



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.02.2017		
Geschäftszeichen	SUB III - Pi		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.03.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 065/17

Betreff: Bebauungsplan 120.1/53 "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan - Entwurf	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen - Entwurf	(Anlage 3)
	1	Begründung - Entwurf	(Anlage 4)
	9	Mehrfertigungen der im Zuge der 1. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen (nur elektronisch)	(Anlage 5.1-5.9)
	1	Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bio-Büro Schreiber (nur elektronisch)	(Anlage 6)
	7	Funktionspläne (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	(Anlage 7.1-7.5)
	1	Stellungnahme Schallschutz, Fa. ACCON	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die erneute öffentliche Auslegung i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung Ausgangslage

1.1. Lage im Stadtgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ulmer Oststadt. Es ist stadtstrukturell dem gründerzeitlichen Erweiterungsring zuzurechnen, der sich segmentförmig um die östliche Kernstadt legt. Die anschließenden Quartiere der Oststadt sind geprägt von der für die Entstehungszeit charakteristischen Blockrandbebauung.

1.2. Baulicher Kontext

Das zu überplanende Grundstück ist unmittelbar außerhalb der historischen Altstadt gelegen. Trotz mehrfacher Überformung dieses Bereichs haben sich angrenzend an das Grundstück historische Spuren erhalten: an der südwestlichen Seite des Planungsgebiets im Bereich des Geländesprungs an der Münchner Straße befinden sich noch heute unterirdische Gewölbe und Verbindungsgänge, denkmalgeschützte Reste der Bastion Fuchsloch aus dem frühen 17. Jahrhundert sowie Teile der Befestigungsanlagen des 19. Jahrhunderts. Sowohl die bauliche Substanz als auch deren Wirkung als topographische Zäsur im öffentlichen Raum muss gewahrt bleiben. Die Stadt plant, diese unterirdischen Anlagen dauerhaft zu sichern und wieder zugänglich zu machen.

Im Quartier südlich der Schwamberger Straße befanden sich in der Zeit vor den Zerstörungen des II. Weltkriegs vor allem gewerblich genutzte Flächen: neben dem Firmengelände der Fa. Wieland u. a. das städtische Schlachthaus und das Gelände des Ulmer Werkhofs. Nach dem II. Weltkrieg wurden diese störenden Nutzungen nach und nach ausgelagert. Teile des Wielandgeländes wurden in den 1980er-Jahren im Sinne der gründerzeitlich strukturierten Oststadt als Wohnquartier in Blockrandbauweise entwickelt.

Auf den südlich anschließenden Flächen entstand mit dem Bau der AOK, der Agentur für Arbeit und des Bürogebäudes Wichernstraße/Basteistraße ein Verwaltungs- und Behördenzentrum mit zentralem Parkplatz. Diese Maßnahmen führten zu einem strukturellen Bruch im Gefüge der Oststadt: Insbesondere die Gebäude der AOK und der Agentur für Arbeit östlich des Planungsgebietes liegen stadträumlich isoliert in einem Umfeld aus Funktions- und Grünflächen mit nur losen räumlichen Bezügen untereinander bzw. zu den anschließenden Quartieren. Die fragmentarische Bebauung zwischen Bachstraße und Schwambergerstraße (Polizei), die nördlich an das Planungsgebiet anschließt, unterstützt den allgemeinen Eindruck von städtebaulicher Disparität.

Der Parkplatz selbst war lange Zeit in Besitz des Landes und als Parkfläche den Landesbehörden zugeordnet, bis hin zum Behördenzentrum in der Zeughausgasse. Interne Reformen und veränderte Arbeitsplatzzahlen führten zu einer Neuberechnung der Stellplätze, was im Ergebnis zum Verzicht des Parkplatzes geführt hat. In der Folgezeit nutzte die Stadt Ulm die Fläche für städtische Mitarbeiter, der Parkplatz wurde über monatliche Gebühren und Beschränkung bewirtschaftet. Da die PBG in der CCU-Tiefgarage aber noch über ausreichend Kapazitäten verfügt, wird der Verzicht des Parkplatzes als unproblematisch erachtet, sodass er einer Konversion und Aufwertung zugeführt werden kann.

