

Planbereich	Plan Nr.
<b>143</b>	<b>88</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Ehinger Straße – Daiber Areal**

**Begründung zum Bebauungsplan**

**V O R E N T W U R F**

Ulm, 20.10.2008;

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, Schillerstraße 1/4 in Ulm, beabsichtigt, das derzeit brachliegende Plangebiet mit einem drei- bis siebengeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude neu zu entwickeln. Das Vorhaben wurde vom Architekturbüro Mühlich, Fink & Partner im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeitet. Ziel der Planung ist es, einen der Lage des Plangebietes am südwestlichen Innenstadtrand entsprechenden, städtebaulich prägnanten Baukörper mit kerngebietstypischen Nutzungen zu errichten.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung)" vom 17.12.1964 setzt im Geltungsbereich Baulinien auf der Grundlage der Ortsbausatzung von 1955 fest. Auf Grund der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung als Büro und Verwaltungsgebäude sowie der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der dichteren Überbauung des Plangebiets muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Baublock zwischen der Neuen Straße, der Schillerstraße, der Zinglerstraße und der Bahntrasse am südwestlichen Rand der Ulmer Innenstadt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Hauptverkehrswege Neuen Straße und Bahntrasse an.

Im Geltungsbereich bestehen derzeit mehrere leerstehende Gewerbe- und Lagergebäude der ehemaligen Fa. Albert Daiber. Der Betrieb handelte mit Eisen- und Gemischtwaren und entwickelte sich später zu einer Eisenspezialgroßhandlung. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und ohne Bewuchs.

Der gesamte Baublock weist eine kerngebietstypische Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum Ehinger Tor), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen Gewerbebetrieben auf. In den Obergeschossen der Gründerzeitgebäude entlang der Schillerstraße und der Zinglerstraße bestehen vorwiegend Wohnungen. Die Vorhabenträgerin hat bereits ein auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 bestehendes, ehemaliges Gewerbegebäude saniert und in Einheiten mit gemischter Nutzungsstruktur und hohem Wohnanteil umgebaut.

Das Plangebiet liegt im Verhältnis zum Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße um ca. 6,0 m höher. Diese Höhenlage exponiert das Plangebiet an dieser stadträumlich ohnehin bedeutsamen Lage im Kreuzungspunkt der übergeordneten Verkehrswege Neue Straße und Bahntrasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 545, 546 (Teilfläche), 3165 (Teilfläche Neue Straße) und 3168 (Teilfläche Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 2.491 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Im Plangebiet soll ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude entstehen. Die vorliegende Konzeption sieht einen differenzierten Baukörper aus einer dreigeschossigen, entlang der Grundstücksgrenzen zur Neuen Straße und zur Bahntrasse umlaufenden Basis und zwei darüber aufragenden Gebäudeteilen mit jeweils vier weiteren Geschossen vor. Der Gebäudeteil entlang der Neuen Straße weist dabei im vierten Obergeschoss ein Luftgeschoss auf. Das Gebäude ist als Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse vorgesehen.

Die interne Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser und zugeordnete Aufzüge. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von der Ehinger Straße aus nachgewiesen. In der Tiefgarage sind insgesamt 89 Einstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzebenen sind unmittelbar an die beiden Treppenhäuser des Bürogebäudes angebunden.

Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Ehinger Straße aus über den Innenhof. Die Ehinger Straße wird innerhalb des Plangebiets als Fußgängerbereich weitergeführt und über eine Treppenanlage mit dem bestehenden, tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße verbunden. Auf diese Weise wird zwischen den beiden Straßen eine fußläufige Verbindung hergestellt.

Der Neubau wird dem Grundstückszuschnitt und der Lage im Stadtgrundriss entsprechend als Randbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ausgebildet. In seiner Ausdifferenzierung reagiert der Baukörper sowohl funktional als auch gestalterisch auf die Voraussetzungen durch die umgebende Bebauung. Der Neubau an der Kreuzung zweier zentraler Hauptverkehrswege bildet somit eine angemessene stadträumliche Kante am südwestlichen Rand der Innenstadt.

Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die angrenzenden Gebäudehöhen in der Zinglerstraße um ca. 2,5 m. Die beiden siebengeschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit einer Erhöhung der Umfassungswände der siebengeschossigen Bebauung um 3,0 m vor, die der schallschutzbedingten Einfassung von Dachterrassen dienen soll. Daraus ergäbe sich eine Überschreitung der Gebäudehöhen der Zinglerstraße um ca. 5,5 m.

Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen eigenständigen Maßstab. Infolge der auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und der charakteristischen straßenbegleitende Ausrichtung fügt sich das Gebäude dennoch in die umgebende Struktur ein und bewirkt eine deutliche städtebauliche Aufwertung dieses Stadtquartiers.

Die Nutzfläche der gesamten Bebauung beträgt insgesamt ca. 6.730 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben liegt im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet „Weststadt – Soziale Stadt“.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Nutzung und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein und entspricht der zentralen Lage des Grundstücks.

Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten und sonstige Wohnungen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Infolge seiner dem Verkehrs- und

Schienenlärm ausgesetzten Lage eignet sich das Plangebiet selbst in den Obergeschossen nicht für Wohnnutzung. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Aus Lärmschutzgründen sind diese zur Hofseite der Bebauung zu orientieren.

Vergnügungsstätten werden in Hinblick auf die bereits abgeschlossenen Umbaumaßnahmen auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 546 ausgeschlossen. Hier wurde ein bestehendes, ehemaliges Gewerbegebäude saniert und in Einheiten mit hohem Wohnanteil umgebaut. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie im dichten Umfeld von Wohnen und Arbeiten zu erheblichen Störungen und Belästigungen führen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte in Ulm mit geringem Störungspotential für die Umgebung.

Das Plangebiet dient vorrangig kerngebietstypischen Nutzungen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die laufende Bauplanung seitens der Vorhabenträgerin für ein Büro- und Verwaltungsgebäude gesichert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Meter über NN im neuen System (OK) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage und Struktur des Plangebietes am Innerstadtrand mit dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine städtebaulich sinnvolle Ausweitung der Geschäftsnutzung möglich. Die Reaktivierung des Plangebietes ermöglicht eine ökonomische Nutzung dieses seit längerer Zeit brachliegenden und im Übrigen durch Ver- und Entsorgungsanlagen vollständig erschlossenen Grundstücks und führt damit zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung dieser Geschäftslage.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Wiedernutzung eines brachgefallenen, innerstädtischen Grundstückes. Eine Nutzung dieser Grundstücke ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Auf diese Weise werden nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

Die bisherige Nutzung durch einen Handelsbetrieb hat bereits eine vollständige Versiegelung des Plangebietes bewirkt; durch die Festsetzung der GRZ mit dem höchst zulässigen Wert von 1,0 sind somit keine weitergehenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen als absolute Höhe in Meter ü. NN. im neuen System festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe der beiden siebengeschossigen Gebäudeteile wird mit 505,50 m ü. NN, der dreigeschossige Basisbaukörper mit 491,50 m ü. NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Festsetzungen der absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,6 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die Gebäudehöhen in der nahegelegenen Zinglerstraße um ca. 2,5 m. Die beiden siebengeschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m, die dreigeschossige Basisbebauung von ca. 11,50 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf.

Die zulässige Höhe der siebengeschossigen Gebäudeteile darf durch eine Erhöhung der äußeren Umfassungsmauern um bis zu 3,0 m überschritten werden. Diese Erhöhung soll als Schallschutz für mögliche Dachterrassen dienen.

Ergänzend zur Festsetzung der Gebäudehöhen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ebenfalls differenziert nach Gebäudeteilen im Bebauungsplan festgelegt. Für die beiden höheren Gebäudeteile werden sieben und für die Basisbebauung drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der architektonischen Konzeption wird in dem Gebäudeteil entlang der Neuen Straße auf der nordöstlichen Seite im 4. Obergeschoss ein Luftgeschoss festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein Baufenster auf der Grundlage der architektonischen Vorhabenplanung festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung beinhaltet, dass bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände zulässig sind. Damit wird eine Grenzbebauung entlang der Neuen Straße und der Bahntrasse ermöglicht.

Die nachbarschützenden Abstandstiefen zu den angrenzenden Grundstücken im Blockinnenbereich können mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist damit nicht gegeben.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und der entsprechenden Festsetzung einer Grenzbebauung kann die vorgegebene Abstandsfläche gemäß § 5 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den Bahnanlagen nicht eingehalten werden. Die Grenzbebauung wurde in Abstimmung mit der Eigentümerin der Bahnanlagen, DB Services Immobilien GmbH, entwickelt. Mit Schreiben vom 19.08.2008 wurde der Bauweise unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der an das Baufenster angrenzende Oberleitungsmast auf Kosten des Vorhabenträgers versetzt wird.

