

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neuer Graben – Wengengasse – Olgastraße“

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.6</b>	<b>99</b>

Begründung

gefertigt Ulm, 10. Oktober 2010

Stemshorn Architekten GmbH

Ehinger Straße 13

89077 Ulm

## **Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **„Neuer Graben – Wengengasse - Olgastraße“**

Inhalt:

#### 1. GRUNDLAGEN

1.1 Erfordernis der Planung

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

1.3 Übergeordnete Planungen

1.4 Lage des Gebietes und angrenzende Nutzungen

1.5 Größe, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.6 Städtebauliches Konzept

1.7 Projektbeschreibung

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3 Bauweise und überbaubare Flächen

2.4 Verkehrsflächen

2.5 Grünflächen

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft

#### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Gestaltung des Gebäudes

3.2 Werbeanlagen

#### 4. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

4.1 Flächenbilanz

4.2 Kostenangaben

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung liegt in der Pflicht der Gemeinden gemäß §1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Anlass ist die städtebauliche Neufassung des historischen Stadtzugangs im Bereich des ehemaligen Neutors, für die das hierfür erforderliche Planungsrecht derzeit nicht besteht. Hierfür wird nach §12 BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Vorhabensträger ist die Wengentor GmbH & Co. KG, Benzstraße 17, 89079 Ulm.

### 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neuer Graben – Wengengasse - Olgastraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dient.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im festgesetzten Kerngebiet eine Fläche von 1.177 m<sup>2</sup>. Sie liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> und erfüllt daher die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren wird wie folgt angewendet:

- Beschleunigtes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen und § 4c BauGB nicht angewendet.

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Bei überschlägiger Abschätzung der Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist mit dem Bauvorhaben keine gravierende Verschlechterung verbunden, da der Baugrund nahezu völlig versiegelt ist und nur geringfügige Eingriffe im Grünbereich vorgenommen werden.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sieht der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm die Eindämmung des Flächenbedarfs im Außenbereich durch die Ausschöpfung des innerstädtischen Entwicklungspotentials vor. Das Ziel hierbei ist, den Bestand an Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten umsetzungsorientiert zu aktivieren.

Im Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine gemischte Baufläche dar.

Die Planung steht daher in keinem Widerspruch zum rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm.

#### **1.4 Lage des Planungsgebietes und angrenzende Nutzungen**

Das Gebiet befindet sich im nördlichen Abschluss der Altstadt von Ulm und grenzt unmittelbar an die Stadtmauer. Im historischen Stadtgrundriss befand sich auf dem Gebiet das „Neutor“, das als eines der fünf Stadttore den nordwestlichen Zugang in die Ulmer Altstadt ermöglichte.

Das Baugrundstück ist ein bis Anfang des 19. Jahrhunderts teilweise bebautes Grundstück, das im Norden vom Stadtgraben und der äußeren Stadtmauer, im Osten vom erdverfüllten Zwinger zwischen äußerer und innerer Stadtmauer, und im Westen von der Baumasse des Neutors begrenzt war. Im 19. Jahrhundert wurde die Fläche völlig überbaut, das westlich angrenzende Neutor jedoch abgebrochen. Durch die Bombardierung von 1944/ 45 wurde die Bebauung auf dem Grundstück zerstört. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde an Stelle der Vorkriegsbebauung planungsrechtlich ein Parkplatz festgesetzt.

Das Gebiet grenzt heute im Süden an die Verkehrsfläche der Sterngasse und des Neuen Grabens, im Westen an die Verkehrsfläche der Wengengasse und im Norden an die Verkehrsfläche der Olgastraße. In östlicher Richtung schließen die historische Stadtmauer und die öffentlichen Grünanlagen (Flst.Nr. 285) mit Fuß- und Radweg entlang der Olgastraße an das Gebiet an.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne der Stadt Ulm:

- Plan Nr. 111.2 / 21 In Kraft getreten am 26.05.1977
- Plan Nr. 110.6 / 84 In Kraft getreten am 28.08.1975
- Plan Nr. 110.6 / 50 gen. d. Erlass des Innenministeriums BW vom 30.08.1951  
Nr. V Ho 3181

Die derzeitige Nutzung des Gebietes besteht aus einem öffentlichen Parkplatz mit WC-Anlage. Die Stadt Ulm zielt darauf ab, oberirdische PKW-Stellplätze zu reduzieren und in öffentliche Garagenanlagen zu verlagern. Der Stellplatzbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den kontinuierlichen Ausbau von öffentlichen Großgaragen in der Nähe aufgefangen. Für eine öffentliche WC-Anlage besteht nach bisheriger Erfahrung am jetzigen Standort kein Bedarf.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem Hotel sowie Wohn- und Bürogebäuden mit Einzelhandels- oder Gastronomienutzung im Erdgeschoss.

