

Planbereich	Plan Nr.
110.4	63

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan

"Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau"

Begründung
zum Bebauungsplan

VORENTWURF

Ulm, 10.02.2020

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche im Bestand" dar. Das vorliegende Verfahren soll den in diesem Bereich rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan „Fischergasse – Kleine Blau“ in einen qualifizierten Bebauungsplan überführen. Dort ist „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 ermöglicht somit insgesamt eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt werden.

2. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 51, 51/7, 51/8 usw. bis 51/20; die Flurstücke Nr. 501/3, 501/4 usw. bis 501/6; die Flustrücke 34, 35, 35/1, 35/2 usw. bis 35/4, die Flurstücke 52, 52/1, 52/2 usw. bis 52/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 300/4 (Große Blau) und 501 (Fischergasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Gesamtgröße von ca. 7.800 m².

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne ganz oder teilweise außer Kraft:

- Plan Nr. 110.4 / 40 gen. d. Erlass RP Nordw. v. 13.04.1960 Nr. I 5 Ho-2206-119-Ulm/6
- Plan Nr. 110.4 / 52 in Kraft getreten am 19.08.1982
- Plan Nr. 110.4 / 53 in Kraft getreten am 06.03.1986
- Plan Nr. 110.4 / 57 in Kraft getreten am 01.02.1990

3. Anlass und Ziel der Planung

Für das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs existiert bislang ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 (s.o.). Dieser trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, indem er „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO ausweist. Innerhalb dieses besonderen Wohngebiets sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig; zudem sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war es offenbar ausreichend, durch alleinige Festsetzung der Nutzungsart die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen; so ist es auch in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt worden. Festsetzungen über Nutzungsmaße, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung usw. wurden damals auf einen zukünftigen Zeitpunkt verschoben; dazu sollten weitergehende Untersuchungen zu den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich erarbeitet werden.

Im Jahr 1990 wurden für einen Teil des Geltungsbereichs die genannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in einem zusätzlichen Textbebauungsplan weiter konkretisiert: Seither sind in den fraglichen Bereichen des besonderen Wohngebiets ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Lediglich zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehende Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können ausnahmsweise in das 1. Obergeschoss erweitert werden.

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, die über die im Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen. Im Falle der zahlreichen Kulturdenkmale innerhalb des Plangebiets sind die Grenzen der

baulichen Veränderung über die Restriktionen des Denkmalschutzgesetzes hinreichend definiert. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung aller anderen Fälle kann dagegen lediglich auf § 34 BauGB zurückgegriffen werden. Dieser Paragraph besagt, dass Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind, wenn sich diese in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Diese Formulierung eröffnet einen relativ großen Interpretationsspielraum, der insbesondere in den historisch und architektonisch sensiblen Quartieren wie dem Fischerviertel bei ungünstigen Fallkonstellationen zu unbefriedigenden Ergebnissen führen kann. Die durchaus schwierigen Diskussionen in den vergangenen Jahren haben dies immer wieder vor Augen geführt.

Der jüngste Vorgang dieser Art betrifft das Grundstück Flst. Nr. 51 am nördlichen Eingang der Fischergasse. Dieses Grundstück ist unmittelbar an der Blau gelegen und wird bislang als Garten genutzt. Frühere Ambitionen der Pächter, hier zusätzliche Außengastronomie anzusiedeln, konnten über die restriktiven Festsetzungen zur Nutzungsart unterbunden werden. Nun besteht offenbar das Interesse, dieses Grundstück einer weitergehenden Nutzung, u.U. auch einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Anhand historischer Stiche und Karten konnte rekonstruiert werden, dass dieses Grundstück zumindest seit dem 16. Jhdt. unbebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.

Inwieweit diese und andere noch unbebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Entwicklung zugeführt werden oder doch besser frei von Bebauung bleiben sollen, ist im Weiteren unter städtebaulichen, historischen und stadtgestalterischen Aspekten eingehend zu überprüfen. Ferner wird in diesem Zusammenhang zu eruieren sein, welches Maß der baulichen Nutzung im Umfeld der historischen Bebauung grundsätzlich angemessen ist. § 34 BauGB ist in diesen Fragen als Steuerungselement unzureichend. Daher sollen die städtebaulichen Zielsetzungen konkretisiert und das bisherige Spektrum der Bebauungsplanfestsetzungen im Zuge dieses Verfahrens erweitert werden.

4. Neugestaltung des Plangebiets

Das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs ist Teil des historischen Fischer- und Gerbertviertels und damit von großer historischer und identitätsstiftender Bedeutung. Das Quartier hat bereits heute eine hervorragende städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität. Dieser Bebauungsplan ist also nicht dazu angetan, grundlegende städtebauliche Veränderungen herbeizuführen, sondern vielmehr, die bestehenden Qualitäten zu sichern und den individuellen Ansprüchen zur baulichen Entwicklung der Grundstücke/Immobilien im Quartier einen städtebaulich angemessenen Rahmen zu geben.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung sollen in diesen Bebauungsplan überführt und nun um solche Festsetzungen ergänzt werden, die den Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifizieren. Dies sind in erster Linie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Entsprechend der Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur bedarf es differenzierter Festsetzungen auf Basis einer eingehenden Auseinandersetzung mit den städtebaulichen und bauhistorischen Belangen.

5. Verkehrserschließung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die bestehenden Verkehrsflächen der Fischergasse, des Weinhofberg und der Gasse Auf der Insel erschlossen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 7.800 m² erfüllt. 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 ist nicht ebenfalls erforderlich.

7. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

8. Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 7.800 m².

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.