

Planbereich	Plan Nr.
142	40

Stadt Ulm    Stadtteil West

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Gartenstraße 20“

Vorentwurf

## **Begründung**

Ulm, 10.10.2015

Bearbeitung  
Stemshorn Architekten GmbH

## 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 festgesetzt. Da im Plangebiet insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) vorgesehen ist, ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück ist Teil einer ehemals gewerblich genutzten Hofanlage, deren Flächen verschiedenen Eigentümern gehört. Teilweise wurden hier Gebäudeteile in der Vergangenheit grundlegend saniert, andere instand gesetzt bzw. an neue Nutzungen angepasst. Die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Gebäudeteile werden seit einigen Jahren von verschiedenen Mietern zwischengenutzt. Der Bereich der aus dem Wiederaufbau stammenden eingeschossigen Flachbauten soll durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142-0-24 „Kleine Blau – Schillerstr. – Große Blau – Goethestr. – Bleichstr. – I.Wallstraße“ aus dem Jahr 1956. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist 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 Lage angemessenen Bebauung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Dichterviertel. Es grenzt an die Bleichstraße an und ist von dort erschlossen. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Das Grundstück ist derzeit mit ein- bis zweigeschossigen Bauten mit flachgeneigten Dächern bebaut. Die angrenzende Bebauung hat vier bis fünf Vollgeschosse mit Flachdächern, geneigten Satteldächern bzw. Mansarddächern. Der Geltungsbereich umfasst große Teile von Grundstück 588/7 sowie kleine Teile von Grundstück 593 und 593/3. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1.366m<sup>2</sup> auf.

## 4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 16.11.2011 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 381/11). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die nachstehenden Sanierungsziele verfolgt:

- das nördliche Dichterviertel städtebaulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung umzubauen
- das Dichterviertel mit den angrenzenden Stadtquartieren besser zu verknüpfen
- die Wegeverbindungen innerhalb der Gebietes zu optimieren
- das Freiflächenangebot innerhalb des Gebietes deutlich zu verbessern, indem die öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzt und verknüpft werden
- die beiden Blauarme und ihre Uferzonen erlebbar und erreichbar zu machen
- die öffentlichen Räume, insbesondere die Schillerstraße aufzuwerten
- einen wirksamen Lärmschutz entlang der B10 zu schaffen.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Sanierungszielen. Das Vorhaben wird aus dem der Sanierungssatzung zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel“ entwickelt.

Für das Quartier zwischen Bleichstraße und Gartenstraße wurde von der Stadt Ulm der Rahmenplan „Bleichstraße – Gartenstraße“ entwickelt, in dem das geplante Bauvorhaben Bestandteil ist.

## **5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stemsborn Architekten GmbH, Ulm, ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht an der Gartenstraße in Verlängerung des Gebäudes Gartenstraße 22 einen flachgedeckten Baukörper mit vier bzw. sieben Vollgeschossen vor. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist angrenzend an das benachbarte Gebäude Bleichstr. 7/2 im Zuge der baulichen Neuordnung eine dreigeschossige bauliche Ergänzung vorgesehen. Dachform und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude werden aus dem Rahmenplan „Bleichstraße – Gartenstraße“ entwickelt.

An der Westseite des Grundstücks kann im Zuge der geplanten Neuordnung der Westgrenze im Einvernehmen mit dem Eigentümer von Grundstück Nr. 593/3 bzw. 593 an die Brandwand des Gebäudes Gartenstraße 22 angebaut werden. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu den Stellplätzen im Untergeschoss. Die Decke der Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich wird begrünt bzw. dient als Erschließungsfläche der angrenzenden Gebäudeteile.

Entsprechend der Mischnutzungen im Quartier ist im EG des Neubaus verträgliches Gewerbe und ab dem 1.OG Wohnnutzung vorgesehen.

## 6. Planungsinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses 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 und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

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 Büronutzungen,
- 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 und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) verfolgt das Ziel, das innerstädtische Wohnen zu stärken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sind alternativ gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (WB) spiegelt den Gebietscharakter der bestehenden umgebenden Nutzung und Struktur wieder. Die bestehende Nutzungsmischung der angrenzenden Bebauung wird durch die Gemengelage aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe geprägt. Darüber hinaus greift die vorgesehene Nutzungsmischung die Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord der Stadt Ulm auf.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Geschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt (NN-Höhen).

