

Planbereich	Plan Nr.
110.1	93

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Neue Straße 83

Begründung
Entwurf

Ulm, 05.11.2013

Bearbeitung:
Kilian + Hagmann Freie Architekten und Stadtplaner, Stuttgart

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 dar.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 29/3 (Neue Str. 83), die Familie Jehle, Langäckerweg 22, 73054 Eisingen, bildet mit der Wolf Immobilien GmbH & Co. KG, Ellerweg 4, 97705 Burkardroth-Gefäll eine Bauherrengemeinschaft. Diese beabsichtigt den Teilabriss der bestehenden Bebauung oberhalb des 1. Obergeschosses und die Neuerrichtung des 2. bis 4. Obergeschosses sowie der Dachgeschosse.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1 / 39 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 06.07.1955 Nr. I 5 Ho-2206-70-Ulm/1 und Nr. 110.3 / 38 in Kraft getreten am 31.12.2003. Das angestrebte Projekt geht hinsichtlich 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 Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Dabei sind die nahezu vollständige Überbauung des Grundstücks, die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen und die Neuordnung der Hofsituation vorgesehen.

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

3. Angaben zum Bestand

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 29/3, Teilflächen der Flurstücke 10 (Neue Straße) und 25/1 (Brautgasse) sowie geringe Teilflächen der Flurstücke 29/1, 29/4 und 29/5 (gemeinsame Brandwände mit Angrenzern).

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten, zentralen Geschäftsbereich der Ulmer Innenstadt. Es handelt sich um die südwestliche Ecke des Baublocks Neue Straße, Brautgasse, Münsterplatz, Kramgasse. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung Neue Straße 85 („Obere Stube“) ist fünfgeschossig bis zur Traufe zzgl. der ausgebauten Satteldächer. Das Gebäude Neue Straße 79 gegenüber an der Brautgasse ist viergeschossig mit ausgebautem Satteldach bei annähernd gleicher Traufhöhe.

Im Plangebiet befindet sich ein Wohn-/Büro-/Geschäftshaus. Die bestehende Bebauung weist 3 Vollgeschosse zuzüglich zweier Dachgeschosse mit Satteldach auf. Zum östlich angrenzenden Gebäude Neue Straße 85 wird der Abstand zwischen den giebelständigen

Hauptbaukörpern durch einen zweigeschossigen Zwischenbau geschlossen. Das Gebäude überstellt das Grundstück fast vollständig. Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt. Das Gebäude ist insbesondere in den oberen Geschossen stark sanierungsbedürftig.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss werden gewerblich genutzt: An der Brautgasse befindet sich ein Ladengeschäft, an der Neuen Straße vorwiegend gastronomische Nutzung; im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Im Rahmen der Innenstadtentwicklung soll das Gebäude um zwei Geschosse erhöht und damit in den Maßstab der nördlichen Raumkante des Hans-und-Sophie-Scholl-Platzes eingepasst werden. Das Satteldach orientiert sich wie bisher giebelständig zur Neuen Straße. Die Dachneigung beträgt ca. 52°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 502,70 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 23,30 m über dem Niveau der Neuen Straße.

Der Zwischenbau zum Gebäude Neue Str. 85 wird als schlanker Baukörper mit eigenständigem Erscheinungsbild entwickelt und um 3 Geschosse auf 5 Vollgeschosse zzgl. einer gefassten Dachterrasse erhöht.

Die Gewerbeeinheiten des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses einschl. der Arkaden an der Neuen Straße bleiben erhalten. Die Vollgeschosse über dem 1. Obergeschoss werden neu aufgebaut. Sie folgen an der Neuen Straße und der Brautgasse der vorhandenen Gebäudekontur und schließen unmittelbar an die bestehende Nachbarbebauung an. Auf der Hofseite wird die bislang offen liegende Technik über dem Erdgeschoss eingehaust; der Anbau sichert gleichzeitig den zweiten Fluchtweg für das 1. Obergeschoss. Die abgestuften Flachdachbereiche dienen zudem der Erschließung und werden den Wohnungen als Freiflächen zugeordnet. Der bislang offene Müllstandort im Hof wird in das erweiterte Erdgeschoss integriert.

In den neu errichteten Geschossen über dem 1. Obergeschoss sind 9 Wohnungen als Geschoss- und Maisonette-Wohnungen geplant. Im 2. Dachgeschoss sind keine Aufenthaltsräume vorgesehen; die Flächen werden für verdeckt liegende Dachloggien und Nebenräume genutzt.

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 die Hofsituation aufzuwerten.

