

| Planbereich | Plan Nr. |
|-------------|----------|
| 110.6       | 104      |

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Walfischgasse 20“

Entwurf

## **Begründung**

Ulm, 24.08.2016

Bearbeitung

Stemshorn Architekten GmbH

## 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 Walfischgasse 20 wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Innenstadt innerhalb des Sanierungsgebietes „Wengenviertel“. Das Plangebiet ist Teil des Häuserblocks zwischen Wengengasse, Sternengasse, Ulmergasse und Walfischgasse. Im Blockinneren verläuft die Gasse Irrgängele.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Blockrand und grenzt in südlicher Richtung an die Walfischgasse an. Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes bzw. Zufahrt zu den bestehenden Garagen erfolgt jedoch über die nördlich angrenzende Verkehrsfläche des Irrgängeles. Das Plangebiet ist derzeit mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus überbaut. Nördlich an das Hauptgebäude schließt im rückwärtigen Grundstücksbereich ein eingeschossiges Lagergebäude an, das heute weitestgehend als Garage genutzt wird. Die Grundstücksfläche ist vollständig überbaut.

Die angrenzende Bestandsbebauung ist durch Gewerbenutzungen in den unteren und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Sie ist weitestgehend in geschlossener Bauweise ohne Grenzabstände errichtet, hat drei bis vier Vollgeschosse und ist mit Satteldächern versehen.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück Flst.Nr. 96/5 der Gemarkung Ulm, Stadtteil Mitte.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ und ist Teil des Häuserblocks um das Irrgängele herum. Dieser Bereich ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der Aussagen zur städtebaulichen Erneuerung des zentralen Quartiers trifft. Ziel des Rahmenplans ist es unter anderem das gesamte Wengenviertel durch Aufstockung der Bestandsgebäude oder Neubauten innenstadtgerecht weiterzuentwickeln. Hierdurch soll das Stadtbild verbessert, die Wohnnutzung gestärkt, das Wohnraumangebot ausgebaut und die Wohnqualität erhöht werden. Der Vorhabenträger sieht vor sein vor kurzem erworbenes Gebäude aufzuwerten und entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans weiterzuentwickeln.

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus wurde 1960 errichtet und in den letzten Jahren nur geringfügig saniert.

Ziel des Vorhabens ist es das Hauptgebäude entlang der Walfischgasse innenstadtgerecht aufzustocken und im rückwärtigen Grundstücksbereich zum Irrgänge hin baulich zu ergänzen. Hierdurch sollen zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und durch ergänzende Gewerbeflächen die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Quartier gestärkt werden.

Zudem verfolgt das Vorhaben das Ziel mittels der neuen Außenwirkung des Gebäudes einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes innerhalb des Wengenviertels zu leisten. Im Fokus stehen hierbei die Hauptfassade entlang der Walfischgasse und die bauliche Erweiterung im hinteren Grundstücksbereich, die eine zweite Vorderseite zum Irrgänge hin ausprägen soll. Hierdurch reagiert das Vorhaben auf die angestrebte Weiterentwicklung des Irrganges zum Quartiersplatz.

Um den im Zusammenhang mit den beiden Neubauten entstehenden Stellplatzbedarf decken zu können, werden im rückwärtigen Grundstücksbereich Stellplätze in Form von zwei im Gebäude integrierten Duplexparkern mit drei bis vier Stellplätzen geschaffen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.6/ 52 vom 27.07.1953. Das angestrebte Vorhaben kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von §12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 245 m<sup>2</sup>.

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

#### **4. Übergeordnete Planungsziele**

In seiner Sitzung am 09.10.2013 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen (vgl. GD 327/13). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

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

- Stärkung der Wohnnutzung und Ausbau des Wohnraumangebots,
- Erhöhung der Wohnqualität,
- Innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels durch Aufstockung und teilweisen Neubau,
- Verbesserung des Stadtbildes,
- Stärkung des Langsamverkehrs (Fußgänger und Radfahrer),

- Reduzierung und Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs,
- Verbesserung der Parkierungssituation,
- allgemeiner Klimaschutz und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch energetische Verbesserung der Bestandsbebauung.