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf jedoch für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besonderen städtebaulichen Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Stadtquartier Dichterviertel. Bereits heute ist das Grundstück Bleichstraße 1/Gartenstraße 20 auf Grund der

dichten Bebauung und der besonderen Erschließungssituation des rückwertigen Grundstücksbereichs nahezu vollständig versiegelt.

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher am umgebenden Bestand und an dem bestehenden Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Lage und Südausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage im nördlichen Bereich des Grundstücks bereitgestellt. Für die gewerblichen Nutzungen werden oberirdische Stellplätze im östlichen Hofbereich bereit gestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höhe ü. Normal-Null (NN) festgesetzt. Die Gebäudeoberkanten des neuen Baukörpers werden differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudeoberkante des Hauptbaukörpers im Süden des Grundstücks wird bei dem siebengeschossigen Bauteil auf 498,60 m ü. NN, bei dem nach Westen angrenzenden Bauteil auf 489,60 m bzw. 492,60 m (OK Staffelgeschoss) ü. NN festgelegt (jeweils OK der Dachfläche). Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 21,0 m bzw. 12,0 m (Staffelgeschoss 15,00m) über dem Niveau der Gartenstraße. Die Gebäudeoberkante der baulichen Ergänzung des Bestands im Norden des Grundstücks wird auf 488,10 m ü. NN festgelegt (jeweils OK der Dachfläche). Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 10,5 m über dem Niveau der Gartenstraße.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird für das Hauptgebäude im Süden des Grundstücks als eine auf die geplante Grundstücksgrenze im Westen bezogene Grenzbebauung definiert. Zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze ist die notwendige Abstandsfläche für besondere Wohngebiete einzuhalten. Die abweichende Bauweise wird für die bauliche Ergänzung des Bestands entlang der Grenze zur Bleichstr. 7/2 als Grenzbebauung definiert, zur geplanten

westlichen Grundstücksgrenze ist die notwendige Abstandsfläche für besondere Wohngebiete einzuhalten.

Die vorgesehene abweichende Bauweise entspricht den angrenzenden Gebäuden und gewährleistet das räumliche Einfügen des neuen Baukörpers in die angrenzende Bestandsbebauung.

Die überbaubare **Grundstücksfläche** wird über Baugrenzen definiert. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht eine der umgebenden Bestandsbebauung angemessene Überbauung des Baugrundstücks.

#### **6.4 Erschließung**

Die fußläufige Erschließung des Grundstücks erfolgt hauptsächlich über die südlich angrenzende Gartenstraße. Der Hofbereich zwischen Gartenstr. und Bleichstr. ist halböffentlich nutzbar und bietet Durchwegungsmöglichkeiten. Die Zufahrt zur Tiefgarage im nordwestlichen Grundstücksbereich erfolgt von der Gartenstraße aus über die neu zu erstellende Rampe. Die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen (gewerbliche Nutzung im EG des Neubaus) erfolgt über die Bleichstraße oder im Zuge der geplanten Neuordnung des südlichen Zugangs zum Blockinnenbereich ggf. auch über die Gartenstraße.

Das Grundstück ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

#### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend versiegelten Bereich des Stadtteils Weststadt. Es ist bereits heute größtenteils überbaut und durch zusätzliche Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Durch eine ausreichende Substrathöhe von 40 cm auf der Tiefgarage und der möglichen Entsiegelung der befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien wird Naherholung geboten und eine optische Aufwertung des Gebietes gewährleistet. Außerdem wird dadurch eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht. Die zu pflanzenden Bäume unterstützen das Konzept vertikal, sie sind im Bereich der Tiefgarage mit einer erhöhten Substrathöhe von 60 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Weiterhin sind alle Flachdachbereiche der Hochbauten, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen. Neben den gestalterischen Vorzügen trägt diese Maßnahme ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

Weitere grünordnerische Vorgaben, insbesondere zur Freiflächengestaltung, werden in einem noch zu erstellenden Freiraumgestaltungsplan definiert, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan sein wird.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 1.366 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Eine 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.

Die überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zeigt auf, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind. Im weiteren Verfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, die evtl. notwendige CEF-Maßnahmen benennt.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

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

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs                      ca. 1.366 m<sup>2</sup>

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße - Gartenstraße“ keinerlei Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.