Mit der Bebauung des Parkplatzes im Zentrum des Quartiers besteht nun die Chance, neue Raumbezüge zwischen diesen städtebaulichen Bruchstücken herzustellen und sowohl die Bebauung als auch den öffentlichen Raum in den Kontext der gründerzeitlich geprägten Oststadt einzubinden.

1.3. Verkehr

Die Erschließung des Quartiers erfolgt heute von der Schwambergerstraße aus über die Wichern- und Bachstraße. Auch in Zukunft wird der Fahrverkehr über diese Straßen ins Quartier geleitet. Sowohl die Wichernstraße als auch die Bachstraße sind Sackgassen. Die Wichernstraße erschließt die öffentliche Tiefgarage unter dem Basteicenter; die Bachstraße hat lediglich Bedeutung als Buswendeschleife und als Erschließungsstraße für die anliegenden Verwaltungsgebäude sowie für die Einsatzfahrzeuge der gegenüberliegenden Polizeistation.

Die ursprünglich angedachte Verkehrsberuhigung der Bachstraße kann nicht umgesetzt werden, da für die Ausfahrt der Polizei und die dort verkehrende Buslinie 7 eine solche Einschränkung nicht zumutbar ist.

Von der Münchner Straße aus besteht keine direkte Zufahrt ins Quartier; nördlich und südlich des Verwaltungsgebäudes Münchner Straße 15/17 bestehen jedoch Fußgängerverbindungen zwischen der Münchner Straße und der Bach- bzw. Wichernstraße. Um diese fußläufigen Verbindungen zu sichern wurde das städtische Grundstück 393/1 zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen. Zusammen mit dem Wegerecht auf dem Flurstück 230/3 (Wichernstraße 15/17) ist nun eine durchgängige Verbindung bis zur Bachstraße gegeben. Die Ulmer Innenstadt ist zu Fuß nun in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Quartier ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von der nahen Haltestelle am Willy-Brandt-Platz verkehren in enger Taktfolge Straßenbahn und mehrere Buslinien ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile.

1.4. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Das Gebäude ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im Geltungsbereich verläuft ca. 4,50 m unterhalb der Geländeoberfläche die Betonverrohrung des Säghofbachs mit einem Innendurchmesser von 1,6 m entlang der Ostgrenze des Grundstücks innerhalb der Baugrenzen. Da die Straße früher weiter westlich verlief liegt dieser verdohlte Bach und Hauptwassersammler innerhalb des Grundstücks, was zum Zeitpunkt des Wettbewerbs nicht bekannt war. Nach mehrmonatiger Planungs- und Variantenuntersuchung inklusive Kostenrechnung wurde entschieden, dass eine Verlegung des Bachs und damit auch sämtlicher anderer dort verlaufenden Leitungen zu aufwändig und kostspielig wäre. Aus diesem Grund wurde die Bebauung umgeplant und weiter nach Osten verschoben, was zur Wichernstraße hin einen größeren Verkehrsraum ergibt und in der Folge auch keinen Umbau der Verkehrsflächen erfordert.

1.5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgläusche der Münchener Straße ein. Auf der Münchener Straße verkehren täglich 16.300 Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von tags 2,2 % und nachts 0,7 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. In Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrsgläusche.

Der Orientierungswert wird tags im gesamten Plangebiet und nachts mit einer Ausnahme eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert an der südwestlichen Giebelfassade des Haus 3 um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Diese geringfügige Überschreitung wird aus stadtplanerischen Gründen hingenommen, da Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Quartier neue Wohnqualitäten mit sich bringt. Innerstädtisch besteht grundsätzlich ein höherer Lärmpegel, der durch die hohe Lebensqualität in Zentrumsnähe kompensiert und akzeptiert wird. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden ist hier außerdem weder möglich noch wünschenswert.

