

Planbereich	Plan Nr.
110.5	100

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Bebauungsplan

Sedelhöfe

Begründung (Entwurf)

Ulm, 30.09.2015

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts beabsichtigt die Stadt Ulm, im Bereich der Sedelhofgasse in integrierter Lage ein offenes und gemischt genutztes Einkaufsquartier zu entwickeln. Nach dem Ausstieg des ursprünglichen Investors, der Fa. MAB Development, aus dem Projekt Sedelhöfe konnte Anfang des Jahres 2015 mit dem Projektentwickler DC Commercial/ DC Values ein neuer Investor für den Vertragspartner SPV 11 GmbH zur Umsetzung des Einkaufsquartiers gewonnen werden. Auf Grundlage der durch DC Commercial/ DC Values in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro msm Meyer, Schmitz-Morkramer fortentwickelten Planung soll nun in enger Abstimmung mit der Stadt das Einkaufsquartier entwickelt werden. In einem ersten Schritt werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, anschließend werden die Baugrundstücke an den Investor veräußert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Olgastraße im Norden, die Friedrich-Ebert-Straße im Westen, die Bahnhofstraße im Süden und die Mühlengasse im Osten begrenzt und überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.5/49, Nr. 110.5/76, Nr. 110.5/79, Nr. 110.5/80, Nr. 110.5/82 und Nr. 110.5/85. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Einkaufsquartier, das neben Einzelhandelsflächen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen integriert.

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.

Innerhalb des Plangebiets am Bahnhofplatz, an der Olgastraße, der Keltergasse, der Mühlengasse, der Sedelhofgasse sowie der Bahnhofstraße befanden sich zuletzt vorwiegend Geschäftshäuser mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und sonstiger gewerblicher Nutzung in den Obergeschossen sowie einzelnen Wohnungen. An der Ecke Sedelhofgasse/Mühlengasse befand sich die öffentliche Sedelhof-Tiefgarage. Diese Gebäude hatten bis zu sieben Vollgeschosse mit Flachdächern bzw. mit flach geneigten Satteldächern. Die baulichen Anlagen wurden mit Ausnahme der Untergeschosse (Sedelhof-Tiefgarage) mittlerweile abgebrochen.

Südlich grenzen die Geschäftshäuser der Bahnhofstraße und nördlich die Büro- und Verwaltungsgebäude der Olgastraße an das Plangebiet an. Im Osten des Plangebiets schließt das Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ mit seiner kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbebauung an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 64/8, 64/9, 64/10, 65, 65/1, 65/3, 65/6, 137/1, 137/7, 137/8, 137/10, 137/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 27/2 (Kleine Blau), 61 (Bahnhofstraße), 63 (Keltergasse), 64 (Bahnhofplatz), 64/7 (Geschäft in der Passage), 137 (Sedelhofgasse), 137/9 (Mühlengasse) und 287 (Olgastraße) der Gemarkung Ulm.

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Ulm und werden nach dem Projektvertrag vom 27.11.2012 von der SPV 11 GmbH, deren Anteile jetzt DC Commercial und der DC Value Beteiligungen GmbH & Co KG gehören, erworben. Insoweit hat sich durch den Gesellschaftswechsel bei der SPV 11 GmbH keine Veränderung ergeben.

4. Entwicklung des Einzelhandelsstandorts - Einzelhandelskonzeption

Um strategische Steuerungsmaßnahmen in der Einzelhandelsentwicklung auf eine möglichst umfassende und detaillierte Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage zu stellen, hat die Stadt Ulm in den vergangenen Jahren regelmäßig Untersuchungen zum örtlichen Einzelhandel und dessen Entwicklungsperspektiven veranlasst. Als jüngste Studien in dieser Reihe liegen die Zielgruppenorientierte Standortanalyse der Customer Research 42 GmbH vom Oktober 2010 und die Auswirkungsanalyse zur Ansiedelung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Sedelhöfe“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom November 2012 vor, welche die Stärken, die Schwächen und Chancen des Einzelhandelsstandort Ulm im regionalen Zusammenhang analysieren und Handlungsempfehlungen für die Ausrichtung der Ulmer Einzelhandelsentwicklung aussprechen.

