

Planbereich	Plan Nr.
143	91

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ehinger Tor - Schillerstraße

Begründung

Ulm, 25.01.2012

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 Bereich des Plangebiets "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 Munk Bauen und Wohnen GmbH Ulm beabsichtigt, die privaten Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes neu zu entwickeln. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch ein neues Gebäude mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro- und Wohnnutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 142/34, in Kraft seit dem 03.12.1970. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Lage angemessenen Bebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den Neubau planungsrechtlich sichern.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich des ÖPNV-Knotens Ehinger Tor an der Ecke Ehinger Straße / Schillerstraße.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die bestehende Bebauung weist entlang der Ehinger Straße eine 2-geschossige gewerbliche Bebauung mit Flachdach auf. An diese Bebauung schließt zur Schillerstraße hin ein 6-geschossiges Wohngebäude mit einem Flachdach an. Der rückwärtige Bereich ist durch eine Garage, durch Stellplätze und Lagerflächen vollständig versiegelt.

Die an das Plangebiet anschließende Bebauung an Schiller- und Zinglerstraße weist 5 meist gründerzeitlich hohe Vollgeschosse mit steil geneigten Satteldächern (5. Vollgeschoss im Dachraum) auf. Die benachbarte Bebauung am Bismarckring hat 3 Vollgeschosse und Satteldächer (3. Vollgeschoss im Dachraum). In den Gebäuden besteht vorwiegend Wohnnutzung, ergänzt durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Im Innenbereich des Blocks befindet sich ein 3-geschossiges Schulgebäude mit Walmdach.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 553/1 und 553/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3168 (Ehinger Straße) und Nr. 3171 (Schillerstraße). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.479 m² auf.

Die Vorhabenträgerin ist mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen Eigentümerin der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Firma Munk in Absprache mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von drei Architekturbüros durchgeführt. Grundlage für das Gutachterverfahren ist der Rahmenplan

„Zinglerstraße – Bismarckring – Ehinger Straße“ aus dem Jahr 2010. Die Jury hat die Arbeit des Büros Mühlich, Fink und Partner aus Ulm als Grundlage für die weitere Überarbeitung ausgewählt.

Der Entwurf sieht eine Bebauung entlang der Ehinger Straße parallel zur Überdachung der vorgelagerten ÖPNV-Haltestelle vor. Dieser langgestreckte Baukörper mündet in einen Kopfbau an der Schillerstraße, der ab dem 1. Obergeschoss in den Einmündungsbereich der Ehinger Straße hineinragt. Das Gebäude weist insgesamt 7 Vollgeschosse auf; die obersten Geschosse (5. und 6. OG) sind als Staffelgeschoss ausgebildet.

Im Erdgeschoss sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, ab dem 1. Obergeschoss Büronutzungen vorgesehen. In den oberen Geschossen ist Wohnnutzung möglich. Da derzeit noch nicht alle Flächen vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbare Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Die geplante Oberkante (OK) des Gebäudes liegt bei ca. 505,50 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 26,30 m über dem Niveau der Schillerstraße. Im Bereich der zurückgesetzten Staffelgeschosse ist eine Höhe von ca. 502,0 m ü.NN an der Schillerstraße bzw. ca. 498,50 m ü.NN an der Ehinger Straße vorgesehen, was einer relativen Höhe von 22,80 m bzw. 19,30 m entspricht. Zum Ausgleich möglicher Abweichungen im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein Aufschlag von je 50 cm berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit vorauss. 32 Stellplätzen nachgewiesen; die Zufahrt erfolgt von der Schillerstraße aus. Im Hof können zusätzlich 14 Besucherstellplätze zu ebener Erde realisiert werden.

Mit der Neubebauung soll einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt werden; andererseits soll der gründerzeitliche Baublock ergänzt werden und der vorgelagerte Ehingertorplatz eine urbane Raumkante mit attraktiven Nutzungen erhalten.

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 Lage des Plangebiets unmittelbar am wichtigen ÖPNV-Knoten Ehinger Tor und fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung ein.

Zur Gewährleistung einer flexiblen Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sind. Die darunterliegenden Geschosse sind ausschließlich kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung nach Geschäftsschluss beitragen. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den 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 Plangebietes bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Zudem 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 gesonderte Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den getroffenen 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 maximal zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend dem gutachterlich prämierten Entwurf auf den Wert von 1,0 festgesetzt; dieser Wert entspricht der zulässigen Höchstgrenze im Kerngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird - differenziert nach den einzelnen Gebäudeteilen - über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Gebäudeoberkante des 7-geschossigen Gebäudeteils wird auf eine Höhe von maximal 506,0 m ü.NN festgesetzt. Die Oberkante der zurückgesetzten Staffelgeschosse wird auf eine Höhe von 499,50 m ü.NN bzw. 502,50 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,5 bis 0,8 m zwischen Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Anpassungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit diesen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wird die im Rahmenplan „Zinglerstraße – Bismarckring – Ehinger Straße“ vorgesehene Dichte für das Plangebiet planungsrechtlich gesichert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Der geplanten Bebauung entsprechend wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird die das Quartier prägende Grenzbebauung (Blockbebauung) übernommen und planungsrechtlich festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der gutachterlich prämierten Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht geschlossene Baukanten entlang der Ehinger Straße und der Schillerstraße. Darüber hinaus wird an der Ecke Ehinger Straße/Schillerstraße eine Auskragung in den Straßenraum mit einer lichten Höhen von mindestens 4,50 m ermöglicht.

Die im Gutachterverfahren prämierte Planungskonzeption und die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung zur Bebauung vis-à-vis an der Schillerstraße (vgl. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg; Überschreitung der Straßenmitte). Zur Sicherstellung einer der Lage angemessen dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen in dem Maße reduziert werden können, wie es die getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche erfordern.

Geringere Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 3 der LBO zuzulassen

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 nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben: Das Plangebiet befindet sich im gründerzeitlich geprägten Gürtel um die Ulmer Innenstadt, unmittelbar gegenüber dem Universumcenter. Die quartierstypische dichte Blockrandbebauung einerseits, die besondere Lage am Südrand des weiten

Ehingertorplatzes und am Einmündungsbereich der Schillerstraße andererseits erfordern eine kräftige Bebauung, die in diesem städtebaulichen Umfeld bestehen kann.

Die Voraussetzungen aus 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. Zwar ist für die Südwestseite der Nachbarbebauung an der Schillerstraße eine stärkere Verschattung zu erwarten; diese hält sich aber in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung sind in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 spielen hier keine Rolle.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die umgebenden, bereits bestehenden Verkehrsflächen.

Baurechtlich notwendige Stellplätze werden auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage im Innenhof sowie in einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Schillerstraße bereitgestellt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Zur Verbesserung der Situation für Fußgänger an der Ehinger Straße wird die geplante Bebauung von der bestehenden Grundstücksgrenze zurückgesetzt; auf diese Weise entsteht eine Vorfläche mit einer Tiefe von bis zu 10 m.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Ehinger Tor); diese gewährleisten eine exzellente Erschließungsqualität durch den ÖPNV.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Baublocks zwischen Ehinger Straße, Schillerstraße, Zinglerstraße und Bismarkring. Das Plangebiet umfasst lediglich einen verhältnismäßig schmalen Streifen des Baublocks, wodurch sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substanzielle Aufwertung des Quartiers nicht gegeben sind.

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 zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend 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 festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Einfriedungen und Werbeanlagen definiert.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.479 m ² (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 1.443 m ² (58,2 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.036 m ² (41,8 %)

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.