## 1.5 Größe, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1.177 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst das westliche Teilstück von Flurstück 285 (Anlage) und greift auf die Flurstücke 143, 60 und 287 über. Vor diesem Hintergrund sollte eine Katasterfortführungsvermessung nach § 4 VermGBW eingeleitet werden. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen sind derzeit im Besitz der Stadt Ulm und sollen an den Vorhabenträger veräußert werden.

## 1.6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des bisher als öffentlicher Parkplatz mit WC-Anlage genutzten Bereichs in unmittelbarer Nähe zur Ulmer Stadtmauer vor. Auf Grund der historischen Bedeutung dieser Fläche als Eingangssituation in die historische Kernstadt Ulms wird in Anlehnung an das ehemalige Stadttor „Neutor“ eine neue städtebauliche Dominante ausgebildet. Ziel ist es, das abgegangene Neutor in Form eines mehrgeschossigen Punkthauses, das sich in seiner Höhe von der umgebenden Bebauung abhebt, neu zu interpretieren und die bestehende Eingangssituation in die Ulmer Kernstadt durch einen neuen Hochpunkt städtebaulich hervorzuheben. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens ermittelt (vgl. Sitzung des Fachbereichsausschusses des Gemeinderats vom 08.12.2010 - GD 513/09).

## 1.7 Projektbeschreibung

Bei dem Neubau handelt es sich um einen kubischen Baukörper auf einer Grundfläche von ca. 23,50 x 18,00 m und einer Höhe von durchschnittlich rund 28,50 m über dem bestehenden Gelände. Der rechteckige Baukörper greift in seiner Ausrichtung die Linienführung der Stadtmauer auf und thematisiert in seinem seitlichen Versatz den ehemaligen Übergang der Stadtmauer zum Neutor, dem Zugang in die mittelalterliche Kernstadt. Der Neubau gliedert sich in eine zweigeschossige Arkadenzone im EG, für die Nutzungen im Bereich Handel, Gastronomie und Dienstleistung vorgesehen sind, und 7 darüber liegende Geschosse für Nutzungen im Bereich Büro, Dienstleistung und Wohnen. Bei Wohnungen im DG sind innenliegende Terrassen vorgesehen. Der Innenausbau innerhalb der Nutzungseinheiten erfolgt gemäß der Erfordernisse der Nutzer sowie der gültigen technischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. In den beiden vorgesehenen Untergeschossen sind Nebenräume sowie eine PKW-Stellplatzanlage vorgesehen, deren Zufahrt sich im Süden am Neuen Graben befindet. Die nach §37 LBO geforderten Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet oder gemäß §37 Abs. 5 LBO abgelöst. Das Gebäude ist über die wenige Meter entfernte ÖNVP-Haltestelle „Theater“ sehr gut erreichbar. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU), die in das Plangebiet hinein erweitert werden. Zusätzlich ist es möglich, Fernwärme über das Netz der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) zu beziehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal, der an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU).

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf Grund der Lage und Charakteristik des Gebietes und entsprechend der Planungen der Stadt Ulm wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Zielsetzung der Stadt Ulm, den innerstädtischen Wohnraum zu erhalten und zu fördern, wird grundsätzlich unterstützt. Zur Realisierung der kerngebietstypischen Nutzungsmischung im Planungsgebiet sind hier gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen nur in den drei obersten Geschossen zulässig.

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss ist notwendig, um den Innenstadtbereich in seinen bestehenden Strukturen zu sichern und möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die kleinräumige und dichte Mischung von Wohnen und Arbeiten führen.

Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Dieser Ausschluss ist notwendig, um die angestrebte Nutzungsmischung von Arbeiten, Handel und Wohnen innerhalb des Planungsgebiets sicher zu stellen.

Des Weiteren sind die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Oberkante der Gebäude über NN festgesetzt. Alle Festsetzungen stellen das eindeutige, zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung dar. Durch die festgesetzten Werte wird eine der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Ausnutzung des innerstädtischen Grundstückes ermöglicht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 1,0 ist gemäß § 17 BauNVO an ihrer Obergrenze gefasst und ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung des innerstädtischen Gebietes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von 508,50 m über NN nicht überschreiten. Die Höhe des festgesetzten Gebäudes überragt somit die bestehenden Gebäude, um eine städtebauliche Dominante in Anlehnung an das historische Neutor zu bilden. In der Höhenangabe ist ein Puffer von rund 1,0 m enthalten, um bauliche Toleranzen auszugleichen.