Die GMA-Studie bescheinigt dem Einzelhandelsstandort Ulm einen verhältnismäßig großen Einzugsbereich, der im Norden/Nordosten Teile der Landkreise Göppingen, Heidenheim und Dillingen umfasst und im Süden bis an die Grenzen der Landkreise Sigmaringen und Ravensburg heranreicht. Im Westen strahlt der Einzugsbereich auf den Alb-Donau-Kreis, im Osten/ Südosten auf die Landkreise Neu-Ulm, Günzburg und auf Teile des Unterallgäus aus. Innerhalb des Einzugsgebiets des Ulmer Einzelhandels leben etwa 960.000 Menschen.

Innerhalb des Ulmer Marktgebiets, also in der Stadt Ulm und deren Einzugsbereiche, herrschen außerordentlich positive sozioökonomische Rahmenbedingungen. Eine niedrige Arbeitslosigkeit, hohe Kaufkraft, ein vergleichsweise hoher Anteil an jüngeren Bevölkerungsgruppen sowie Bevölkerungszuwächse wirken sich positiv auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandorts Ulm aus. Hinzu kommt eine ausgezeichnete Erreichbarkeit über Nah- und Fernverkehrsnetze. Auf dieser Basis verfügt der Einzelhandelsstandort Ulm über besondere Stärken als Einkaufsdestination mit regionaler Prägung sowie über ein umfangreiches und differenziertes Einzelhandelsangebot.

Die Ulmer Innenstadt hat eine nach wie vor hohe Versorgungsbedeutung innerhalb der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen. Eine gute Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und diverse Sehenswürdigkeiten, ein gut ausgebautes und diversifiziertes gastronomisches Angebot und nicht zuletzt eine traditionell restriktive Ansiedelungspolitik für Einzelhandel außerhalb der städtischen Zentren stützen die Attraktivität der Ulmer Innenstadt als Einzelhandelslage.

Neben diesen offensichtlichen Stärken bestehen aber auch Gefahren für den Einzelhandelsstandort Ulm, die insbesondere durch Konkurrenzstandorte ausgelöst werden. Auf der einen Seite wächst der Wettbewerb durch die überregionalen Zentren Stuttgart und München, die infolge des Ausbaus der Verkehrsnetze immer bequemer erreicht werden können. Auf der anderen Seite geht aber insbesondere von den Einzelhandelsagglomerationen im regionalen Umfeld, etwa durch den weiterhin ungesteuerten Ausbau des dezentralen Einzelhandelsangebots mit zentrenrelevanten Sortimenten in Senden oder die Wiederbelebung bzw. den Neubau von Einkaufszentren in Neu-Ulm und weiteren Städten in der Region ein steigender Wettbewerbsdruck aus. Das Oberzentrum Ulm muss sich diesem Wettbewerb stellen, indem es seine eigene Attraktivität als Einzelhandelsstandort stärkt und das Einzelhandelsangebot in angemessener Weise ausbaut.

Auf Basis der Einwohnerprognose für die Region - und damit auch der Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet - ist nach wie vor von einem wachsenden Verkaufsflächenbedarf auszugehen. Die Flächennachfrage nach geeigneten Ladenlokalen v.a. in den innerstädtischen Haupteinkaufslagen ist bereits heute hoch und kann durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden. Entsprechend ist ein deutlicher Nachfrageüberhang zu konstatieren. Dieser Umstand führte in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Steigerung der Flächenmietpreise in den innerstädtischen Haupteinkaufslagen.

Mit der Realisierung des Einkaufsquartiers Sedelhöfe besteht nun die Chance einer gezielten Erweiterung und Arrondierung der innerstädtischen Haupteinkaufslagen mit einem Flächenpotenzial zur Ansiedelung neuer, kundenattraktiver Betriebe. Bereits zu Beginn der Projektentwicklung Sedelhöfe im Jahr 2010 entstand im Auftrag der Stadt Ulm und der IHK Ulm die bereits genannte Zielgruppenorientierte Standortanalyse, die konkrete Handlungsempfehlungen zum Einzelhandelsangebot der Sedelhöfe ausspricht. Diese Studie ermittelt solche Zielgruppen, die durch das Angebot im Einkaufsquartier zusätzlich erreicht werden könnten. Auf diese Weise soll eine „Kannibalisierung“ durch bloße Nachfrageverschiebung bei bereits bestehenden Zielgruppen vermieden werden. Zusammenfassend kommt die Studie der Customer Research 42 GmbH zum Ergebnis, dass den tendenziell wachsenden bzw. bislang unterrepräsentierten Zielgruppen für den Ulmer Einzelhandel insbesondere Menschen aus höheren Altersgruppen, Singles, Kinderlose und Männer mit allgemein mittlerem Einkommen angehören. Die Untersuchung kommt im Falle einer entsprechenden Ausrichtung der Sedelhöfe auf ein Neukundenpotenzial von ca. 280.000 Menschen aus Ulm und der gesamten Region.

