

Planbereich	Plan Nr.
147	27

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Sedanstraße – Magirusstraße

Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 10.06.2011

Bearbeitung:

planer gmbh sterr-ludwig  
architekten + ingenieure  
arnegger straße 1  
89134 blaustein

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

Im Umfeld der Plangebietsfläche stellt der Flächennutzungsplan im Norden und Westen gewerbliche Bauflächen, im Osten Gemeinbedarfsfläche sowie im Süden Wohnbauflächen dar. Städtebaulicher Hintergrund dieser Darstellungen ist das in der Weststadt vorhandene Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Direkt an das Plangebiet schließt sich im Osten – noch innerhalb der nach Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche – Wohnbebauung an. Im westlich des Plangebietes gelegenen Brauerviertel wurde bereits eine Mischnutzung auf ehemals gewerblicher Fläche realisiert.

Nach Aufgabe der rein gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet und dem Bedarf sowohl an Wohnflächen als auch Flächen für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen kann die Darstellung des Plangebiets im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO als Mischgebietsfläche (MI) entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden, da die getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung trotz eines Abweichens von der Darstellung im FNP als gewerbliche Bestandsbaufläche den Zielsetzungen und Aussagen des FNP im engeren städtebaulichen Umfeld des Plangebietes entspricht.

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

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenträger, Herr Rainer Neumann, Molitorstraße 24, 89134 Blaustein, beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Firma Top Bauräger GmbH, das Gebäude Sedanstraße 124, St.-Nepomuk-Straße 4, 78408 Villingen-Schwenningen, umzunutzen und um zwei Reihenhausebenen aufzustocken. Innovatives Konzept ist eine vertikale Nutzungsschichtung als "Haus auf Haus" mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Teilen des Sockelgeschosses (UG) und im Erdgeschoss sowie Wohnen ab 1. Obergeschoss.

Entlang der Magirusstraße ist ein 5-geschossiges Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geplant. Zusammen mit den gegenüberliegenden Gebäuden des Brauerviertels kann der Straßenraum der Magirusstraße räumlich gefasst werden. Im Bereich der Straßenkreuzung entsteht zwischen dem Wohngebäude und dem Bestandsgebäude eine kleine Platzsituation.

Ein 4-geschossiger Büro- und Gewerbebau bildet den Abschluss des Plangebietes nach Norden und übernimmt wegbegleitend raumbildende Funktion gegenüber den nördlich gelegenen Flächen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 147/ 21 "Magirusstraße – Sedanstraße – Moltkestraße", in Kraft getreten am 02.05.1986, und Nr. 141.2/20 "Magirusstraße zwischen Sedanstraße und Blaubeurer Straße", in Kraft getreten am 19.07.1984.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit den Um- und Neubauprojekten nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten soll.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in dem zwischen der Ulmer Innenstadt und Ulm-Söflingen gelegenen Stadtteil "Weststadt", der mit der Industrialisierung der Stadt Anfang des 20. Jahrhunderts entstand.

Die Struktur der Weststadt ist von einem Nebeneinander von gewerblich genutzten Quartieren und Wohnungsbauten – in der Mehrzahl Geschosswohnungsbauten – und damit einer städtebaulich funktionalen Heterogenität geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Lebensmittelmarkt sowie Gewerbebauten. Östlich besteht eine Klinikeinrichtung und entlang der Sedanstraße schließt in Grenzbauweise Wohnungsbau der UWS (Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) an. Südlich befinden sich Wohngebiete.

In den letzten Jahren wurden in der Weststadt zahlreiche Gewerbebetriebe verlagert und die Grundstücke neuen Nutzungen zugeführt, so auch im westlich gelegenen urbanen Quartier "Brauerviertel" mit drei-, vier- und fünfgeschossiger Wohnbebauung sowie 5- bis 7-geschossigen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen an der Magirusstraße.

Das Plangebiet an der Ecke Sedanstraße / Magirusstraße wurde bisher gewerblich genutzt. Im Gebäude Sedanstraße 124 war ein Betrieb für Kabelkonfektion untergebracht. Die bis auf eine Randbegrünung fast vollständig versiegelten Außenanlagen dienten dem Betrieb für Park- und Rangierzwecke.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1700/4, 1700/7 und 1700/8 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm, und die angrenzenden Gehwegflächen der Magirus- und der Sedanstraße. Er weist eine Größe von ca. 3.737 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt".

Über die Straßenbahnhaltestelle an der Söflinger Straße ist das Grundstück an den ÖPNV gut angebunden. Über den Fußweg nördlich des Plangebietes gelangt man zu den öffentlichen Grünflächen des Weststadtparks.

## **4. Städtebauliches Konzept / Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches**

### **4.1 Sanierung und Aufstockung Bestandsgebäude**

Die beiden Stockwerke des bestehenden Baukörpers werden entkernt und entsprechend aktuellem Energie- und Technikstandard neu ausgebaut. Im Untergeschoss findet eine Tiefgarage Platz, die von der Sedanstraße aus über eine Rampe erreicht wird.

