

| Planbereich  | Plan Nr.  |
|--------------|-----------|
| <b>110.4</b> | <b>61</b> |

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**"Neue Straße 44"**

Entwurf

Begründung

Ulm, 01.04.2017

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## **1. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

Die Firma Munk Bauen&Wohnen GmbH beabsichtigt, das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei bis auf die Kellergeschosse abgerissen und durch ein Geschäfts- und Wohngebäude neu bebaut werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.4/37, in Kraft getreten am 06.10.1958, Nr. 110.4/47 in Kraft getreten am 18.01.1979 und Nr. 110.4/51 in Kraft getreten am 18.02.1982.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung 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 durchgeführt.

## **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Neuen Straße und der Schwilmengasse und wurde bislang ausschließlich gewerblich genutzt.

Das Grundstück ist derzeit mit einem 4-geschossigen Baukörper mit einer Satteldachausbildung traufständig zur Neuen Straße bebaut. Der rückwärtige, zur Schwilmengasse zugeordnete Bereich besteht derzeit aus einem 1-geschossigen Gebäudeteil und vorgelagerten Stellplätzen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen (Kreuzungsbereich Neue Straße/Schwilmengasse) ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer flachen Satteldachausbildung und einer Giebelständigkeit (Hauptgiebel) zur Neuen Straße. Im Osten bestehen zurückgesetzt von der Neuen Straße ebenfalls weitere Wohn- und Geschäftshäuser mit 4 Geschossen und einer Satteldachausbildung. Unmittelbar im Norden grenzt die Verkehrsfläche der Neuen Straße sowie im Süden die Verkehrsfläche der Schwilmengasse an.

Im weiteren Umfeld befindet sich im Süden die Bebauung des Fischerviertels sowie im Norden, in einer Entfernung von ca. 100 m der Geschäftsbereich der Bahnhofstraße und der Hirschstraße.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 49/10 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 58 (Schwilmengasse) und Nr. 214 (Neue Straße). Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 479 m<sup>2</sup> auf.

## **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat das Architekturbüro Nething, Neu-Ulm einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, den bestehenden Baukörper mit Ausnahme der Untergeschosse abzurechen und durch ein Gebäude mit 4 Geschossen bis zur Traufe zuzüglich zweier weiterer Geschosse im Dachraum neu zu bebauen. Das Gebäude erstreckt sich über das gesamte Grundstück. Die Obergeschosse ragen im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus und überstellen die öffentliche Gehwegfläche mit Arkaden. Zur Straßenseite wird dabei

ein Abstand von ca. 0,5 m zum Fahrbahnrand eingehalten. Der Anschluss an die östlich bestehende Bebauung ist über ein 1-geschossiges Gebäudeteil vorgesehen. Damit kann aufgrund der großen Tiefe des Baukörpers eine Belichtung auch von Richtung Osten gewährleistet werden.

Die bestehenden Kellergeschosse sollen erhalten bleiben und das Neubauvorhaben darauf aufgesetzt werden.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen, im 2. und 3. Obergeschoss Büroräume vorgesehen. In den Dachgeschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1-4 BauNVO erweitert.

Das Satteldach orientiert sich giebelständig zur Neuen Straße und zur Schwilmengasse. Die Dachneigung beträgt ca. 53°. Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei ca. 498,40 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 24,80 m über dem Niveau der Neuen Straße. Die Traufhöhe beträgt ca. 16,0 m über dem Niveau der Neuen Straße.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Geschäftslage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Baublock in städtebaulich angemessener Weise zu ergänzen und dessen Baufluchten im Bereich der Neuen Straße sowie der Schwilmengasse zu korrigieren.

Die Planung nimmt die Ideen des Innenstadtkonzepts 2020 auf. Danach soll der Querschnitt der Neuen Straße nach Möglichkeit auf ein innenstadtverträgliches Maß zurückgeführt werden, sowie die Baukörperstruktur zwischen dem südlich angrenzenden Fischerviertel und der größeren Einheiten nördlich der Neuen Straße vermitteln.