Der vereinbarte Branchenmix für die Sedelhöfe reagiert auf die Erkenntnisse der Marktforschung und weist vorwiegend Flächen für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs aus. Bei einer Prämisse von insgesamt 18.000 m² Verkaufsfläche fallen allein auf die Sortimente Bekleidung bis zu 10.000 m², auf Schuhe bis zu 1.700 m², auf Sportartikel bis zu 1.200 m², auf Haushaltswaren bis zu 1.500 m², auf Schreibwaren und Bastel-/Spielwaren bis zu 1.800 m² Verkaufsfläche. Ergänzend werden Sortimente für den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel: max. 2.800 m², Gesundheit/Körperpflege: max. 1.500 m², Zeitschriften/Bücher max. 1.000 m², Pflanzen/zool. Bedarf: max. 500 m²) und in geringem Umfang auch Sortimente des langfristigen Bedarfs (Einrichtungsbedarf/Möbel: max. 600 m², Elektrowaren: max. 2.800 m²) integriert. Die Summe der genannten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen übersteigt die fixierte Gesamtverkaufsfläche von 18.000 m². Innerhalb der genannten Obergrenzen kann der Investor nachfrageorientiert eigene Akzente zu Gunsten bestimmter Sortimente - und damit auf Kosten einer maximalen Ausnutzung der Obergrenzen bei anderen Sortimentgruppen - setzen. Die abschließende Verteilung der Verkaufsflächen wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

In Anbetracht einer projektierten Einzelhandelsfläche von ca. 18.000 m² wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens beim Regierungspräsidium Tübingen am 15.10.2012 die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens beantragt. Auf Grundlage der festgelegten Einzelhandelsfläche von 18.000 m² sowie der Festlegung von Sortimentsobergrenzen hat das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 23.10.2013 dem Vorhaben zugestimmt und von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen. Die genannten Flächenobergrenzen sowie der Branchenmix wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und der Stadt Ulm fixiert.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines zentral gelegenen Einkaufsquartiers zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ulm. Zur Vermeidung von Monostrukturen in der Innenstadt soll das Einkaufsquartier durch sonstige gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen ergänzt werden.

Mit dem Einkaufsquartier Sedelhöfe entstehen nach der durch das Büro msm Meyer, Schmitz-Morkramer fortentwickelten Planung vier Baufelder mit jeweils eigenständigen Gebäuden. Die Gebäude gruppieren sich um einen großzügigen, zentralen Platzbereich, von dem aus die Ladengeschäfte erschlossen werden. Die Bahnhofspassage wird einerseits über Treppenanlagen an diesen zentralen Platzbereich angebunden. Andererseits wird die Passage unter diesen Platz verlängert; von dort werden die Einzelhandelsgeschäfte der Ebene -1 erschlossen.

Die Sedelhofgasse wird in ihrer bestehenden Lage beibehalten und in direkter Linie auf den neu entstehenden Platz geführt. Dieser zentrale Platz mündet darüber hinaus in die Bahnhofstraße und

