



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 18.01.2016
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 02.02.2016 TOP
Behandlung öffentlich GD 009/16

Betreff: Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur öffentlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan- Entwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Artenschutzfachliche Stellungnahme, Bio-Büro Schreiber	(Anlage 5)
1	Stellungnahme Schallschutz, Fa. ACCON	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bachstraße - Wichernstraße" innerhalb des im Plan vom 30.12.2015 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1 Lage im Stadtgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich in der Ulmer Oststadt. Es ist stadtstrukturell dem gründerzeitlichen Erweiterungsring zuzurechnen, der sich segmentförmig um die östliche Kernstadt legt. Die anschließenden Quartiere der Oststadt sind geprägt von der für die Entstehungszeit charakteristischen Blockrandbebauung.

1.2 Baulicher Kontext

Das zu überplanende Grundstück ist unmittelbar außerhalb der historischen Altstadt gelegen. Trotz mehrfacher Überformung dieses Bereichs haben sich angrenzend an das Grundstück historische Spuren erhalten: an der südwestlichen Seite des Planungsgebiets im Bereich des Geländesprungs an der Münchner Straße befinden sich noch heute unter-irdische Gewölbe und Verbindungsgänge, denkmalgeschützte Reste der Bastion Fuchsloch aus dem frühen 17. Jahrhundert sowie Teile der Befestigungsanlagen des 19. Jahrhunderts. Sowohl die bauliche Substanz als auch deren Wirkung als topographische Zäsur im öffentlichen Raum muss gewahrt bleiben. Die Stadt plant, diese unterirdischen Anlagen dauerhaft zu sichern und wieder zugänglich zu machen.

Im Quartier südlich der Schwamberger Straße befanden sich in der Zeit vor den Zerstörungen des II. Weltkriegs vor allem gewerblich genutzte Flächen: neben dem Firmengelände der Fa. Wieland u. a. das städtische Schlachthaus und das Gelände des Ulmer Werkhofs. Nach dem II. Weltkrieg wurden diese störenden Nutzungen nach und nach ausgelagert. Teile des Wielandgeländes wurden in den 1980er-Jahren im Sinne der gründerzeitlich strukturierten Oststadt als Wohnquartier in Blockrandbauweise entwickelt.

Auf den südlich anschließenden Flächen entstand mit dem Bau der AOK, der Agentur für Arbeit und des Bürogebäudes Wichernstraße / Basteistraße ein Verwaltungs- und Behördenzentrum mit zentralem Parkplatz. Diese Maßnahmen führten zu einem strukturellen Bruch im Gefüge der Oststadt: Insbesondere die Gebäude der AOK und der Agentur für Arbeit östlich des Planungsgebietes liegen stadträumlich isoliert in einem Umfeld aus Funktions- und Grünflächen mit nur losen räumlichen Bezügen untereinander bzw. zu den anschließenden Quartieren. Die fragmentarische Bebauung zwischen Bachstraße und Schwambergerstraße (Polizei), die nördlich an das Planungsgebiet anschließt, unterstützt den allgemeinen Eindruck von städtebaulicher Disparität.

Der Parkplatz selbst war lange Zeit im Besitz des Landes und als Parkfläche den Landesbehörden zugeordnet, bis hin zum Behördenzentrum in der Zeughausgasse. Interne Reformen und veränderte Arbeitsplatzzahlen führten zu einer Neuberechnung der Stellplätze, was im Ergebnis zum Verzicht des Parkplatzes geführt hat. In der Folgezeit nutzte die Stadt Ulm die Fläche für städtische Mitarbeiter, der Parkplatz wurde über monatliche Gebühren und Beschränkung bewirtschaftet. Da die PBG in der CCU-Tiefgarage aber noch über ausreichend Kapazitäten verfügt, wird der Verzicht des Parkplatzes als unproblematisch erachtet, sodass er einer Konversion und Aufwertung zugeführt werden kann.