Als Ausgleich müssen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster eingebaut werden. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Anforderung an die Schalldämmung ist allerdings gering: die Fassade liegt im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", dreifach-verglaste Fenster können je nach Fabrikat diesen Wert bereits erfüllen.

Da Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand voll wirksam sind, muss in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle auf ausreichende Belüftung geachtet werden. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen wird dies sichergestellt.

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wurde anhand des Wettbewerbsentwurfs mit 3 Gebäuden erstellt. Die einzige beeinträchtigte Fassade ist die südöstliche Giebelfassade zur Bastion Fuchsloch hin. Diese Fassade verändert ihre Lage durch die Umplanung nicht. Die Stellungnahme und die daraus resultierenden Festsetzungen können somit umfassend aufrecht erhalten werden.

1.6. Altlasten

Für das Plangebiet wurde gutachterlich eine historische Erfassung durchgeführt, um die vielfältigen Nutzungen des letzten Jahrhunderts zu bewerten. Eine tatsächlich altlastenrelevante Nutzung wurde nicht entdeckt, so dass diese Fläche nun mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet wird.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die Fläche wird nun unter der Objekt-Nr. 3485 im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

1.7. Spezieller Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büro Schreiber mit Stand vom 24.11.2015 (Anlage 5) eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch. Dabei ist eine Fällung der Bäume nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor dem Fällen der Bäume sind diese durch einen Gutachter auf Höhlen oder Spalten zu prüfen. Darüber hinaus wird im Gutachten empfohlen, an den neuen Gebäuden Quartiere für Vögel und Fledermäuse anzubringen. In Abstimmung mit SUB V wird deshalb festgesetzt, dass 5 Ersatzquartiere/Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse im neuen Quartier anzubringen sind.

Das Gutachten wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und bewertet den Zustand des Parkplatzes zum damaligen Zeitpunkt. Die Umplanung der Gebäudestellung hat demzufolge keine Auswirkung auf das Gutachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

1.8. Neubebauung

Mit dem Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" sollen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlagen für die Nachnutzung des derzeit als Parkplatz genutzten, ehemaligen Gewerbegebietes geschaffen werden.

Der Entwurf sah nach dem Siegerentwurf des Wettbewerbs 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Gebäude gruppieren sich somit um einen privaten, nach Südwesten geöffneten Innenhof.

Nach der durch den Verbleib des Säghofbachs notwendigen Umplanung wurden die 3 Gebäude zusammengefasst in eine geschlossene Blockrandbebauung. Dies resultiert zum einen aus der Konsequenz, dass die Zwischenräume der Einzelbaukörper nicht mehr ausreichend waren, aber auch aus der Erkenntnis, dass der verbreiterte Straßenraum eine starke geschlossene Raumkante erfordert, um eine eigenständige städtebauliche Prägnanz und eine Beruhigung der inhomogenen Umgebung zu erreichen.

Außerdem wurde so eine Erhöhung der Wohneinheiten von ca. 63 auf ca. 78 erreicht. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes Bachstraße / Wichernstraße mit 8 Geschossen besteht zusätzlich im Erdgeschoss die Möglichkeit, eine gewerbliche Nutzung (z. B. Einzelhandel) bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzung anzubieten. Die flankierenden Gebäudeteile an der Bach- und Wichernstraße sind mit 6 Geschossen reine Wohngebäude. Der ruhende Verkehr wird in einer von der Bachstraße aus angefahrenen Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen untergebracht.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 393, 393/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 390 (Wichernstraße) und Nr. 397 (Bachstraße).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 120.1/37 in Kraft getreten am 07.03.1961
- Bebauungsplan Nr. 120.1/39 in Kraft getreten am 03.06.1964
- Bebauungsplan Nr. 142/27 in Kraft getreten am 10.05.1991

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.02.2016.
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 6 vom 11.02.2016.
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016.

6. Wesentliche Einwendungen im Bebauungsplanverfahren

6.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme vorgebracht.

