

Planbereich	Plan Nr.
110.1	95

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan „Frauenstraße 1“

Begründung

Ulm, 15.11.2014

Bearbeitung:

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Ergänzungen bezüglich der Wohnnutzung innerhalb eines bereits bestehenden, planungsrechtlich festgesetzten Kerngebiets entsprechen der Zielsetzung einer gemischten Baufläche. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 12.10.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenstraße – Neue Straße – Schlegelgasse“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 294/11). Der Bebauungsplan setzt „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO fest. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage hat der Vorhabenträger an der Ecke Frauenstraße/Neue Straße (Frauenstraße 1) jüngst ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet; dieses ist mittlerweile fertiggestellt und bezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan weist neben Einzelhandels- und Büroflächen insgesamt 5 Wohnungen aus. Dies entspricht einem Anteil an der Geschossfläche von etwa 20 %. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Förderung der Nutzungsmischung in der Innenstadt hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Rahmen der Wohnungsdebatte am 20.11.2012 die Verwaltung beauftragt, sicherzustellen, dass auf grundsätzlich 20 % der Geschossfläche neuer Büro- und Geschäftsgebäude im Kernstadtbereich Wohnungen entstehen. Das Projekt Frauenstraße 1 wurde vor dem Beschluss aus der Wohnungsdebatte auf den Weg gebracht; es erfüllt aber dennoch die darin formulierten Zielsetzungen.

Seitens des Vorhabenträgers/Investors gab es zwischenzeitlich Bestrebungen, im Nachhinein den Anteil der Wohnnutzung innerhalb des fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses Frauenstraße 1 zu verringern und bestehende Wohneinheiten in Gewerbeeinheiten umzuwandeln. Damit würde der angestrebte Anteil der Wohnnutzung von 20 % der Geschossfläche wesentlich unterschritten. Das städtebauliche Ziel, innerstädtisches Wohnen in angemessener Weise zu stärken, würde auf diese Weise verfehlt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der langfristigen Sicherung des Mindestanteils für Wohnungen, der im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Projekt Frauenstraße 1 verankert und im Zuge der Wohnungsdebatte beschlossen wurde. Mit dem Bebauungsplan wird klar gestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und infolgedessen realisierten Wohnungen einem langfristigen städtebaulichen Ziel entsprechen und somit nicht zur Disposition stehen.

3. Angaben zum Bestand

Das Grundstück ist mit jeweils zwei giebelständigen Häusern zur Frauenstraße und zur Schlegelgasse sowie mit einem 7-geschossigen Eckgebäude im Kreuzungsbereich Frauenstraße/Neue Straße bebaut. Im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes bestehen Einzelhandelnutzungen. Flächen für Büros und Dienstleistungen befinden sich im 2. Obergeschoss und in den Obergeschossen des Eckgebäudes. Im 2., 3. und 4. Obergeschoss der giebelständigen Häuser befinden sich insgesamt 5 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 78,50 m² und 153,70 m². Der Anteil der Wohnnutzung an der Geschossfläche beträgt etwa 20 %.

4. Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb des Plangebiets mindestens 20 % der Geschossfläche grundsätzlich für Wohnnutzung bereitzustellen ist. Bei der Berechnung der Geschossfläche ist das

4. Obergeschoss in Gänze, die mit Arkaden überstellten öffentlichen Verkehrsflächen dagegen nicht in Ansatz zu bringen.

Der Bebauungsplan überlagert den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“ mit identischem Geltungsbereich. Die Festsetzungen des überlagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplans bleiben weiterhin vollumfänglich gültig und werden durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans lediglich ergänzt.

Diese planungsrechtliche Ergänzung dient der dauerhaften Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet; sie basiert auf § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO, wonach in städtebaulich begründeten Fällen festgesetzt werden kann, dass in Kerngebieten ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Wie in anderen Städten besteht auch in Ulm die Gefahr, dass innerstädtische Wohnflächen nach und nach durch Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen verdrängt werden. Dieser schleichende Prozess führt auf Dauer zur Verödung der Innenstädte. Die Stadt Ulm steuert diesem Phänomen bereits seit Jahren mit den Mitteln des Planungs- und Sanierungsrechts entgegen. Im Innenstadtkonzept 2020 konnte gezeigt werden, dass diese Steuerungsmaßnahmen tatsächlich wirken: Die Ulmer Innenstadt hat nach wie vor einen vergleichsweise hohen Wohnanteil; insbesondere in den Obergeschossen besteht (mit Einschränkung in den Haupteinkaufslagen für großflächigen Einzelhandel) flächendeckend noch ein beträchtlicher Anteil an Wohnnutzung. Der Gemeinderat hat sich im Zuge der Wohnungsdebatte ausdrücklich dafür ausgesprochen, diesen Kurs fortzuführen und das Wohnen in der Innenstadt weiter zu stärken. Folglich wurde auch bei der Projektentwicklung für das Eckgrundstück Frauenstraße/Neue Straße dem Vorhabenträger gegenüber dieser städtebauliche Anspruch geltend gemacht. Infolgedessen entstanden insgesamt 5 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 20% der Geschossfläche.

Die nun im Bebauungsplan festgesetzte 20%-Regelung entspricht somit einerseits der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankerten Größenordnung; das auf dieser Grundlage realisierte Objekt Frauenstraße 1 bleibt planungsrechtlich also vollumfänglich gesichert. Andererseits entspricht die Regelung dem bereits genannten Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt im Rahmen der Wohnungsdebatte. Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans werden die Beschlüsse der Wohnungsdebatte planungsrechtlich umgesetzt und mindestens der Status quo des Wohnanteils innerhalb des Plangebiets für die Zukunft grundsätzlich gesichert.

5. Ergänzung bestehender Pläne

Der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan 110.1/91 „Frauenstraße – Neue Straße - Schlegelgasse“, rechtsverbindlich seit dem 20.10.2011, wird durch den Textbebauungsplan überlagert und um die darin enthaltenen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans bleiben unverändert gültig. Um zu verdeutlichen, dass es sich bei dem Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung handelt, sind die Geltungsbereiche beider Pläne identisch. Die planungsrechtliche Festsetzung zur Wohnnutzung basiert auf § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO und ist somit lediglich für den im überlagerten Bebauungsplan als „Kerngebiet“ definierten Bereich zutreffend.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.262 m ² (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 956 m ² (75,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 306 m ² (24,2 %)

Kostenangaben:

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.