den Bahnhofplatz und bindet im Norden an die Keltergasse an. Der Abschnitt der Sedelhofgasse innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sowie der zentrale Platzbereich zwischen den Baufeldern sind Teil des zu veräußernden Projektgrundstücks. Der Platz und die Gassen innerhalb des Planungsgebiets bleiben im Eigentum der Stadt und werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) gewidmet. Der Investor erhält umfassende Unterbaurechte zur Sicherung der unterirdischen Anlagen (Verkaufs-/Gerwerbeflächen, Erschließungsflächen, Tiefgarage usw.). Die Schnittstellen der Verantwortungsbereiche (Unterhalt, Verkehrssicherung usw.) werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor im Detail definiert. Der Treppenaufgang vom Platz in die Passage befindet sich innerhalb eines Baufeldes der Sedelhöfe. Die an dieser Stelle zwingend herzustellende Treppenanlage wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Das südöstliche Baufeld integriert das Grundstück Bahnhofstraße 18. Dieses Grundstück befindet sich im Unterschied zu den übrigen Grundstücken des Projektgebiets in Privateigentum und war zunächst nicht Bestandteil des Projekts. Die bestehende Bebauung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 18 entspricht heute in keiner Weise den Maßstäben im Quartiersumfeld mehr. DC Commercial/ DC Values konnte mit dem Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 18 zwischenzeitlich Einigkeit über eine gemeinsame Entwicklung der Grundstücke erzielen. Mit der Einbeziehung des Grundstücks Bahnhofstraße 18 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der gemeinschaftlichen Neubebauung besteht nun die Chance, einerseits einem städtebaulichen Missstand vorzubeugen und andererseits eine sinnvolle Neuordnung der Grundstücks- und Grundrisszuschnitte zu erwirken. Sedelhöfe und Bahnhofstraße können auf diese Weise noch enger miteinander verknüpft werden.

Die einzelnen Bausteine des Quartiers nehmen Bezüge zur Umgebung auf und reagieren auf die unterschiedlichen Standortbedingungen. Die Gebäudehöhen reichen von ca. 23,50 m (südwestlicher Baukörper) bis maximal ca. 26,50 m (alle weiteren Baukörper) über dem Niveau des neu geplanten Platzbereichs. Die Differenzierung der einzelnen Baukörper wird durch eine variierte Fassadengestaltung unterstützt. In Anbetracht der städtebaulichen Vorprägung und der geplanten Nutzungsstruktur erhalten alle Baukörper Flachdächer.

Neben den Flächen für Einzelhandel (max. 18.000 m² Verkaufsfläche vorwiegend auf den Ebenen -1, 0 und +1) werden darüberliegend Dienstleistungseinrichtungen und etwa 100 Wohnungen (überwiegend im Baukörper zwischen der Sedelhofgasse und der Keltergasse) angesiedelt. Auf diese Weise soll die Integration des Projekts in das innerstädtische, gemischt genutzte Umfeld gewährleistet und der Eindruck eines in sich geschlossenen, monostrukturierten Einkaufsquartiers verhindert werden.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und in Kenntnis aller bautechnischen Rahmenbedingungen festzulegen sein. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz) gehen von einer Obergrenze von 750 Stellplätzen aus. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage und zu den Andienungsflächen erfolgt an der nordöstlichen Ecke des Projektgebiets von der Keltergasse aus.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorgesehenen Entwicklung eines Einkaufsquartiers im Zentrum von Ulm und fügt sich in die Struktur der maßgeblichen Umgebung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen (Kerngebiet) wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 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.

Im Bereich des östlichen Baufeldes (zwischen Keltergasse und Sedelhofgasse) ist ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke werden in den Nutzungskatalog nicht aufgenommen. Diese fügen sich nicht in den avisierten Nutzungsschwerpunkt Handel und Dienstleistung ein.

Zur Gewährleistung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung und einer Belegung des Quartiers auch nach Geschäftsschluss wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen generell ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig, im Bereich des östlichen Baufeldes ab dem 3. Obergeschoss zwingend herzustellen sind. Die darunter liegenden Geschosse sind den klassischen kerngebietstypischen Nutzungen (Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel) vorbehalten. Mit dem erweiterten Festsetzungsrahmen zur Zulässigkeit von Wohnnutzung wird der erheblichen Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Der Charakter des Kerngebiets und der damit einher gehenden Nutzung wird durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Die Wohnnutzung ist innerhalb des Planungsgebietes insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden für den Geltungsbereich 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 sowie auf Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Das Vergnügungsstättenkonzept beschränkt den Zulässigkeitsbereich in der Innenstadt auf die Hauptgeschäftslagen an Bahnhofstraße, Deutschhausgasse und Hirschstraße. Die Studie erachtet lediglich diese Lagen für so vital, dass Vergnügungsstätten ausnahmsweise in Unter- oder Obergeschossen integriert werden können, ohne dass schädliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu befürchten sind. Für Stadtfelder jenseits dieses eng abgegrenzten Bereichs, also auch für das Sedelhofquartier, empfiehlt das Konzept einen planungsrechtlich gesicherten Ausschluss von Vergnügungsstätten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin 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 klar definierte Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietenutzung nicht vereinbar.

