

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.6</b>	<b>100</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Walfischgasse 12 und 14

Entwurf

## Begründung

Ulm, 22.10.2013

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

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" gem. § 4a BauNVO dargestellt (WB). Im Plangebiet ist eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen vorgesehen, das Vorhaben wurde somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Bauherrengemeinschaft Henke / Wagner-Raith beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch zwei miteinander verbundene Gebäude mit Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1/83, Nr. 111.6/70 und Nr. 111.6/77. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. 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.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Ulmergasse / Walfischgasse und ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereichs der Ulmer Innenstadt. Es bildet die südwestliche Ecke eines Gebäudeblocks, der durch gemischte Nutzung aus Ladengeschäften, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und in den oberen Geschossen zumeist durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Es umfasst Teile der verkehrsberuhigten öffentlichen Straßen Ulmergasse und Walfischgasse.

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut. Das Bestandsgebäude Walfischgasse 14 weist zwei Geschosse zuzüglich eines ausgebauten, flach geneigten Satteldachs auf. Das Gebäude orientiert sich giebelständig zur Walfischgasse. Östlich schließt im Bestand das dreigeschossige Gebäude Walfischgasse 12 an. Das Gebäude weist ebenfalls ein ausgebautes Satteldach auf und ist traufseitig zur Walfischgasse ausgerichtet. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Walfischgasse. Im Norden des Plangebietes sind Anbauten und Hofflächen vorhanden.

Die umliegende Bebauung entlang der Walfisch- und Ulmergasse weist in der Regel drei bis vier Geschosse bis zur Traufe und Satteldächer auf. Zumeist besteht eine gemischte Nutzung vorwiegend aus Wohnen sowie Ladengeschäften, Dienstleistungen oder Gastronomie.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 136/3 und 136/4 sowie Teilflächen von Flurstücke Nr. 136/14 (Walfischgasse) und Nr. 104/2 (Ulmergasse). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 646,00 m<sup>2</sup> auf.

Grundstückseigentümerin der Flurstücke 136/3 und 136/4 innerhalb des Geltungsbereichs ist die Vorhabenträgerin (Bauherrengemeinschaft). Die Flurstücke 136/14 und 104/2 sind im Eigentum der Stadt Ulm.

## 4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 9. Oktober 2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet Wengenviertel als Satzung beschlossen. Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ insbesondere die nachstehende Sanierungsziele verfolgt:

- Stärkung der Wohnnutzung, Ausbau des Wohnraumangebotes, Erhöhung der Wohnqualität
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und Neubau
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
- Stärkung der Quartiersmitte um die Wengenkirche, Erschließung des Blockinnenbereichs
- Erhöhung der Qualität des Öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume (Gestaltung und Aufenthalt)
- Verbesserung des Stadtbildes
- Stärkung der funktionalen und städtebaulichen Zusammenhänge zwischen Sedelhöfen und Stadtmitte bzw. Wengentor und Bahnhof-/Hirschstraße
- Stärkung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs
- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Sanierungszielen. Das Vorhaben wurde aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ entwickelt, der zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet dient.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets hat das Architekturbüro E. Gross aus Ulm einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubebauung sieht zwei Baukörper vor. Der westliche Gebäudeteil weist vier Vollgeschosse bis zur Traufe sowie zwei Dachgeschosse auf. Das Gebäude ist giebelständig zur Walfischgasse ausgerichtet und erhält ein Satteldach mit 50 ° Neigung.

Der östliche Gebäudeteil weist drei Vollgeschosse bis zur Traufe und ein Dachgeschoss auf. Entsprechend der angrenzenden Bebauung erhält der Baukörper ein Satteldach in einer Neigung von 45°. Das Erdgeschoss schiebt sich nach Norden über die Baukante der Obergeschosse hinaus in die Hoffläche; dieser Bereich erhält ein Flachdach, das als Terrasse genutzt wird. Das Gebäude ist traufständig zur Walfischgasse ausgerichtet.

Die beiden Gebäude sind über einen zurückgesetzten, dreigeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden, dessen Flachdach ebenfalls als Dachterrasse genutzt werden soll.

Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss sind gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandels- bzw. Dienstleistungs-/Büronutzungen geplant. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Insgesamt sind 7 Wohneinheiten als 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss sind Tiefgaragenstellplätze, Keller- sowie Technikräume angeordnet.

