



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 22.06.2010
Geschäftszeichen SUB III-Ri
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 13.07.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 295/10

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neuer Graben -Wengengasse - Olgastraße - Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan : Lageplan, Grundrisse, Ansicht, Schnitt, Animation (Stemshorn Architekten/Architekten im Klosterhof)	(Anlage 6.1 – 6.7)
1	Übersichtsplan Dachlandschaft	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuer Graben - Wengengasse - Olgastraße" innerhalb des im Plan vom 07.06.2010 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf der Parkplatzfläche am westlichen Ende der nördlichen Stadtmauer zwischen Olgastraße und Neuer Graben.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
 - b) § 74 Landesbauordnung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in der Fassung der Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.11.2009
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 285, 287 (Teilfläche Olgastraße), 143 (Teilfläche Neuer Graben), 95 (Teilfläche Sterngasse) und 60 (Teilfläche Wengengasse) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem Bebauungsplan werden der aufgeführte Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:
 - *Plan Nr. 111.2 / 21 In Kraft getreten am 26.05.1977*
 - *Plan Nr. 110.6 / 84 In Kraft getreten am 28.08.1975*
 - *Plan Nr. 110.6 / 50 genehmigt durch Erlass des Innenministeriums BW vom 30.08.1951 Nr. V Ho 3181*
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage
Das Planungsgebiet, der stadteigene Parkplatz an der nördlichen Stadtmauer zwischen Olgastraße, Wengengasse und Neuer Graben, befindet sich unmittelbar neben dem historischen Standort des Neutors, einst wichtigster Zugang in die nordwestlichen Stadtquartiere. Noch heute leitet die Neutorstraße an eben dieser Stelle in die nördliche Altstadt und verknüpft deren Gassen (Keltergasse, Wengengasse, Sterngasse, Neuer Graben) mit dem Altstadttring und den überörtlichen Verkehren.
Dieser besondere Ort im Stadtgefüge wird heute, noch Jahrzehnte nach Kriegszerstörung und Wiederaufbau, in räumlicher Hinsicht seiner Bedeutung nicht gerecht: anstelle einer städtebaulich definierten Fokussierung auf diesen wichtigen Stadteingang bestehen hier überbreite Flächen für Autoverkehr, Stellplätze und Verkehrsgrün. Lücken in den anschließenden Blockrändern weiten den Raum zusätzlich auf und tragen zur räumlichen Indifferenz bei.
Mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für das Projekt der Fa. Keifl an der Ecke Keltergasse/Wengengasse (vgl. Sitzung des Gemeinderats vom 24.03.2010, Niederschrift § 16) wurde ein erster, wichtiger Schritt zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs unternommen. Mit der Überplanung der – vor 1944 stets bebauten – Fläche des Parkplatzes soll nun ein zweiter Baustein eingefügt werden, der die historische und gegenwärtige

Bedeutung der Neutorstraße quasi als Tor zur nördlichen Altstadt wieder erlebbar macht.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Auf dem Wege dieser Ausschreibung sollte ein Investor gefunden werden, der das Grundstück erwirbt und ein entsprechendes Bauvorhaben realisiert. An die Grundstücksausschreibung wurde ein Gutachterverfahren geknüpft. Mit dem vorgeschalteten Gutachterverfahren sollte gewährleistet werden, dass tatsächlich ein den städtebaulichen und gestalterischen Zielvorgaben der Stadt entsprechendes Projekt realisiert wird. Mit der Betreuung des Gutachterverfahrens wurde die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) betraut. Die Prüfung der Angebote fand unter Beteiligung von Mitgliedern des Aufsichtsrates der PEG am 16.10.2009 statt. Zur weiteren Bearbeitung wurde das Konzept der Fa. Botzenhart Management und Consulting GmbH & Co. KG mit Stemshorn Architekten GmbH empfohlen. Der Fachberichtsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt wurde in der Sitzung am 08.12.2009 über das Gutachterverfahren unterrichtet; dem empfohlenen städtebaulichen Konzept wurde zugestimmt (vgl. GD 513/09).

Die Fa. Botzenhart Management und Consulting GmbH & Co. KG, Ulm hat für das Vorhaben gemeinsam mit der Dr. Siegfried Wacker Verwaltungs-GmbH Neu-Ulm eine neue Projektgesellschaft, die Wengentor GmbH & Co. KG, gegründet; diese tritt als Vorhabenträgerin auf. Das Büro Stemshorn Architekten GmbH, Ulm entwickelt das Projekt in Arbeitsgemeinschaft mit dem Architekturbüro im Klosterhof 47, Ulm. Das städtebauliche Konzept wurde mittlerweile in Abstimmung mit der Stadt und der oberen Denkmalschutzbehörde konkretisiert und bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Das Baugrundstück soll aus den öffentlichen Flächen herausgelöst, und an die Investoren veräußert werden, sobald sich das Vorhaben hinreichend konkretisiert hat. Das zu veräußernde Grundstück beschränkt sich auf die Grundfläche des Erdgeschosses des Neubaus. Die angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen bleiben in öffentlicher Hand.

