

Planbereich	Plan Nr.
110.1	94

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Olgastraße 110

Entwurf

Begründung

Ulm, 23.04.2014

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 eine "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 vorwiegend Wohnnutzung zzgl. Flächen für Büro-/ Dienstleistungen vorgesehen. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Marktplatz 18, 88471 Laupheim, beabsichtigt, ein Wohnhaus mit untergeordneter Geschäftsnutzung in einer bestehenden Baulücke an der Olgastraße neu zu errichten; sie ist die Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin des Verfahrens.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.1/42. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm daher 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 innenstadtnahen Lage angemessenen Bebauung. Dabei soll eine seit Kriegsende bestehende Baulücke durch einen Anbau an das Bestandsgebäude Olgastraße 110 geschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 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 Olgastraße / Hafenbad am Eingang in die Ulmer Innenstadt. Es bildet dabei den westlichen Eckpunkt des Gebäudeblocks zwischen der Olgastraße, dem Hafenbad sowie der Heimstraße und der Frauenstraße. In Richtung Innenstadt dominiert gemischte Nutzung aus Ladengeschäften, Dienstleistungsnutzungen, Gastronomie und Wohnnutzung. Die Olgastraße ist stark vom hohen Verkehrsaufkommen geprägt und weist v.a. Büronutzung und Gastronomie auf. In der ruhigeren Heimstraße finden sich v.a. Wohnnutzung sowie Büros und Praxen.

Das Plangebiet ist teilweise bereits überbaut. Das Bestandsgebäude Olgastraße 110 stammt aus den 1950er Jahren und weist sieben Geschosse sowie ein flach geneigtes Walmdach auf. Es steht mit der Schmalseite zur Olgastraße und überragt die angrenzende Bebauung deutlich, womit der östliche Abschluss des Grünzugs entlang des ehemaligen Stadtgrabens sowie der Zugang in die Innenstadt städtebaulich markiert werden. Die Erschließung des Bestandsgebäudes erfolgt von der Heimstraße über den Innenhof. Das Gebäude beherbergt auf sechs Geschossen jeweils drei Wohnungen, die nach Westen und Süden orientiert sind. Die zur Bebauung vorgesehene Baulücke ist derzeit noch mit einer Garage überstellt.

Die umliegende Bebauung entlang der Heimstraße und der Olgastraße stammt überwiegend aus der Zeit vor 1900 und weist üblicherweise drei Geschosse zzgl. ausgebauter Dachgeschosse auf. Insbesondere entlang der Heimstraße sind aus jener Zeit gut erhaltene, großbürgerliche Stadthäuser erhalten. Diese stehen in markantem Kontrast zu den kleinen Grabenhäusern auf dem mittelalterlichen Mauerring. An der Olgastraße dominieren Nachkriegsbauten die wenigen erhaltenen Bauten der Gründerzeit.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 419 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 287 (Olgastraße). Der Geltungsbereich weist eine Größe von 898 m² auf.

Grundstückseigentümerin des Flurstücks 419 ist die Vorhabenträgerin. Das Flurstück 287 (Verkehrsfläche Olgastraße) ist Eigentum der Stadt Ulm.

4. Übergeordnete Planungsziele

Das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Areal Keplerstraße / Olgastraße / Neithardtstrasse / Carl-Ebner-Straße wurde als Planbereich 6 in das Innenstadtkonzept 2020 der Stadt Ulm aufgenommen; hier sollen künftig auf den bestehenden Flächenbrachen wieder geschlossene Blockränder entstehen. Diesem städtebaulichen Ziel folgend wird auf dem provisorischen Parkplatz an der Keplerstraße in Kürze Geschosswohnungsbau entwickelt. Das Tankstellengrundstück an der Ecke Olgastraße/Keplerstraße soll mittelfristig ebenfalls einer innenstadtgerechten Nutzung zugeführt werden.

Das vorliegende Bauvorhaben nimmt die städtebaulichen Ziele des Innenstadtkonzeptes auf, indem die gründerzeitliche Baustruktur ergänzt, die bestehende Baulücke geschlossen und der bislang isoliert stehende Nachkriegsbau Olgastraße 110 in den Baublock eingebunden wird.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2012 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. In diesem konkurrierenden Verfahren hat sich das Architekturbüro ZG Architekten aus Ulm gegen drei weitere Mitbewerber durchsetzen können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, basiert auf dem Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie.

