

Planbereich	Plan Nr.
110.4	60

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zinglerstraße – Promenade

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. Munk Bauen & Wohnen GmbH, beabsichtigt eine Neugestaltung des derzeit brachliegenden Plangebietes mit einem 5-geschossigen Gebäude. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Promenade" vom 20.07.1957 setzt auf den Flurstücken Nr. 521/2, 521/3, 521/4, 521/6, 521/7, 521/8 und 521/10 eine offene Bauweise (Staffel II) auf der Grundlage der "Ulmer Staffelbauordnung" vom 07.03.1910 fest. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Flurstücks Nr. 521/10 besteht eine Bauverbotszone.

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 Wiedernutzung und Neugestaltung des Plangebietes entsprechend der zentralen Innenstadtlage mit einem 4-geschossigen Bürogebäude und der Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze im Erdgeschossbereich des Gebäudes. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zum Bau des Bürogebäudes gewährleisten.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des dichten, am Rand der Ulmer Innenstadt gelegenen Geschäftsbereiches entlang der Zinglerstraße. Es liegt am westlichen Rand des Baublocks Zinglerstraße, Neue Straße und Promenade. Der Geltungsbereich weist eine Höhendifferenz von ca. 3,0 m von der Zinglerstraße zu den innenliegenden Grundstücksbereichen auf. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Zinglerstraße mit einer untergeordneten Zufahrt von der Promenade.

Das Plangebiet ist derzeit ohne bauliche Nutzung und wird als Pkw-Stellplatzfläche für die umgebende Bebauung genutzt. Die Stellplätze (ca. 15) werden von der Promenade aus verkehrlich erschlossen. Am südlichen Rand des Gebietes besteht in einer Entfernung von ca. 2,5 m zur Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 521 (Zinglerstraße 5) ein Bewuchs mit einem ca. 30 Jahre alten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Ansonsten besteht kein weiterer erwähnenswerter Bewuchs im Plangebiet.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht ein zur Zinglerstraße orientiertes zweigeschossiges Flachdachgebäude mit einer gastronomischen Nutzung. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich giebelständig zur Zinglerstraße ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem flach geneigten Satteldach. Die bestehende städtebauliche Struktur der nördlich angrenzenden Bebauung entlang der Zinglerstraße weist eine offene Einzelhausbebauung mit 4 – 5 Geschossen auf.

Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Munk Bauen & Wohnen GmbH, die auch Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1.326 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung des Plangebietes soll mit einem Neubau mit 5 Ebenen zuzüglich eines Kellergeschosses erfolgen. Die Konzeption sieht im Erdgeschossbereich die erforderlichen Stellplätze im Gebäude und darüber 4 Bürogeschosse vor. Die Bebauung nimmt die bestehende Bauflucht der Nachbargebäude auf.

Die Neubebauung greift die bestehende städtebauliche Struktur mit der offenen Einzelhausbebauung entlang der Zinglerstraße auf. Geplant sind 2 separate bauliche Einheiten, die über eine zurückgesetzte gemeinsame Vertikalerschließung miteinander verbunden sind. Das transparent gestaltete Erschließungselement (Treppenhaus) untergliedert den gesamten Neubau mit einer Länge von ca. 37 m erkennbar und deutlich.

Die Höhenentwicklung der neuen Bebauung orientiert sich an der bestehenden Gebäudehöhe des Hotels Ulmer Stuben und einer städtebaulich möglichen Verdichtung und Erhöhung der Bebauung des nördlich angrenzenden Eckgrundstückes Zinglerstraße 1 (Cafe Jehle).

