

Planbereich	Plan Nr.
142	39

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Bleichstraße 9“

Begründung

Ulm, 15.09.2015

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 der Gemarkung Ulm (Bleichstraße 9) neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung des Grundstücks Bleichstraße 9 soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.142-0-24 „Kleine Blau – Schillerstr. – Große Blau - Goethestr. - Bleichstr.- I. Wallstraße“ aus dem Jahr 1956. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht realisiert werden. 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 Plangebietes mit einer der zentralen 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 m² 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 des 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 entsprechen den für das Grundstück einschlägigen Sanierungszielen. 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 Baukante. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde mittlerweile konkretisiert und das städtebauliche Konzept in den Rahmenplan „Dichterviertel Nord“ überführt.

Die Südseite der Bleichstraße, Standort des Bauvorhabens Bleichstraße 9, befindet sich bereits außerhalb des Rahmenplans Dichterviertel Nord. Um zu verhindern, dass die beiden Seiten der Bleichstraße eine unterschiedliche städtebauliche Entwicklung nehmen, wurde der Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ entwickelt und dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau und Umwelt zu Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser Plan setzt analog zu den bereits getroffenen Festlegungen für die nördliche Bleichstraße nun 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 wurde von Stemshorn Architekten GmbH, Ulm ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Dieser sieht entlang der Bleichstraße an der nördlichen Grenze des Grundstücks Flurst. Nr. 591 (Bleichstraße 9) und entlang der östlich verlaufenden Traufgasse (Flurst. Nr. 590) einen flachgedeckten, 5-geschossigen Baukörper zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Dachform und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes wurden aus dem städtebaulichen Rahmenplan „Bleichstraße Süd“ in Anlehnung an das unmittelbar angrenzende nördliche Dichterviertel entwickelt.

An der Westseite des Grundstücks hält der Neubau den erforderlichen Grenzabstand ein. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Stellplätzen im Tiefgeschoss. Die Decke des Tiefgeschosses an der Gebäuderückseite befindet sich unter dem Niveau des natürlichen Geländes und soll extensiv begrünt bzw. teilweise als Terrasse genutzt werden. Auf der Hofseite des Gebäudes sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen.

Entsprechend der Mischnutzung im Quartier sind im Erdgeschoss verträgliches Gewerbe sowie Wohnen vorgesehen, ab dem 1. OG ausschließlich Wohnnutzung.

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 bestehende Nutzungsmischung der angrenzenden Bebauung wird durch die Gemengelage aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe geprägt. Darüber hinaus greift die vorgesehene Nutzungsmischung die Ziele der Sanierung sowie Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Dichterviertel Nord 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 gemäß § 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 rückwärtigen 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; die angrenzenden Gebäude werden durch den Neubau nicht unzumutbar beeinträchtigt. 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 vollflächige Unterbauung des Grundstücks rührt maßgeblich aus der Absicht, einen möglichst großen Anteil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück bereitstellen zu können.

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 495,50 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante des letzten Vollgeschosses wird auf 492,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von etwa 14,60 m bzw. 17,60 m über dem Niveau der Bleichstraße.

Bei den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan wurde gegenüber der Objektplanung ein Puffer von ca. 0,5 m berücksichtigt. Die Differenz wird zur Sicherung möglicher Abweichungen 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 umgebende 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 Baugrundstücks.

Balkone oder Loggien sowie Abstellanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese Regelung greift die in Blockrandquartieren gängige Bau- und Nutzungsstruktur auf, in der Balkonanlagen als Sonderelemente vor die hofseitigen Baufluchten gestellt werden und die Hofräume neben Terrassen und Gärten auch gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen aufnehmen.

6.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich angrenzende Bleichstraße. Die Zufahrt zu insgesamt 7 Garagenplätzen auf der Ebene des Untergeschosses im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt über die bereits bestehende Rampe entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund des atypischen Grundstückszuschnitts können allerdings nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies resultiert auch aus der erwünschten städtebaulichen Verdichtung (fünf Vollgeschosse zuzügl. Staffelgeschoss) mit gewerblicher Nutzung im EG und der erwünschten Freihaltung der Rückräume. Alternative Parkierungs-/Erschließungskonzepte etwa per Doppelparksystem oder Autoaufzug wurden untersucht, führten unter realistischen Bedingungen (Rampenneigung, Fahrgeometrie, Geländeanschlüsse usw.) - bei zumutbarem Aufwand - im Ergebnis jedoch nicht zu einem Mehr an Stellplätzen.

In Anbetracht der spezifischen Umstände ist der Verzicht auf einen Teil der Stellplätze vertretbar. Die Wohnungen werden nicht veräußert, sondern bleiben langfristig im Bestand des Investors. Eine bereits heute sehr gute Anbindung an die öffentlichen Nah- und Fernverkehrsnetze und der aktuell vorangetriebene Ausbau des öffentlichen Verkehrs im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens (Straßenbahnlinie 2, Hochgeschwindigkeitstrasse Stuttgart-Ulm) werden sich entlastend auf die Situation des ruhenden Verkehrs auswirken.

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 substantielle 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 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegeben 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 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 und Müllbehälter definiert. Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs ca. 370 m²

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.