

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.4</b>	<b>62</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**"Adolph-Kolping-Platz 5"**

Entwurf

## **Begründung**

Ulm, 08.01.2018

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler 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 "Adolph-Kolping-Platz 5" wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die St. Elisabeth Stiftung, 88339 Bad Waldsee, beabsichtigt, als Vorhabenträgerin das Grundstück des Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 5 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei mit Ausnahme des im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen, historischen Gartenhauses abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 110.4/34 genehmigt am 20.07.1957.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Ulmer Innenstadt und ist Teil des Baublocks Zinglerstraße/Adolph-Kolping-Platz, Neue Straße und Promenade. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs weist eine Höhendifferenz von ca. 3,35 m zwischen dem Niveau des Adolph-Kolping-Platz und der Niveau der weiter zurück liegenden Grundstücksbereiche auf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Zinglerstraße aus.

Das Plangebiet ist derzeit noch mit einem zum Adolph-Kolping-Platz 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich das als Kulturdenkmal qualifizierte Gartenhaus einer nicht mehr erhaltenen Gartenanlage aus der Zeit um 1800. Im Bereich südlich der Grundstücksgrenze besteht eine Treppenanlage; diese erstreckt sich über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Nachbargrundstück und ist zur Erschließung des angrenzenden Gebäudes (Adolph-Kolping-Platz 7) notwendig.

Unmittelbar nördlich schließt ein zum Adolph-Kolping-Platz 5-geschossiges Geschäftshaus mit Flachdach an. Südlich angrenzend steht ein 5-geschossiges Wohn- und Bürogebäude mit Satteldach. Auf den weiteren Grundstücken entlang des Adolph-Kolping-Platzes befinden sich ein Hotel sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit gastronomischen Einrichtungen.

Im Osten des Grundstücks besteht 3-4 geschossige Wohnbebauung mit Satteldach- bzw. Walmdächern, welche über die Straße „Promenade“ erschlossen ist. Unmittelbar im Westen grenzt die öffentliche Verkehrsfläche des Adolph-Kolping-Platzes sowie der Zinglerstraße an.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 521 der Gemarkung Ulm, Stadt Ulm. Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 670 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Der Neubau soll ausgehend vom Adolph-Kolping-Platz 5 Ebenen zuzüglich eines nach Osten zurückgesetzten Staffelgeschosses erhalten.

Nach Norden ist angrenzend zum Gebäude Adolph-Kolping-Platz 1 ein eingeschossiger Anbau als Grenzbebauung vorgesehen, der zugleich den Geländeversatz zwischen Straßen- und Gartenniveau auffängt. Die Neubebauung reagiert damit auf die analoge Situation auf dem Nachbargrundstück und ergänzt die bestehende städtebauliche Struktur einer offenen Einzelhausbebauung mit reduzierten seitlichen Gebäudeabständen entlang der Zinglerstraße.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung orientiert sich am Maßstab des nördlich angrenzenden Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 1 sowie des Hotels Ulmer Stuben. Das deutlich niedrigere Gebäude Adolph-Kolping-Platz 7 aus der Zeit des Wiederaufbaus soll perspektivisch ebenfalls an dieses neue Höhenniveau angepasst werden.

Die absolute Höhe des neuen Gebäudes wird so begrenzt, dass eine insgesamt 6-geschossige Bebauung zum Adolph-Kolping-Platz errichtet werden kann. Der Neubau weist am südlichen Rand eine Höhe von ca. 18,45 m zum Adolph-Kolping-Platz auf. Zur Gartenseite präsentiert sich das Gebäude 4-geschossig mit einer Höhe bis zur Attika von ca. 12,20 m. Diese unterschiedlichen Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen sind einerseits bedingt durch den bestehenden Höhenversatz im Gelände von ca. 3,50 zwischen dem Adolph-Kolping-Platz und den innenliegenden Grundstücksbereichen (Sockelgeschoss), andererseits durch die bereits erwähnte Staffelung der Geschosse von West nach Ost.

Die Nutzung des Gebäudes ist besonderen Formen des Wohnens gewidmet: Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Ergänzend dazu ist geplant, im 3. – 5. Obergeschoss Wohnungen für Studenten und Auszubildende anzubieten. Diese Kombination verschiedener Nutzergruppen soll dazu beitragen, Schwellen zwischen Menschen mit und ohne Behinderung abzubauen, gesellschaftlicher Ausgrenzung vorzubeugen und Synergieeffekte zwischen den Gruppen zu fördern. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch Gemeinschaftsbereiche, Pflegeräume und Verwaltung.

Ergänzend zu den oben genannten Hauptnutzungen ist geplant, das im rückwärtigen Grundstücksbereich befindliche Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.