Die absolute Höhe des neuen Gebäudes wird so begrenzt, dass eine insgesamt 5-geschossige Bebauung zur Zinglerstraße errichtet werden kann. Der Neubau weist am südlichen Rand eine Höhe von ca. 18,0 m an der Zinglerstraße und von ca. 15,0 m zum rückwärtigen Grundstücksbereich auf. Diese unterschiedlichen Gebäudehöhen sind bedingt durch die bestehende Grundstücksneigung mit einer Höhendifferenz von ca. 3,0 m von der Zinglerstraße zu den innenliegenden Grundstücksbereichen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes mit einer ebenerdigen Zufahrt von der Zinglerstraße. Durch die Hangneigung des Plangebietes ist die Garage zum Innenbereich komplett im Erdreich unterbaut. In der Garage sind insgesamt 27 Stellplätze vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zusätzlich 4 ebenerdige Stellplätze für Mitarbeiter mit Zufahrt über die Promenade vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung wird barrierefrei mit einem Aufzug zur Erschließung der Parkierungsebene und der 4 Büroebenen ausgebildet. Ein zusätzlicher barrierefreier Zugang für Rollstuhlfahrer ist von der Rückseite des Gebäudes mit Zufahrt von der Promenade möglich.

Die Nutzung des Gebäudes ist im Erdgeschoss mit einer Bürofläche im westlichen Teil zur Zinglerstraße sowie als Garagengeschoss mit Zufahrt über den Adolph-Kolping-Platz und 4 darüberliegenden Bürogeschossen entsprechend der zentralen Lage am Innenstadtrand vorgesehen. Die Bruttogeschossfläche der gesamten Bebauung beträgt ca. 3.375 m², die Büronutzfläche ca. 1.868 m².

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 innerstädtischen Lage des Plangebietes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zur Gewährleistung einer flexibleren, späteren Nutzung und Durchmischung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Bebauungsplan festgelegt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des 3. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind damit kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

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 und Tankstellen sind auf Grund der Lage an der in nur eine Richtung befahrbaren Zinglerstraße nicht möglich.

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 Betriebe 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 am Rand der Ulmer Innenstadt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK max.) als absolute Höhe in NN im neuen System festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird dabei mit 498,0 m ü.NN. bestimmt. Das Gebäude weist damit am südlichen Rand eine Höhe von ca. 18,0 m an der Zinglerstraße und von ca. 15,0 m zum rückwärtigen Grundstücksbereich auf. Diese unterschiedlichen Gebäudehöhen sind bedingt durch die bestehende Grundstücksneigung mit einer Höhendifferenz von ca. 3,0 m von der Zinglerstraße zu den innenliegenden Grundstücksbereichen.

Die vorgesehene Bebauung weist zum Grundstück Promenade 23 durch das ansteigende Geländeprofil vom Adolph-Kolping-Platz zum Blockinnenbereich 4 Geschosse auf. Die Gebäudehöhe ist am nördlichsten Punkt der Blockinnenseite mit ca. 16,5 m und auf der südlichen Blockinnenseite mit ca. 15 m vorgesehen.

Die Höhenlage des Gebäudes wird auf der Grundlage einer barrierefreien Erschließung über die rückwärtigen Grundstücksflächen von der Promenade entwickelt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird mit einem absoluten Niveau von 483,0 m geplant. Die relative Höhe des Erdgeschosses ist somit gegenüber der Zinglerstraße um rund 3,50 m höher.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) von 0,4 der Wandhöhe des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze entlang der Promenade werden eingehalten.

Auf Grund der Lage des Gebietes am Innenstadtrand sowie der innenstadttypischen Nutzungen entlang der Zinglerstraße und dem Adolph-Kolping-Platz ist die vorgesehene Nutzung als Bürogebäude mit 5 Vollgeschossen zur Zinglerstraße sowie 4 Vollgeschossen zu den Grundstücken entlang der Promenade städtebaulich vertretbar.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der geschlossenen Bauweise beinhaltet, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Gebäudes festgelegt.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in den seitlichen Teilbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden. Deshalb werden die Tiefen der seitlichen Abstandsflächen auf der Grundlage von § 6 Abs. 4 LBO in Anlehnung an die Maße der "Ulmer Staffeldbauordnung" vom 07.03.1910 reduziert. Die Mindestmaße der festgelegten Abstandsflächen betragen 3,0 m entlang der Nordseite und 2,5 m entlang der Südseite des Geltungsbereiches.

