



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 01.03.2010
Geschäftszeichen SUB III-AR
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 11.05.2010 TOP
Behandlung öffentlich GD 180/10

Betreff: Rahmenplan Deutschhausgasse 3 - 13

Anlagen: 3 Übersichtspläne (Anlagen 1-3)
1 Rahmenplan zur Höhenentwicklung
Bahnhofstraße – Hirschstraße GD 244/98 (Anlage 4)

Antrag:

1. Dem Rahmenplan in der Fassung vom 01.03.2010 zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3	Gemeinderats:
	Eingang OB/G _____
	Versand an GR _____
	Niederschrift § _____
	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Bereich der Deutschhausgasse wurde ein Rahmenplan entwickelt. Anlass ist ein Vorhaben auf dem Flurstück 277/2, Deutschhausgasse 9 bei dem das bestehende Gebäude aufgestockt und erweitert werden soll.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst bzw. tangiert folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 270, 274, 275, 276, 277, 277/1, 277/2 und 281/1 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

3. Sachverhalt

3.1. Ausgangslage

Der Planbereich Deutschhausgasse liegt im zentralen Geschäftsbereich der Ulmer Innenstadt.

Die Gebäude der Deutschhausgasse 3 - 13 bilden einen Baublock und weisen eine sehr heterogene und der innerstädtischen Lage unangemessene Bebauung auf. So finden sich auf der Nord- und Westseite des Baublocks Gebäude mit 4 Vollgeschossen mit Flachdächern.

Die Deutschhausgasse 3 als Anschlussbebauung an die Bahnhofstraße weist 5 Vollgeschosse und ein leicht geneigtes Satteldach auf. Dabei variieren die Höhen zum Niveau der Deutschhausgasse zwischen rund 13,25m und 15,50m. Die Südseite entlang der Großen Blau wird durch eine 1-2geschossige Bebauung mit Flach- und Satteldach abgeschlossen. Auffallend und das Straßenbild negativ prägend ist die nicht geschlossene Gebäudefront der Nordseite.

Mit der Modernisierung der Galeria Kaufhof im Norden, dem neuen Deutschhausparkhaus im Westen und dem Kinozentrum am Lederhof wurden in den vergangenen Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft neue Maßstäbe hinsichtlich der Gebäudehöhen und der gestalterischen Qualität gesetzt.

3.2. Vorhaben Eckgrundstück Deutschhausgasse 9, Flurstück 277/2

Die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. Kg. beabsichtigt einen Umbau und eine Aufstockung des Eckgebäudes Deutschhausgasse 9 auf 6-Geschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Zudem soll das Gebäude nach Osten um 5m erweitert werden. Die relative Höhe weist im Bereich des 6. Geschosses ca. 19,75m und im Bereich des Staffelgeschosses ca. 23m auf. Da das geltende Planungsrecht für das Grundstück bisher eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen und eine Bauverbotszone im Bereich des heute bestehenden überdachten Parkplatzes aufweist, muss zur planungsrechtlichen Sicherung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden (GD 134/10). Dieser wird parallel zum Rahmenplan entwickelt.

3.3. Rahmenplanung

Um dem Einzelhandel in der Innenstadt gegenüber den Einzelhandelsstandorten am Stadtrand und im nahen Umfeld der Innenstadt ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wurde bereits im Jahr 1998 ein Rahmenplan (GD 244/98) zur Höhenentwicklung im Bereich der Bahnhof- und Hirschstraße beschlossen (Anlage 4). Dieser sah bis zu 5 Geschosse und eine Traufhöhe bis 18,50 m vor, wobei bezogen auf den konkreten Fall eine Anpassung an die örtliche Situation und die konkrete Nutzung ermöglicht werden sollte. Er eröffnete zudem die Möglichkeit einer Betonung von städtebaulich besonders geeigneten Standorten mit weiteren Geschossen.

Der Baublock im Bereich der Deutschhausgasse stellt eine gesonderte Situation dar. Da es sich um einen fast geschlossenen und relativ engen Baublock handelt, ist es notwendig, Überlegungen für den gesamten Bereich vorzunehmen. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde ein sondierendes Gespräch geführt. Die Aktivitäten der Verwaltung wurden grundsätzlich begrüßt.

Vorgeschlagen wird eine Aufstockung auf 6 Geschosse auf der Nord- und Westseite des Baublocks sowie eine Akzentuierung mit Staffelgeschossen. Aufgrund der Dichte können die Gebäude auf der Südseite nur bis zu 4 Geschossen erhöht werden, um die Belichtung und Belüftung für die nördliche Blockrandbebauung zu gewährleisten. Eine punktuelle Erhöhung ist jedoch denkbar.

Städtebaulich notwendig ist die Schließung der Fassadenfront auf der Nordseite. Um größere zusammenhängende Einzelhandelsflächen zu schaffen, ist eine Überbauung des Innenhofes mit bis zu 2 Geschossen wünschenswert. Für eine bessere fußläufige Vernetzung mit der Umgebung, wird ein weiterer Übergang über die Blau im Osten vorgeschlagen.

Neben Einzelhandelsflächen in den unteren bzw. Büroflächen in den darüber liegenden Geschossen kann in den oberen Ebenen gewohnt werden. Insbesondere die Südseite mit der Lage an der Großen Blau eröffnet die Möglichkeit für innerstädtisches Wohnen.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass generell eine stärkere Höhenentwicklung dem Standort angemessen ist und eine Verträglichkeit in Bezug zur Umgebungsbebauung gegeben ist.

Die planungsrechtliche Sicherung soll für konkrete Vorhaben jeweils über vorhabenbezogene Bebauungspläne erfolgen.