Die Grenzbebauung ist aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht vertretbar, da der Deutschen Bahn AG als Eigentümerin der Bahntrasse keine Nachteile beim Betrieb der Gleise oder sonstige Nachteile entstehen. Das Lichtraumprofil der Bahngleise wird durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt, weitere betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Zur Neuen Straße wird ebenfalls eine Grenzbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Damit wird die Ausbildung der gewünschten, stadträumlichen Kante am südwestlichen Rand der Innenstadt ermöglicht. Nachbarrechtliche Belange sind im Bereich der Neuen Straße nicht berührt.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird für den Pkw-Verkehr von der Ehinger Straße aus erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über diese Verkehrsfläche. Die Andienung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebäudes wird über die private Verkehrsfläche Flurstück Nr. 544 zum Innenhof sichergestellt. Die angeführte Verkehrsfläche befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin.

Die Ehinger Straße wird im Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ festgesetzt. Damit wird eine direkte, fußläufige

Verbindung über eine Treppenanlage zum tieferliegenden Fuß- und Radweg entlang der Neuen Straße hergestellt.

Der Geltungsbereich ist durch die nahegelegene Haltstelle Ehinger Tor, die von mehreren Buslinien und der Straßenbahn angefahren wird, optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt 89 Einstellplätzen bereitgestellt.

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten, innenstadtnahen Bereich mit einer vollständigen Versiegelung. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke beinhaltet, die wiederum vollständig überbaut bzw. versiegelt werden, sind besondere grünordnerische Festsetzungen nur durch eine Dachbegrünung möglich. Im Bebauungsplan wird deshalb eine extensive Dachbegrünung mit Ausnahme der Terrassenflächen festgesetzt.

## **5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Unter den gegebenen Voraussetzungen der Wiedernutzung brachgefallener Bauflächen bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.491 m<sup>2</sup> sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der planungsbedingten Eingriffe in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung keine weitergehenden Eingriffe in das Plangebiet zu erwarten sind.

## **5.7 Infrastrukturversorgung**

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind über die bestehenden Hauptleitungen gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen ebenfalls gesichert.

## **5.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr der Neuen Straße, in erheblichem Maße beeinträchtigt. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die Verkehrslärmimmissionen die Schallschutzanforderungen an die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Lärmschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen dabei tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang den Verkehrsanlagen hier nicht in Betracht kommen, sind passive Lärmschutzvorkehrungen erforderlich. Aktive Maßnahmen wie z.B. Schallschutzwände an den Verkehrswegen sind auf Grund der Umfeldsituation nicht

zielführend. Durch bauliche Vorkehrungen am Gebäude ist deshalb sicherzustellen, dass zumindest der Aufenthalt innerhalb der Büros und der anderen schutzwürdigen Räume frei von erheblichen Belästigungen durch Lärm von außen ist. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen kann die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" herangezogen werden.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung und deren Auswirkungen auf die Nutzung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro FRITZ GmbH, Beratende Ingenieure erstellt. Die Ergebnisse hierzu wurden im Bericht Nr. 07211-VSS-1 mit der Bezeichnung " dargestellt.

Der Schallschutz im Plangebiet ist durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude so sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm wird dabei festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" nachzuweisen sind.

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros FRITZ GmbH vom 25.10.2007 sind die Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes aufgezeigt, die als Grundlage für die Ausführung passiver Schallschutzmaßnahmen dienen.

## 5.9 Bodenschutz

Auf Grund kartographisch erfasster Kriegsfolgeschäden werden im Bebauungsplan textliche Hinweise auf Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen und Kampfmittelbelastungen aufgeführt.

## 5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt". Diese rechtliche Vorgabe für die Planung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan textlich aufgeführt.

## 5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für Dachflächen und Werbeanlagen bestimmt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.491 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: öffentliche Verkehrsfläche: Fußgängerbereich	ca. 214 m <sup>2</sup> ( 8,6 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Veranlasser des Bebauungsplans, der Fa. Scholz & Völk Wohnbau GmbH, vollständig getragen.