

Planbereich	Plan Nr.
101.1	91

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse

Begründung

Ulm, 22.02.2011

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Activ Immobilien GmbH & Co.KG beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll mit Ausnahme der Untergeschosse abgebrochen und durch ein Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1/52 genehmigt am 08.05.1959, Nr. 110.1/57 genehmigt am 27.05.1960 und Nr. 110.3/39 in Kraft seit dem 03.03.2005. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Dabei ist eine komplette Überbauung der Grundstücksflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereichs der Ulmer Innenstadt. Es liegt am südöstlichen Rand des nahezu vollständig überbauten Baublocks, der von der Frauenstraße, Neuen Straße, Schuhhausgasse und Schlegelgasse begrenzt wird.

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut. Die bestehende Bebauung weist im Bereich des Gebäudes Frauenstraße 1 drei Geschosse mit Flachdach, im Bereich der Neuen Straße 107 fünf Geschosse mit Satteldach auf. Diese Gebäude waren bislang mit Einzelhandelsgeschäften und Büros belegt, stehen mittlerweile aber leer. Die Gebäudeerschließung erfolgte von der Frauenstraße und von der Schlegelgasse aus.

Die unmittelbar an das Plangebiet anschließende Bebauung entlang der Neuen Straße hat ebenfalls fünf Geschosse mit Satteldach und steht traufständig zur Neuen Straße. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude weisen fünf Geschosse (Frauenstraße 7) bzw. drei Geschosse (Schuhhausgasse 8) jeweils mit Satteldach auf. Östlich der Frauenstraße schwankt die Bebauungshöhe zwischen zwei und vier Vollgeschossen; an der Westseite der Schlegelgasse befinden sich untergeordnete Nebengebäude sowie ein zweigeschossiges Gemeindezentrum.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 26/15 und 26/18, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 417 (Frauenstraße), Nr. 10 (Neue Straße) und Nr. 26/14 (Schlegelgasse). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.260 m² auf.

Die Antragstellerin ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen Eigentümerin der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Firma Activ Immobilien gemeinsam mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros Braunger/Wörtz Architekten GmbH Ulm als Grundlage für die weitere Überarbeitung ausgewählt.

Der Neubau soll auf den vorhandenen Kellergeschossen errichtet werden. Der Entwurf sieht eine Bebauung mit jeweils zwei giebelständigen Häusern zur Frauenstraße und zur Schlegelgasse (Dachneigung 55°) sowie einem 7-geschossigen Eckgebäude mit Flachdach im Kreuzungsbereich Frauenstraße/Neue Straße vor. Diese Baukörper sind durch 2- bzw. 3-geschossige Flachdachbereiche miteinander verbunden.

Im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes ist Einzelhandelsnutzung, ab dem 2. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Büronutzungen vorgesehen. Im Eckgebäude Frauenstraße/Neue Straße ist ab dem 4. Obergeschoss Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Ort städtebaulich verträglichen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Die Firsthöhe der geplanten Satteldächer liegt bei 497,10 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit etwa 20,30 m über dem Niveau des bestehenden Gehwegs an der Frauenstraße. Der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße hat eine absolute Höhe von 502,69 m ü.NN; dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 25,90 m über dem Niveau des Gehwegs an der Frauenstraße.

Für die Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für die Wohnungen werden in der bestehenden Tiefgarage 12 Stellplätze eingerichtet, die über einen Fahrstuhl mit Zufahrt von der Schlegelgasse aus erschlossen werden.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation an diesem wichtigen Gelenkpunkt im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Quartiers.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegungen wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO fest-gesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss beitragen.

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 Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser 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 Bebauungsplans. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit zentralem Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend dem gutachterlich prämierten Entwurf auf den Höchstwert von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Flachdachbereiche über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK), für Satteldächer über die maximal zulässige Firsthöhe (OK First) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Gebäudeoberkante der Dachfirste (OK First) wird auf eine Höhe von max. 497,50 m ü.NN festgesetzt. Der 7-geschossige Gebäudeteil an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße wird auf 503,0 m ü.NN festgesetzt. Die Oberkante des 2-geschossigen Einzelhandelsteils sowie die Verbindungsbauten werden mit 487,50 m ü.NN bzw. 490,0 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,6 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhen des Neubaus orientieren sich an den umliegenden Gebäuden. Die absolute Höhe der nördlich anschließenden Bebauung (Frauenstraße 7) beträgt ca. 495,60 m ü.NN (zum Vergleich: Firsthöhe Neubau = 497,10 m), die absolute Firsthöhe des Kopfbaus der Kunsthalle Weisshaupt beträgt ca. 502,83 m ü.NN (zum Vergleich: OK Eckgebäude Neubau = 502,69 m).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung (Blockbebauung) festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzen von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht die komplette Überbauung des Baugrundstücks. Darüber hinaus ist an der Frauenstraße eine Teilüberbauung des Gehwegs mit Arkaden über eine Tiefe von ca. 3,50 m vorgesehen; im südlichen Bereich wird eine Auskragung in die Neue Straße von ca. 3,50 m ermöglicht. Die lichte Höhe der Überbauung beträgt 4,50 m.

Die im Gutachterverfahren prämierte Planungskonzeption und die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe führen zu einer Überschreitung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur Nachbarbebauung westlich der Schlegelgasse. Zur Sicherstellung einer der innerstädtischen Lage angemessen dichten Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen reduziert werden können.

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 Nr. 1 sind gegeben. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neuen Mitte Ulms die neue Urbanität in diesem Umfeld weiterentwickeln. Die dichte Blockrandbebauung

ist von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild in diesem Bereich und unterliegt besonderen Gestaltanforderungen.

Die Voraussetzungen zu Nr. 2 sind ebenfalls gegeben. Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Die zu erwartende Verschattung betrifft ausschließlich die weniger sensible Ostseite der Nachbarbebauung an der Schlegelgasse und hält sich in dem für die dicht bebaute Innenstadt vertretbaren und üblichen Rahmen. Belichtung und Belüftung sind in ausreichendem Maße gewährleistet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der Frauenstraße, der Schuhhausgasse und der Schlegelgasse. Ein Verkehrsgutachten des Büros Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2010 hat gezeigt, dass die Verkehrsfläche in der Frauenstraße im Bereich des Knoten unter Verzicht auf die Linksabbiegesbeziehung in die Neue Straße um eine Fahrspur verringert werden kann. Demzufolge wird nun der westliche Bereich der Frauenstraße zugunsten des Baufeldes auf zwei Fahrspuren reduziert, so dass eine Busspur und eine Spur für den motorisierten Individualverkehr bestehen bleibt. Die Breite des westlichen Gehwegs an der Frauenstraße beträgt ca. 3,5 m (im Bereich der Arkaden: ca. 3,00 m).

Für die Wohn- und Dienstleistungsnutzungen werden in einer Tiefgarage 12 Einstellplätze bereitgestellt, die von der Schlegelgasse aus erschlossen werden. Für die Kunden der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe stehen mit dem Parkhaus am Rathaus ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Neue Straße und Frauenstraße); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst lediglich einen Teil des ohnehin sehr kompakten Baublocks zwischen Frauenstraße und Schlegelgasse; sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.262 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. 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 der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter 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 gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil fest-

gesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und Werbeanlagen definiert.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.262 m ² (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 956 m ² (75,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 306 m ² (24,2 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für den notwendigen Umbau des Kreuzungsbereichs sind ursächlich nicht dem Vorhaben zuzuschreiben, sondern sind vielmehr Teil der Kosten für den ohnehin anstehenden Umbau der Frauenstraße (2. Bauabschnitt). Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.