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

6.2 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 entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenzen von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü.NN im neuen System festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude differiert zwischen 495,50 m ü.NN (Hoffläche des östlichen Baufeldes) und 504,50 m ü.NN. Da-

mit sind Gebäude mit einer relativen Höhe von ca. 18,0 m bis 26,50 m über dem Niveau des neu geplanten Platzbereiches möglich.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung fügt sich in das vorhandene Spektrum der Gebäudehöhen an der Friedrich-Ebert- Straße (z.B. Höhe Deutschhaus ca. 26,50 m) und der Olgastraße (z.B. Neubau Service-Center Bürgerdienste, Olgastaße 66: 25,30 m) ein.

Großflächige Einzelhandelsflächen und Gastronomiebetriebe bedürfen aufwändiger Klima- und Lüftungstechnik, die in der Regel nicht vollständig in die Gebäudehülle integriert werden kann. Der Bebauungsplan eröffnet daher die Möglichkeit, auf den Dächern technische bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 3 m zu errichten. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor werden detaillierte Regelungen etwa in Hinblick auf Einhausung und gestalterische Qualität getroffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt geschlossene Bauweise fest. Auf diese Weise wird im neu geplanten Einkaufsquartier die in der Ulmer Innenstadt vorherrschende Grenzbebauung (Blockrandbebauung) gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster basieren auf einer mit der Stadt abgestimmten Vorplanung des Investors.

Von Westen mündet die Bahnhofspassage ins Planungsgebiet. Die heutige Passage wird auf Ebene -1 nach Osten ins Quartier verlängert. Daraus erwachsen neue Möglichkeiten, über die festgesetzte Treppenanlage hinaus weitere attraktive Verbindungen zwischen der Ebene -1 (Bahnhofspassage) und der Ebene 0 (Platzfläche) zu schaffen. Um eine räumliche Verknüpfung zwischen der Ebene -1 (Bahnhofspassage) und der Ebene 0 zu ermöglichen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen daher (zusätzliche) Erschließungsanlagen und Lichtöffnungen zulässig.

Die verlängerte Passage wird infolge eines erweiterten Einzelhandelsangebots auf Ebene -1 erheblich an Attraktivität gewinnen. Die geplante Aufwertung der Ebene -1 wird ermöglicht, indem unter den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenzen Verkaufsflächen und Erschließungsanlagen sowie Keller- und Lagerräume zugelassen werden. Eine genaue Festlegung der Erschließungsbauwerke, der Lichtöffnungen und unterirdischen Verkaufsflächen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Am Übergang zur Bahnhofstraße akzentuiert eine frei auskragende Überbauung mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m über der Verkehrsfläche den Übergang des Projektgebiets zur Bahnhofstraße. Des Weiteren sind an den der neuen Platzflächen zugewandten Fassadenseiten, Vordächer bis maximal 2,0 m Tiefe außerhalb der Baugrenze zulässig. Darüber hinaus ist auch ein Vordach an der Nordfassade des Gebäudes Bahnhofstraße 16 zulässig. Hier befindet sich bereits ein Vordach über der bestehenden Andienungsfläche an der Sedelhofgasse. Dieses Dach hat Bestandschutz und soll auch im Falle einer Gebäudesanierung an gleicher Stelle wieder möglich sein. Zudem wird in diesem Bereich auf Höhe des 2. Obergeschosses über der Sedelhofgasse eine Baufläche für einen Verbindungssteg ausgewiesen, um das Gebäudes Bahnhofstraße 16 bei Bedarf und gegenseitigem Einverständnis an das Projektgebiet anbinden zu können.

