

Planbereich	Plan Nr.
110.6	98

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Glöcklerstraße - Lautengasse

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 06.04.2009

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 eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger Fa. Dr. Benz Immobilien KG, Hirschstraße 21, beabsichtigt eine Aufstockung des Gebäudes Glöcklerstraße 1 auf insgesamt 6 Geschosse sowie den Abriss des Gebäudes Glöcklerstraße 5 und der anschließenden Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 7 Geschossen. Die Vorhabenträgerin hat auf den angrenzenden Grundstücken Hirschstraße 21 und 23 bereits neue Gebäude errichtet und strebt mit dem Vorhaben Glöcklerstraße 1 und 5 eine komplette Neuordnung dieses Bereiches an.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/ 49 "Lautengasse" von 1951 und Nr. 110.6/ 81 "Im Gebiet der Bahnhofstraße - Hirschstraße – Lautenberg – Kleine Blau – Glöcklerstraße", mit ergänzenden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung von 1969 setzen für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung mit 4 bzw. 5 Stockwerken sowie ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 3,2 fest. Die derzeit nicht überbauten Bereiche der Flurstücke 66/5 und 66/6 zur Lautengasse sind als Bauverbotszone ausgewiesen. Auf Grund der geplanten Höhen der Gebäude, der Erweiterung in die Bauverbotszone sowie der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 1,0 muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung des zentralen Geschäftsbereiches von Ulm. Die Glöcklerstraße bildet in Verbindung mit der Bahnhof- und Hirschstraße für den Einzelhandel die 1a-Geschäftslage in Ulm. Das Plangebiet liegt an der südwestlichen Ecke des Baublocks zwischen Hirsch-, Glöcklerstraße und Lautengasse im Stadtkern, wobei die verkehrliche Erschließung von der Lautengasse erfolgt. Die Glöcklerstraße ist in diesem Bereich als Fußgängerzone ausgebildet.

Die bestehenden Gebäude Glöcklerstraße 1 und 5 weisen einen einheitlichen Baukörper mit 4 Vollgeschossen und ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 40° auf. Die Firsthöhe der Gebäude zum Niveau der Glöcklerstraße beträgt für beide Gebäude durchgängig ca. 18,00 m. Das Gebäude Glöcklerstraße 1 wurde 2007 grundlegend erneuert und saniert. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lautengasse.

Die Gebäude sind mit Ladengeschäften im Erdgeschoss (Apotheke, Bank und Kurzwaren) und in den Obergeschossen mit Arztpraxen, Büros und Wohnungen genutzt. Im Gebäude Glöcklerstraße 1 befinden sich derzeit in den Obergeschossen ausschließlich Arztpraxen.

Antragsteller des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Dr. Benz Immobilien KG, Hirschstraße 21, die auch Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes ist. Die für eine Erweiterung der Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen der Glöcklerstraße (Flurstück Nr. 268) und der Lautengasse (Flurstück Nr. 134) befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 740 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Das Gebäude Glöcklerstraße 1 wird auf Grund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen aus dem Jahre 2007 mit seiner bestehenden Bausubstanz weitgehend erhalten und mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen aufgestockt. Die Erschließung des Gebäudes wird barrierefrei mit einem neuen Fahrstuhl ausgebildet. Die bestehende Bebauung wird um etwa 6,5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze an die Lautengasse erweitert.

Das Gebäude Glöcklerstraße 5 wird abgerissen und mit insgesamt 7 Geschossen neu bebaut. Zur Glöcklerstraße nimmt das Gebäude die bestehende Bauflucht der Gebäude Hirschstraße 23 und

Glöcklerstraße 1 auf. Zur Lautengasse im Bereich der Blau überschreitet das Gebäude die Grundstücksgrenze im südöstlichen Teilbereich um bis zu 1,0 m. Ab dem 2. Obergeschoss ist eine Überbauung der Grundstücksgrenze mit einem Vorsprung (Erker) von ca. 1,5 m in die Glöcklerstraße und ca. 1,0 m in die Lautengasse zur Blau vorgesehen.

Die Gebäude erhalten eine Dachausbildung als Flachdach mit einer extensiven Begrünung. Die relative Höhe (bezogen auf die Gebäudemittelachse) der Vorhaben ist im Bereich der 6-geschossigen Bebauung mit 22,5 m und im Bereich der 7-geschossigen Bebauung mit 25,5 m und in einem untergeordneten Teilbereich für einen Aufbau der Gebäudetechnik mit 26,5 m über dem Niveau der Glöcklerstraße vorgesehen. Der oberste Punkt der Bebauung ist somit um 3,2 niedriger als die neu entstandene Eckbebauung Hirschstraße 23.

Das Vorhaben wird im Bereich der Kleinen Blau im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss so zurückgenommen, dass eine Mindestdurchgangsbreite von 5,0 m gewährleistet ist und damit die Fuß- und Radwegverbindung deutlich verbessert wird.

Die Nutzung der Gebäude ist mit Ladengeschäften in den Erdgeschossen geplant. In den darüber liegenden Obergeschossen der beiden Gebäude sind Arztpraxen, Büros und Wohnungen vorgesehen.

Für den städtebaulich wichtigen Eckbereich Hirschstraße, Glöcklerstraße und Lautengasse wird mit dem Vorhaben eine einheitliche, zusammenhängende Bebauung als geschlossene Blockrandstruktur am Eingangsbereich zum zentralen, innerstädtischen Geschäftsbereich geschaffen. Gemeinsam mit den Neubauten Hirschstraße 21 und 23 wird mit dem Neubauprojekt Glöcklerstraße 1 und 5 eine stadtbildbestimmende Neuordnung und Aufwertung dieses Bereiches erreicht.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage der Grundstücke und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgelegt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig sind. Die Erdgeschosse und die folgenden beiden Obergeschosse sind damit kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung wird zur Durchmischung der Nutzungen und zur Belebung nach Geschäftsschluss dieses innerstädtischen Bereiches ermöglicht.

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 in diesem zentralen, innerstädtischen Bereich führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes 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. Die Zulässigkeit von Wohnungen ist bereits geregelt und Tankstellen sind auf Grund der Lage an einer Fußgängerzone nicht möglich.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Läden, Arztpraxen, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage des Plangebietes im zentralen, innerstädtischen Geschäftsbereich mit dem nach § 17 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt.

Das Grundstück Glöcklerstraße 1 des Geltungsbereiches liegt nur partiell innerhalb des "Rahmenplans zur Höhenentwicklung Bahnhofstraße/ Hirschstraße", der am 30.06.1998 beschlossen wurde. Für diesen Bereich besteht eine Regelung für eine punktuell größere Höhenentwicklung über die Traufhöhe von 18,50m hinaus.

Das Gebäude Glöcklerstraße 5 wird aus städtebaulichen Gründen mit 7 Geschossen zur Betonung der herausgehobenen Ecksituation an der Blau entwickelt. Die absolute Höhe des Eckgebäudes wird auf 499,50 m ü. NN. und in einem untergeordneten Teilbereich mit einem Aufbau für die Gebäudetechnik auf 500,50 m ü. NN begrenzt. Im Vergleich dazu beträgt die Höhe der neuen, turmartigen Eckbebauung Hirschstraße 23 absolut 503,70 m ü. NN. Die Differenzierung der zulässigen Gebäudehöhen wird mit dem entsprechenden Planzeichen im Bebauungsplan mit den aufgeführten, absoluten Höhenangaben festgesetzt.

Die relative Höhe der Bebauung beträgt im Bereich des Eckgebäudes Glöcklerstraße 5 25,5 m, in einem Teilbereich 26,5 m und im Bereich Glöcklerstraße 1 an der höchsten Stelle 22,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßenfläche. Die Aufstockung des Gebäudes Glöcklerstraße 1 um zwei zusätzliche Geschosse führt zu einer Erhöhung gegenüber der bestehenden Firsthöhe um ca. 4,5 m. Mit den vorgesehenen Höhenfestsetzungen wird in Verbindung mit den Neubauten Hirschstraße 21 und 23 eine komplette Neuordnung und Aufwertung dieses Bereiches und eine städtebauliche Betonung der Eingangssituation an der Glöcklerstraße zum zentralen, innerstädtischen Geschäftsbereich erreicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise entsprechend dem Bestand festgelegt. Diese Bauweise schreibt die bestehende Grenzbebauung der Grundstücke entsprechend der Blockrandbebauung fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster umfasst die gesamte Grundstücksfläche der Flurstücke 66/5 und 66/6 und wird auf der Grundlage der Bauplanung festgelegt. Die überbaubaren Flächen werden differenziert für die Geschosse festgesetzt.

Zur Verbesserung der wichtigen Fußgänger- und Radwegeverbindung Lautengasse wird die Baugrenze im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss so zurückgenommen, dass eine Mindestdurchgangsbreite entlang der Kleinen Blau von 5,0 m gewährleistet ist.

