

Planbereich	Plan Nr.
<b>110.2</b>	<b>98</b>

Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
**"Gideon-Bacher-Straße 3-5"**

Vorentwurf

Begründung

Ulm, 09.06.2017

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gideon-Bacher-Straße 3-5" wird als "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)" gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Das Plangebiet weist somit insgesamt betrachtet eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen auf. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll dabei abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Bereich der Gideon-Bacher-Straße verbessert werden.

Ebenfalls wird in diesem Zug das Grundstück der Gideon-Bacher-Straße 5 mit in den Geltungsbereich einbezogen, um hier auf die geänderte städtebauliche Situation insbesondere der Abstandsflächen der geplanten Nachbarbebauung reagieren zu können.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.2/34 in Kraft getreten am 19.09.1922, Nr. 110.2/53 in Kraft getreten am 26.11.1955 und Nr. 110.2/83 in Kraft getreten am 05.01.1984.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich 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 Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Baublocks zwischen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse, der Griesbadgasse und der Zeughausgasse.

Die Grundstücke sind derzeit im mittleren Bereich (Gideon-Bacher-Straße 3 u. 3/1) mit einem 4-geschossigen Gebäude mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße sowie beidseitig flankierenden 1-geschossigen Flachdachgebäuden bebaut. Die Gebäude waren bis vor kurzem durch mehrere Gewerbeeinheiten / Gastronomie sowie Wohnungen genutzt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich zudem ein 4-geschossiges Wohngebäude mit Satteldachausbildung, welches ebenfalls giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße ausgerichtet ist.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen ein 4-geschossiges Wohngebäude (Gideon-Bacher-Straße 1) mit einer Satteldachausbildung. Im Süden, Norden und Osten grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Gideon-Bacher-Straße, der Radgasse und der Zeughausgasse an.

Im weiteren Umfeld befinden sich im Norden die Bebauung des ehemaligen Sanierungsgebiets "Auf dem Kreuz" sowie im Süden, Osten und Westen weitere Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 228/1, 228/3 und 228/5 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 226 (Teilfläche der Zeughausgasse), Nr. 228 (Teilfläche der Gideon-Bacher-Straße) und Nr. 228/4 (Teilfläche der Radgasse). Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz

der Vorhabenträgerin (Gideon-Bacher-Straße 3 u. 3/1) sowie im Besitz der UWS (Gideon-Bacher-Straße 5). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1.533 m<sup>2</sup> auf.

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

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Braunger Wörtz Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption sieht dabei vor, die bestehenden Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 3 und 3/1 abzubrechen und durch einen Baukörper mit 3 Giebeln sowie 4 Geschossen bis zur Traufe und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum neu zu bebauen. Die einzelnen Gebäudeteile weisen dabei unterschiedliche Bautiefen auf. Der Baukörper der Gideon-Bacher-Straße 5 bleibt zunächst in seiner derzeitigen Ausbildung erhalten. Der derzeit zwischen den Gebäuden Gideon-Bacher-Straße 1 u. 3 bestehende 1-geschossige Zwischenbau (Gastronomie) wird abgerissen.

Im Erdgeschoss des geplanten Neubaus ist zur Gideon-Bacher-Straße orientiert eine gewerbliche Nutzung / Gastronomie sowie im rückwertigen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen. In den Obergeschossen sowie im Dachraum ist eine ausschließliche Wohnnutzung geplant. Da derzeit noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzung um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.1-4 BauNVO erweitert.

Die drei Satteldächer orientieren sich giebelständig zur Gideon-Bacher-Straße. Die Dachneigung beträgt 50°. Die geplante Firsthöhe der drei Dächer liegt bei ca. 490,06 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 19,66 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße. Die Traufhöhe beträgt ca. 13,70 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße.

Für das Gebäude der UWS sind kurzfristig keine baulichen Veränderungen geplant. Langfristig sollen jedoch der Anbau von Balkonen mit einer Tiefe von ca. 2,50 m auf der Westseite des Gebäudes sowie die Ausbildung eines steileren Daches ermöglicht werden.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den Straßenraum der Gideon-Bacher-Straße konsequenter räumlich zu fassen.

#### **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.533 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.

Aufgrund dessen, dass für das Grundstück der Gideon-Bacher-Straße 5 kein konkretes Neubauvorhaben vorliegt, wird dieser Bereich als Angebotsbebauungsplan ohne Vorhaben- und Erschließungsplan bearbeitet.

#### **6. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird differenziert nach den jeweils vorgesehenen Nutzungen der beiden Baukörper als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung 1 und 2 (besonderes Wohngebiet, WB 1 und 2) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Quar-

tiers am östlichen Rand der Ulmer Innenstadt und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind im besonderen Wohngebiet 1 und 2 (WB 1 u. 2) folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen zwingend ab dem 1. Obergeschoss (1.OG)
- Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Um eine Belebung und Durchmischung der Erdgeschossbereiche zu erreichen, wird im Bereich des besonderen Wohngebiets 1 (WB 1) ergänzend festgesetzt, dass zur Gideon-Bacher-Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln ist.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im gesamten Geltungsbereich (WB 1 und 2) 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 im Stadtgebiet 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 Eignungsgebiete für Vergnügungsstätten. Damit werden die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts planungsrechtlich vollzogen.