6.4 Verkehrserschließung/ Geh- und Fahrrechte

Die Verkehrserschließung des Einkaufsquartiers (Parkverkehr, Andienung) erfolgt von der Olgastraße aus über die Keltergasse. Der Straßenraum der Keltergasse wird im Zuge der Neubebauung an die geänderte Situation (Neugestaltung der Gehwegbereiche sowie der Straßenränder) angepasst. Die Keltergasse bleibt zwischen Olgastraße und Mühlengasse im Zweirichtungsverkehr befahrbar; nach der Einmündung der Mühlengasse ist sie für den Fahrverkehr in Richtung Osten gesperrt (Einbahnstraßenregelung). Die Mühlengasse wird südlich der Einmündung Heigeleshof als Fußgängerzone, im nördlich angrenzenden Bereich als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Projektgebiets Sedelhöfe werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) festgesetzt. Die Verkehrsflächen sind damit öffentlich gewidmet und haben den Status einer öffentlichen Straße; die Stadt verfügt damit weiterhin über die Hoheitsrechte. Im Falle einer Übereinkunft zwischen Stadt und Investor, dass die öffentlich gewidmeten Erschließungsflächen auch eigentumsrechtlich wieder an die Stadt zurückgehen, erhält der Investor zur Sicherung der unterirdischen Anlagen (Verkaufsflächen, Erschließungsflächen, Tiefgarage usw.) ggf. umfassende Unterbaurechte. Die Schnittstellen der Verantwortungsbereiche (Unterhalt, Verkehrssicherung usw.) werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor im Detail definiert. Lieferverkehr zur Andienung der Anrainer ist auch in Zukunft vorgesehen und kann analog zu den städtischen Verordnungen im übrigen Stadtgebiet auf dem Wege einer verkehrsrechtlichen Anordnung geregelt werden.

Die Bahnhofspassage kann infolge liegenschaftlicher Zwänge nicht in die Achse der Bahnhofstraße verlegt werden und schließt daher unverändert nördlich des Gebäudes Bahnhofplatz 7 an die Innenstadt an. Gehrechte am Ausgang der Passage sowie die Festsetzung einer zwingend herzustellen- den Treppenanlage innerhalb des südwestlichen Baufeldes sichern eine angemessene Erschließung der Bahnhofspassage. Die Festlegung der genauen Breite und Qualität der Treppenanlage wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Anzahl der Stellplätze wird erst im Rahmen des baugenehmigungsverfahrens und in Kenntnis aller bautechnischen Rahmenbedingungen festzulegen sein. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz) gehen von einer Obergrenze von 750 Stellplätzen aus. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt an der nordöstlichen Ecke des Projektgebiets von der Keltergasse aus.

6.5 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.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 12.843 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.

6.7 Artenschutz

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wurden mit Ausnahme der unterirdischen Anlagen (ehem. Tiefgarage Sedelhof) bereits abgebrochen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine überschlägige Prüfung im Hinblick auf artenschutzrelevante Befunde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Erfüllung von Verbots- tatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

6.8 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten; folglich ist zu prüfen, inwiefern durch das Projekt die Anforderungen an den Lärmschutz innerhalb des Plangebiets erfüllt sind bzw. schädliche Lärmimmissionen in dessen Umfeld ausgelöst werden könnten.

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung LA13-238-G03-01.docx und dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Sedelhöfe" der Stadt Ulm - Stand September 2015" mit dem Datum 28.09.2015 entnommen werden. Auf der Grundlage des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Immissionsschutz verankert. Das Gutachten sowie einschlägige Normen und Richtlinien können bei der Stadt Ulm – Bürgerservice Bauen eingesehen werden.

Schutz der neuen, schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets vor Verkehrslärmimmissionen

Neben den gewerblichen Nutzungen sollen im Plangebiet auch besonders schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung) realisiert werden. Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegten schalltechnischen Orientierungswerte werden im Plangebiet absehbar überschritten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden daher bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer lärmabgewandten Fassade zu orientieren. Ist dies nicht möglich, ist mindestens ein weiteres Fenster zur Belüftung an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für einen gesunden Schlaf bei ausreichender Belüftung gegeben sind. Im Falle eines gutachterlichen Nachweises geringerer Schallpegel vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann auf die genannten Vorkehrungen verzichtet werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist für die jeweiligen Gebäude nachzuweisen, dass die Schalldämm-Maße unter Beachtung der Nutzungsart, der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter eingehalten werden.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige kerngebietstypische Nutzung im Plangebiet die Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes für schützenswerte Bereiche im Projektumfeld erfüllt sind, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden.