Innovatives Konzept der Umnutzung des Bestandes ist eine vertikale Nutzungsschichtung zwischen Büro- und Dienstleistungsnutzungen in Teilen des Sockelgeschosses (UG) und im Erdgeschoss sowie Wohnen in den drei Obergeschossen, ab 2. Obergeschoss in Form von Reihenhäusern als Aufstockung auf dem Dach. Das Dach wird begrünt und dient als Baugrundstück für zwei neue zweigeschossige Reihenhauseinheiten in Ost-West-Richtung, südorientiert, mit jeweils drei Einheiten. Die südliche Zeile ist vom Dachrand eingerückt und erhält vor der Südfassade eine geräumige Dachterrasse. Zur im Osten angrenzenden bestehenden Wohnbebauung hält sie einen Abstand von ca. 5 m ein.

### **4.2 Wohngebäude Magirusstraße**

Das Gebäude erhält 5 Vollgeschosse. Im Erdgeschoss sind Gewerberäume mit Zugang sowohl straßen- als auch hofseitig geplant. In den darüberliegenden Geschossen sind west- bzw. südorientierte Wohnungen mit Balkonanlagen vorgesehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt vom Innenhof aus auf der Ostseite des Gebäudes.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Magirusstraße aus über eine Rampe im Gebäude an der nördlichen Gebäudekante nachgewiesen.

### **4.3 Büro- und Gewerbebau im Hofbereich**

Das Gebäude ist mit 4 Vollgeschossen geplant. Die Parkierung erfolgt ebenfalls in der Tiefgarage mit Zufahrt von der Magirusstraße.

In den 4 Geschossen sind Gewerberäume vorgesehen. Die Erschließung erfolgt auf der Südseite des Gebäudes über den Innenhof.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzungen

Wegen der angestrebten Nutzungen sowie der Charakteristik des Umfeldes wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, jedoch in Art und Umfang nur nach Vorgabe des Durchführungsvertrags
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich auf den Wert 0,7 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Obergrenze für ein Mischgebiet von 0,6. Hintergrund für den gegenüber der BauNVO höheren Wert ist die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet als gemischt genutztes Quartier mit einer hohen baulichen Dichte als innenstadtnahen Baustein der Siedlungsstruktur zu entwickeln und klare Raumkanten zu öffentlichen Erschließungsräumen auszubilden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt. Gleichmaßen stehen die Bedürfnisse des Verkehrs der angestrebten Dichte nicht entgegen. Die Parkierung wird in Tiefgaragen untergebracht, so dass eine Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche vermieden werden kann.

Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Auf Grund der vorliegenden Planung (Stellung der Gebäude, teilweise gemeinsame Tiefgaragennutzung und -zufahrt) wird dieser Wert auf einzelnen Grundstücken überschritten, nicht jedoch im Gesamtüberblick, wo die Grundflächenzahl bei lediglich 0,78 liegt.

Der Bebauungsplan erlaubt in diesem Zusammenhang eine solche Betrachtung der drei Flurstücke als Einheit. Die etwas höhere Dichte ist durch eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation infolge der Tiefgaragenlösungen zu vertreten. Auf eine oberirdische Parkierung im Hofbereich wird dadurch völlig verzichtet. Dies wirkt sich u.a. positiv für die Gesundheitseinrichtungen in der Nachbarschaft sowie für die Wohnnutzung aus.

Im Einzelnen stellt sich die Ausnutzung der Grundstücksflächen wie folgt dar: Grundstück 1700/4: GRZ ca. 0,65; 1700/7: GRZ ca.0,88; 1700/8: GRZ ca. 0,97.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzenden Straßen gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes ebenfalls nicht entgegen. Insgesamt entsprechen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Bezüglich der zulässigen Höhe der geplanten Bebauung wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Vorentwurfsplanung zu den Projekten verwiesen. Die abschließende Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf mit absoluten Höhen in NN im Neuen System.

Die geplante Anzahl der Vollgeschosse ist differenziert mit vier bis fünf Vollgeschossen vorgesehen und orientiert sich in der Geschosshöhe und der baulichen Dichte an den bestehenden Gebäuden der angrenzenden Grundstücke und des Brauerviertels.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das bestehende Gebäude schließt direkt an die geschlossene Wohnbebauung Sedanstraße 122, 120 und 118 an. Die aufgesetzte Reihenhausbauweise auf dem Bestandsgebäude hält die notwendigen Abstandsflächen ein. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

Für Baukörper innerhalb des Plangebietes wird eine Reduzierung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO zugelassen, da die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Magirusstraße und der Sedanstraße erschlossen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen bereitgestellt.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen
- Neupflanzung mit straßenbegleitenden, hochstämmigen Bäumen entlang der Magirusstraße

### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.737 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 § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

### **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, die Freiflächengestaltung sowie für Werbeanlagen bestimmt.

### **5.9 Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	3.737 m <sup>2</sup>	(100%)
davon - Mischgebiet	ca.	3.305 m <sup>2</sup>	(94%)
- öffentl. Verkehrsfläche (Gehweg)	ca.	232 m <sup>2</sup>	(6%)

### 6.2 Kostenangaben

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