

Planbereich	Plan Nr.
110.2	97

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Frauenstraße 34

Begründung

Ulm, 10.08.2012

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Ihle Wohnbau GmbH & Co. KG, Illerbergstraße 35, 89269 Vöhringen, beabsichtigt, das Grundstück Frauenstraße 34 (Flst.Nr. 227/49) innerhalb des Geltungsbereichs neu zu gestalten; sie tritt hierfür als Vorhabenträgerin auf. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und durch ein neues Gebäude mit Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzung ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.2/54 und 110.1/40. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen kann das geplante Neubauprojekt nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm daher 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.

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

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Frauenstraße / Radgasse und ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereichs der Ulmer Innenstadt. Es bildet die nordwestliche Ecke eines Gebäudeblocks, der durch eine Nutzungsmischung aus Ladengeschäften, Dienstleistungen und in den oberen Geschossen zumeist durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich umfasst zudem Teile der Frauenstraße und der verkehrsberuhigten Radgasse. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich an der Frauenstraße zwei öffentliche Stellplätze.

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut. Das heute auf dem Grundstück Frauenstraße 34 bestehende Gebäude, ein provisorischer Wiederaufbau der Nachkriegszeit, hat lediglich zwei Geschosse mit Flachdach sowie einen eingeschossigen Anbau. Im Nordosten befindet sich ein kleiner Hof, der der Erschließung des Gebäudes von der Radgasse aus dient. Das Erdgeschoss wird zurzeit von einem Fahrradhandel genutzt.

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind Mauerreste aus dem 15. bis 18. Jahrhundert vorhanden; im Untergrund befinden sich historische Gewölbekeller. Dies sind Reste eines ehemals an dieser Stelle befindlichen Kaufmanns- und Patrizierhauses und sind nach Aussage der Denkmalbehörden für die Zukunft zu erhalten.

Im Süden schließt das Gebäude Frauenstraße 32 an. Das Gebäude weist vier Vollgeschosse mit Walmdach auf und bildet zur Ecke Frauenstraße/Bockgasse einen runden Erker aus.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurst.-Nr. 227/49 sowie Teile der Grundstücke Flurst.-Nr. 417 (Frauenstraße) und 204 (Radgasse). Grundstückseigentümerin des Flurst.-Nr. 227/49 ist die Vorhabenträgerin (Ihle Wohnbau). Die Flurstücke 417 und 204 sind im Eigentum der Stadt Ulm.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 746,05 m².

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Zur Neugestaltung des Plangebiets haben die Architekten Lee + Mir aus Stuttgart einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der Entwurf sieht einen winkelförmigen Baukörper mit Doppelgiebel zur Frauenstraße vor. Im Süden bindet der Neubau an die Brandwand des Bestandsgebäude Frauenstraße 32 an und schließt damit die Baukante. Zum östlich angrenzenden Grundstück Radgasse 2 wird ein Abstand eingehalten, der einerseits den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung trägt, andererseits die Ausbildung eines Hofes unter Einbeziehung der historischen Toranlage ermöglicht.

Das neue Gebäude erhält zwei Satteldächer mit einer Dachneigung von 55°, die giebelständig zur Frauenstraße ausgerichtet sind. Der nördliche Gebäudeteil weist von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Dachfirst eine Höhe von etwa 22 m auf. Die Traufhöhe des Neubaus nimmt die Traufhöhe des gegenüberliegenden Gebäudes am Ausgang der Radgasse (Frauenstraße 36) auf. Hier sind fünf Vollgeschosse bis zur Traufe zuzüglich eines Geschosses im Dachraum vorgesehen. Der südliche Gebäudeteil orientiert sich in seiner Höhenentwicklung am südlich anschließenden Gebäude Frauenstraße 32 und erreicht eine Firsthöhe von etwa 20 m. Er weist vier Vollgeschosse auf, das fünfte Geschoss greift bereits in den Dachraum ein. In der Kehle zwischen den beiden Satteldächern soll eine Dachterrasse hergestellt werden.

Im Bereich der zu erhaltenden historischen Mauerreste an der Radgasse wird das Erdgeschoss gegenüber den oberen Geschossen zurückversetzt. So können die Mauern gestalterisch in die bauliche Konzeption integriert und dauerhaft gesichert werden. Eine weitere Auskragung ab dem 1. Obergeschoss ist im Bereich der nordöstlichen Fassade in Form eines Erkers vorgesehen.

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt von der Radgasse aus über den Hofbereich. Dieser ist durch die bestehenden Mauern vom öffentlichen Straßenraum abgetrennt und wird neu gestaltet. Eine weitere Freifläche in Form einer Terrasse und einer kleinen Gartenfläche befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebiets und setzt damit den internen Freiraum des östlich anschließenden Baublocks fort. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist von der Frauenstraße aus erschlossen.

Im Erdgeschoss ist gemäß der typischen Mischnutzung in den Randbereichen der Ulmer Innenstadt Einzelhandelsnutzung zuzüglich der notwendigen Lager- und Sozialräume geplant, in den dem Hof zugewandten Bereichen befindet sich Wohnnutzung. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen vorgesehen. Insgesamt werden 11 Wohneinheiten geschaffen. Im Untergeschoss sind Keller- sowie Technikräume geplant, die in die zu erhaltenden Gewölbekeller integriert werden.