Der im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet entwickelte städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“ formuliert für den Baustein des Irrgängles folgende zusätzliche Sanierungsziele:

- Neuordnung der Raumkanten im Innenbereich des Baublocks sowie Nachverdichtung; dadurch Schaffung eines Quartiersblocks im Blockkern,
- Beseitigung des Rückseitencharakters im Blockinnenbereich durch Anreize zur besseren Grundstücksausnutzung mittels innovativer Gebäudetypologien (z.B. Hofhaustypus).

Für das konkrete Flurstück Nr. 96/5 sieht der städtebauliche Rahmenplan einen Baukörper mit vier in Erscheinung tretenden Geschossen vor, der traufständig zur Walfischgasse steht. Im rückwärtigen Bereich soll ein zweiter untergeordneter Baukörper entstehen, der sich zur Fläche des Irrgängles hin orientiert und diese fasst.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans greifen diese Sanierungsziele auf und setzen sie innerhalb des Plangebiets um.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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

Dieser sieht die innenstadtgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung vor. Geplant ist die Aufstockung des Baukörpers entlang der Walfischgasse von bisher drei auf fünf Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, das auf Grund der steilen Dachneigung und der daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist. Im Rahmen der Aufstockung werden zudem die Grundrisse überarbeitet und die Fassaden neu gestaltet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Weiterentwicklung des bestehenden eingeschossigen Nebengebäudes zu einem zweiten Baukörper mit drei Vollgeschossen vorgesehen. Hierfür werden auf dem flachen Lagergebäude zwei neue Vollgeschosse entstehen, die zur Belichtung und Gebäudegliederung zur westlichen Grundstücksgrenze hin einen Lichthof aussparen. Die Dachform des hinteren Baukörpers ist noch nicht abschließend geklärt, weshalb der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Dachform festsetzt. Die Erschließung des rückwärtigen Baukörpers erfolgt über das Treppenhaus des Hauptbaukörpers.

Entsprechend der Mischnutzung im umgebenden Quartier ist im EG und im 1. OG wohnverträgliches Gewerbe zulässig. Eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses ist zwingend, eine Wohnnutzung in diesem Geschoss ist nicht zulässig. Ab dem 2.OG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Im EG des rückwärtigen Baukörpers sind zum Irrgänge hin neben zwei Garagenöffnungen Schau- fenster der gewerblichen Nutzung geplant. Hiermit reagiert das Vorhaben auf die im Rahmen des Sanierungsgebietes angestrebte Weiterentwicklung des Irrganges zum Quartiersplatz.

Das Vorhaben wurde am 22. Juli 2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm behandelt und Emp- fehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Die entsprechenden Empfehlungen wer- den bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens eingearbeitet und dem Gestaltungsbeirat er- neut vorgestellt.

## **6. Planinhalt**

### **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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Dar- stellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen.

Der mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet (WB) angestrebte Gebietscharakter spiegelt die bestehende umgebende Nutzungsstruktur wieder, die durch eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung geprägt ist.

Zur Gewährleistung des im besonderen Wohngebiet (WB) verfolgten Ziels, das innerstädtische Wohnen zu stärken, wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zwingend her- zustellen sind. Die Wohnnutzung im Erdgeschoss wird hingegen als nicht zulässig festgesetzt. So sind im Bereich des Erdgeschosses ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Im 1. Oberge- schoss sind alternativ Gewerbe- oder Wohnnutzungen möglich.

