Abstandsflächen ist unter Punkt 5.2 ausführlich dargelegt.

### **5.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung und Andienung des Geltungsbereiches erfolgt über die Kelter- und Wengengasse. Die Keltergasse ist im Bereich des Plangebietes als Einbahnstraße in Richtung Westen ausgewiesen. In absehbarer Zukunft wird die Keltergasse als 2-streifige Straße mit Gegenverkehr umgebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Plangebietes kann über den Erschließungstichweg Flurstück Nr. 63 angedient werden.

Private Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt. Im Untergeschoss des Gebäudes sind 11 Einstellplätze geplant mit einer Zufahrt von der Keltergasse aus. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit, einen ebenerdigen Stellplatz auf dem nicht überbauten Bereich mit Zufahrt über den öffentlichen Stichweg anzulegen. Die darüber hinaus baurechtlich erforderlichen Stellplätze müssen abgelöst werden.

Durch die bestehenden Parkhäuser Sedelhof und Salzstadel ist eine Versorgung mit Kundenparkplätzen sichergestellt. Weiterhin ist mit der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe der ÖPNV-Haltestelle Theater in der Olgastraße eine hohe Erschließungsqualität gewährleistet.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes. Da das Plangebiet - neben den Straßenanteilen - nur ein Grundstück beinhaltet und vollständig versiegelt wird, sind besondere grünordnerische Festsetzungen hier nicht möglich.

## 5.7 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Verdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Bebauung des Grundstückes im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine wesentliche Veränderung der Umweltsituation zu erwarten ist, da die Grundstücksfläche bereits derzeit durch die Stellplätze vollständig versiegelt ist.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 5.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im archäologisch relevanten Bereich der mittelalterlichen Stadt Ulm. Es wird vermutet, dass historisch wertvolle Keller vorhanden sind. Zur Bestimmung der grabungsrelevanten Flächen für die archäologische Denkmalpflege werden eine archivalische Voruntersuchung und eine Sondage durchgeführt.

Die Überbauung des Plangebietes verursacht möglicherweise die Beseitigung und Zerstörung archäologischer Denkmale. Zur Erforschung und Bergung der archäologischen Befunde werden Ausgrabungen in einem angemessenen Umfang im Vorfeld der Baumaßnahme auf der Grundlage der archivalischen Voruntersuchung und der Sondagen durchgeführt. Zur Sicherung der erforderlichen archäologischen Ausgrabungen wird zwischen dem Landesamt für Denkmalschutz und der Vorhabenträgerin eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen. Gegenstand der Vereinbarung sind Regelungen zur Dauer, zum Umfang und zur Finanzierung der Ausgrabungen.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertig gestalteten Bebauung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und für Werbeanlagen bestimmt.

## 6. Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 880 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Mischgebiet	ca. 622 m <sup>2</sup>	( 70,7 %)
Verkehrsfläche (öffentl. Gehweg u. Parkplätze)	ca. 258 m <sup>2</sup>	( 29,3 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.