

Planbereich	Plan Nr.
110.6	102

Stadt Ulm Stadtteil Mitte
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Hirschstraße 6

Begründung

Ulm, 15.02.2013

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Grundstücks Hirschstraße 6, Fa. Alfred Friedrich GmbH, 89073 Ulm, beabsichtigt, die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Hirschstraße 6 abzubrechen und durch ein neues Gebäude zu ersetzen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6 /49 vom 29.08.1951, Nr. 110.6/65 vom 14.03.1956 und Nr. 110.6/95 vom 14.05.1999. 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 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 im zentralen Geschäftsbereich von Ulm. Es umfasst die südöstliche Ecke des Baublocks zwischen Hirschstraße, Pfauengasse, Walfischgasse und Weber-/Ulmergasse.

Im Plangebiet befindet sich ein Geschäfts- und Bürogebäude. Die bestehende Bebauung weist an der Pfauengasse 3 Vollgeschosse, an der Hirschstraße insgesamt 4 Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Satteldachs auf. Das Gebäude ist im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss durch ein Ladengeschäft genutzt. In den darüber liegenden Geschossen befindet sich Büronutzung, das Dachgeschoss an der Hirschstraße ist bewohnt. Die Gebäudeerschließung erfolgt über die Pfauengasse und über die Hirschstraße.

Das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude Hirschstraße 10 weist vier Vollgeschosse bis zur Traufe sowie ein fünftes Vollgeschoss im Dachraum auf. Im Norden schließt das Gebäude Pfauengasse 5 mit vier Vollgeschossen bis zur Traufe zuzüglich eines fünften Vollgeschosses im Dachraum an. Im Süden und Osten grenzen die Fußgängerbereiche der Hirschstraße und der Pfauengasse an. Im weiteren Umfeld befinden sich vorwiegend Geschäftshäuser mit 4-5 Vollgeschossen und Satteldächern.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 127/2 sowie geringe Teilflächen der Flurstücke Nr. 129 (Hirschstraße) und des Flurstücks Nr. 156 (Pfauengasse). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 430 m² auf.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks Nr. 127/2.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Die Neubaukonzeption sieht vor, den bestehenden Baukörper abzubrechen und durch ein Gebäude mit 5 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude schließt im Norden und Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung der Hirschstraße bzw. der Pfauengasse an.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen, im 2., 3. und 4. Obergeschoss sind Büros/Praxen vorgesehen. In den Dachgeschossen ist Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1-4 BauNVO erweitert.

Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Hirschstraße und traufständig zur Pfauengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,25 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 25,0 m über dem Niveau der Hirschstraße.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Geschäftslage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Baublock in städtebaulich angemessener Weise zu ergänzen und dessen Baufluchten an der Ecke Hirschstraße/Pfauengasse zu korrigieren.

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 Innenstadtlage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche 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 die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftschluss beitragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich generell 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 besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Für Spielhallen und Wettbüros werden darüber hinaus gesonderte Regelungen getroffen: diese sind gem. § 31 Abs.1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden. Diese Regelung folgt dem Vergnügungstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Dieser Studie folgend sind die Ulmer Hauptgeschäftslagen um Hirsch- und Bahnhofstraße so vital, dass die von Spielhallen und Wettbüros ausgehenden nutzungsspezifischen Störpotentiale nicht zu funktionalen Brüchen führen, solange diese Betriebe nicht in der Erdgeschosszone angesiedelt werden.

Ferner 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 Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Restaurants, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

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 Grundflächenzahl wird analog zur bestehenden Überbauung des Grundstücks und dem geplanten Vorhaben entsprechend auf die Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl für Kerngebiete (3,0) wird mit der geplanten Bebauung überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im zentralen Bereich der Ulmer Innenstadt (Fußgängerbereich) abgeleitet. Desweiteren resultiert die Überschreitung aus der städtebaulichen Absicht, die Bebauung analog zur umgebenden Baustruktur und Bebauungsdichte zu realisieren.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die maximal zulässige Firsthöhe (FH), als absolute Höhe ü.NN im neuen System definiert. Die zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe von max. 503,0 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,8 m zwischen der Objektplanung und den Planfestsetzungen wird zur Sicherung möglicher Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung orientiert sich am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung, insbesondere an der Traufhöhe des gegenüberliegenden Gebäudes Hirschstraße 4.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird analog zur bestehenden Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung (Blockrandbebauung) gesichert.

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. Die moderaten Überschreitungen der vormaligen Bau-/Grundstücksgrenzen an Hirschstraße und Pfauengasse sind der städtebaulichen begründeten Korrektur der Baufluchten an dieser Blockecke geschuldet.

5.4 Verkehrserschließung

Erschließung und Andienung des Grundstücks erfolgen über die bestehenden Verkehrsflächen der Hirschstraße sowie der Pfauengasse (Fußgängerbereiche).

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können angesichts der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone (Hirschstraße, Pfauengasse) und der beengten Grundstückssituation im Winkel vollflächig überbauter Nachbargrundstücke nicht sinnvoll hergestellt werden. Auf einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung muss daher verzichtet werden. Die nach VwVStellplätze für gewerbliche Nutzungen nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens finanziell 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 geringer Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Rathaus/Neue Mitte und Steinerne Brücke); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen steht zudem mit den innerstädtischen Parkhäusern Parkhaus am Rathaus, Deutschhaus, Parkhaus Fischerviertel, usw. ein breites Stellplatzangebot zur Verfügung.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst ein bereits im Bestand vollständig überbautes Grundstück. 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 Geltungsbereichs von ca. 430 m² 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. Besonderes Augenmerk gilt der Dachgestaltung und den Werbeanlagen. Detaillierte Regelungen über die Abstimmung von Material und Farbe der Fassaden und Dächer sowie zu Dachaufbauten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 430 m ²	(100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 324 m ²	(75,3 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 106 m ²	(24,7 %)

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.