

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.1</b>	<b>87</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Platzgasse – Kohlgasse

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, 04.02.2008;

Bearbeitung :  
Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Vorhabenträgerin, die Fa. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG, Syrlinstraße 6, beabsichtigt die Neugestaltung der derzeit ungenutzten Gebäude auf dem Grundstück der Platzgasse 4 (Flurstück Nr. 141/8). Zur Neugestaltung des Grundstückes wurde von der Vorhabenträgerin im Oktober 2006 ein Gutachterverfahren durchgeführt.

Das Gutachterverfahren mit der Teilnahme von 5 Architekturbüros wurde unter Mitwirkung der Stadt Ulm entschieden. Das Auswahlgremium hat dabei den Vorschlag des Architekturbüros Hermann + Bosch, Stuttgart für die Weiterbearbeitung empfohlen.

Bei der Überarbeitung des architektonischen Vorentwurfes nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde festgestellt, dass die zunächst vorgesehene Sanierung und der Umbau der bestehenden Bausubstanz aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht realisiert werden kann.

Im Rahmen einer Kostenschätzung wurden die Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen mit Neubaukosten verglichen. Als Ergebnis wurde ermittelt, dass die Kosten für einen Neubau unwesentlich höher liegen als bei einer Modernisierung der Gebäude.

Im Falle einer Modernisierung könnten jedoch wesentliche Anforderungen an zeitgemäße Wohnansprüche wie z.B. Barrierefreiheit sowie eine zeitgemäße und wirtschaftliche Grundrissgestaltung durch die bestehende Gebäudestruktur und das vorhandene Stützenraster der Tragkonstruktion nicht umgesetzt werden.

Auf Grund der aufgeführten Untersuchung hat sich der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Ulm entschieden, die bestehende Bebauung abzureißen und anschließend durch Neubauten in einer mit den bestehenden Gebäuden vergleichbaren Größenordnung zu ersetzen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Nördl. Münsterplatz - Platzgasse – Frauengraben - Hafentbad" genehmigt am 23.03.1955 setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung zur Platzgasse mit 3 Stockwerken, zur Kohlgasse mit 2 Stockwerken sowie eine Bauverbotszone im Innenbereich fest. Auf Grund der Erhöhung der Geschoszahl und der kompletten Überbauung der Bauverbotszone muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung des Grundstückes entsprechend der zentralen Innenstadtlage mit einer kompletten Überbauung und einer Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe des Hauptgebäudes.

### 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung des zentralen Geschäftsbereiches der Innenstadt von Ulm. Es liegt an der nordwestlichen Ecke des Baublocks zwischen Platzgasse, Kohlgasse, Rabengasse und dem nördlichen Münsterplatz. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Platzgasse (Fußgängerzone) und die Kohlgasse.

Das Plangebiet mit dem Grundstück Flurstück Nr. 141/8 weist eine dichte Bebauung auf und ist derzeit ohne Nutzung. Entlang der Platzgasse besteht ein 3-geschossiges Gebäude mit einem Satteldach von 56° Neigung. Vor dem Leerstand wurde das Gebäude als Bekleidungsgeschäft über 3 Etagen genutzt. Zur Kohlgasse besteht ein 2-geschossiger Bauteil mit einem Flachdach. Hier befindet sich ein Zufahrtstor zu den Parkplätzen im Innenhof. Das Grundstück weist keinen Bewuchs auf.

Das benachbarte Gebäude Kohlgasse 6 (Gasthaus Bäumle) ist als Kulturdenkmal eingetragen und weist 3 Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 52° auf. Nördlich des Plangebietes besteht auf dem Grundstück der Platzgasse 6 ebenfalls ein Kulturdenkmal (ehemaliger Gutenzeller Klosterhof). Die 3-geschossige Bebauung weist ebenfalls ein Satteldach auf und steht traufständig zur Platzgasse und zur Kohlgasse. Die bestehende Traufhöhe des Kulturdenkmals beträgt entlang der beiden Gassen ca. 9,80 m über dem Straßenniveau.

Antragstellerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Fa. Bau- und Siedlungsgenossenschaft Aufbau eG, Syrlinstraße 6, die auch Eigentümerin des Grundstückes Flurstück Nr. 141/8 ist, das umgestaltet werden soll. Die in das Plangebiet einbezogenen Verkehrsflächen der Platzgasse (Flurstück Nr. 140) und der Kohlgasse (Flurstück Nr. 141) befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 982 m<sup>2</sup> auf, wobei die Größe des Baugrundstückes ca. 795 m<sup>2</sup> beträgt.