Darüber hinaus orientiert sich die vorgesehene Nutzungsmischung an dem angestrebten Charakter des Städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“, der von der Stadt Ulm für das gleichnamige Sanierungsgebiet ausgearbeitet wurde.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt. 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 besondere städtebauliche Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Innenstadtkern Wengenviertel.
- Bereits heute ist das Grundstück Walfischgasse 20 mit einem Hauptgebäude entlang der Walfischgasse und der ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vollständig überbaut.
- 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 am bestehenden Versiegelungsgrad auf den umliegenden Grundstücken.
- 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 nicht beeinträchtigt. Die Lage im Blockrand und die Südausrichtung der Bebauung ermöglichen eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Bereiche des geplanten Baukörpers. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen gesichert.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und zum anderen über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höhe über dem Straßenniveau der Walfischgasse festgesetzt. Die maximale Anzahl an Vollgeschossen und die Gebäudeoberkanten der neuen Baukörper werden differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudeoberkanten der Baukörper werden für den fünfgeschossigen Gebäudeteil im Süden des Grundstücks auf 21,80 m und für den zweigeschossigen verbindenden Gebäu-

deteil auf 7,10 m festgelegt (jeweils OK der Dachfläche über Straßenniveau Walfischgasse). Für den Gebäudeteil im rückwärtigen Grundstücksbereich werden zum jetzigen Zeitpunkt nur drei Vollgeschosse festgesetzt, da die Dachform und die damit verbundene Gebäudehöhe dieses Baukörpers noch nicht abschließend geklärt sind. Im Bereich des fünfgeschossigen Gebäudeteils im Süden wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem fünften Vollgeschoss um ein Dachgeschoss handelt, das auf Grund der steilen Dachneigung und daraus resultierenden Grundfläche als Vollgeschoss zu bewerten ist. Die im Städtebaulichen Rahmenplan „Wengenviertel“ vorgegebene Gebäudehöhe von vier in Erscheinung tretenden Vollgeschossen wird somit eingehalten.

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 geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Die geschlossene Bauweise ermöglicht es, dass das Vorhaben an die östlich und westlich angrenzende Bestandsbebauung und die nördlich und südlich anschließenden Verkehrsflächen anbauen darf.

Die vorgesehene geschlossene Bauweise entspricht der aktuellen Überbauung des Grundstücks und gewährleistet das räumliche Einfügen des neuen Baukörpers in die umgebende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig werden trotz geschlossener Bauweise die Belange der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht eine der umgebenden Bebauungsstruktur angemessene Überbauung des Plangebietes.

### **6.4 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebäudes ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Walfischgasse im Süden und der Gasse des Irrganges im Norden gesichert.

Bei dem vorliegenden Projekt handelt es sich um ein Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung und Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBOBW wird deshalb von der Verpflichtung, für die zusätzlichen Wohneinheiten weitere Stellplätze zu errichten, abgesehen. Für die Wohneinheiten werden drei bis vier Stellplätze in Duplexparkern im rückwärtigen Grundstücksbereich bereitgestellt. Die notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Einheiten werden voraussichtlich finanziell abgelöst.

Das Grundstück ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

## **6.5 Naturschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 245 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegeben 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 des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Das Flurstück ist bereits heute vollständig überbaut und die bestehende Bebauung komplett ausgenutzt. Artenschutzrechtliche Belange sind daher nicht zu erwarten.

## **6.6 Archäologische Denkmalpflege**

Das Vorhaben baut auf dem bereits vollunterkellerten Bestandsgebäude auf. Eingriffe in das Erdreich im Rahmen der Aufstockung und Erneuerung sind lediglich im Zusammenhang mit dem Aushub der Unterfahrt für den neuen Aufzug zu erwarten.

Da sich das Vorhaben im mittelalterlichen Stadtbereich Ulms befindet und bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Funde von archäologischen Denkmälern nicht auszuschließen sind, wird deshalb in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dieser weist darauf hin, dass bei Funden und Befunden, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart zu benachrichtigen ist.

## **6.7 Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Bereich des Plangebietes Flurstück Nr. 96/5 ist jedoch keine Verdachtsfläche nach § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

## **6.8 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festge-



setzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Müllbehälter 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. 245 m <sup>2</sup> |
| Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) | ca. 245 m <sup>2</sup> |

### **7.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.