Weiterhin sind die gemäß § 4a Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ebenfalls im gesamten Plangebiet 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 der Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen (Flachdachbereich als Zwischenbau im Bereich des WB 1) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Bereich des WB 1 durch die Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen, 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 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 beein-

trächtig. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im WB 1 differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Firsthöhe (FH) sowie im Bereich des 4-geschossigen Zwischenbaus über die Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die Höhe der baulichen Anlage im Bereich des WB 2 wird in Anlehnung an die geplante Neubebauung ebenfalls über die zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe im Bereich des WB 1 wird auf 490,50 m ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20,10 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße. Die Höhe im Bereich des 4-geschossigen Gebäudeteils mit Flachdach wird auf 484,50 m ü.NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 14,10 m über dem Niveau der Gideon-Bacher-Straße entspricht. Die Differenz von ca. 0,4 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die zulässige Firsthöhe im Bereich des WB 2 wird in Anlehnung an die geplante Neubebauung ebenfalls auf 490,50 m ü.NN festgesetzt. Damit kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Erhöhung des Gebäudes um ca. 5,10 m ü.NN durchgeführt und somit eine einheitliche Gebäudehöhe erreicht werden.

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 entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Baukörper werden zwei Baufenster entsprechend der vorgesehenen Bebauung (Bereich WB 1) sowie der bestehenden Bebauung (Bereich WB 2) festgesetzt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks (Bereich WB 1) erfolgt über die nördlich gelegene Radgasse.

Die Radgasse sowie die Gideon-Bacher-Straße bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Gideon-Bacher-Straße vorhandenen, öffentlichen Stellplätze bleiben bestehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt (Autoaufzug) von der Radgasse aus nachgewiesen. Die im Bereich der Radgasse geplanten ebenerdigen Stellplätze werden als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze zwischen den Gebäuden Gideon-Bacher-Straße 1 und 3 vorgesehen.

Der Gehwegbereich entlang der Gideon-Bacher-Straße wird im Bereich des WB 1 aufgrund der neuen Gebäudeflucht gegenüber der Bestandssituation so angepasst, dass dieser eine durchgängige Breite von mind. 2,0 m aufweist.

An der Erschließungssituation des Gebäudes Gideon-Bacher-Straße 5 werden keine Änderungen vorgenommen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Dieses umfasst bereits im Bestand vollständig versiegelte Grundstücke. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Vor allem die Pflanzung von Bäumen ist durch die darunter liegende Tiefgarage schwer umsetzbar.

Der Flachdachbereich des geplanten Gebäudes sowie die Tiefgaragendecke sind zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen.

Um dennoch eine ansprechende Freiflächengestaltung zu erhalten, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen, der insbesondere auf die Zwischenräume zu den westlich und östlich angrenzenden Wohngebäuden (Gideon-Bacher-Straße 1 u. 5) eingehen muss.

## **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.533 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 durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler 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, für die Freiflächengestaltung und für Müllbehälter definiert.

## **6.9 Infrastrukturversorgung**

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Der Neubau 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.

## **6.10 Altlasten**

Auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster keine Altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

## **6.11 Verschattung / Besonnung**

Für die Abschätzung der Besonnungsverhältnisse an den östlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden (Gideon-Bacher-Straße 1 und 5) wurde auf Grundlage der DIN 5034 eine Untersuchung zur Verschattung der Gebäude erstellt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber der Bestandsbebauung im Winter und Frühjahr (Bemessungstage gemäß DIN 5034 17. Januar und 21. März) im Bereich des Wohngebäudes Gideon-Bacher-Straße 1 in den Morgenstunden mit einer leichten Verschlechterung der Besonnung zu rechnen ist. Ab der Mittagszeit ist keine Veränderung gegenüber der Bestandsbebauung zu erkennen.

Im Bereich des Gebäudes Gideon-Bacher-Straße 5 kommt es am 17. Januar sowie am 21. März ab ca. 15 Uhr zu leichten Verschlechterungen an der Westfassade.

Die überwiegende Verschattung der Gebäude Gideon-Bacher-Straße 1 u. 5 wird jedoch aufgrund der tiefstehenden Sonne im Winter sowie im Frühjahr und Herbst von der gegenüberliegenden Bebauung ausgelöst.

Eine nach DIN 5034 ausreichende Besonnung der angrenzenden Wohnungen kann jedoch nach wie vor gewährleistet werden.

## **7.0 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.533 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: besonderes Wohngebiet (WB)	ca. 1.149 m <sup>2</sup> ( 74,9 %)
WB 1	ca. 839 m <sup>2</sup>
WB 2	ca. 310 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 384 m <sup>2</sup> ( 25,1 %)

### **7.2 Kosten**

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