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von sogenannten Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet abgestrahlt (emittiert) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) maximal zulässige Lärmimmissionen. Für Bereiche im Umfeld des Plangebiets ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in Anbetracht der allgemeinen Vorbelastung von der Schutzwürdigkeit eines Kerngebiets und entsprechend zumutbaren Schallpegeln von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ausgegangen. Bei Grundstücken ohne vorhandene oder vorgesehene Wohnnutzung (z.B. reine Büronutzung) wird auch nachts ein zumutbarer Wert von 60 dB(A) angenommen.

Um eine Überschreitung der Gewerbelärmimmissionen in schützenswerten Bereichen im Projektumfeld zu verhindern, werden für das Bebauungsplangebiet sogenannte Emissionskontingente festgesetzt und räumlich differenziert. An den umliegenden Gebäuden wurden zunächst Immissionspunkte (IP) ausgewählt, an denen die zulässigen Lärmimmissionen berechnet wurden. Die Emissionskontingente wurden daraufhin so festgelegt, dass an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Darüber hinaus wurden Zusatz-Emissionskontingente vergeben. Das Zusatzkontingent stellt eine Erhöhung der Schallobergrenze für einen bestimmten räumlich definierten Sektor dar, welche von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann. Das Zusatzkontingent ist ein konstanter Wert für einen jeweiligen Sektor differenziert nach Tagzeit und Nachtzeit. Die Vergabe von Zusatzkontingenten erfolgt, um etwa die Nachanlieferung an der Anlieferstelle des Einkaufszentrums in der Keltengasse zu ermöglichen. Hier befinden sich unmittelbar gegenüber der Anlieferstelle lediglich Büronutzungen; somit ist hier nachts ein höheres Lärmimmissionskontingent möglich als beispielsweise im Umfeld von Wohngebäuden.

Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden so vergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm annähernd ausgeschöpft werden. Dabei wird darauf geachtet, dass sich durch mögliche vorhandene Vorbelastungen von anderen Gewerbebetrieben oder sonstigen Nutzungen, die dem Bewertungsmaßstab der TA Lärm unterliegen, keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ergibt. Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente stellen das Lärmkontingent dar, welches der Nutzer des Grundstückes in Anspruch nehmen darf. Die Kommune legt also fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen. Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen nachweisen.

Bewertung der Lärmimmissionen:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“ wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen an allen relevanten Immissionspunkten (IP) im Umfeld des Planungsgebiets überprüft. Die genaue Lage der Immissionspunkte kann der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Die Lärmimmissionen werden folgendermaßen bewertet (die Lage der nachfolgend aufgeführten Immissionspunkte (IP) kann dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA13-238-G03-01.docx vom 28.09.2015 entnommen werden):

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden nördlich der Keltengasse (IP02 und IP03), südlich der Sedelhofgasse (IP22) und unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet (IP23) um etwa 1 dB(A) oder mehr unterschritten. Da hier keine weiteren relevanten Gewerbeschallquellen einwirken, ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden östlich der Keltengasse (Ecke Olgastraße, IP01), östlich der Mühlengasse (IP13 und IP14) und südlich der Sedelhofgasse (IP21) um etwa 2 dB(A) oder mehr unterschritten. Da hier keine weiteren Gewerbeschallquellen einwirken, ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden nördlich der Keltengasse (nordöstlich vom Plangebiet, IP04) und östlich der Mühlengasse (IP11 und IP12) um etwa 3 dB(A) oder mehr unterschritten. Da hier keine wesentliche Einwirkung von Gewerbeschallquellen vorhanden ist, ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden südlich vom Heigeleshof (IP15) um etwa 4 dB(A) oder mehr unterschritten. Da hier keine wesentlichen Gewerbeschallquellen einwirken, ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den Gebäuden nördlich der Olgastarße (IP31) um 6 dB(A) oder mehr unterschritten. Hier kann somit in Anlehnung an die TA Lärm davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auftreten.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Nutzungsverteilung auf den Flächen noch nicht abgeschlossen. Eine Lärmabschätzung anhand der vorliegenden Projektplanung ergab aber, dass die vorgesehenen Lärmkontingente eingehalten werden können; der Nachweis muss letztendlich im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen.

Einflüsse bestehender Lärmimmissionen

Die Lärmimmissionen durch die Anlieferung des Geschäftshauses Bahnhofstraße 10 (Anlieferung über die Sedelhofgasse) und die Lärmemissionen durch die Nutzung der Tiefgaragen an der Keltergasse lassen keine Lärmimmissionen erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Summe aller vorhandenen und zulässigen Lärmimmissionen führt. Die weiteren vorhandenen Gewerbelärmimmissionen lassen keine Lärmimmissionen erwarten, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Summe aller vorhandenen und zulässigen Lärmimmissionen führen würde.