### 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die bestehende Bebauung wird komplett abgerissen. Als Ergebnis des Gutachterverfahrens war ursprünglich ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Im Rahmen der architektonischen Bearbeitung wurde festgestellt, dass die vorgesehene Erhaltung mit einem Umbau der bestehenden Gebäudesubstanz aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht realisiert werden kann.

Die Neugestaltung des Hauptgebäudes zur Platzgasse erfolgt in einer mit dem bestehenden Gebäude vergleichbaren Größenordnung mit 4 Vollgeschossen und einem steilen Satteldach in einer Neigung von 59°. Das oberste Vollgeschoss befindet sich dabei bereits im Dachraum. Das 2. Dachgeschoss (4. Obergeschoss), für das Wohnnutzung vorgesehen ist, ist entsprechend der Definition von § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg kein Vollgeschoss.

Das Gebäudeteil zur Kohlgasse ist mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach in einer Neigung von 52° vorgesehen. Im Dachraum ist eine Maisonettewohnung geplant. Der Hofbereich des Plangebietes wird komplett überbaut. Die Neubauten sind jeweils traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Platzgasse und der Kohlgasse geplant.

Die Gestaltung der Neubauten wird differenziert entsprechend der Ausrichtung zum öffentlichen Raum bzw. zur Hofseite der Gebäude. Zum öffentlichen Raum der Erschließungsgassen wird eine zurückhaltende und an die umgebende Struktur angepasste Gestaltung vorgesehen und zur Hofseite des Grundstücks eine freiere Gestaltung angestrebt.

Die interne Erschließung der Bebauung erfolgt barrierefrei über 2 Treppenhäuser mit Aufzügen. Die Zugänge dazu befinden sich in der Platzgasse und der Kohlgasse.

In den beiden Untergeschossen der Neubauten werden insgesamt bis zu 28 Einstellplätze bereitgestellt. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über die Kohlgasse mit einem Aufzug. Über diesen Aufzug kann ggfs. auch eine Anbindung der angedachten Tiefgarage des Nachbargrundstückes der Kohlgasse 4 (Flurstück 141/1) vorgesehen werden. Nach einer Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wird diese Erschließungsoption für die beiden Untergeschosse mit einer Zufahrt im östlichen Bereich der Außenwand bei der Gebäudeplanung berücksichtigt, sofern das Projekt zeitlich gemeinsam mit dem Vorhaben des Plangebietes verwirklicht werden kann.

Die absolute Höhe des geplanten Hauptgebäudes (Dachfirst) weist eine relative Höhe von ca. 21,30 m über der Platzgasse auf. Gegenüber dem derzeit bestehenden Gebäude entspricht dies einer Erhöhung des Dachfirstes um ca. 1,80 m. Die Traufhöhe zur Platzgasse wird im Rahmen des Umbaus um ca. 0,40 m gegenüber dem Bestand erhöht.

Das 3-geschossige Gebäude zur Kohlgasse orientiert sich an der bestehenden Traufhöhe des gegenüberliegenden Kulturdenkmales (ehemaliger Gutenzeller Klosterhof) mit einer relativen Höhe von ca. 10,50 m über dem Straßenniveau. Die Firsthöhe weist eine relative Höhe von ca. 17,7 m über der Kohlgasse auf.

Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes an der Platzgasse sind entsprechend der zentralen Innenstadtlage des Gebietes Läden und Geschäfte vorgesehen. In den Obergeschossen sind insgesamt 18 Wohnungen geplant, dabei wird die Option für eine Büronutzung offengehalten.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage des Grundstückes und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgelegt, dass sonstige Wohnungen nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig sind. Das Erdgeschoss ist damit kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung wird zur Durchmischung der Nutzungen und zur Belebung dieses innerstädtischen Bereiches nach Geschäftsschluss ermöglicht.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem zentralen, innerstädtischen Bereich führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit

geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes 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 Bebauungsplanes. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung und Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietenutzung in einem Fußgängerbereich nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Läden, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit einem zentralen Standortbedarf sowie einer ergänzenden Wohnnutzung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die max. zulässigen Traufhöhen, die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als Firsthöhe (FH) sowie in den Gebäudeteilen mit Flachdächern als Oberkante (OK) als absolute Höhen in NN (Höhen im neuen System) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf Grund der Lage des Plangebietes im zentralen innerstädtischen Geschäftsbereich mit dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal möglichen Wert von 1,0 festgesetzt. Die geringfügige Erhöhung der Verdichtung gegenüber dem derzeitigen Bestand führt zu einer Ausweitung der Geschäftsnutzung. Die Wiedernutzung des Plangebietes ermöglicht eine ökonomische Nutzung des längere Zeit brachliegenden Grundstückes mit einer bereits vollständig vorhandenen öffentlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und führt damit zur Attraktivitätssteigerung dieser innerstädtische Geschäftslage.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässigen Höhen (Firsthöhe und Oberkante) der einzelnen Gebäudeteile als absolute Höhen in NN (Höhen im neuen System) festgelegt. Die max. zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes entlang der Platzgasse wird dabei auf 498,50 m ü. NN. festgesetzt. Die relative Gebäudehöhe beträgt somit ca. 21,30 m über dem Straßenniveau der Platzgasse. Dies entspricht einer Erhöhung des Gebäudes um ca. 1,80 m gegenüber dem Bestand.

Die Gebäudehöhe des Baukörpers entlang der Kohlgasse, der entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes ein Satteldach erhält, wird mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 495,50 m ü. NN. festgesetzt. Die Festsetzung der absoluten Gebäudehöhen berücksichtigt einen Spielraum von ca. 0,4 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen wird ebenfalls nach Gebäudeteilen differenziert. Die Traufhöhe entlang der Platzgasse wird mit 488,60 m ü. NN festgesetzt. Die Traufhöhe entlang der Kohlgasse wird mit max. 488,30 m ü. NN festgesetzt und orientiert sich damit aus denkmalpflegerischen Gründen an der Traufhöhe des gegenüberliegenden Kulturdenkmales Platzgasse 6.

Die max. zulässige Höhe (OK) der Hofüberbauung zum Nachbargrundstück Kohlgasse 4 wird mit 482,00 m ü. NN. festgesetzt. Sie wird als Flachdach ausgebildet.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Bestand wird abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters sind dabei bauliche Anlagen ohne Grenzabstände möglich. Auf diese Weise wird die bestehende Grenz- und Blockrandbebauung gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der Projektplanung festgelegt. Entsprechend der vollständigen Überbaubarkeit des Grundstücks werden die Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenzen geführt. Die Differenzierung der einzelnen Gebäudeteile der Bebauung wird durch Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen bestimmt.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Platzgasse (Fußgängerbereich) und die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Kohlgasse. Die Verkehrsflächen dieser Gassen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der bestehenden Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Kohlgasse) bzw. als Fußgängerbereich (Platzgasse) festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in 2 Untergeschossen mit bis zu 28 Einstellplätzen nachgewiesen. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt mit einem Aufzug und einer Zufahrt über die Kohlgasse. Über den Aufzug und die beiden Stellplatzebenen wird eine Erschließungsoption für eine bislang nicht konkretisierte Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Kohlgasse 4 (Flurstück Nr. 141/1) ermöglicht. Diese Option wird bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.

Für die Kunden der Ladengeschäfte im Erdgeschoss steht das Parkhaus Salzstadel mit 450 Stellplätzen zur Verfügung.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes. Zur Gestaltung des Hofbereiches wird mit Ausnahme der Terrassenbereiche eine dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegende Dachbegrünung festgesetzt.

### **5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der Wiedernutzung der derzeit brachliegenden Gebäude und einer Grundfläche von 795 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass kein erheblicher Eingriff gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten ist.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule wird über bereits vorhandene Kanäle erfolgen.

## 5.8 Bodenschutz

Auf Grund von kartierten Kriegsfolgeschäden werden im Bebauungsplan textliche Hinweise für Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich möglicher Kampfmittelbeseitigung bei Erdarbeiten sowie weitergehender Bodenverunreinigungen aufgeführt.

## 5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Gesamtanlage "Nördlich des Münsters" vom 27.09.1989 sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte – Münster". Die beiden rechtlichen Vorgaben für die Planung werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan textlich aufgeführt.

## 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung einer hochwertigen Bebauung werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachflächen und Werbeanlagen bestimmt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca.	982 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	ca.	795 m <sup>2</sup>	( 81,0 %)
	Verkehrsfläche	ca.	187 m <sup>2</sup>	( 19,0 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.