Die Neubebauung sieht einen Baukörper an der Olgastraße mit sechs Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss mit Flachdach vor. Der Neubau wird über eine gemeinsame Erschließungszone direkt an das Bestandsgebäude angebunden. Auf diese Weise wird die Bauflucht entlang der Olgastraße ergänzt.

Im Gebäude sind 11 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit vorgesehen. Die Wohnungen werden als 2- und 3- Zimmer-Wohnungen ausgebildet, die Penthouse-Wohnung hat 4 Zimmer. Nach Westen und Süden sind Loggien vorgesehen, die Penthouse-Wohnung erhält eine Dachterrasse. Die Einheiten werden über den Verbindungsbau zwischen Bestand und Neubau erschlossen. Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude bestehen sowohl von der Olgastraße als auch von der Heimstraße aus.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Parkgarage im Sockelgeschoss des Gebäudes untergebracht und von der Heimstraße aus angefahren. Dazu wird in Teilen ein raumsparendes Autolift-System verwendet. Insgesamt werden 13 Stellplätze hergestellt.

Das Vorhaben stellt einen weiteren Baustein der Stadtreparatur dar, indem eine kriegsbedingte Baulücke geschlossen und städtebauliche Versatzstücke verschiedener Epochen räumlich miteinander verknüpft werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Stabilisierung dieses innerstädtischen Quartiers sowie die Stärkung des innenstadtnahen Wohnens. Zudem kann dem Leitgedanken der Innenentwicklung Rechnung getragen und die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich gebremst werden.

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 Festsetzung entspricht der innenstadtnahen Lage und fügt sich in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen,
- Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- 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,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- 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 innenstadtnahen Wohnens. Die Errichtung von 11 Wohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern schafft ein vielfältiges Angebot an Wohnraum am Rande der Innenstadt und belebt diesen Bereich auch nach Ladenschluss. Zur dauerhaften Sicherung des Wohnungsschwerpunkts wird daher festgesetzt, dass ab dem 2. OG zwingend Wohnungen herzustellen sind.

Bei der Festsetzung des besonderen Wohngebietes (WB) wird aber auch auf die Eigenheit der bestehenden Nutzungsstruktur in der Umgebung Bezug genommen. Die bestehende Nutzungsmischung im Umfeld ist insbesondere durch eine Gemengelage aus Wohnnutzung und untergeordneten Dienstleistungs-/Handelsflächen geprägt. Aktuell sind im Bestandsgebäude zwar ausschließlich Wohnungen vorhanden; in Richtung Innenstadt werden die Nutzungen aber vielfältiger. Daher werden neben der Wohnnutzung auch die weiteren, in § 4a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten zugelassen. Ausgenommen davon sind Betriebe des Beherbergungswesens. Die verbleibenden Flächen sind für einen Hotelbetrieb ungeeignet; Stellplätze könnten nicht in ausreichender Zahl hergestellt werden.

Ferner sind die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO unzulässig. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung nicht vereinbar. 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 ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

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 (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. Damit kann die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden und eine dem Umfeld angemessen dichte Bebauung realisiert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 kann bis zu einem Wert von 0,9 durch bauliche Anlagen für die Parkgarage und deren Zugänge/Zufahrten überschritten werden. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im verdichteten Bereich am Rande der Innenstadt abgeleitet. Dieser vergleichsweise hohe Wert ist der städtebaulichen Zielsetzung geschuldet, eine der umgebenden Bebauungsstruktur entsprechende, innestadtypische Dichte zu ermöglichen. Die benachbarten Grundstücke erreichen teilweise denselben Wert. Mit der erweiterten Grundflächenzahl ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze für den Neubau auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

