

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.5</b>	<b>99</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
Deutschhausgasse 9

**Begründung**

Ulm, 06.09.2010

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

Die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. Kg. beabsichtigt einen Umbau und eine Aufstockung des Gebäudes Deutschhausgasse 9 auf 6 Geschosse und ein Staffelgeschoss.

Die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/75 von 1967 und 110.5/83 von 1978 setzen für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung mit 4-Vollgeschossen sowie ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 fest. Die derzeit nicht überbauten Bereiche des Flurstücks Nr. 277/2 sind als Bauverbotszone festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Höhe des Gebäudes, 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 Deutschhausgasse bildet in Verbindung mit der Bahnhof- und Hirschstraße für den Einzelhandel die 1a-Geschäftslage in Ulm. Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Ecke eines dichten Baublocks unmittelbar gegenüber dem Parkhaus Deutschhaus und dem Kaufhaus "Galeria Kaufhof". Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Deutschhausgasse, die in diesem Bereich als Fußgängerzone ausgebildet ist.

Die bestehenden Gebäude des Baublocks weisen eine unregelmäßige Bebauung auf. Die Gebäude auf der Nord- und Westseite weisen 4 Vollgeschosse und Flachdach, die Deutschhausgasse 3 als Anschlussbebauung an die Bahnhofstraße 5 Vollgeschosse und ein leicht geneigtes Satteldach auf. Auf der Südseite des Baublocks befindet sich eine 1-2 geschossige Bebauung mit zum Teil hohem Satteldach.

Die Gebäude sind mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und in den Obergeschossen mit Büros und Wohnungen genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 312 m<sup>2</sup>.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Um eine geordnete Entwicklung des gesamten Baublocks im Bereich der Deutschhausgasse zu erreichen, wurde von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein Rahmenplan entwickelt, in dem die künftige Höhenentwicklung der Gebäude dargestellt ist. Dieser sieht im nördlichen und westlichen Bereich der Deutschhausgasse eine 6-geschossige Bebauung sowie eine Akzentuierung mit Staffelgeschossen vor.

Das Gebäude Deutschhausgasse 9 wird in seiner bestehenden Bausubstanz weitgehend erhalten und mit zwei zusätzlichen Vollgeschossen aufgestockt. Die bestehende Bebauung wird um etwa 5,0 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze erweitert. In diesem Erweiterungsbereich ist zum Teil die interne Erschließung (Treppenhaus) des Gebäudes vorgesehen.

Aufgrund der erforderlichen Tragkonstruktion zur Aufstockung des Gebäudes tritt die Bebauung nach Norden um ca. 0,7 m und nach Westen um ca. 0,95 m über die Grundstücksgrenze vor.

Das Gebäude erhält eine Dachausbildung als Flachdach. Die relative Höhe ist im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils 20 m und im Bereich des Staffelgeschosses 23,00 m. Das Staffelgeschoss wird zur Deutschhausgasse um 1m zurückgenommen.

Für den städtebaulich wichtigen Bereich der Deutschhausgasse wird mit dem Projekt eine stadtteilbestimmende Neuordnung und Aufwertung eingeleitet.

## **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 Grundstückes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Läden, Arztpraxen, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf.

Zulässig ist ein Geschäftsgebäude mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Einzelhandelsbetriebe und ein Restaurant zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgelegt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig sind. 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.

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 von Ulm mit dem nach § 17 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt.

Die Höhe der geplanten Bebauung beträgt ca. 496,25 m ü. NN. Die relative Höhe liegt damit etwa 23,00 m über dem Niveau der umgebenden Straßenverkehrsfläche der Deutschhausgasse. Die absolute Höhe des Gebäudes wird auf 496,75 m ü. NN festgesetzt. Die Differenz von 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Höhenfestsetzung wird eine Neuordnung und Aufwertung 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 wird auf der Grundlage der Bauplanung festgelegt. Die überbaubaren Flächen werden differenziert für die Normalgeschosse und das Staffelgeschoss festgesetzt.

Das Baufenster wird gegenüber der bestehenden Bebauung um ca. 5,0 m bis auf die Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 276 verlängert. Zusätzlich ist im nördlichen Bereich der Deutschhausgasse eine Überbauung der öffentlichen Flächen der Deutschhausgasse mit einem Vorsprung von ca. 0,70 m sowie im westlichen Bereich von ca. 0,95 m vorgesehen.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung und die Andienung des Plangebietes erfolgt über die Deutschhausgasse, die als Fußgängerzone ausgebildet ist. Diese steht für den Anlieferverkehr entsprechend den festgelegten Anlieferzeiten zur Verfügung.

Die erforderlichen Stellplätze müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ulm abgelöst werden. Für die Kunden des Gastronomiebetriebes/Ladengeschäftes und der Büros steht das Parkhaus Deutschhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung. Die genaue Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Da das Plangebiet nur ein Grundstück beinhaltet, sind besondere grünordnerische Festsetzungen nicht möglich. Im angrenzenden öffentlichen Bereich der Deutschhausgasse 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. 312 m<sup>2</sup> 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 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 die Dachgestaltung und Werbeanlagen bestimmt.

#### **5.9 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld konnten römische und mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen. Es ist davon auszugehen, dass in Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können.

Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um etwa 5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze ist eine zusätzliche Überbauung vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend des Schlumberger Planes von 1808 mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen.

Bei den archäologischen Siedlungsspuren der Römerzeit sowie des Mittelalters handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, die durch eine Überplanung in ihrem Bestand gefährdet wären.

Einer zulässigen Überplanung wird aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.

Folgende Nebenbestimmungen werden bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festgesetzt:

- Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen
- Der Bodenaushub im Bereich der Gebäudeerweiterung hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes 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.

### **5.10 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. 312 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 164 m <sup>2</sup>	( 52,6 %)
Verkehrsfläche Fußgängerbereich	ca. 148 m <sup>2</sup>	( 47,4 %)

### **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.