6.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 9 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Zentralplanung Unitymedia
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- FUG Fernwärme Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Polizeidirektion Ulm
- SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom GmbH
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU) Ulm

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger, vor allem der EBU, haben dazu geführt, dass die Planung nach mehrmonatigen Variantenuntersuchungen dahingehend geändert wurde, dass die problematischen Leitungen an Ort und Stelle verbleiben und statt dessen die Bebauung zurückversetzt zum Straßenraum der Wichernstraße geplant wurde.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurden Voruntersuchungen und Probeschürfungen durchgeführt, die das Vorkommen weiterer Bodendenkmale vorab ausgeschlossen haben.

7. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme sowie der Stellungnahmen der Stadt Ulm sind folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf notwendig:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um das Flurstück 393/1: das städtische Grundstück wird in den Umgriff aufgenommen und als Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf dem Flurstück 230/3 (Münchner Str. 15/17) gibt es bereits eine durch öffentliches Wegerecht gesicherte Treppenanlage, die eine Querverbindung zur Münchner Straße herstellt. Durch die Festlegung des Flurstücks 393/3 als Verkehrsfläche wird diese Wegeverbindung zur Bachstraße verlängert und baurechtlich gesichert.
- Anpassung der Baugrenzen aufgrund des Regenwasserkanals im Bereich der Wichernstraße.
- Anpassung der Bauweise an den geänderten städtebaulichen Entwurf: vorher offene Bauweise aufgrund der 3 Einzelgebäude, nun eine abweichende Bauweise, da ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m entsteht (Pkt. 1.1.1. Textl. Festsetzungen).
- Festsetzung von 5 Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermäuse an den neu geplanten Gebäuden (Pkt. 1.9.1. Textl. Festsetzungen, Pkt 6.7 Begründung).
- Aufnahme eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Stadt Ulm zur Pflege der Anlagen der "Bastion Fuchsloch" (Pkt. 1.6.1. Textl. Festsetzungen).
- Anpassung der Verkehrsflächen: Wegfall des verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der Bachstraße. Aufgrund der Ausfahrt der Polizei und des Busverkehrs in der Bachstraße ist Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich nicht möglich.
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung 1.2.2.21. Überschreitung der max. Höhen baulicher Anlagen: diese ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dürfen max. 2,0 m betragen und müssen 2,0 m von der Innenseite der Attika eingerückt werden.
- Anpassung der Begründung unter Ziffer 6.10 entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung der EBU, dass Schmutz- und Regenwasser getrennt in die bestehenden Kanäle einzuleiten ist.

8. Sachverhalt

8.1. Vorhaben

Die Wohnen I Ulm GbR (eine gemeinsame Gesellschaft der ulmer heimstätte eG und der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH) beabsichtigt, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Der bestehende Parkplatz soll dabei aufgegeben und durch drei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage neu gestaltet werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 120.1/37, in Kraft getreten am 07.03.1961, Nr. 120.1/39 in Kraft getreten am 03.06.1964 und Nr. 142/27, in Kraft getreten am 10.05.1991.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des

Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

8.2. Wettbewerb

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Wohnen I Ulm GbR in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von 8 Architekturbüros durchgeführt.

Ziel der Auslobung des Gutachterverfahrens war es, im Rahmen des ressourcenschonenden Städtebaus "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", den derzeit als Parkplatz genutzten Bereich zwischen Bachstraße und Wichernstraße zu entwickeln. Dabei war die Aufgabenstellung die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in der innenstadtnahen Lage, um vorhandene Defizite in diesem Segment auszugleichen und vorhandenen Segregationstendenzen entgegenzusteuern.

Dabei wurde die Arbeit des Büros Hähning+Gemmeke, Tübingen als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Aufgrund der Lage eines Hauptregenwasserkanals (Säghofbach) im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 393, der nicht überbaut und aufgrund der Größe auch nicht umverlegt werden konnte, war eine Änderung des Wettbewerbsentwurfs entlang der Wichernstraße erforderlich.

