

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.3</b>	<b>40</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Neue Straße – Sattlergasse - Weinhofberg

### Begründung

Entwurf

Ulm, 31.01.2012

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 Plangebiet "gemischte Bauflächen (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Sparkasse Ulm beabsichtigt, das Gebäude der bestehenden Hauptgeschäftsstelle Neue Straße 66 abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Zusätzlich ist die Errichtung eines weiteren Verwaltungsgebäudes auf den benachbarten Grundstücken Neue Straße 58 – 60 geplant. Beide Neubauten sind für den Eigenbedarf der Sparkasse vorgesehen. Die Grundstücke Neue Straße 58 und 60 wurden freigeräumt, die erforderlichen archäologischen Untersuchungen sind bereits abgeschlossen.

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurden im Vorfeld zwei Gutachterverfahren durchgeführt: im Jahr 2007 für den westlichen Teilbereich (Neue Straße 58/60) und im Jahr 2011 für den östlichen Teilbereich (Neue Straße 66). Dabei wurden die Arbeiten der Architekturbüros Lederer + Ragnarsdottir + Oei aus Stuttgart sowie Nething Generalplaner aus Ulm/Neu-Ulm zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Die überarbeiteten Planungen dieser beiden Büros bilden die Basis für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/59 vom 17.07.1954, Nr. 110.3/16 vom 21.11.1955, Nr. 110.3/32 in Kraft seit 31.05.1990 und Nr. 110.3/38 in Kraft seit 31.12. 2003. Die geplanten Neubauprojekte gehen über die darin getroffenen Festsetzungen bzgl. der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist deshalb in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der beiden Verwaltungsneubauten sowie die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets gemäß der zentralen Innenstadtlage. Mit diesen Vorhaben beabsichtigt die Sparkasse Ulm, ihre auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet verstreuten Arbeitsplätze in der Innenstadt zu konzentrieren.

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 ist von der Neuen Straße, der Sattlergasse, dem Weinhofberg und der Lautengasse umgeben und bildet einen eigenständigen Baublock. Das Plangebiet war ursprünglich vollständig bebaut, die Gebäude der Grundstücke Neue Straße 58/60 sind in der Zwischenzeit abgebrochen worden.

Das bestehende Gebäude der Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse weist von der Neuen Straße aus vier Geschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach auf. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Neuen Straße und der Sattlergasse aus. Zwischen den Grundstücken Neue Straße 58/60 und 66 besteht eine öffentliche Treppenanlage, die eine wichtige Wegebeziehung und Sichtachse zwischen den Kulturdenkmalen Neuer Bau und Schwörhaus bildet.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung im Bereich der Sattlergasse und des Weinhofbergs weist 3 -4 Vollgeschosse mit Satteldächern auf. Nördlich der Neuen Straße befindet sich der Neue Bau (Polizei) und jenseits der Köpfingergasse ein 5-geschossiges Satteldachgebäude (Hotel Goldenes Rad). Östlich an das Plangebiet schließen die Neubauten der Neuen Mitte (Münstertor, Rat-

hausarkaden) an mit jeweils fünf Geschossen und Flachdachausbildung. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kleine Blau und die historische Bebauung des Fischerviertels an. Auf dem Weinhof unmittelbar südlich des Plangebiets wird derzeit die neue Synagoge errichtet.

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld hochwertiger Kulturdenkmale. Nördlich des Geltungsbereichs steht der Neue Bau (reichsstädtisches Lagerhaus), südlich das ehemalige Steuerhaus (Sattlergasse 2); in Sichtweite liegen das Schwörhaus, das Rathaus und das Ulmer Münster.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 91/1, Nr. 91/4 und Nr. 91/5, sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 10 (Neue Straße), Nr. 10/14, Nr. 21 (Weinhof), Nr. 53 (Weinhofberg), Nr. 91 (Sattlergasse) und Nr. 134 (Lautengasse). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.848 m<sup>2</sup> auf.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin sowie der Stadt Ulm (öffentliche Verkehrsflächen).