Mit der Neubebauung des Grundstücks soll die städtebaulich unbefriedigende Situation im Stadtgefüge behoben und unter Beachtung der historischen Relikte eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Neubebauung hergestellt werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung dieses innerstädtisch bedeutsamen Bereichs.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzung entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich in die vorhandene Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

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 § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen. Für diese Zwecke stehen im Ulmer Stadtgebiet besser geeignete Standorte zur Verfügung.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls 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. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Ferner ist die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Plangebiet soll vorrangig den innenstadttypischen Nutzungen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung dienen. Tankstellen sind mit dieser angestrebten, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

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 auf 1,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im verdichteten innerstädtischen Geschäftsbereich abgeleitet.

Der hohe Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der städtebaulichen Zielsetzung, eine dem umgebenden Baubestand entsprechende, innerstädtisch verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die benachbarte Grundstücksausnutzung erreicht teilweise denselben Wert. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich somit am umgebenden Bestand.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten innerstädtischen Bebauung des erweiterten Geschäftsbereichs der Innenstadt. In dieser Lage trägt eine hohe bauliche Verdichtung zur Gewährleistung einer entsprechenden zentralen Versorgungsqualität für das Oberzentrum Ulm bei.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung damit den Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse.

Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen eingeräumt.

Für die Satteldächer wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Firsthöhe (FH), für die Dachterrasse über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Firsthöhe des nördlichen Satteldachs wird auf max. 498,00 m ü. NN festgesetzt. Für das südliche Satteldach ist eine maximale Firsthöhe von 495,70 m ü. NN zulässig. Für den im Nordosten auskragenden Erker wird die maximale Firsthöhe auf 496,20 m ü. NN und für die Dachterrasse die Gebäudeoberkante auf max. 493,00 m ü. NN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,5 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird analog zur Bestandsbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung (Blockbebauung) festgeschrieben. Zum Bestandsgebäude Radgasse 2 wird aus Gründen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege jedoch ein Abstand von ca. 5 m festgeschrieben; auf diese Weise bleibt der Hof mit seinen zu erhaltenden historischen Mauern als Teil der Neukonzeption bestehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht eine der innerstädtischen Lage angemessene Überbauung des Grundstücks.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zur nördlich gegenüberliegenden Bebauung (Frauenstraße 36).

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Überschreitung 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 in der Ulmer Innenstadt, deren historische Gassenstruktur von klaren Raumkanten und einer weitgehend geschlossenen Bauweise bei hoher Dichte gekennzeichnet ist. Die geplante Bebauung nimmt diesen historischen Kontext auf: der Baukörper schließt den Baublock und bildet eine raumwirksame Baukante zur Frauenstraße und zur Radgasse. Dabei orientiert sich der Baukörper an der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung. Der nördliche Gebäudeteil nimmt exakt die Traufhöhe des an der Radgasse gegenüberliegenden Gebäudes Frauenstraße 36 auf, welches somit ebenfalls reduzierte Abstandsflächen zur Radgasse beansprucht. Lediglich der Dachfirst liegt infolge der steileren Dachneigung um etwa 2,0 m höher. Die östliche Randbebauung der Frauenstraße ist in diesem zentralen Bereich von 5-geschossigen Häusern geprägt; mit seinen ebenfalls 5 Vollgeschossen bis zur Traufe schließt der Neubau eine atypische Lücke in der Straßenabwicklung.

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 der Grundstücke erfolgt über die Frauenstraße und die Radgasse.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze können aufgrund der zu erhaltenden historischen Anlagen (Mauern und Gewölbekeller) und der insgesamt sehr beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück nicht hergestellt werden. Für Wohnungen wird daher auf einen Nachweis von Stellplätzen verzichtet. Die erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel sind finanziell abzulösen.

In Anbetracht der zentralen Lage in der Ulmer Innenstadt, der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkplätzen und Tiefgaragen ist der Verzicht auf den Nachweis von Stellplätzen vertretbar. Die Bushaltestellen an der Frauenstraße und der Neuen Straße sowie die Straßenbahnhaltestelle in der Olgastraße liegen nahe und sind gut zu erreichen. Für die Kunden des Einzelhandelsbetriebs sind direkt vor dem Geschäft und im weiteren Verlauf der Frauenstraße öffentliche Kurzzeitparkplätze vorhanden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der dicht bebauten Innenstadt von Ulm. Das Plangebiet umfasst lediglich den nordwestlichen Abschluss des kompakten Baublocks zwischen Frauenstraße, Rad- und Bockgasse. Der Bebauungsplan sieht als grünordnerische Festsetzung den Erhalt der bestehenden Straßenbäume vor. Weitere sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substanzielle Aufwertung des Plangebiets sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Geltungsbereich nicht möglich.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 746,05 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien. 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 des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind 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. 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 Werbeanlagen und für die Müllbehälter definiert. Detaillierte Regelungen zur Abstimmung von 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. 746,05 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (Mi)	ca. 407,58 m ² (54,63 %)
davon: öffentliche Verkehrsflächen	ca. 338,47 m ² (45,37 %)

6.2 Kostenangaben

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