

Planbereich	Plan Nr.
101.1	91

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse

Begründung

E N T W U R F

Ulm, 16.06.2011

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Activ-Group, Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen, beabsichtigt als Vorhabenträgerin für die Grundstückseigentümerin A.I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll mit Ausnahme der Untergeschosse abgebrochen und durch ein Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1/52, Nr. 110.1/57 und Nr. 110.3/39. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Dabei ist eine komplette Überbauung der Grundstücksflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereichs der Ulmer Innenstadt. Es liegt am südöstlichen Rand des nahezu vollständig überbauten Baublocks, der von der Frauenstraße, der Neuen Straße, der Schuhhausgasse und der Schlegelgasse begrenzt wird.

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut. Die bestehende Bebauung weist im Bereich des Gebäudes Frauenstraße 1 drei Geschosse mit Flachdach, im Bereich der Neuen Straße 107 fünf Geschosse mit Satteldach auf. Diese Gebäude waren bislang mit Einzelhandelsgeschäften und Büros belegt, stehen mittlerweile aber leer. Die Gebäudeerschließung erfolgte von der Frauenstraße und von der Schlegelgasse aus.

Die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Bebauung entlang der Neuen Straße hat ebenfalls fünf Geschosse mit Satteldach und steht traufständig zur Neuen Straße. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude weisen fünf Geschosse (Frauenstraße 7) bzw. drei Geschosse (Schuhhausgasse 8) jeweils mit Satteldach auf. Östlich der Frauenstraße schwankt die Bebauungshöhe zwischen zwei und vier Vollgeschossen; an der Westseite der Schlegelgasse befinden sich untergeordnete Nebengebäude sowie ein zweigeschossiges Gemeindezentrum.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 26/15 und 26/18, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 417 (Frauenstraße), Nr. 10 (Neue Straße) und Nr. 26/14 (Schlegelgasse). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.262 m² auf.

Grundstückseigentümerin der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen (Neue Straße, Frauenstraße und Schlegelgasse) die A.I. 32. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG, Ferdinand-Dünkel-Straße 5, 88433 Schemmerhofen.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Activ-Group gemeinsam mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros Braunger/Wörtz Architekten GmbH Ulm als Grundlage für die weitere Überarbeitung ausgewählt.

Der Neubau soll auf den vorhandenen Kellergeschossen errichtet werden. Der Entwurf sieht eine Bebauung mit jeweils zwei giebelständigen Häusern zur Frauenstraße und zur Schlegelgasse (Dachneigung ca. 55°) sowie einem 7-geschossigen Eckgebäude mit Flachdach im Kreuzungsbereich Frauenstraße/Neue Straße vor. Diese Baukörper sind durch 2- bzw. 3-geschossige Flachdachbereiche miteinander verbunden.

Im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes ist Einzelhandelsnutzung geplant; notwendige Lager- und Sozialräume für den Einzelhandel erstrecken sich ins 2. Obergeschoss. Desweiteren sind ab dem 2. Obergeschoss Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnungen vorgesehen. Da derzeit noch nicht alle Flächen vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Ort städtebaulich verträglichen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Die Firsthöhe der geplanten Satteldächer liegt bei 497,40 m ü. NN. Die relative Höhe beträgt damit etwa 20,50 m über dem Niveau des bestehenden Gehwegs an der Frauenstraße. Der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße / Neue Straße hat eine absolute Höhe von 502,69 m ü. NN; dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 25,90 m über dem Niveau des Gehwegs an der Frauenstraße.

Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für die Wohnungen werden in der bestehenden Tiefgarage 12 Stellplätze eingerichtet, die über einen Fahrstuhl mit Zufahrt von der Schlegelgasse aus erschlossen werden.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation an diesem wichtigen Gelenkpunkt im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss beitragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietenutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Restaurants, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit zentralem Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend dem gutachterlich prämierten Entwurf auf die Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Flachdachbereiche über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK), für Satteldächer über die maximal zulässige Firsthöhe (OK First) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Gebäudeoberkante der Dachfirste (OK First) wird auf eine Höhe von max. 498,0 m ü. NN festgesetzt. Der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße wird auf 503,5 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante der 2- bzw. 3-geschossigen Verbindungsbauten werden mit 487,50 m ü. NN bzw. 490,0 m ü. NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,6 bis 0,7 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhen des Neubaus orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Die absolute Höhe der nördlich anschließenden Bebauung (Frauenstraße 7) beträgt ca. 495,60 m ü. NN (zum Vergleich: Firsthöhe Neubau = 497,40 m), die absolute Firsthöhe des Kopfbaus der Kunsthalle Weisshaupt beträgt ca. 502,83 m ü. NN (zum Vergleich: OK Eckgebäude Neubau = 502,69 m).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung (Blockbebauung) festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzen von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht die komplette Überbauung des Baugrundstücks. Darüber hinaus ist an der Frauenstraße eine Teilüberbauung des Gehwegs mit Arkaden über eine Tiefe von ca. 3,50 m vorgesehen; im südlichen Bereich wird eine Auskragung in die Neue Straße von ca. 3,50 m ermöglicht. Die lichte Höhe der Überbauung beträgt 4,50 m.

