

Planbereich	Plan Nr.
120.1	53

Stadt Ulm Stadtteil Osten

## **Bebauungsplan**

"Schwamberger Hof  
(Bachstraße - Wichernstraße)"

## **Begründung**

Ulm, 10.02.2017

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 sowie Wohnbaufläche dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im Zuge der Anpassung an die geänderte Darstellung als Wohnbaufläche angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Wohnen Ulm I GbR (eine gemeinsame Gesellschaft der ulmer heimstätte eG sowie die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH) beabsichtigt, die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs neu zu bebauen. Der bestehende Parkplatz soll dabei aufgegeben und ein Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit 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 durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Eckbereich zwischen Wichernstraße und Bachstraße und wird derzeit durch die Stadt Ulm als Mitarbeiterparkplatz genutzt.

Die bestehende Stellplatzanlage ist durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert, die Stellplätze selbst sind vollständig versiegelt. Die Zufahrt erfolgt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks von der Wichernstraße aus.

Angrenzend im Norden befindet sich die 2- bis 4-geschossige Bebauung des Polizeipräsidiums in der Schwambergerstraße. Im Osten, Westen und weiter entfernt im Süden grenzt eine gewerbliche Bebauung mit 5-6 Vollgeschossen an. Unmittelbar im südwestlichen Bereich liegen unterirdische Gewölbe und Verbindungsgänge der denkmalgeschützten Bastion Fuchsloch aus dem frühen 17. Jahrhundert, sowie Teile der Befestigungsanlagen des 19. Jahrhunderts.

Im angrenzenden Norden und Osten besteht überwiegend Wohnbebauung (ehemaliges Wielandgelände im Norden). Südwestlich der Münchner Straße befindet sich im weiteren Umfeld die historische Bebauung "Auf dem Kreuz".

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 393 und Nr. 393/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 390 (Wichernstraße) und Nr. 397 (Bachstraße). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm und können vom Vorhabenträger erworben werden. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.742 m<sup>2</sup> auf.

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

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Wohnen Ulm I GbR in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von 8 Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hähnig+Gemmeke, Tübingen, als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Der Wettbewerbsentwurf sah dabei 3 parallel zu den Grundstücksgrenzen angeordnete Baukörper auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Aufgrund der Lage eines Hauptregenwasserkanals im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 393, der nicht überbaut und aufgrund der Größe auch nicht umverlegt werden konnte, war eine Änderung des Wettbewerbsentwurfs entlang der Wichernstraße erforderlich.

Der geänderte Entwurf sieht nun eine zurückgesetzte Gebäudekante entlang der Wichernstraße vor. Durch das Zurückrücken der östlichen Bebauung waren die Abstände zwischen den Gebäuden nicht mehr ausreichend, daher wurden die bislang vorgesehenen 3 Einzelbaukörper in eine Blockrandbebauung parallel zur Bachstraße und Wichernstraße zusammengefasst.

Insgesamt sind ca. 78 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend zu den Wohneinheiten ist im Erdgeschoss des Eckgebäudes eine gewerbliche Nutzung (eine Gewerbeeinheit) vorgesehen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude sieht an der Ecke Bachstraße / Wichernstraße äquivalent zum Wettbewerbsentwurf einen 8-geschossigen Baukörper als markante Eckbetonung vor. Die Gebäudeteile zur Bach- und zur Wichernstraße hin sind mit 6 Vollgeschossen geplant. Die Oberkanten der Gebäude (OK) liegen dabei bei ca. 496,50 m ü. NN (8-geschossiges Gebäudeteil) und 490,50 m ü. NN (6-geschossige Gebäudeteile). Die relativen Gebäudehöhen betragen dabei ca. 25 m bzw. 19 m über dem Niveau der Tiefgarage.

Für die Gebäude werden begrünte Flachdächer vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 80 Einstellplätzen und einer Zufahrt von der Bachstraße aus nachgewiesen. Die Bachstraße sowie die Wichernstraße bleiben in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Wichernstraße bestehenden öffentlichen Stellplätze bleiben ebenfalls bestehen.

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. 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. 4.742 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**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) gemäß § 4 a der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Quartiers am östlichen Rand der Ulmer Innenstadt und fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung ein.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im 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. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Dieser Ausschluss entspricht außerdem den Bestimmungen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ulm (GD 62/13). Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die gemäß § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den Nutzungen Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken "Innentwicklung vor Außenentwicklung" Vorrang eingeräumt, noch nicht bebaute Flächen am Siedlungsrand werden geschont. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Des Weiteren kann durch die Überschreitung dem städtebaulichen Ziel einer verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Damit kann eine der innerörtlichen Situation angepasste städtebauliche Dichte sowie eine angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Geschossigkeit wird differenziert nach den jeweilig geplanten Gebäudeteilen festgesetzt. Zulässig sind dabei maximal 8 Vollgeschosse im Eckbereich Bachstraße / Wichernstraße sowie 6 Vollgeschosse für die beiden flankierenden Gebäude an der Bach- und der Wichernstraße.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die Gebäudehöhen werden im Bereich des 8-geschossigen Baukörpers auf 496,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 25 m über dem Niveau der Tiefgarage. Die 6-geschossigen Gebäudeteile sind mit 490,50 m ü. NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 19 m über dem Niveau der Tiefgarage. Die Differenz von ca. 0,9 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen. Eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten etc.) ist ausnahmsweise zulässig. Solche Aufbauten müssen von der Attika zurückversetzt werden um vom Straßenraum aus nicht in Erscheinung zu treten.