Die Summe aus derzeitiger Verkehrsbelastung und planbedingter Verkehrsbelastung führt im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Olgastraße zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Lärmbeeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt aber im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen. Die genannte Norm bzw. Verordnung ist lediglich ein Anhaltspunkt für die Zumutbarkeit der Lärmimmissionen; eine Überschreitung aufgrund von zusätzlichem Verkehrslärm auf einer bestehenden Straße führt zu keinem Abwehranspruch der Betroffenen. Die Zumutbarkeit ist gegeben, da diese auch bei Überlagerung aller Lärmemissionen aus der Summe von Gewerbelärm und Verkehrslärm unterhalb des sog. "Sanierungswerts" des Straßenbaulastträgers für Bundesstraßen in Kerngebieten von 72 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bebauungsplans liegen. Es ist vorgesehen, in dem Plangebiet ein bisher vorhandenes Parkhaus durch ein neues Parkhaus zu ersetzen. Daher folgt keine unzumutbare Neubelastung des umliegenden Gebiets. Durch die Lärmkontingentierung wird zudem sichergestellt, dass zukünftig die maßgeblichen zulässigen Lärmimmissionen auch in der Summe aller Lärmimmissionen aus dem Plangebiet eingehalten werden.

6.9 Infrastrukturversorgung

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

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Besondere Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung definiert.

Darüber hinaus werden die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzung reduziert. In drei Bereichen des Planungsgebietes können die Tiefen der Abstandsflächen gem. LBO voraussichtlich nicht eingehalten werden:

- Übergang Projektgebiet/Bahnhofstraße:
Die Abstandsfläche vor der gerundeten Fassade im Übergangsbereich zwischen dem Projektgebiet und der Bahnhofstraße ragt in ihrem Scheitelpunkt über die Mittellinie der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in der Größenordnung von 50 cm hinaus. Diese Überschreitung ist für die Besonnung und Belichtung der gegenüberliegenden Fassade des

Hauses Bahnhofplatz 7 unerheblich, da sie lediglich punktuell auftritt, die geschwungene Fassade des Neubaus in beide Richtungen auf kurze Distanz zurückweicht und die Räume für den Lichteinfall weit öffnet. Eine erhebliche Einschränkung nachbarlicher Belange ist dadurch ausgeschlossen.

- Südliche Mühlengasse

Die Abstandsflächen im südlichen Bereich der Mühlengasse (gegenüber Gebäude Sedelhofgasse 8) ragen um ca 40 cm über die Gassenmitte hinaus. Das von der Überschreitung betroffene Gebäude Sedelhofgasse 8 ist ein fensterloses Umspannwerk der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm zur Versorgung der Ulmer Innenstadt. Diese Nutzung hat an dieser Stelle dauerhaft Bestand; eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange etwa infolge der eingeschränkten Belichtung ist damit ausgeschlossen. Der Teil des Neubaus, der die Abstandsflächenüberschreitung auslöst, ist seinerseits so zu organisieren und an die örtlichen Rahmenbedingungen anzupassen, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

- Westliche Sedelhofgasse

Zwischen den beiden Gebäudeteilen innerhalb des Plangebiets, die sich an der Sedelhofgasse gegenüberstehen, überlappen sich die Abstandsflächen. Davon betroffen sind die Bausteine des Projekts Sedelhöfe untereinander. Bei der Organisation der Grundrisse und der Nutzungsbelegung wird im Zuge der Objektplanung darauf zu achten sein, dass Belüftung und Belichtung in ausreichendem Maße gewährleistet sind. In Anbetracht der Lage im Quartier am Übergang der Sedelhofgasse in den zentralen Platzbereich und bei einer Gassenbreite von mindestens 6 m sind die Voraussetzungen für eine ausreichende Belichtung und Belüftung grundsätzlich gegeben. Die konkrete Umsetzung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 12.843 m ² (100,0 %)
davon: Kerngebiet (MK)	ca. 7.662 m ² (59,7 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.181m ² (40,3 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Investor des Projektes „Sedelhöfe“ getragen.