

Planbereich	Plan Nr.
110.1	88

**Stadt Ulm Stadtteil Mitte**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Neue Straße – Brautgasse**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 19.12.2007;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) 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 Vorhabenträgerin, Fa. SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH, beabsichtigt einen Abriss des bestehenden Gebäudes Neue Straße 79 und eine anschließende Neubebauung sowie den Umbau des angrenzenden Teilbereiches des Gebäudes Brautgasse 3. Ziel der Neugestaltung ist dabei die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes für energiebezogene Beratung und Informationen der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm sowie für ergänzende Dienstleistungen der Stadt Ulm.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Hauptwachplatz – Langestraße" vom 06.07.1955 setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung zur Neuen Straße mit 4 Stockwerken und zur Brautgasse mit 2 Stockwerken sowie eine Bauverbotszone im Innenbereich fest. Aufgrund der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in die Bauverbotszone muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen, giebelständigen Gebäude für kundenorientierte Beratung und Dienstleistungen der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Stadt Ulm. Dabei ist eine komplette Überbauung der Grundstücksflächen und eine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neugestaltung gewährleisten.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet mit den bestehenden Gebäuden ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung entlang der Neuen Straße. Es liegt an der südöstlichen Ecke eines vollständig überbauten Baublocks im Stadtkern, der umfasst wird von der Neuen Straße, der Brautgasse und dem Münsterplatz.

Die bestehende Bebauung weist an der Neuen Straße 4 Vollgeschosse (davon liegt ein Geschoss bereits im Dachraum) und an der Brautgasse 3 Vollgeschosse auf. Das Dach des Gebäudes Neue Straße 79 ist als Satteldach ausgebildet mit einer traufständigen Firstrichtung zur Neuen Straße. Zur Brautgasse bestehen unterschiedliche Dachausbildungen mit einem Flachdach sowie einem Doppelgiebel zur Gasse.

Die Gebäude des Plangebietes sind mit Geschäften, Büros und Wohnungen genutzt. Im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss bestehen dabei ausschließlich Läden, ab dem 2. Obergeschoss befinden sich Büros und Wohnungen. Das Plangebiet ist vollständig überbaut. Die Erschließung der Läden sowie der Büros erfolgt sowohl von der Neuen Straße als auch von der Brautgasse.

Die angrenzende Bebauung zur Neuen Straße weist 4 Geschosse mit einem traufständigen Satteldach zur Neuen Straße auf. Das unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude Brautgasse 3 besteht aus einem 5-geschossigen Geschäfts- und Wohnhaus mit einer giebelständigen Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 339 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Das Vorhaben sieht eine Neugestaltung mit einem Abriss des Gebäudes Neue Straße 79 (Flurstück Nr. 25/9) mit Ausnahme der bestehenden Gewölbekeller und die Errichtung eines neuen, giebelständigen Gebäudes zur Neuen Straße mit 5 Geschossen vor. In das Projekt einbezogen ist eine Umgestaltung des bestehenden 3-geschossigen Gebäudeteiles Brautgasse 3.

Das Gebäude ist als zentraler, innerstädtischer Anlaufpunkt für folgende Einrichtungen und Nutzungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Stadt Ulm vorgesehen:

- Energie- und Umweltberatung
- Dienstleistungen der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Vorträge, Veranstaltungen und Ausstellungen rund um das Thema Energie
- Dienstleistungen der städtischen Bürgerdienste zur Lebenssituation Umzug
- Traffiti KundenCenter der SWU Verkehr GmbH
- Ergänzende gastronomische Einrichtungen

Die Neubebauung sieht eine der zentralen innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung mit 5 Vollgeschossen und einem steilen Satteldach in einer Neigung von 52° vor. Das oberste Geschoss liegt dabei bereits im Dachraum. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der kürzlich fertiggestellten Bebauung der Museumsgesellschaft Ulm ("Obere Stube", Neue Straße 85). Die Höhe des neuen Gebäudes ist dabei mit 21,80 m über dem angrenzenden Niveau der Neuen Straße geplant und damit niedriger als die Firsthöhe der "Oberen Stube". Gegenüber dem bestehenden Gebäude wird die Firstrichtung gedreht, damit entsteht eine hochwertige, giebelständige Bebauung zur "Neuen Mitte" der Ulmer Innenstadt.