Für den westlichen Baukörper wird eine Firsthöhe von ca. 20,10 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen. Der östliche Gebäudeteil weist eine Höhe von ca. 14,80 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt, die über einen Autoaufzug mit Zufahrt von der Ulmergasse aus erschlossen werden.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Stadtgefüge behoben und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers und die Stärkung des innerstädtischen Wohnens.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet; WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie weiteren Nutzungsarten, die der Erhaltung der besonderen Eigenart eines bestehenden Quartiers zuträglich und mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage sowie den Sanierungszielen und fügt sich in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Nicht zulässig sind:

- 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 sind,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) erfolgt zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens; ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnungen daher zwingend herzustellen. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind auch gewerblichen Nutzungen zugänglich. Mit den geplanten 7 Wohneinheiten als 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wird ein vielfältiges Wohnraumangebot an in der Innenstadt geschaffen. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Bei der Festsetzung des besonderen Wohngebietes (WB) wird auch auf die Eigenheit der bestehenden Nutzung und Struktur der Umgebung Bezug genommen. Die bestehende Nutzungsmischung in der Innenstadt ist durch das Gemenge aus Wohnen, Handwerk, Gewerbe und Handel geprägt. Aktuell ist in dem Bestandsgebäude ein Metzgereibetrieb ansässig. Es bestehen konkrete Überlegungen, den Betrieb als Imbiss und Verkaufsgeschäft in dem neuen Gebäude wieder unterzubringen; dies wird planungsrechtlich ermöglicht. Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes

eröffnet die Chance, Wohnnutzung zu entwickeln und gleichzeitig die bestehende Nutzungsmischung eines Gebietes zu erhalten.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise 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. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat (vgl. GD 062/13), ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen dienen. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

## 6.2 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 auf 1,0 festgesetzt. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO 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 dem umgebenden Baubestand entsprechende, innerstädtisch verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die benachbarte Grundstücksausnutzung erreicht teilweise denselben Wert. Die Ulmer Innenstadt ist im Umfeld des Plangebiets durch eine dichte Bebauung mit kompakten Baublöcken und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich somit am umgebenden Bestand.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage des Plangebietes ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten innerstädtischen Bebauung des erweiterten Geschäftsbereichs der Innenstadt. In dieser Lage trägt eine hohe bauliche Verdichtung zur Gewährleistung einer entsprechenden zentralen Versorgungsqualität für das Oberzentrum Ulm bei.

Gleichermaßen stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebiets ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die nachzuweisenden Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage bereitgestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse.

Für die Satteldächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Firsthöhe (FH), für die Flachdächer über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Firsthöhe des westlichen Gebäudes wird auf max. 498,30 m ü. NN festgesetzt. Für das östliche Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 493,00 m ü. NN zulässig. Für den dreigeschossigen Zwischenbaukörper wird die Gebäudeoberkante auf max. 489,00 m ü. NN und für das nach Norden herausgeschobene Erdgeschoss auf max. 482,80 m ü. NN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderun-

gen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen. Die Festsetzung der Oberkanten bezieht sich dabei auf die Oberkante der erforderlichen Geländer zur Absturzsicherung auf den Dachterrassen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht eine weitgehende Überbauung des Baugrundstücks.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehenden, verkehrsberuhigten Straßen Ulmergasse und Walfischgasse.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 14 Einstellplätzen bereitgestellt, die von der Ulmergasse aus mit einem Pkw-Aufzug erschlossen werden. Für die Kunden der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe stehen etwa mit der Tiefgarage Salzstadel ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Das Plangebiet ist zudem durch die fußläufig erreichbare Haltestelle "Theater" gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst lediglich einen Teil des sehr kompakten Baublocks zwischen Ulmergasse, Walfischgasse, Dreikönigsplätzle und Webergasse; sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substanzielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 646,17 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit 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 sind 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.

### **6.7 Infrastrukturversorgung**

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

### **6.8 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, für Werbeanlagen, Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der

Fassaden und der Dächer sowie zu Dachgauben und Dacheinschnitten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 646,17 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)	ca. 440,43m <sup>2</sup> (68,2 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 205,74 m <sup>2</sup> (31,8 %)

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.