### **2.3. Bauweise und überbaubare Flächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand zulässig.

Die unmittelbar an den Neubau angrenzenden Flächen sind öffentlicher Raum. Die Abstandsflächen im Norden, Westen und Süden können im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Im Osten rückt der Neubau bis auf 1,50 m an die Stadtmauer heran, um die Blickbeziehung zwischen Herbert-von-Karajan-Platz und dem Hauptturm des Ulmer Münsters zu erhalten. Bei der Stadtmauer handelt es sich zwar um eine bauliche Anlage. Da die Stadtmauer aber keiner üblichen Nutzung unterliegt und nachbarschützende Belange nicht gegeben sind, wird der Grenzabstand hier unter Abwägung mit der städtebaulich-denkmalpflegerischen Zielsetzung des Erhalts der vorgenannten Blickbeziehung auf 1,50 m reduziert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen definiert. Die Baugrenze entspricht bis auf den 1,50 m breiten Winkel zwischen Stadtmauer und Neubau dem Baugrundstück.

### **2.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung über die bestehende Verkehrsfläche des Neuen Grabens. Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Neben der verkehrlichen Erschließung wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung entlang der Wengengasse und der Olgastraße ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der an die umgebenden Fuß- und Radwege anschließt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planungsrechtliches Erfordernis dar und soll die öffentliche Erschließung des Plangebietes gewährleisten.

### **2.5 Grünflächen**

Im nördlichen Teil des Gebietes wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung entlang der Olgastraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist Teil des geschützten Grünbestandes Nr. 49 „Grünzug an der Olgastraße“ der Stadt Ulm.

### **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet werden gemäß der Eintragung in der Planzeichnung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind notwendig, um nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter zu minimieren. Fest-

gesetzt werden die Erhaltung von zwei Bäumen im nördlichen Teil und die Dachbegrünung der Flachdächer mit einem Mindestaufbau von 8 cm, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Für zwei Bäume, die von den Baumaßnahmen betroffen sind, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Zudem werden für die geplanten Nutzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen eines Schallschutzgutachtens nachzuweisen.

### 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Gestaltung des Gebäudes

Die Gestaltungsfestsetzungen des Neubaus sind an den in Absprache mit der Stadt Ulm ausgearbeiteten Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Stemshorn Architekten GmbH und Architekten im Klosterhof, Ulm, gebunden. Dieser ist Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Differenzierte Gestaltungsvereinbarungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 3.2 Werbeanlagen

Durch die Beschränkung der Art und der Größe der Werbeanlagen wird eine negative Auswirkung auf das sensible Stadtbild am Eingang zur historischen Kernstadt verhindert.

### 4. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

#### 4.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.177,0 m <sup>2</sup>	100,0 %
davon Grünfläche	ca. 188,0 m <sup>2</sup>	16,0 %
davon Verkehrsfläche	ca. 282,5 m <sup>2</sup>	24,0 % (Fussweg)
	ca. 318,0 m <sup>2</sup>	27,0 % (Straße)

#### 4.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten; die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von dem Vorhabensträger als Veranlasser des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.

Das vorliegende Projekt sowie weitere Projekte im Umfeld (Sedelhofgalerie, Wohn- und Geschäftshaus Keltergasse 1, Verlegung der Straßenbahnhaltestelle „Theater“) haben zur Folge, dass der Ausfahrtsbereich aus der Wengengasse sowie der Knotenpunkt Neuer Graben/

Sterngasse/ Wengengasse/ Keltergasse neu organisiert und gestaltet werden müssen. Die Planung sieht folgende Maßnahmen vor:

- Reduzierung der Ausfahrt Wengengasse auf die Olgastraße um eine Spur
- Versetzung des östlichen Bordsteins sowie der Mittelinseln
- Ergänzung des Kleinpflasterbelags im Neuen Graben bis zur Sterngasse
- Ergänzung des Verkehrsberuhigten Bereichs in der Sterngasse bis zur Wengengasse
- Anpassung der Signaltechnik

Die Vorhabenträgerin wird alle Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum, die unmittelbar durch das Bauvorhaben verursacht werden (u.a. Versetzung des Bordsteins, Herstellung der Gehweg- und Straßenflächen im Bereich der Baustelle und des Arbeitsraums, Anpassung der Signalanlagen, Ergänzung der Grünfläche) tragen. Die Stadt Ulm wird im Gegenzug die öffentlichen Flächen, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind aber im Zusammenhang mit dem Projekt neu geordnet werden müssen, finanzieren. Nach einer überschlägigen Berechnung belaufen sich diese von der Stadt einzubringenden Finanzmittel auf ca. 180 000,- €.