8.3. Geplante Neugestaltung

Der Entwurf des Büros Hähning+Gemmeke sah ursprünglich 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Gebäude gruppierten sich um einen privaten, nach Südwesten geöffneten Innenhof.

Der geänderte Entwurf sieht nun eine zurückgesetzte Gebäudekante entlang der Wichernstraße vor. Durch das Zurückrücken der östlichen Bebauung waren die Abstände zwischen den Gebäuden nicht mehr ausreichend, daher wurden die bislang vorgesehenen 3 Einzelbaukörper in eine Blockrandbebauung parallel zur Bachstraße und Wichernstraße zusammengefasst.

Insgesamt sind ca. 78 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend zu den Wohneinheiten ist im Erdgeschoss des Eckgebäudes eine gewerbliche Nutzung (eine Gewerbeeinheit) vorgesehen. Eine von der Bachstraße aus anfahrbare Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen nimmt den ruhenden Verkehr auf.

Die Richtlinien der Wohnungsbaudebatte werden umgesetzt, alle Wohnungen sind gemäß Landeswohnbauförderprogramm förderfähig geplant und barrierefrei gestaltet. Alle Wohnungen sollen gemäß den derzeitigen Vorgaben der Stadt für preisgünstige Wohnungen zur Miete vermietet werden. Darüber hinaus soll in Abhängigkeit von den Förderzusagen der L-Bank und der weiteren Projektabwicklung eine Größenordnung von 20 - 30 % der Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes mit Mietpreisbindung und Belegungsbindung versehen werden. Durch einen geeigneten Wohnungsmix kann eine gute Alters- und Generationendurchmischung erreicht werden.

Mit der EnEV 2016 werden die bisherigen energetischen Anforderungen, die die Stadt bei Kauf von städtischem Grund stellt, bereits erreicht bzw. sogar überschritten. Somit ist die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen der Maßstab für die Planung.

Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht an der Ecke Bachstraße / Wichernstraße äquivalent zum Wettbewerbsentwurf einen 8- geschossigen Baukörper als markante Eckbetonung vor. Die Gebäudeteile zur Bach- und zur Wichernstraße hin sind mit 6 Vollgeschossen geplant. Die Oberkanten der Gebäude (OK) liegen dabei bei ca. 496,50 m ü. NN (8 geschossiges Gebäudeteil) und 490,50 m ü. NN (6-geschossige Gebäudeteile). Die relativen Gebäudehöhen betragen dabei ca. 25 m bzw. 19 m über dem Niveau der Tiefgarage.

Für die Gebäude werden begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 80 Einstellplätzen und einer Zufahrt von der Bachstraße aus nachgewiesen. Im Rahmen der weiteren Planungen ist vorgesehen, die Bachstraße als verkehrsberuhigten Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten umzugestalten. Die Wichernstraße bleibt in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Wichernstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze bleiben bestehen.

Mit der Bildung neuer Raumkanten soll die städtebaulich mangelhafte Situation verbessert und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätsvolle Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Aufwertung und Nachverdichtung des Quartiers mit Wohnnutzung und ergänzendem, nicht störendem Gewerbe.

8.4. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des prämierten Entwurfes des im Vorfeld durchgeführten Gutachterverfahrens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.742 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 0,6; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 1,0
Gebäudehöhen: differenziert nach den jeweiligen Gebäuden mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 496,50 m ü. NN (ca. 24,75 m relative Höhe über der geplanten Tiefgarage).
Zahl der Vollgeschosse: differenziert nach Gebäudeteilen bis max. 8 Geschosse im Eckbereich Bachstraße / Wichernstraße
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise
(Gebäude länger als 50 m)

- Dachform: Flachdächer (FD), begrünt
- Stellplätze: ca. 80 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 10.02.2017 eingearbeitet. Aufgrund der notwendigen Änderungen, insbesondere der Anpassung der Baugrenzen sowie der geänderten Bauweise sind die Grundzüge der Planung berührt und es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

10. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.