Gemäß § 6 Abs. 4 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern

- b. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen zu Punkt a. sind gegeben. Im Plangebiet hat sich durch die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben der "Ulmer Staffelbauordnung" eine offene Einzelhausbebauung mit einem einheitlichen Abstandsmaß zwischen den Gebäuden als weitgehend einheitliche Gestaltung des Straßenbildes entwickelt. Diese Gestaltung wird als Grundlage für die Weiterentwicklung der Zinglerstraße innerhalb des Plangebietes herangezogen.

Die Voraussetzungen zu Punkt b. sind ebenfalls hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind durch die Orientierung des Gebäudes mit einer Ost – West Ausrichtung gewährleistet. Der Belange des Brandschutzes sind durch die "durchgesteckten" Grundrisse sowie die Erschließung von 2 Seiten sowohl von der Zinglerstraße als auch von der Promenade sichergestellt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar, da die festgesetzten seitlichen Abstandsflächen für alle Grundstücke in diesem Bereich der Zinglerstraße vergleichbar sind. Mit dieser Festsetzung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes am Rand der Ulmer Innenstadt ist eine Reduzierung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen gegenüber § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg städtebaulich vertretbar.

5.5 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Zinglerstraße im Westen des Plangebiets. Die rückwärtige Erschließung über die Promenade soll lediglich zur Andienung und Erschließung der oberirdischen Mitarbeiterstellplätze dienen.

Die Parkierung erfolgt durch eine im Erdgeschoss untergebrachte Garagenebene mit insgesamt 27 Stellplätzen, davon 22 als Doppelparker. Zusätzlich sind 4 ebenerdige Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen, die von der Promenade aus erschlossen sind. Die barrierefreie Erschließung des Bürogebäudes für Rollstuhlfahrer soll ebenfalls über die Promenade von der Rückseite erfolgen.

Durch die Neugestaltung entfallen die derzeit 15 bestehenden Stellplätze sowie die Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrten zu dem Nachbargebäude Adolph-Kolping-Platz 5 der ev. Kirchengemeinde. Die Anzahl der Außenstellplätze wird auf 4 reduziert, die ausschließlich für Firmenmitarbeiter vorgesehen sind. Somit entsteht kein großer Wechsel durch an- und abfahrende Fahrzeuge. Zwischen den Stellplätzen und dem Grundstück Promenade 23 ist eine Grünfläche mit einem Pflanzgebot als Puffer festgesetzt zur Minderung von möglichen Beeinträchtigungen. Durch die 4 Außenstellplätze ist damit keine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks Promenade verbunden.

Der bestehende öffentliche Gehweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze am Adolph-Kolping-Platz verläuft teilweise auf der privaten Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes. Im Bereich des Treppenabganges und der Rampe an der Zinglerstraße muss eine ausreichende Gehwegbreite von mindestens 2 m erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird ein 0,5 m breiter Streifen des Plangebietes von der Gebäudekante bis zur Geltungsbereichsgrenze dem bestehenden Gehweg zugeschlagen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde um diese 0,5 m reduziert.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung sowie zur Einbindung und Verknüpfung des Plangebietes mit der Freiraumgestaltung der Grundstücke entlang der Promenade wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- am Übergangsbereich zu den Gärten der Grundstücke entlang der Promenade wird eine Fläche für ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern festgelegt. Innerhalb der Fläche sind 2 hochstämmige Laubbäume ohne Standortfestlegung sowie standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.

Mit den angeführten Festsetzungen zur Grünordnung wird ein Ausgleich für die Entfernung des ca. 30 Jahre alten Bergahorns geschaffen.

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 Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche und der Größe des Plangebietes von 1.326 m² 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 erhebliche Verschlechterung 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.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

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

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.326,0 m²	(100,0 %)
Kerngebiet (MK)	ca. 1326,0 m ²	(100,0 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 680,1 m ²	(51,3 %)

6.2 Kostenangaben

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