

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.6</b>	<b>101</b>

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Neue Straße 65

### Begründung

Entwurf

Ulm, 01.06.2012

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 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 Eigentümer des Gebäudes Neue Straße 65 beabsichtigen, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterzuentwickeln. Das bestehende Hauptgebäude im östlichen Bereich (Hotel Goldenes Rad) soll erhalten bleiben und der westliche Anbau an der Neuen Straße durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.3 /32 vom 31. Mai 1990, Nr. 110.3/38 vom 31.12.2003, Nr. 110.6 /59 vom 17.07.1954/03.11.1954 und Nr. 110.6/62 vom 09.05.1955. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne 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 Plangebiets mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Dabei sind die fast vollständige Überbauung der Grundstücksflächen sowie die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.

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

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung des zentralen Geschäftsbereichs von Ulm. Es umfasst den südlichen Teil des Baublocks zwischen Münsterplatz und Köpfingergasse.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich das Hauptgebäude des Hotels Goldenes Rad. Im westlichen Teilbereich an der Neuen Straße besteht ein 2-geschossiges Nebengebäude, nördlich anschließend ein 1-geschossiger Anbau als Grenzbebauung. Das bestehende Hauptgebäude steht giebelständig zur Neuen Straße und weist 5 Vollgeschosse bis zur Traufkante zzgl. eines ausgebauten Satteldachs auf. Das Nebengebäude steht traufständig zur Neuen Straße und hat 2 Vollgeschosse mit Satteldach. Der nördliche, an das Flurstück Nr. 92/9 angrenzende Anbau ist lediglich eingeschossig und flach gedeckt. Das Gebäude wird ausschließlich durch das Hotel Goldenes Rad genutzt. Die Gebäudeerschließung erfolgt über die Köpfingergasse (Andienung) und über den Münsterplatz (Eingang Hotel).

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gebäude Münsterplatz 37 hat ebenfalls 5 Vollgeschosse bis zur Traufe und ein ausgebautes Satteldach. Die nordwestlich anschließende Münsterplatzbebauung weist 4 Vollgeschosse bis zu Traufe zzgl. eines Geschosses im Dachraum auf. Auf deren Rückseite an der Köpfingergasse befinden sich Garagen. Im Osten grenzt der Fußgängerbereich Münsterplatz/Neue Mitte mit dem Geschäftshaus Münstertor an; dieses hat 5 Vollgeschosse und ein Flachdach. Unmittelbar westlich befinden sich die Verkehrsfläche der Köpfingergasse sowie der dem Neuen Bau vorgelagerte Parkplatz der Polizeidirektion.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 90/1 (Neue Straße 65) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 10 (Neue Straße) sowie Flur Nr. 90 (Köpfingergasse) und weist eine Größe von ca. 479 m<sup>2</sup> auf.

Eigentümer des Flurstücks Nr. 90/1 ist der Vorhabenträger Hr. Dr. Hubert Holland.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Die Neukonzeption sieht vor, den im östlichen Teil des Plangebiets bestehenden Baukörper (5-geschossiger Gebäudeteil) zu erhalten. Das westlich anschließende, 2-geschossige Nebengebäude soll abgebrochen und durch ein 6-geschossiges Gebäude mit Satteldach ersetzt werden. Alt- und Neubau sind über die Gebäudefuge hinweg miteinander verbunden; der Zwischenbau in der Fuge zeichnet sich oberhalb der Traufe als ein flach gedeckter Dachaufbau ab. Unmittelbar an das Flurstück Nr. 92/9 angrenzenden ist analog zur Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken wieder ein eingeschossiger Gebäudeteil mit Flachdach vorgesehen.

Das Hotel Goldenes Rad soll auf insgesamt 37 Hotelzimmer erweitert werden. Im Erdgeschoss sind der Empfangs- und Lounge-Bereich, im Dachgeschoss Konferenzräume vorgesehen.

