

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.1</b>	<b>89</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Neue Straße - Kramgasse - Apotheker-  
gasse

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 01.09.2009;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes 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**

Die Vorhabenträgerin, Fa. Kurt Motz, Illertissen, beabsichtigt einen Abriss des bestehenden Gebäudes Neue Straße 87 und Kramgasse 2 mit einer anschließenden Neubebauung. Ziel der Neugestaltung ist dabei die Errichtung eines 5-geschossigen Geschäfts- und Wohngebäudes mit kerngebietstypischen Nutzungen.

Der seit 07.07.1977 rechtskräftige Bebauungsplan "Kramgasse – Schuhhausgasse - Apothekergasse – Neue Straße" setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich auf dem Grundstück der Kramgasse 2 (Flst. Nr. 29/9) eine zulässige Bebauung mit III + D Geschossen und auf dem Grundstück der Neuen Straße 87 (Flst. Nr. 29/10) mit IV + D Geschossen, jeweils mit Höhenbeschränkungen, fest. Die Höhenbeschränkungen beinhalten die Festsetzungen von differenzierten Traufhöhen. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf dem Flurstück Nr. 29/9 auf den Wert von 0,9 und auf dem Flurstück Nr. 29/10 auf den Wert von 1,0 festgesetzt.

Auf Grund der Erhöhung der Geschoszahl und der Traufhöhen sowie der kompletten Überbauung der Grundstücke muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus. Dabei soll eine komplette Überbauung der Grundstücksflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung gewährleisten.

## **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet mit den bestehenden Gebäuden ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung entlang der Neuen Straße und der Kramgasse. Es liegt an der südlichen Ecke eines vollständig überbauten, kleinteiligen Baublocks im Stadtkern, der umfasst wird von der Neuen Straße, der Kramgasse, der Schuhhausgasse und der Apothekergasse.

Die bestehende Bebauung weist an der Kramgasse 4 bzw. 3 Vollgeschosse (davon liegt ein Geschoss bereits im Dachraum) und an der Apothekergasse 3 Vollgeschosse auf. Das Dach des Gebäudes ist als Satteldach ausgebildet mit einem Doppelgiebel zur Neuen Straße.

Das bestehende Gebäude des Plangebietes wurde bis Ende 2008 insgesamt als Bekleidungsgeschäft "Modehaus Jung" genutzt. Das Gebäude ist seit der Aufgabe des Modehauses ohne Nutzung.

Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Die Erschließung erfolgt von der Kram- als auch von der Apothekergasse.

Die angrenzende Bebauung des Schuhhauses weist 2 Geschosse mit einem traufständigen, steilen Satteldach zur Kramgasse auf. Die Firsthöhe des Schuhhauses beträgt 503,3 m ü. NN, die Traufhöhe 489,30 m ü. NN. Das Gebäude der Museumsgesellschaft (Neue Straße 85) weist eine Firsthöhe von 502,2 m ü. NN und eine Traufhöhe von 494,20 m ü. NN, das östlich liegende Gebäude Neue Straße 91 eine Firsthöhe von 498,2 m ü. NN und eine Traufhöhe von 491,7 m ü. NN. auf.

Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Kurt Motz, Illertissen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1.318 m<sup>2</sup> auf.

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

Die Neugestaltung sieht einen Abriss des Gebäudes Neue Straße 87 und Kramgasse 2 mit Ausnahme der bestehenden Keller und die anschließende Errichtung eines neuen Gebäudes mit einem Doppelgiebel zur Neuen Straße vor. Die Anbindung an das als Kulturdenkmal ausgewiesene Schuhhaus erfolgt mit einem Gebäudeteil als Quergiebelausbildung. In den ersten beiden Geschossen wird der Gebäudeteil unmittelbar an das Schuhhaus angebaut, in den darüber liegenden Geschossen wird ein Abstand von ca. 1,5 m zur Außenwand des Schuhhauses vorgesehen.

Die Neubebauung ist mit einer der zentralen innerstädtischen Lage angemessenen Verdichtung von 5 Vollgeschossen vorgesehen. Das oberste Geschoss der neuen Bebauung liegt bereits im Dachraum. Das Dach wird differenziert ausgebildet mit einer durchgängigen Neigung von 55°. Der Anschluss an das Schuhhaus wird mit einem Wechsel der Dachform als querstehendes Gebäudeteil mit einem Vorsprung in die Kram- und Apothekergasse ausgerichtet. Im Bereich der Apothekergasse wird der Vorsprung als Auskragung ab dem 1. Obergeschoss gestaltet.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Bebauung der Museumsgesellschaft (Neue Straße 85) und der Firsthöhe des Schuhhauses. Die relative Höhe des neuen Gebäudes ist dabei mit ca. 24,0 m analog zu Firsthöhe des Schuhhauses geplant. Die Traufhöhe des Vorhabens weist ca. 16,5 m über dem angrenzenden Niveau der Kramgasse auf.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes entsteht ein weiterer wichtiger Baustein zur Aufwertung der Neuen Straße in der zentralen Kernstadt von Ulm.