5.2 Dachlandschaft der Ulmer Innenstadt

Das geplante Vorhaben befindet sich an einer Schnittstelle zwischen dem Bereich der historischen Kernstadt, der wesentlich durch das geneigte Dach geprägt ist und einem Bereich, der mehrheitlich von Flachdächern dominiert wird. Gerade am Eingang zur Wengengasse verschränken sich diese Bereiche, so dass in der Diskussion um die städtebaulich geeignete Dachform zuletzt auch bei benachbarten Bauvorhaben unterschiedliche Ergebnisse erzielt wurden.

Der „Übersichtsplan Dachlandschaft“ (Anlage 7) umfasst die Ulmer Kernstadt, die zum überwiegenden Teil nach wie vor durch das geneigte Dach geprägt ist. Ziel der Stadtplanung ist es, auch in Zukunft das geneigte Dach als vorherrschendes Charakteristikum der Kernstadt zu erhalten. Es gibt allerdings einzelne Bereiche in der Kernstadt, die bereits heute vorwiegend durch Flachdächer geprägt sind und sich aus verschiedenen Gründen für die Ansiedelung weiterer Flachdachgebäude eignen:

- Umfeld des Hauptbahnhofs und Hauptgeschäftszone Bahnhofstraße:
Hier konzentrieren sich die großflächigen Kaufhäuser, Büro- und Dienstleistungsgebäude sowie Parkhäuser. Solch große Einheiten sind für geneigte Dachformen ungeeignet.
- Kreuzungsbereich Bahnhof-/Hirschstraße und Wengengasse/Glöcklerstraße:
Mit den Gebäuden der Fa. Walz und der Hirschapotheke wurden bereits zwei das Traufprofil der benachbarten Gebäude überragende Hochpunkte gesetzt, die das Zentrum der Hauptgeschäftszachse markieren. Auch an den beiden anderen Blockecken sind zukünftig besondere Bauformen denkbar, die mit dem traditionelleren Satteldach nicht kompatibel wären.
- Büro- und Dienstleistungsgebäude südliche Olgastraße:

Entlang des Altstadtrings, im Bereich des historischen Stadtgrabens, wurden im Zuge des Wiederaufbaus anstelle der abgegangenen Stadtmauer große Solitärbauten für Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit Flachdach errichtet. Die Gebäude stehen quasi vor der historischen Kernstadt und sind strukturell dem Bahnhofs- und Theaterquartier und nicht dem kleinteiligen Wengenviertel zuzurechnen. Dieser strukturelle Bruch, der den Verlauf der historischen Stadtbefestigung nachzeichnet, soll beibehalten und mit dem geplanten Neubau am Ausgang der Wengengasse zu einem Endpunkt geführt werden.

- Entwicklungsbereich nördliche Neue Straße:

Im Anschluss an das Xinedome-Kino am Lederhof befinden sich untergenutzte Flächen, die mittelfristig ihrem prominenten Standort entsprechend urban entwickelt werden sollen. Hinsichtlich der Bautypologie und der Nutzungen ist dieser Bereich dem nördlich anschließenden, Flachdach-dominierten Einzelhandels- und Geschäftsquartier zuzurechnen.

- Sonderbauten Neue Mitte

Die Gebäude der Neuen Mitte sind architektonische Sonderbausteine, die sich ihrer besonderen Stellung entsprechend von der Textur der Altsadt abheben.

Die Entscheidung für das Flachdach im vorliegenden Projekt wurde vor dem Hintergrund dieser im „Übersichtsplan Dachlandschaft“ dargestellten, stadtübergreifenden Überlegungen getroffen.

5.3 Geplante Neugestaltung

Bei dem Neubau handelt es sich um einen kubischen Baukörper auf einer Grundfläche von ca. 23,50 x 18,00 m und einer Höhe von durchschnittlich rund 28,50 m über dem bestehenden Gelände. Der rechteckige Baukörper greift in seiner Ausrichtung die Linienführung der Stadtmauer auf und thematisiert in seinem seitlichen Versatz den ehemaligen Übergang der Stadtmauer zum Neutor, dem Zugang in die mittelalterliche Kernstadt. Der Neubau gliedert sich in eine zweigeschossige Arkadenzone im EG, für die Nutzungen im Bereich Handel, Gastronomie und Dienstleistung vorgesehen sind, und 7 darüber liegende Geschosse für Büro-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Bei Wohnungen im DG sind innenliegende Terrassen vorgesehen. Der Innenausbau innerhalb der Nutzungseinheiten erfolgt gemäß der Erfordernisse der künftigen Nutzer sowie der gültigen technischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen.