#### 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Das bestehende Gebäude der Sparkassenhauptverwaltung soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Darüber hinaus soll auf den westlich anschließenden Grundstücken ein weiteres Verwaltungsgebäude für die Sparkasse errichtet werden. Die im Rahmen der Mehrfachbeauftragungen ausgewählten Arbeiten sind eigenständige Baukörper von unterschiedlicher Dimension und unterschiedlichem architektonischem Ausdruck.

Der Entwurf für den westlichen Baukörper (Büro Lederer + Ragnarsdottir + Oei, Stuttgart) sieht ausgehend von der Neuen Straße ein 7-geschossiges Gebäude mit Flachdach vor. Zum Weinhofberg ist das Gebäude um zwei Geschosse niedriger. Entlang der Neuen Straße ist ein 2-geschossiger Arkadengang mit einer lichten Höhe von ca. 6,50 m vorgesehen. In den Obergeschossen sind ausschließlich Büro- und Dienstleistungseinrichtungen für die Sparkasse geplant. Im Geschoss auf Ebene der Lautengasse ist ein Laden oder Café vorgesehen.

Die festgesetzte Oberkante des 7-geschossigen Gebäudeteils liegt bei 504,50 m ü. NN. Die relative Höhe beträgt damit etwa 27,20 m über dem Niveau der Neuen Straße. Der dem Weinhofberg zugewandte südliche Gebäudeteil ist um zwei Geschosse niedriger und wird auf eine max. Höhe von 497,50 m ü. NN. festgesetzt.

Der Entwurf für den östlichen Baukörper (Büro Nething Generalplaner, Ulm/Neu-Ulm) sieht ausgehend von der Neuen Straße ein 6-geschossiges Gebäude ebenfalls mit Flachdach vor. Zur Sattlergasse hin wird das oberste Geschoss zurückgesetzt. Entlang der Neuen Straße und der Sattlergasse kragt das Gebäude über dem Erdgeschoss ab einer lichten Höhe von min. 4,50 m über den öffentlichen Geh- und Radweg aus. Im Erdgeschoss ist der Kundenbereich der Sparkasse Ulm (Kasse, Beratung, usw.) vorgesehen, in den Obergeschossen befinden sich Büroräume mit der zugehörigen Infrastruktur. In den beiden Untergeschossen wird eine Tiefgarage für voraussichtlich 70 Stellplätze mit einer Zufahrt von der Sattlergasse aus untergebracht.

Die festgesetzte Oberkante des 6-geschossigen Gebäudeteils liegt bei 504,00 m ü. NN., was im Mittel einer relativen Höhe von ca. 25,60 m über dem Niveau der Neuen Straße entspricht. Der niedrigere Gebäudeteil zum Weinhof wird auf eine max. Höhe von 499,60 m ü. NN festgesetzt.

Vom 2. Obergeschoss des Gebäudes Neue Straße 66 aus ist ein eingeschossiger Verbindungsgang über die öffentliche Treppenanlage hinweg zum benachbarten Gebäude Neue Straße 58-60 vorgesehen.

## 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 innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Die Unterscheidung in MK 1 und MK 2 dient der räumlichen Differenzierung weiterer Festsetzungen.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden wie folgt bestimmt:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche 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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen. 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.

Das Plangebiet dient vorrangig der Nutzung durch die Sparkasse Ulm. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 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 den gutachterlich prämierten Entwürfen auf den Höchstwert von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Oberkante des westlichen Baukörpers beträgt 504,50 m ü. NN. Die Oberkante des östlichen Baukörpers ist mit 504,0 m ü. NN festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen liegen ca. 1,5 m über der Objektplanung. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen. Die genannten Höhen der baulichen Anlagen können für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten um bis zu 2,60 m überschritten werden. Umfang und Lage der Aufbauten werden im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt; die Gestaltung wird Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan detailliert geregelt.