Das Vorhaben umfasst einen ergänzenden Teilbereich des Gebäudes Brautgasse 3 (Flurstück Nr. 25/10). Zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht hinsichtlich der Umgestaltung für diesen Bereich noch endgültig nicht fest, ob ein Abriss der bestehenden Bebauung mit einem kompletten Neubau oder ein Umbau der vorhandenen Bausubstanz durchgeführt wird. Bezüglich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bestehende Bausubstanz als Grundlage herangezogen.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes entsteht ein weiterer wichtiger Baustein zur Aufwertung der Neuen Straße.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zur Gewährleistung einer flexibleren, späteren Nutzung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt, dass sonstige Wohnungen oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind damit kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung wird zur Durchmischung der Nutzungen und zur Belebung nach Geschäftsschluss dieses innerstädtischen Bereiches ermöglicht.

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 Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit der 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 Bebauungsplanes. 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 Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage des Plangebietes in der zentralen Ulmer Innenstadt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Höchstwert von 1,0 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK max.) als absolute Höhe in NN im neuen System festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante des Dachfirstes wird dabei für den Bereich des Grundstücks Neue Straße 79 (Flurstück Nr. 25/9) mit max. 502,0 m ü.NN. bestimmt. Das Gebäude ist im Rahmen der Vorentwurfsplanung mit einer absoluten Firsthöhe von 501,25 m ü.NN. geplant. Die Differenz von 0,75 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhe des Neubaus orientiert sich an der kürzlich fertiggestellten Bebauung der Museums-gesellschaft Ulm ("Obere Stube", Neue Straße 85). Die absolute Firsthöhe des Gebäudes der "Oberen Stube" beträgt 502,19 m ü.NN. Die relative Firsthöhe des neu geplanten Gebäudes im Plangebiet beträgt als höchstmögliches Maß 22,55 m, die realisierte Firsthöhe der "Oberen Stube" 22,74 m über dem Niveau der angrenzenden Neuen Straße.

Innerhalb des ergänzenden Teilbereiches des Gebäudes Brautgasse 3 (Flurstück Nr. 25/10) wird die max. zulässige Gebäudehöhe entsprechend dem Bestand auf 489,7 m ü. NN. festgelegt. Damit wird sowohl ein Umbau innerhalb der bestehenden Bausubstanz als auch ein Abriss mit einer kompletten Neubebauung ermöglicht.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise entsprechend dem Bestand festgelegt. Diese Bauweise schreibt die bestehende Grenzbebauung des Plangebietes entsprechend der Blockrandbebauung fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Gebäudes mit der Möglichkeit einer kompletten Bebauung des gesamten Plangebietes festgelegt.

## 5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt über die Brautgasse. Die Brautgasse ist als Fußgängerzone ausgewiesen mit einer zeitlich beschränkten Andienung. Die Neue Straße ist in diesem Bereich als Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vorbehalten.

Die erforderlichen privaten Stellplätze durch die Erweiterung der Nutzfläche werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung festgelegt. Auf dem Grundstück besteht keine Möglichkeit, Stellplätze anzulegen. Durch den Neubau der Tiefgarage in der Neuen Straße mit über 500 Einstellplätzen ist eine Versorgung mit Kundenstellplätzen sichergestellt. Weiterhin

ist mit der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in der Neuen Straße eine hohe Erschließungsqualität gewährleistet.

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes. Da das Plangebiet nur zwei Grundstücke beinhaltet und vollständig überbaut wird, sind besondere grünordnerische Festsetzungen hier nicht möglich. Im angrenzenden öffentlichen Bereich des südlichen Münsterplatzes ist eine Gestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen bereits durchgeführt.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Verdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von 339 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

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. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine Veränderung der Umweltsituation zu erwarten ist.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert zur Versorgung des Plangebietes. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft in der Neuen Straße in einem Abstand von ca. 1,0 m zum Plangebiet eine Stromleitung der SWU Energie GmbH. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen muss diese Trasse durch Sicherheitsvorkehrungen geschützt werden.

## 5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertig gestalteten Bebauung des Plangebietes werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und für Werbeanlagen bestimmt.

## 6. Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.