In den beiden vorgesehenen Untergeschossen sind Nebenräume sowie eine PKW-Stellplatzanlage vorgesehen, deren Zufahrt sich im Süden am Neuen Graben befindet. Die nach § 37 LBO geforderten Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet oder gemäß § 37 Abs. 5 LBO abgelöst. Das Gebäude ist über die wenige Meter entfernte ÖNVP-Haltestelle „Theater“ sehr gut erreichbar. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU), die in das Plangebiet hinein erweitert werden. Zusätzlich ist es möglich, Fernwärme über das Netz der Fernwärme Ulm GmbH (FUG) zu beziehen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal, der an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen wird.

5.4 Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum

Voraussetzung für die gewünschte räumliche Fokussierung an der Zufahrt zur Wengengasse ist die Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß. Eine Verkehrsuntersuchung der Fa. Brenner Ingenieurgesellschaft Aalen hat nachgewiesen, dass - unter der Voraussetzung einer Einbahnregelung in der Keltergasse - an der Ausfahrt aus der Wengengasse auf die Olgastraße zwei anstelle der heute vorhandenen drei Aufstellspuren ausreichend sind. Infolge des Verzichts auf eine Fahrspur kann das geplante

Gebäude weiter in den heute überbreiten Straßenraum geführt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Über- und Unterbaurechte (Arkaden) unterstützen die städtebaulich gewünschte Einengung des Raumes.

Das vorliegende Projekt sowie weitere Projekte im Umfeld (Sedelhofgalerie, Wohn- und Geschäftshaus Keltergasse 1, Verlegung der Straßenbahnhaltestelle „Theater“) haben zur Folge, dass der Ausfahrtsbereich aus der Wengengasse in die Olgastraße sowie der Knotenpunkt Neuer Graben/ Sternngasse/ Wengengasse/ Keltergasse neu organisiert und gestaltet werden muss. Die Planung sieht insbesondere folgende Maßnahmen vor:

- Reduzierung der Ausfahrt Wengengasse auf die Olgastraße um eine Spur
- Versetzung des östlichen Bordsteins sowie der Mittelinseln
- Anpassung der Kurvenradien
- Ergänzung des Kleinpflasterbelags im Neuen Graben bis zur Sternngasse
- Verlängerung des Verkehrsberuhigten Bereichs der Sternngasse bis zur Wengengasse
- Anpassung der Signaltechnik

Die Vorhabenträgerin wird alle Maßnahmen im öffentlichen Raum, die unmittelbar durch das Bauvorhaben verursacht werden (u.a. Versetzung des Bordsteins, Herstellung der Gehweg- und Straßenflächen im Bereich der Baustelle und des Arbeitsraums, Anpassung der Signalanlagen, Ergänzung der Grünfläche) finanzieren. Die Stadt Ulm wird im Gegenzug die öffentlichen Flächen, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind aber im Zusammenhang mit dem Projekt neu geordnet werden müssen, sanieren und finanzieren. Nach einer überschlägigen Berechnung belaufen sich diese von der Stadt einzubringenden Finanzmittel auf ca. 180 000,- €.

Im Kopfbau am westlichen Ende der Stadtmauer befindet sich heute eine Trafostation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU). Infolge des steigenden Energiebedarfs durch das Projekt Wengentor und weitere neue Bauprojekte im Umfeld reicht die Versorgungskapazität dieser Anlage zukünftig nicht mehr aus. Die SWU werden den Standort in der Stadtmauer aufgeben. Anstelle dieses Standorts muss der SWU ein adäquater Ersatzstandort im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung gestellt werden. Derzeit wird untersucht, ob die Station u.U. auch in die Erde verlegt werden könnte. Der geplante Neubau kann somit ohne Einschränkungen an die Stadtmauer anschließen.

5.6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1177 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MI) gemäß § 7 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 1,0
max. zulässige Gebäudehöhe: 508.50 m ü.NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen,
differenziert nach Gebäudeteilen
- Bauweise: abweichende Bauweise,
innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstände
- Dachform: Flachdach, begrünt

- Verkehrsflächen: Angrenzende Verkehrsflächen differenziert in Verkehrsberuhigter Bereich und Fuß-/Radweg

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Parkplatzgrundstück. Damit soll der städtebaulichen Absicht, den Zugang zur nordwestlichen Altstadt räumlich zu fassen und zu akzentuieren, eine planungsrechtliche Grundlage gegeben werden.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro Stemshorn Architekten GmbH hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neuer Graben – Wengengasse - Olgastraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.06.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 07.06.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.