## **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 des Plangebietes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt, dass sonstige Wohnungen oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse 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 der angrenzenden Nutzungen 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. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadtypischen Nutzungen wie Läden, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen 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 in der zentralen Ulmer Innenstadt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Höchstwert von 1,0 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) als absolute Höhen in NN im neuen System festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante des Dachfirstes wird dabei für alle Gebäudeteile auf max. 503,3 m ü. NN. und für die Traufhöhe auf 495,7 m ü. NN. jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Das Gebäude ist im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit einer absoluten Firsthöhe von 503,07 m ü.NN. und einer absoluten Traufhöhe von 495,55 m ü. NN. geplant. Die Differenz von 0,23 m bzw. 0,15 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhe des Neubaus orientiert sich an der bestehenden Firsthöhe des unmittelbar angrenzenden Schuhhauses. Die absolute Firsthöhe des Schuhhauses beträgt ebenfalls 503,3 m ü. NN. Die relative Firsthöhe des geplanten Gebäudes beträgt als höchstmögliches Maß 24,25 m, die Traufhöhe 16,65 m über dem Niveau der angrenzenden Kramgasse.

Das unmittelbar an das Schuhhaus angrenzende 2-geschossige Gebäudeteil wird auf eine maximal zulässige Höhe 488,30 m ü. NN. beschränkt. Dieses Gebäudeteil erhält ein Flachdach und weist eine relative Höhe von 9,25 m über dem Niveau der angrenzenden Kramgasse auf.

Das unmittelbar östlich gegenüberliegende Nachbargebäude Neue Straße 91 (Flst. Nr. 26/21 mit 4 Vollgeschossen ist bezogen auf die Traufhöhe um ca. 3,85 m und hinsichtlich der Firsthöhe um ca. 4,90 m niedriger. Die Dimensionierung des geplanten Baukörpers wird auf Grund der Lage im Stadtgefüge in der zentralen Innerstadt mit der erforderlichen Verdichtung gestaltet. Das im Vergleich zum Nachbargebäude Neue Straße 91 höhere Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) ist somit städtebaulich begründet.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen und der baulichen Verdichtung können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) bis zur Mitte der Apothekergasse nicht eingehalten werden. Der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen beträgt bei Kerngebieten 0,2 H.

Zur Sicherstellung einer der Lage angemessenen Bebauung wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die in § 5 Abs. 7 LBO festgelegten Tiefen der Abstandsflächen bis auf die festgesetzten Baugrenzen reduziert werden können. Damit kann eine Breite der Fahrgasse von 5,0 m an der engsten Stelle in der Apothekergasse für den Brandschutz sichergestellt werden. Das Nachbargrundstück Neue Straße 91 weist zum Geltungsbereich eine Grenzbebauung auf.

Gemäß § 6 Abs. 4 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen zu Punkt 1 sind gegeben. Das Plangebiet liegt in der hervorgehobenen Lage im Stadtgefüge der zentralen Innerstadt und soll mit einer verdichteten und markanten baulichen Gestaltung ausgebildet werden. Dazu wurde ein Gutachter-

verfahren mit 3 teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Die Lage unmittelbar an der Neuen Straße ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Innenstadt und wird daher mit einer entsprechenden hochwertigen Gestaltung und Verdichtung gemäß dem Ergebnis des Gutachterverfahrens errichtet.

Die Voraussetzungen zu Punkt 2 hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes sind ebenfalls für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben:

Eine mögliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange durch die vorgesehene Bebauung bezieht sich im wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung des Gebäudes Neue Straße 91. Die Belichtung und Belüftung wird durch die vorgesehene Erhöhung der Traufkante um ca. 3,9 m entlang der Apothekergasse zum Gebäude Neue Straße 91 weiterhin in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Verdichtung des Plangebietes hält sich in dem für die dicht bebaute Innenstadt vertretbaren und üblichen Rahmen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Auf Grund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes und der angrenzenden Grundstücke ist die vorgesehene Verdichtung der Bebauung und die damit verbundene Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg städtebaulich vertretbar.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Gebäudes mit der Möglichkeit einer kompletten Bebauung des gesamten Grundstückes festgelegt.

Die Begründung zur Bauweise mit einer Reduzierung der Abstandsflächen ist unter Punkt 5.2 ausführlich dargelegt.

### **5.5 Verkehrserschließung**

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt über die Kram- und die Apothekergasse. Die Kramgasse ist als Fußgängerzone mit einer zeitlich beschränkten Andienung, die Apothekergasse als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die Apothekergasse kann auf Grund der geringen Breite nur mit kleinen Lieferwagen angedient werden. Die Neue Straße ist in diesem Bereich als Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorbehalten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze durch die Erweiterung der Nutzfläche werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung

festgelegt. Auf dem Grundstück besteht keine Möglichkeit, Stellplätze anzulegen. Durch den Neubau der Tiefgarage in der Neuen Straße mit über 500 Einstellplätzen ist eine Versorgung mit Kundenstellplätzen sichergestellt. Weiterhin ist mit der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in der Neuen Straße eine hohe Erschließungsqualität gewährleistet.

## **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke beinhaltet und vollständig überbaut wird, sind besondere grünordnerische Festsetzungen hier nicht möglich. Im angrenzenden öffentlichen Bereich der Kramgasse und des südlichen Münsterplatzes ist eine Gestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen bereits durchgeführt.

## **5.6 Umweltprüfung, 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 mit der baulichen Verdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 wesentliche Veränderung der Umweltsituation zu erwarten ist.

## **5.8 Infrastrukturversorgung**

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

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in der Neuen Straße in einem Abstand von ca. 0,5 m zum Plangebiet eine Stromleitung der SWU Energie GmbH. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen muss diese Trasse durch Sicherheitsvorkehrungen geschützt bzw. verlegt werden.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertig gestalteten Bebauung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und für Werbeanlagen bestimmt.

## **6. Flächen- und Kostenangaben**

### **6.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.318,0 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 780,4 m <sup>2</sup> ( 59,2 %)
Öfftl. Verkehrsfläche (Fußgängerzone u. VB)	ca. 537,6 m <sup>2</sup> ( 40,8 %)

### **6.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.