Die vorgesehene Bebauung wird barrierefrei mit einem Aufzug zur Erschließung der Wohnebenen ausgebildet. Ebenfalls wird die derzeit bestehende Treppenanlage zur Erschließung des Gebäudes Adolph-Kolping-Platz 7 wiederhergestellt, sodass die Erschließung des angrenzenden Gebäudes gesichert bleibt. Die Nutzung im rückwärtigen Gartenhaus ist über die Zugänge des Hauptgebäudes erschlossen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen durch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie junge Menschen in Ausbildung wird kein Stellplatzbedarf angesetzt; innerhalb des Baugrundstücks werden somit keine privaten Stellplätze nachgewiesen. In Anbetracht der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücken, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine exzellente Erschließungsqualität.

#### **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 670 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird differenziert nach den jeweiligen Nutzungen (Neubau Hauptgebäude bzw. Bestandsgebäude Gartenhaus) als Kerngebiet 1 und 2 (MK 1 und 2) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Qualifizierung als Kerngebiet entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Im Bereich des MK 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Studentenwohnungen
- Wohnungen für betreutes Wohnen

Im Bereich des MK 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für betreutes Wohnen

Der Nutzungskatalog für das MK1 wird über die geplante Nutzungsmischung hinaus um standortgerechte, kerngebietstypische Nutzungen erweitert, um für die langfristige Nutzung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein 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 Nutzung bestehen gem. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2013 in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringerem Störpotenzial für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit der Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung; für eine Tankstelle sind weder Lage bzw. Zuschnitt noch die erschließungstechnischen Gegebenheiten geeignet.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Oberkante im Bereich des MK 1 wird für die 6-geschossigen Bereiche auf 499,50 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 19,10 m über dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes. Die absolute Höhe des Gebäudeteils ohne Staffelgeschoss beträgt 496,50 m ü.NN, was einer relativen Höhe von ca. 16,10 m über dem Adolph-Kolping-Platz und ca. 12,70 m über dem Gartenniveau entspricht.

Für den Bereich des MK 2 wurde keine Höhenfestsetzung getroffen, da hier über den Bestand hinaus (denkmalgeschütztes Gartenhaus) keine baulichen Erweiterungen mehr möglich sind.

Die Differenz von ca. 0,7 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des MK 1 durch die Festsetzung von Baugrenzen differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen bestimmt. Für den Bereich des MK 2 wird kein Baufenster festgesetzt, da hier über den Bestand hinaus keine baulichen Erweiterungen mehr möglich sind.

Die Bauweise wird im Bereich des MK 1 entsprechend der geplanten Grenzbebauung im Norden als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist dabei eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 521/10 zulässig.

Im Bereich des MK 2 wird die Bauweise aufgrund der zweiseitigen Grenzbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) können zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken nicht gänzlich eingehalten. Aufgrund der Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden und der Neubebauung bleibt die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Nachbarliche Belange werden somit nicht erheblich beeinträchtigt. Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen ist städtebaulich erwünscht, um im Kontext der innerstädtisch verdichteten Bebauung entlang der Zinglerstraße in angemessener Weise zu bestehen und die Raumbildung am Auftakt zur Innenstadt zu unterstützen.

Folglich wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsfläche festgelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Zinglerstraße im Westen des Plangebiets. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie junge Menschen in Ausbildung wird kein Stellplatzbedarf angesetzt. Wegen des schmalen Grundstückszuschnitts wären die formal notwendigen Stellplätze nach LBO innerhalb des Baugrundstücks nur mit technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand herzustellen. Folglich wird auf den Nachweis von Stellplätzen verzichtet.

Auf dem Adolph-Kolping-Platz bestehen 9 öffentliche Stellplätze; weitere Besucherparkplätze stehen in den großen öffentlichen Parkhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist der Verzicht auf Stellplätze vertretbar.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Grundstück ist aufgrund der bestehenden Nutzung mit Ausnahme des rückwärtigen Gartenbereichs auf ca. 50 % der Grundstücksfläche überbaut. Differenzierte grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Da der rückwertige Bereich der Bebauung noch heute vorwiegend von privaten Gärten geprägt ist, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind.

Der bestehende großkronige Baum im rückwärtigen Gartenbereich kann erhalten werden und wird daher im Bebauungsplan standörtlich festgesetzt.

Desweiteren ist eine extensive Dachbegrünung der Flachdachbereiche mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm vorgesehen.

Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 670 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.

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler erarbeitet. Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das abschließende Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 6.7 Lärmschutz

Der Adolph-Kolping-Platz reicht unmittelbar an die stark verkehrsbelastete Zinglerstraße heran. Mit Lärmbeeinträchtigungen im Bereich des Planungsgebiets ist insbesondere zur Nachtzeit zu rechnen. Deshalb wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein, inwieweit passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für die Freiflächengestaltung, für Müllbehälter sowie für Abstandsflächen definiert.

## 6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert. Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die beste-

henden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## **7.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 670 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: -Kerngebiet	ca. 657 m <sup>2</sup>	( 98,0 %)
-Verkehrsflächen	ca. 13 m <sup>2</sup>	( 2,0 %)

### **7.2 Kosten**

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.