5. Auswirkungen

Mit der Erhöhung des Gebäudes ist keine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks verbunden. Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Mit der Anpassung des Gebäudes an die Silhouette der Neuen Straße und der grundlegenden Überarbeitung der Fassaden wird eine nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes an einer zentralen Stelle der Innenstadt erreicht.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB. Er liegt deutlich unterhalb der dort aufgeführten Flächengrenzwerte für ein Vorhaben der Innenentwicklung. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegt nicht vor; die Planung umfasst keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

7. Planinhalt

7.1 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 kirchliche, 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 1. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belegung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss 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. Im Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Ulm, das der Gemeinderat am 26.02.2013 beschlossen hat, ist das Bebauungsplangebiet nicht als Eignungsfläche zur Ansiedelung von Vergnügungsstätten ausgewiesen.

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 innenstadttypischen Nutzungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle im Vorhabenplan vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

7.2 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 festgesetzte 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 abgeleitet. Darüber hinaus resultiert die Überschreitung aus der städtebaulichen Absicht einer quartiersgerechten Nachverdichtung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe der abgestuften Flachdachbereiche als absolute Höhe ü.NN im neuen System definiert. Die zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe von max. 503,00 m ü.NN festgesetzt. Die relative Höhe beträgt damit ca. 23,60 m über dem Niveau der Neuen Straße. Die Differenz von ca. 0,3 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 unmittelbaren Umgebung.

7.3 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 mittels Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Entwurfsplanung für das in Teilen neu zu errichtende Gebäude; es ermöglicht eine nahezu komplette Überbauung des Baugrundstücks. Die geringfügigen Überschreitungen der Grundstücksgrenzen zu den nördlichen und östlichen Nachbargrundstücken ist den gemeinsam errichteten Brandwänden geschuldet, die jeweils durch Baulasten gesichert sind. An der Neuen Straße wird der Fußgängerbereich bereits durch das Bestandsgebäude ab dem 1. Obergeschoss über- bzw. durch Keller unterbaut. Die Arkade, die sich im östlich angrenzenden Nachbargebäude fortsetzt, bleibt bestehen. Der Bebauungsplan schreibt hier lediglich die vorhandene Situation fest. Im Bereich des Zwischenbaus bleibt die Arkade unterbrochen, so dass die Hauptbaukörper erkennbar bleiben.

7.4 Verkehrserschließung

Erschließung und Andienung des Grundstücks erfolgen über die bestehenden Verkehrsflächen der Neuen Straße sowie der Brautgasse. Der Innenhof wird über den Münsterplatz, ehem. Stubengasse, erschlossen.

Im Plangebiet sind keine Stellplätze vorhanden. Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Es besteht keine Möglichkeit Stellplätze herzustellen. Auf einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die zusätzlich geplanten Wohnungen muss daher verzichtet werden. Die gewerblichen Nutzungen bleiben unverändert bestehen. In Anbetracht der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkierungseinrichtungen ist der Verzicht auf Stellplätze vertretbar. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen unmittelbar am Plangebiet an der Neuen Strasse. Diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der bestehenden gewerblichen Nutzungen stehen zudem die innerstädtischen Parkhäuser, insbesondere das Parkhaus am Rathaus zur Verfügung.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst ein bereits im Bestand nahezu vollständig überbautes Grundstück. Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Eine geringfügige Verbesserung wird über die Dachterrassen im Hofbereich erzielt.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 647 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.

7.7 Infrastrukturversorgung

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

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Besonderes Augenmerk gilt der Dach- und Fassadengestaltung sowie den Werbeanlagen. Detaillierte Regelungen über die Abstimmung von Material und Oberflächen der Fassaden und Dächer werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Planungskonzeption und die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO über die Mittelachse der Brautgasse hinaus (Flurstück Nr. 25/1). Die Aufstockung des Gebäudes folgt dem Ziel eines einheitlichen Straßenbildes. Dies kann nur erreicht werden, wenn die Abstandsflächen an der Brautgasse reduziert werden (§ 5 Abs. 7 und § 6 Abs. 3 LBO). Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Unterschreitung der Abstandsflächen 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: Durch die Ausrichtung des Gebäudes in Nord-Süd-Richtung, die Innenhofsituation und die freistehende Südfassade bleiben Tageslichtbeleuchtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Nachbarliche Belange werden durch die Gebäudegeometrie nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt (LBO § 6 Abs. 3). Zwar sind für die Fassade der gegenüberliegenden Bebauung an der Brautgasse (Neue Straße 79) geringfügige Einschränkungen des Lichteinfalls vom Osten 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. Das betroffene Gebäude Neue Straße 79 nimmt ebenfalls eine Überschreitung der Abstandsflächen zur Brautgasse in Anspruch.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 647 m² (100,0 %)

davon: Kerngebiet (MK)	ca. 486 m ² (75,1 %)
davon: öffentliche Verkehrsflächen	ca. 161 m ² (24,9 %)
davon: überbaute Fläche des Kerngebietes	ca. 473 m ² und
über- / unterbaute öffentliche Fläche	ca. 38 m ²

8.2 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.