## **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 479 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Innenstadtlage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss, zwingend ab dem 4. Obergeschoss

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 2. Obergeschosses und zwingend ab dem 4. Obergeschoss zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich generell 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. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012 definierten Eignungsgebieten für Vergnügungsstätten. Damit werden die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts planungsrechtlich vollzogen.

Ferner 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 Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietenutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, 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, die maximal zulässige Traufhöhe (im Bereich des Hauptgebäudes) und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (im Bereich des 1-geschossigen Anbaus) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 1,0 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige Obergrenze der GRZ von 1,0 ist notwendig, um in diesem Bereich eine angemessene innerstädtische Nachverdichtung zu erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Traufhöhe (TH) sowie im Bereich des 1-geschossigen Gebäudeteils über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt.

Die zulässige Traufhöhe wird auf 489,80m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 16,20 m über dem Niveau der Neuen Straße und orientiert sich an der künftigen Höhenausrichtung des Innenstadtkonzepts für das gesamte Quartier. Die Höhe im Bereich des 1-geschossigen Gebäudeteils wird auf 479,0 m ü. NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 5,20 m über dem Niveau der Neuen Straße entspricht. Die Differenz von ca. 0,2- 0,3 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist abweichend von der geschlossenen Bauweise zum Flurstück Nr. 49/9 (Neue Straße 46) eine Bebauung mit einem Grenzabstand von 2,50 m ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Damit kann die im Innenstadtkon-

zept vorgesehene Idee einer Bebauung bis an den Fahrbahnrand der Neuen Straße sowie aufgrund der großen Baukörpertiefe eine zusätzliche Belichtung über die östliche Fassadenseite gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster ermöglicht eine komplette Überbauung des Baugrundstücks und eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ab dem 1. Obergeschoss. Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksecke wird abweichend vom Vorhaben- und Erschließungsplan das gesamte Baugrundstück in das Baufenster miteinbezogen. Dies dient einer optionalen Erweiterung im Fall einer künftigen Entwicklung des Grundstücks Neue Straße 46.

#### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Neuen Straße sowie der Schwilmengasse.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können angesichts der beengten Grundstückssituation nicht komplett hergestellt werden. Die für die geplanten Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze werden über ein Parksystem mit 5 rotierenden Einstellplätzen mit einer Zufahrt von der Schwilmengasse aus nachgewiesen. Die nach VwVStellplätze für gewerbliche Nutzungen nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens finanziell abzulösen.

In Anbetracht der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität. Für Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen steht zudem mit den innerstädtischen Parkhäusern Parkhaus am Rathaus, Deutschhaus, Parkhaus Fischerviertel, usw. ein breites Stellplatzangebot zur Verfügung.

#### **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 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 479 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2 a BauGB sind 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 hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

#### **6.7 Spezieller Artenschutz**

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Eine erste Begehung hat keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten ergeben. Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig. Das abschließende Gutachten wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 6.8 Örtliche Bauvorschriften

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

## 6.9 Hinweise

### 6.9.1 Kampfmittel

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

### 6.9.2 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets wurde der Altstandort AS 00267 erfasst. Der Standort ist mit A=Ausscheiden bewertet. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

## 6.10 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Das Gebäude ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 6.11 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der Neuen Straße sowie der Schwilmengase ein. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist im Rahmen des Bauantrags / Freistellungsverfahrens ein Nachweis zur Einhaltung der Lärmrichtwerte im Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu erbringen.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

|                              |                        |           |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 479 m <sup>2</sup> | (100,0 %) |
| davon: Kerngebiet (MK)       | ca. 382 m <sup>2</sup> | ( 79,7 %) |
| Verkehrsflächen              | ca. 97 m <sup>2</sup>  | ( 20,3 %) |

### 7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.