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

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Der geplanten Bebauung entsprechend wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das durch die Blockrandbebauung entstandene Baufenster entspricht nach wie vor der gutachterlich prämierten Entwurfsplanung für die neu zu errichtenden Gebäude und ermöglicht die prägenden Raumkanten entlang der Bach- und der Wichernstraße. Darüber hinaus werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Auskragungen in den Straßenraum ermöglicht, in Form von Vordächern entlang der Fassaden.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Wichernstraße und der Bachstraße.

Die Bachstraße sowie Wichernstraße bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Wichernstraße vorhandenen, öffentlichen Stellplätze bleiben bestehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 80 Einstellplätze und einer Zufahrt von der Bachstraße aus nachgewiesen.

Zur Pflege des Baudenkmals Bastion Fuchsloch wurde für die bessere Erreichbarkeit ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ulm festgesetzt.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Der Geltungsbereich umfasst einen im Bestand als Parkplatz genutzten und zum Großteil versiegelten Bereich.

Es handelt sich hierbei um einen verhältnismäßig kleinen Baublock, wodurch eine substantielle Aufwertung des Gesamtquartiers durch gezielte grünordnerische Festsetzungen kaum umsetzbar ist. Vor allem die Pflanzung von Großbäumen ist durch die darunter liegende Tiefgarage schwer möglich.

Die Dachflächen des geplanten Gebäudes sind zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Photovoltaik/Solaranlagen, da darunter eine Begrünung nicht sinnvoll gedeihen kann.

Um dennoch eine ansprechende Freiflächengestaltung zu erhalten, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen.

## 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. 4.742 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 hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 6.7 Spezieller Artenschutz

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist entsprechend dem Gutachten des Bio-Büros Schreiber mit Stand vom 24.11.2015 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.

Außerdem müssen an den neuen Gebäuden 5 Ersatzquartiere/Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht werden.

Das Gutachten wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und bewertet den Zustand des Parkplatzes zum damaligen Zeitpunkt. Die Umplanung der Gebäudestellung hat demzufolge keine Auswirkung auf das Gutachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht notwendig.

## 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 Freiflächen und für Müllbehälter definiert.

## 6.9 Hinweise

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden nachrichtlich Erkenntnisse zur Denkmalpflege und zum Altlastenstandort aufgenommen sowie der ressourcenschonende Umgang mit Mutterboden.

### 6.9.1 Denkmalschutz

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die denkmalgeschützte Bastion Fuchsloch aus dem frühen 17. Jahrhundert, sowie Teile der Befestigungsanlagen des 19. Jahrhunderts.

Die vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes wurde bereits im Vorfeld der Planung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Belange des Umgebungsschutzes sind mit der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Weitere Funde sind dennoch nicht auszuschließen und müssen entsprechend berücksichtigt werden.

### 6.9.2 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.

### 6.9.3 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915, sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

## 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 Münchener Straße ein. Auf der Münchner Straße verkehren täglich 16.300 Kfz bei einem Schwerlastverkehrsanteil 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 Wohngebieten (WA) 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 städtebaulichen Gründen auf Grund der vorgesehenen Nachverdichtung von innerstädtischen Grundstücken und damit verbunden der Reduzierung des Flächenverbrauchs von Bauflächen im Außenbereich (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Rechnung getragen. Des Weiteren sind aktive Schallschutzmaßnahmen ebenfalls aus städtebaulichen Gründen auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebiet und der damit verbundenen "Abschottung" an dieser Stelle nicht gewünscht. 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.

Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wurde anhand des Wettbewerbsentwurfs mit 3 Gebäuden erstellt. Die einzige beeinträchtigte Fassade ist die südöstliche Giebelfassade zur Bastion Fuchsloch hin. Diese Fassade verändert ihre Lage durch die Umplanung nicht. Die Stellungnahme und die daraus resultierenden Festsetzungen können somit umfassend aufrecht erhalten werden.

## 7.0 Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.742 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon:    besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 3.522 m <sup>2</sup> ( 74,3 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.220 m <sup>2</sup> ( 25,7 %)

### 7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Wohnen Ulm GbR getragen. Die Umgestaltung der Bachstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und wird von der Stadt getragen werden.