Mit der Bebauung des Parkplatzes im Zentrum des Quartiers besteht nun die Chance, neue Raumbezüge zwischen diesen städtebaulichen Bruchstücken herzustellen und sowohl die Bebauung als auch den öffentlichen Raum in den Kontext der gründerzeitlich geprägten Oststadt einzubinden.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Quartiers erfolgt heute von der Schwambergerstraße aus über die Wichern- und Bachstraße. Auch in Zukunft wird der Fahrverkehr über diese Straßen ins Quartier geleitet. Sowohl die Wichernstraße als auch die Bachstraße sind Sackgassen. Die Wichernstraße erschließt die öffentliche Tiefgarage unter dem Basteicenter; die Bachstraße hat lediglich Bedeutung als Buswendeschleife und als Erschließungsstraße für die anliegenden Verwaltungsgebäude sowie für die Einsatzfahrzeuge der gegenüberliegenden Polizeistation.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eruiert, ob eine Umgestaltung der Bachstraße möglich und sinnvoll ist oder ob eine Tempo-30-Zone ausreicht, um die gewünschte Beruhigung zu erhalten. Die daraus resultierenden Einschränkungen bzw. baulichen Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren mit der Polizei und der Buslinie 7 abgestimmt werden, um eine endgültige Lösung zu finden.

Von der Münchner Straße aus besteht keine direkte Zufahrt ins Quartier; nördlich und südlich des Verwaltungsgebäudes Münchner Straße 15 bestehen jedoch Fußgängerverbindungen zwischen der Münchner Straße und der Bach- bzw. Wichernstraße. Die Ulmer Innenstadt ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Quartier ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von der nahen Haltestelle am Willi-Brandt-Platz verkehren in enger Taktfolge Straßenbahn und mehrere Buslinien ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und in die verschiedenen Stadtteile.

1.4 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Steinhäule.

Im Geltungsbereich verläuft ca. 4,50 m unterhalb der Gländeoberfläche die Betonverrohrung des Säghofbachs mit einem Innendurchmesser von 1,6 m entlang der Ostgrenze des Grundstücks innerhalb der Baugrenzen. Dieser Kanal wird in Abstimmung mit der EBU weiter östlich in die Wichernstraße verlegt.

1.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Münchener Straße ein. Auf der Münchener Straße verkehren täglich 16.300 Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von tags 2,2 % und nachts 0,7 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" herangezogen. In Allgemeinen und besonderen Wohngebieten betragen die Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche.

Der Orientierungswert wird tags im gesamten Plangebiet und nachts mit einer Ausnahme eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert an der südwestlichen Giebelfassade des Haus 3 um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Diese geringfügige Überschreitung wird aus stadtplanerischen Gründen hingenommen, da Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Quartier neue Wohnqualitäten mit sich bringt. Innerstädtisch besteht grundsätzlich ein höherer Lärmpegel, der durch die hohe Lebensqualität in Zentrumsnähe kompensiert und akzeptiert wird. Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden ist hier außerdem weder möglich noch wünschenswert.

Als Ausgleich müssen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster eingebaut werden. Die Dimensionierung erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Anforderung an die Schalldämmung ist allerdings gering: die Fassade liegt im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Da Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand voll wirksam sind, muss in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle auf ausreichende Belüftung geachtet werden. Durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen wird dies sichergestellt.

1.6 Altlasten

Für das Plangebiet wurde gutachterlich eine Historische Erfassung durchgeführt, um die vielfältigen Nutzungen des letzten Jahrhunderts zu bewerten. Eine wirklich altlastenrelevante Nutzung wurde nicht entdeckt, so dass diese Fläche nun mit B-Entsorgungsrelevanz bewertet wird.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Die Fläche wird nun unter der Objekt-Nr. 3485 im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

1.7 Spezieller Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büro Schreiber mit Stand vom 24.11.2015 (Anlage 5) eine Bebauung des Grundstückes unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen unproblematisch. Dabei ist eine Fällung der Bäume nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Vor dem Fällen der Bäume sind diese durch einen Gutachter auf Höhlen oder Spalten zu prüfen. Darüber hinaus wird empfohlen, an den neuen Gebäuden Quartiere für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

1.8 Neubebauung

Mit dem Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" sollen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlagen für die Nachnutzung des derzeit als Parkplatz genutzten, ehemaligen Gewerbegebietes geschaffen werden.

Der Entwurf sieht 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 64 Stellplätzen vor. Die Gebäude gruppieren sich somit um einen privaten, nach Südwesten geöffneten Innenhof.

Insgesamt sind ca. 63 Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes Bachstraße / Wichernstraße (Haus 2) mit 8 Geschossen besteht zusätzlich im Erdgeschoss die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen (z.B. Einzelhandelsnutzungen) bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzungen anzubieten. Die Häuser 1 und 3 sind mit 6 Geschossen reine Wohngebäude.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 393 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 390 (Wichernstraße) und Nr. 397 (Bachstraße).