Die im Gutachterverfahren prämierte Planungskonzeption und die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe führen zu einer Überschreitung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur Nachbarbebauung westlich der Schlegelgasse. Die Überschreitung ist zumeist geringfügig und beträgt an der engsten Stelle ca. 70 cm (Berechnung ab Gassenmitte). Zur Sicherstellung einer der innerstädtischen Lage angemessen dichten Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert werden können.

Gemäß § 6 Abs. 3 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen zuzulassen:

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern,
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, oder
3. wenn es sich um nachträgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen zu Nr. 1 sind gegeben. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neuen Mitte Ulms. Ziel ist es, die neue Urbanität in diesem Umfeld weiterentwickeln und mit einer markanten, baulichen Gestaltung auszubilden. Die dichte Blockrandbebauung ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild in diesem Bereich und unterliegt besonderen Gestaltanforderungen.

Die Voraussetzungen zu Nr. 2 sind ebenfalls gegeben. Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Die zu erwartende Verschattung betrifft ausschließlich die weniger sensible Ostseite der Nachbarbebauung an der Schlegelgasse und hält sich in dem für die dicht bebaute Innenstadt vertretbaren und üblichen Rahmen. Belichtung und Belüftung sind in ausreichendem Maße gewährleistet. Nummer 3 ist in diesem Zusammenhang nicht relevant.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der Frauenstraße, der Schuhhausgasse und der Schlegelgasse. Zur Klärung der verkehrlichen Abwicklung des Knotens Frauenstraße – Neue Straße – Donaustraße wurde 2010 ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war es, die der innerstädtischen Lage unangemessen große Verkehrsfläche auf das notwendige Maß zurückzuführen und die im Zuge des Wiederaufbaus erfolgte Aufweitung des Straßenraums zu korrigieren.

Das Verkehrsgutachten des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH hat gezeigt, dass der Verkehrsraum in der Frauenstraße um etwa 3 m verringert werden kann, wenn auf die separate Linksabbiegespur verzichtet wird. Das Büro hat unterschiedliche Varianten geprüft, wie trotz Einengung des Straßenraums die Abbiegemöglichkeit in die östliche Neue Straße aufrecht erhalten werden kann. Unter der Vorgabe, dass ein Linksabbiegen von der Frauenstraße zur östlichen Neuen Straße weiterhin möglich sein soll, werden derzeit zwei Varianten weiterverfolgt. In einem Fall wird das Linksabbiegen weiterhin signalisiert auf der Fläche der entfallenden Querungsinsel ermöglicht. Im anderen Fall wird anstelle der separaten Linksabbiegespur eine Aufstellfläche für Linksabbieger im Kreuzungsbereich geschaffen. Für diesen zweiten Fall müssten in der weiteren Planung die in der Studie geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Störungen des Begegnungsverkehrs aus der Donaustraße aufgegriffen werden, indem Straßenmarkierungen im Kreuzungsbereich die neue Verkehrsführung eindeutig anzeigen.

Somit wird also der westliche Bereich der Frauenstraße zugunsten des Baufeldes auf zwei Fahrspuren reduziert; in südlicher Richtung werden eine Busspur und eine Spur für den motorisierten Individualverkehr bestehen bleiben. Die Breite des westlichen Gehwegs an der Frauenstraße beträgt ca. 3,5 m (im Bereich der Arkaden ca. 3,0 m).

Für die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen werden in einer Tiefgarage 12 Einstellplätze bereitgestellt, die von der Schlegelgasse aus mit einem Pkw Aufzug erschlossen werden. Für die Kunden der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe stehen mit dem Parkhaus am Rathaus ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Neue Straße und Frauenstraße); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst lediglich einen Teil des ohnehin sehr kompakten Baublocks zwischen Frauenstraße und Schlegelgasse; sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.262 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und Werbeanlagen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.262 m ² (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 956 m ² (75,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 306 m ² (24,2 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen. Die Kosten für die notwendigen Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich, die ursächlich nicht unmittelbar durch das Vorhaben ausgelöst und vom Vorhabenträger übernommen werden, sind Teil der Projektkosten für den anstehenden Umbau der Frauenstraße (2. Bauabschnitt).