Das Baufenster wird gegenüber der bestehenden Bebauung in die Lautengasse zur Kleinen Blau im südöstlichen Teilbereich um bis zu 1,0 m erweitert. Zusätzlich ist im Bereich der Glöcklerstraße 5 ab dem 2. Obergeschoss eine Überbauung mit einem Vorsprung (Erker) von 1,5 m in die Glöcklerstraße und 1,0 m in die Lautengasse zur Blau vorgesehen. Die Überbauung liegt über dem öffentlichen Fußgängerbereich. Im Bereich der Glöcklerstraße 1 wird die Baugrenze im Erdgeschoss auf die Lage der Begrenzung im 1. Obergeschoss um ca. 0,5 m in die Glöcklerstraße verschoben, um eine durchgehende Gebäudefront zu erreichen.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Lautengasse, die hier als Sackgasse mit einer Wendepalte ausgebaut ist. Die Glöcklerstraße ist als Fußgängerzone ausgebildet und steht für den Anlieferverkehr entsprechend den festgelegten Anlieferzeiten zur Verfügung.

Die Verkehrsfläche im Bereich Glöcklerstraße und der Lautengasse entlang der Blau wird entsprechend dem bestehenden Ausbau als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß-

gängerbereich, festgesetzt. Diese Flächen werden damit dauerhaft für den Fußgängerverkehr zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Erdgeschoss des Grundstücks Glöcklerstraße 1 werden 2 Stellplätze mit Zufahrt über die Lautengasse bereitgestellt. Die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ulm abgelöst werden. In der im Bau befindlichen, angrenzenden Tiefgarage Hirschstraße 21 des Vorhabenträgers werden insgesamt 24 Einstellplätze sowie ein Andienungsbereich für Medikamenten- und Krankentransporte errichtet. Im Projekt Hirschstraße 21 besteht kein Überhang an Stellplätzen für das neue Vorhaben in der Glöcklerstraße, jedoch wird der Andienungsbereich auch für das Vorhaben Glöcklerstraße 1 und 5 zur Verfügung stehen.

Durch die Vorhaben Glöcklerstraße 1 und 5 wird mehr Andienungsverkehr erzeugt, der jedoch mit dem Andienungsbereich in der Tiefgarage besser abgewickelt werden kann. Insgesamt verbessert sich die Stellplatzbilanz für die beide Projekte des Vorhabenträgers gegenüber der bestehenden Situation in der Lautengasse.

Für die Kunden der Ladengeschäfte, der Arztpraxen und der Büros stehen die Parkhäuser Deutschhaus und Sedelhof zur Verfügung. Die genaue Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke beinhaltet, sind besondere grünordnerische Festsetzungen nur in Form einer Dachbegrünung möglich. Im Bebauungsplan wird deshalb eine extensive Dachbegrünung mit Ausnahme von Terrassenflächen festgesetzt.

Im angrenzenden öffentlichen Bereich der Glöcklerstraße ist eine Gestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen bereits durchgeführt.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Maßnahme der Innenentwicklung und auf Grund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 740 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. In der Lautengasse befand sich das Ordenshaus der "Regelschwestern beim Hirschbad" aus dem Jahr 1393. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Plangebietes könnten mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen.

Es ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind. Hier können mittelalterliche Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller und Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein. Auch außerhalb der bestehenden Keller können sich Befunde wie Brunnen und Latrinen im Boden bewahrt haben. Ferner ist im Bereich der Uferzone der Blau auf Grund der Bodenverhältnisse unter Umständen mit günstigen Erhaltungsbedingungen für organische Materialien wie Holz und Leder zu rechnen.

Bei den angesprochenen archäologischen Siedlungsspuren handelt es sich um bedeutsame Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet sind. Diese Kulturdenkmale sind nach Art. 3 c Abs. 2 der Landesverfassung und den §§ 1, 2, 8 und 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geschützt.

Einer Überbauung wird aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt, wenn vor einer Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation erfolgt.

Entsprechend der Vorgabe der archäologischen Denkmalpflege werden folgende Nebenbestimmungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG) festgelegt:

- A. Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen.
- B. Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.

In der näheren Umgebung der Grundstücke Glöcklerstraße 1 und 5 bestehen weder denkmalgeschützte Bauten noch liegt das Plangebiet in einer Gesamtanlage nach dem Denkmalschutzgesetz.

Im Gegensatz zu den Gebäuden Hirschstraße 21 und 23 besteht auch keine direkte Sichtbeziehung zum Kulturdenkmal des Ulmer Münsters. Für den Umgebungsschutz des Münsters ist das Vorhaben damit ohne besondere Bedeutung.

5.9 Munitionsaltlasten

Auf Grund von kartierten Kriegsfolgeschäden werden im Bebauungsplan textliche Hinweise auf Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Munitionsaltlasten bei Erdbauarbeiten sowie zur Kampfmittelbeseitigung aufgeführt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

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

5.11 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Fassadengestaltung an diesem hervorgehobenen städtebaulichen Bereich getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 740 m ²	(100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 539 m ²	(72,8 %)
Verkehrsfläche Fußgängerbereich	ca. 201 m ²	(27,2 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.