Die Firsthöhe der Satteldächer liegt im östlichen Bereich (Bestand) bei ca. 500,70 m ü.NN und im westlichen Bereich (Neubau) bei ca. 501,80 m ü.NN. Die relative Höhe der beiden Gebäude beträgt somit ca. 21,80 m bzw. 22,90 m über dem Niveau des Gehwegs der Neuen Straße. Die Oberkante des Verbindungsbaus zwischen den beiden Giebeln liegt bei ca. 496,0 m ü. NN, was einer relativen Höhe von ca. 17,20 m über dem Gehweg der Neuen Straße entspricht. Der eingeschossige Gebäudeteil im Norden ist mit einer Höhe von ca. 483,0 m ü.NN (ca. 3,50 m über dem Niveau der Köpfingasse) geplant.

Die Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Neuen Straße und haben eine Neigung von ca. 45° (bestehender Gebäudeteil) bzw. ca. 50° (geplanter Gebäudeteil).

Mit dem Umbau bzw. mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation am westlichen Auftakt zur Neuen Mitte behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden.

## 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.

Das Plangebiet dient vorrangig der Hotelnutzung; das bestehende Hotel soll mit der vorgesehenen Erweiterung aufgewertet und am Standort langfristig gesichert werden. Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung etwa im Falle einer Aufgabe der Hotelnutzung werden darüber hinaus innenstadttypische Nutzungen wie folgt zugelassen:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

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.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind in der Regel mit starkem An- und Abfahrts-

verkehr verbunden und würden auf dem sehr beengten Grundstück bei eingeschränkter Erschließungssituation über die ÖPNV-Spur zu problematischen Verhältnissen führen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten 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.

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 Kerngebietenutzung nicht vereinbar.

Auch unter diesen Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets gewahrt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden die Hotelnutzung gesichert und langfristige Nachfolgenutzungen planungsrechtlich ergänzt.

## 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 der Planungskonzeption sowie der bestehenden Überbauung des Grundstücks auf die Obergrenze 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 im östlichen Teilbereich auf eine Höhe von max. 501,0 m ü. NN, im westlichen Teilbereich auf 502,0 m ü.NN festgesetzt. Die Flachdachbereiche (OK) werden auf 496,50 m ü.NN (Zwischenbau) bzw. 483,0 m ü.NN (eingeschossiger Gebäudeteil) begrenzt. Die Differenz von ca. 0,6 m – 1,0 m zwischen der Objektplanung und den Planfestsetzungen wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

Die festgesetzten Begrenzungen orientieren sich am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude; es ermöglicht eine komplette Überbauung des Baugrundstücks. Zudem wird zur Neuen Straße sowie zum Münsterplatz ab dem 1. Obergeschoss eine auskragende Teilüberbauung des Gehwegs mit einer Tiefe von ca. 1,0 m ermöglicht. Die lichte Höhe beträgt im Bereich der Auskragung mind. 2,80 m.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur nördlich gelegenen Bebauung im Bereich der Köpfingergasse (Flur Nr. 92/9). 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 Fassade der Nachbarbebauung des nördlich gelegenen Grundstückes gewisse Einschränkungen des Lichteinfalls zu erwarten; diese halten sich jedoch 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 des Grundstückes erfolgt über die bereits bestehende Verkehrsfläche der Neuen Straße. Die Andienung ist über die westlich verlaufende Köpfingergasse (Anliegerstraße) geplant. Der Zugang zum Hotel ist von der östlichen Neuen Straße aus vorgesehen.

Die Parkierung für die bereits bestehende Hotelnutzung wurde im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erörtert und aufgrund der beengten Platzverhältnisse abgelöst. Weitere Stellplätze können angesichts der eingeschränkten Verhältnisse nicht sinnvoll hergestellt werden. Rechnerisch notwendige Stellplätze sind – soweit nach den Regelungen des § 37 der Landesbauordnung (LBO) auf deren Nachweis nicht verzichtet werden muss – daher abzulösen.

In Anbetracht der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu mehreren Bushaltestellen (Neue Mitte, Steinere Brücke) und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof; dies gewährleistet eine hohe Erschließungsqualität. Für die Kunden des Hotels stehen mit den Parkhäusern am Rathaus und im Fischerviertel ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Es umfasst eine bereits im Bestand fast vollständig überbaute Parzelle; 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. 479 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 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, wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets 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 und Werbeanlagen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 479 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 315 m <sup>2</sup>	( 65,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 164 m <sup>2</sup>	( 34,2 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen