

|             |          |
|-------------|----------|
| Planbereich | Plan Nr. |
| 142         | 39       |

Stadt Ulm    Stadtteil West  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
„Bleichstraße 9“

Vorentwurf

**Begründung**

Ulm, 24.11.2014

Bearbeitung  
Stemshorn Architekten GmbH

## 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 „Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“ gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Da im Plangebiet insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen) vorgesehen ist, kann das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer beabsichtigt, das Flurstück 591 innerhalb des geltenden einfachen Bebauungsplans „Kleine Blau – Schillerstr. – Große Blau - Goethestr. - Bleichstr.- I. Wallstraße“ (Nr. 142/24 von 1956) neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Bleichstraße 9 soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.142/24. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen Bebauung. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Dichterviertel. Es grenzt an die Bleichstraße und ist von dort erschlossen. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Das Grundstück ist derzeit durch ein eingeschossiges Geschäftshaus mit Flachdach bebaut. Die angrenzende Bebauung hat vier Vollgeschosse mit geneigten Satteldächern. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 591. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Übergeordnete Planungsziele

In seiner Sitzung am 16.11.2011 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ als Satzung beschlossen (vgl. GD 381/11). Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich innerhalb dieses Sanierungsgebiets.

Gemäß Sanierungssatzung werden im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ insbesondere die nachstehenden Sanierungsziele verfolgt:

- das nördliche Dichterviertel städtebaulich neu zu ordnen und zu einem attraktiven Quartier für Wohnen und Dienstleistung umzubauen;
- das Dichterviertel mit den angrenzenden Stadtquartieren besser zu verknüpfen;

- die Wegeverbindungen innerhalb der Gebietes zu optimieren;
- das Freiflächenangebot innerhalb des Gebietes deutlich zu verbessern, indem die öffentlichen und privaten Grünflächen ergänzt und verknüpft werden;
- die beiden Blauarme und ihre Uferzonen erlebbar und erreichbar zu machen;
- die öffentlichen Räume, insbesondere die Schillerstraße aufzuwerten und
- einen wirksamen Lärmschutz entlang der B10 zu schaffen.

Das vorliegende Vorhaben und die darauf aufbauenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den Sanierungszielen nicht entgegen. Das Vorhaben wurde aus dem der Sanierungssatzung zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Dichterviertel“ entwickelt.

Für den nördlichen Bereich des Dichterviertels hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH im Jahr 2013 einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Das Wettbewerbsgebiet grenzt von Norden an die Bleichstraße und umfasst deren nördliche Straßenseite. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde mittlerweile konkretisiert und in ein städtebauliches Konzept mit integriertem Rahmenplan überführt (vgl. GD 272/14). Die Südseite der Bleichstraße, Standort des Bauvorhabens Bleichstraße 9, befindet sich bereits außerhalb des integrierten Rahmenplans Dichterviertel Nord.

Um zu verhindern, dass die beiden Seiten der Bleichstraße eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung nehmen, wurde der Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ (vgl. GD 462/14) entwickelt. Dieser Plan setzt analog zu den bereits getroffenen Festlegungen für die nördliche Bleichstraße den städtebaulichen Rahmen für deren Südseite. Ziel des Rahmenplans ist eine einheitliche Höhenentwicklung beidseits der Bleichstraße von 5 Vollgeschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses.

## 5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wird von Stemshorn Architekten GmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht auf der Nordseite des Grundstücks Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9), direkt angrenzend an die Bleichstraße und an die östlich verlaufende Grundstückszufahrt Flur Nr. 590, einen flachgedeckten, 5-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss vor. Dachform und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das unmittelbar angrenzende Dichterviertel Nord.

An der Westseite des Grundstücks hält der Neubau den erforderlichen Grenzabstand ein. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Stellplätzen im Tiefgeschoss. Das Dach über dem Tiefgeschoss soll extensiv begrünt und teilweise als Terrasse genutzt werden.

Entsprechend den Mischnutzungen im Quartier sind im EG Flächen für Handel / Dienstleistungen vorgesehen, ab dem 1. OG entstehen 9 Wohneinheiten.

Nach aktuellem Planungsstand können insgesamt 8 Stellplätze in einer Garage im Tiefgeschoss bereitgestellt werden, davon 6 in Doppelpark-Systemen.

## 6. Planungsinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Wohnungen, zwingend ab dem 2. Obergeschoss,
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

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

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) verfolgt das Ziel, das innerstädtische Wohnen zu stärken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sind alternativ gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Festsetzung des besonderen Wohngebietes (WB) spiegelt den Gebietscharakter der bestehenden umgebenden Nutzung und Struktur wieder. Die Nutzungsmischung der angrenzenden Bebauung wird durch die Gemengenlage aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe geprägt. Darüber hinaus greift die vorgesehene Nutzungsmischung die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord der Stadt Ulm auf. Dieser sieht für die gegenüberliegende Straßenseite der Bleichstraße eine Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vor.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf jedoch für Zufahrten und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl für besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen prinzipiell möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze hat folgende besonderen städtebaulichen Gründe:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Stadtquartier Dichterviertel. Bereits heute ist das Grundstück der Bleichstraße 9 auf Grund der dichten Bebauung und der besonderen Erschließungssituation des rückwertigen Grundstücksbereichs vollständig versiegelt.

- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher am umgebenden Bestand und an dem bestehenden Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Lage und Südausrichtung der Bebauung ermöglicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die nachzuweisenden Stellplätze werden in einer Tiefgarage im rückwertigen Bereich des Grundstücks bereitgestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkanten des neuen Baukörpers werden differenziert nach den jeweiligen Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudeoberkante im Bereich des rückversetzten Staffelgeschosses wird auf 496,50 m ü. NN festgesetzt. Die in Erscheinung tretende Gebäudeoberkante des restlichen Baukörpers wird auf 493,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 16,20 m bzw. 19,20 m über dem Niveau der Bleichstraße.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,3 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als Grenzbebauung definiert, wobei zur westlichen Grundstücksgrenze die notwendigen Abstandsflächen für besondere Wohngebiete einzuhalten sind. Die vorgesehene abweichende Bauweise entspricht den angrenzenden Gebäuden entlang der Bleichstraße und gewährleistet das räumliche Einfügen des neuen Baukörpers in die bestehende Bestandsbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende Überbauung des Grundstücks. Zudem wird die Lage der Tiefgarage abgegrenzt und mit einer eigenen OK (max. Höhe) versehen.

Mit einer Höhe von ca. 1,70 m gegenüber dem Niveau des angrenzenden Grundstücks löst die südliche Grenz wand des Tiefgeschosses prinzipiell Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) aus. Gem. § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen u.a. dann zuzulassen, wenn besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern. Das betroffene Nachbargrundstück 591/6 liegt etwa 85 cm tiefer als alle umgebenden Grundstücke und bildet damit einen solchen Sonderfall. Zudem ist das Grundstück dem Zuschnitt nach nicht sinnvoll bebaubar. Sollte etwa nach einer

Grundstücksneuordnung dennoch eine Bebauung infrage kommen, würde das Gelände sinnvollerweise auf das gewachsene Gelände der umgebenden Grundstücke angehoben. Die Voraussetzungen für einen Verzicht auf Einhaltung der Abstandsflächen sind hier somit gegeben.

## 6.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich angrenzende Bleichstraße. Die Zufahrt zu den Garagenplätzen auf der Ebene des Untergeschosses im rückwertigen Grundstücksbereich erfolgt über die bereits bestehende Rampe entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück ist über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich in einem weitestgehend versiegelten Bereich des Stadtteils Weststadt. Das Plangebiet ist bereits heute größtenteils überbaut und durch zusätzliche Erschließungsflächen vollständig versiegelt. Grünordnerische Festsetzungen für eine substanzielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Um innerhalb dieses eng gesteckten Rahmens dennoch Verbesserungen gegenüber dem Bestand zu erreichen, wird festgesetzt, dass alle Flachdachbereiche, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen sind. Neben den gestalterischen Vorzügen trägt diese Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

## 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Geltungsbereichs von circa 370 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegeben Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Eine naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Die überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zeigt auf, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 6.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, Müllbehälter und die Freiflächengestaltung definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Dieses Vorgehen eröffnet Eingriffsmöglichkeiten zugunsten eines geordneten Straßenbildes und einer qualitativ hochwertigen Architektur.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 370 m<sup>2</sup>

### 7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 9“ keinerlei Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.