Für die Flachdächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in Metern über Normalnull (m ü. NN; Höhen im neuen System) festgesetzt. Die zulässige Oberkante des Staffelgeschosses wird auf max. 497,85 m festgesetzt und entspricht gemessen vom Gehweg der Olgastraße (476,49 m ü. NN) einer relativen Höhe von ca. 21,0 m. Die Oberkante des letzten Vollgeschosses (5. Obergeschoss) wird auf max. 495,20 m festgesetzt; dies entspricht ausgehend von der Höhnelage des Gehwegs an der Olgastraße einer relativen Höhe von 18,69 m, wobei etwa 1,1 m Brüstungshöhe zur Absturzsicherung der Dachterrasse bereits einberechnet sind. Die max. zulässige Oberkante des Verbindungsbaus wird auf 496,40 m festgesetzt; dies entspricht einer relativen Höhe von 19,77 m. Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,2 m bis 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Für den Bereich der Parkgarage, die in südlicher Fortsetzung des Gebäudes etwa 1,50 m über das gewachsene Gelände herausragt, wird die maximal zulässige Oberkante auf 478,25 m festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei muss das geplante Gebäude abweichend von der offenen Bauweise unmittelbar an das Bestandsgebäude Olgastraße 110 angebaut werden. Zum angrenzenden Grundstück Olgastraße 114, Flst. Nr. 418/1, muss dagegen ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass für die oberirdischen Bauteile der Parkgarage innerhalb der Baugrenzen keine Grenzabstände notwendig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster basiert auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten Entwurfsplanung. Die Baugrenzen berücksichtigen bereits einen Puffer von ca. 50 cm, um ggf. notwendige Abweichungen im Zuge der Werkplanung ausgleichen zu können.

Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe führen zu einer Unterschreitung der gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) notwendigen Abstandsflächen zur östlich angrenzenden Bebauung (Olgastraße 114, Flst. Nr. 418/1). Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

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 nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben. Bei dem zu bebauenden Bereich handelt es sich um eine kriegsbedingte Lücke im Baublock, die bislang nur mit einer 1-geschossigen Garage überstellt war. Der gründerzeitliche Blockrand mit regelmäßigen Abständen der Gebäude zueinander wurde aufgebrochen und im Zuge des Wiederaufbaus der 1950er Jahre nicht mehr geschlossen. Die geplante Bebauung nimmt den historischen Kontext wieder auf, schließt die Baulücke und bindet das Bestandsgebäude ein. Die Gebäudehöhe orientiert sich am Bestandsgebäude und unterstützt damit dessen städtebaulich dominante Stellung am Eingang des Hafensbads. Mit der Bebauung werden also Fehlentwicklungen der Nachkriegszeit korrigiert.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Beleuchtung mit Tageslicht und die Belüftung der angrenzenden Gebäude sind durch den Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt und bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet. Deren Hauptbelichtungsseiten (Nord- und Südseite) sind nicht beeinträchtigt; die Südseiten werden weiterhin voll besonnt. Zur Westseite des Gebäudes Olgastraße 114 bleibt immerhin ein Zwischenraum von 10 m im Licht – ein für gründerzeitliche Quartiere ungewöhnlich weiter Seitenabstand. Insgesamt halten sich die Auswirkungen der Planung auf die Umgebungsbebauung in einem für vergleichbare Quartiere in innerstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind nicht einschlägig.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks für Fußgänger erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Olgastraße und Heimstraße; die Erschließung für Fahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Heimstraße.

Insgesamt werden 13 Parkplätze bereitgestellt; davon werden 11 Stellplätze den geplanten 11 Wohnungen zugeordnet; die verbleibenden zwei Stellplätze kompensieren die beiden abgängigen Garagen. Auf diese Weise tritt infolge des Neubaus keine Verschlechterung gegenüber dem Status quo des Stellplatzangebots ein.

Das Plangebiet ist über die benachbarte Haltestelle "Amtsgericht" der Straßenbahn exzellent an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich fast vollständig versiegelter Hofflächen. Freiflächen sind zur ruhigen Heimstraße orientiert. An die Freiflächengestaltung im Kontext der historischen Heimstraße werden besondere Ansprüche gestellt. Die Qualität der Freiflächen ist daher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

Im Bebauungsplan werden zudem Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat auf der Parkgarage getroffen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 898 m² erfüllt das Vorhaben die 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 Freiflächen und Einfriedungen, Müllbehälter und für Abstandsflächen 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. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 898 m ²	(100,0 %)
davon: Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB)	ca. 791 m ²	(88,1 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 107 m ²	(11,9 %)

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.