Die geplanten Höhen der Neubauten spiegeln die städtebauliche Absicht wider, den urbanen Charakter von Ulms Neuer Mitte weiter zu stärken. Die Gebäudehöhen orientieren sich in etwa an deren Maßstab. So beträgt beispielsweise die absolute Höhe der benachbarten Rathausarkaden in der Neuen Mitte ca. 499,0 m ü. NN, die des Münstertors ca. 501,0 m ü. NN.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Dem Ergebnis des Gutachterverfahrens folgend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als

50,0 m zulässig sind. Auf diese Weise wird die städtebaulich beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung entlang der Neuen Straße ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und ermöglichen die komplette Überbauung der Baugrundstücke. Zudem wird am westlichen Baukörper (Neue Straße 58/60) zur Neuen Straße ein 2-geschossiger Arkadengang mit ca. 3,50 m Tiefe, am östlichen Baukörper (Neue Straße 66) eine auskragende Teilüberbauung des Gehwegs an der Neuen Straße und an der Sattlergasse mit ca. 2,50 m Tiefe ermöglicht. Die lichte Höhe beträgt im Bereich der Arkaden 6,50 m und im Bereich der Auskragung wenigstens 4,50 m.

Die im Gutachterverfahren prämierte Planungskonzeption und die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur Bebauung vis-à-vis am Weinhofberg (Überschreitung der Straßenmitte). Zur Sicherstellung der städtebaulich beabsichtigten, dichten Bebauung wird im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässig ist.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen 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 inmitten der dicht bebauten Ulmer Innenstadt. Das Projekt orientiert sich an der geschlossenen Bauweise der historischen Gassenstruktur mit klaren Raumkanten und schmalen Gassenquerschnitten.

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 sind für die Nordfassade der Nachbarbebauung gegenüber am Weinhofberg gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten; diese halten sich – zumal auf der Nordseite - in einem für vergleichbare Quartiere in innenstädtischer Lage üblichen und vertretbaren Rahmen. Belichtung und Belüftung bleiben in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen Neuen Straße, Sattlergasse, Weinhof und Weinhofberg. Der Gebäudezugang für Kunden befindet sich stirnseitig an der Sattlergasse auf der Ostseite des Neubaus Neue Straße 66 (Hauptgeschäftsstelle). Weitere Kundenzugänge sind nicht vorgesehen. Die Mitarbeiterzugänge befinden sich in der Sattlergasse und der Lautengasse.

Die Andienung zur Ver- und Entsorgung der beiden Gebäude erfolgt über den Weinhofberg im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. In der Tiefgarage werden für die Mitarbeiter der Sparkasse Ulm insgesamt 70 Einstellplätze bereitgestellt. Für die Kunden stehen im Parkhaus am Rathaus ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen

des öffentlichen Verkehrs (Steinerne Brücke, Rathaus/Neue Mitte); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

Die Verkehrsflächen Sattlergasse, Weinhof, Weinhofberg und Lautengasse werden nach Abschluss der Hochbauarbeiten (Sparkasse und Synagoge) zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns. Im Plangebiet existieren keine Grünstrukturen. Das Plangebiet wird auch künftig vollständig versiegelt sein; besondere grünordnerische Festsetzungen sind hier 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. 4.848 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit 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 Plangebiets dimensioniert. Anpassungen des Leitungsnetzes werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. 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 insbesondere für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen definiert. Detailliertere Gestaltungsregelungen werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.848 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 2.694 m <sup>2</sup> ( 55,6 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.154 m <sup>2</sup> ( 44,4 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Im Nachgang der Hochbaumaßnahmen werden jedoch Kosten für die geplante Neugestaltung der Sattlergasse, des Weinhofs, des Weinhofbergs und der Lautengasse als verkehrsberuhigte Bereiche entstehen.

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.