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 120.1/37 in Kraft getreten am 07.03.1961
- Bebauungsplan Nr. 120.1/39 in Kraft getreten am 03.06.1964
- Bebauungsplan Nr. 142/27 in Kraft getreten am 10.05.1991

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Wohnen I Ulm GbR (eine gemeinsame Gesellschaft der ulmer heimstätte eG und der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH) beabsichtigt, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Der bestehende Parkplatz soll dabei aufgegeben und durch drei Wohngebäude auf einer gemeinsamen Tiefgarage neu gestaltet werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 120.1/37, in Kraft getreten am 07.03.1961, Nr. 120.1/39 in Kraft getreten am 03.06.1964 und Nr. 142/27, in Kraft getreten am 10.05.1991.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

5.2 Wettbewerb

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Wohnen I Ulm GbR in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von 8 Architekturbüros durchgeführt.

Ziel der Auslobung des Gutachterverfahrens war es, im Rahmen des ressourcenschonenden Städtebaus "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", den derzeit als Parkplatz genutzten Bereich zwischen Bachstraße und Wichernstraße zu entwickeln. Dabei war die Aufgabenstellung die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in der innenstadtnahen Lage, um vorhandene Defizite in diesem Segment auszugleichen und vorhandenen Segregationstendenzen entgegenzusteuern.

Dabei wurde die Arbeit des Büros Hähning+Gemmeke, Tübingen als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

5.3 Geplante Neugestaltung

Der Entwurf des Büros Hähning+Gemmeke sieht 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die Gebäude gruppieren sich somit um einen privaten, nach Südwesten geöffneten Innenhof.

Insgesamt sind ca. 63 Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes Bachstraße / Wichernstraße (Haus 2) besteht zusätzlich im Erdgeschoss die Möglichkeit, gewerbliche Nutzungen (z.B. Einzelhandelsnutzungen) bzw. Büro- und Dienstleistungsnutzungen anzubieten. Die Richtlinien der Wohnungsbaudebatte werden umgesetzt, alle Wohnungen sind gemäß des Landesbauförderprogramms förderfähig geplant und barrierefrei gestaltet. Der Wohnungsmix von 19 4-Zimmer-Wohnungen, 24 3-Zimmer-Wohnungen und 20 2-Zimmer-Wohnungen hält die Vorgaben von 20 % 4-Zimmer-Wohnungen nicht nur ein, sondern übersteigt diese Forderung um die Hälfte. So kann eine gute Alters- und Generationendurchmischung erreicht werden.

Mit der EnEV 2016 werden die bisherigen energetischen Anforderungen, die die Stadt beim Kauf von städtischem Grund stellt, bereits erreicht bzw. sogar überschritten. Somit ist die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen der Maßstab für die Planung.

Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht bei Haus 2 an der Ecke Bachstraße / Wichernstraße einen 8-geschossigen Baukörper als markanten Turm vor. Haus 1 zur Bachstraße hin und das südlich gelegene Haus 3 an der Wichernstraße sind mit 6 Vollgeschossen geplant. Die Oberkanten der Gebäude (OK) liegen dabei bei ca. 496,07 m ü.NN (8 geschossiges Gebäude) und 490,15 m ü.NN (6-geschossige Gebäude). Die relativen Gebäudehöhen betragen dabei ca. 24,32 m bzw. 18,40 m über dem Niveau der Tiefgarage.

Für die Gebäude werden begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 64 Einstellplätzen und einer Zufahrt von der Bachstraße aus nachgewiesen. Im Rahmen der weiteren Planungen ist vorgesehen, die Bachstraße als verkehrsberuhigten Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten umzugestalten. Die Wichernstraße bleibt in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Wichernstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze bleiben bestehen.

Als Ersatz für notwendig werdende Baumfällungen werden neue Bäume auf dem Projektgrundstück gepflanzt.

Mit der Bildung neuer Raumkanten soll die städtebaulich mangelhafte Situation verbessert und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätsvolle Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Aufwertung und Nachverdichtung des Quartiers mit Wohnnutzung und ergänzendem, nicht störendem Gewerbe.

5.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des prämierten Entwurfes des im Vorfeld durchgeführten Gutachterverfahrens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.506 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 0,6; Überschreitung für Tiefgaragen und Kellerräume bis 0,95
Gebäudehöhen: differenziert nach den jeweiligen Gebäuden mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe (OK) von 496,50 m ü. NN (ca. 24,75 m relative Höhe über der geplanten Tiefgarage).
Zahl der Vollgeschosse: differenziert nach Gebäudeteilen bis max. 8 Geschosse im Eckbereich Bachstraße / Wichernstraße
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD), begrünt
- Stellplätze: ca. 64 Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.