

Planbereich	Plan Nr.
110.5	104

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bahnhofstraße 13"

Begründung (Entwurf)

Ulm, 20.12.2018

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund baulicher und energetischer Mängel soll das Gebäude Bahnhofplatz 13 abgebrochen und unter Berücksichtigung neuer Anforderungen in Hinblick auf den Städtebau, auf Funktionalität, Bautechnik und Barrierefreiheit in veränderter Form ersetzt werden. Durch die jüngeren und jüngsten Entwicklungen im Umfeld des Projektgrundstücks (Neubau Bahnhofstraße 11, Neubau Sedelhöfe, Neubau Bahnhofplatz 7) haben sich die städtebaulichen Parameter für das Planungsgebiet grundlegend verändert. Der Neubau soll daher einerseits in seiner Grundfläche modifiziert und andererseits an die Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude, insbesondere an die Höhe des Hauses Bahnhofstraße 11 (SüdWest Bank) angepasst werden. Vorhabenträger ist der Eigentümer des Grundstücks.

Das Vorhaben nimmt mit seiner Lage am Ulmer Innenstadtrand und der Nähe zum Ulmer Hauptbahnhof eine wichtige Funktion bei der Arrondierung der Innenstadt und der städtebaulichen Aufwertung des Standortes ein. Das Bestandsgebäude ist ein Relikt aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Krieg und wird weder in seiner städtebaulichen Positionierung noch in seiner Höhenentwicklung den stadträumlichen Anforderungen des Standorts gerecht.

Die künftige Bebauung bildet den Eckbaustein zwischen der Bahnhofstraße und deren Abzweigung in Richtung Parkhaus Deutschhaus. Blick- und Wegebeziehungen aus Richtung des Hauptbahnhofs und der künftigen Sedelhöfe, aus der entgegengesetzten Richtung der Bahnhofstraße sowie aus Richtung des Parkhauses Deutschhaus kreuzen sich vor dem Gebäude und rücken dieses in eine markante stadträumliche Position. Mit der Erneuerung des Bausteins Bahnhofstraße 13 besteht nun die Chance, die südliche Bauflucht der Bahnhofstraße prägnanter auszubilden und den Richtungswechsel der Bahnhofstraße hin zum Bahnhofplatz baulich zu definieren. Die nördliche Fassade des geplanten Neubaus nimmt künftig die divergierenden Baufluchten der benachbarten Gebäude auf und führt deren Schnittpunkt in einer Gebäudekante zusammen. Zugleich fokussiert der Neubau auf die stadträumlich prominente Ecke am Zugang in Richtung der Deutschhausgasse. Durch die Parallelführung der Westfassade zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung definiert der Neubau eine Gasse, die die Bahnhofstraße mit den südlich anschließenden Freiräumen verbindet.

Mit der geplanten Bebauung soll ein neuer Stadtbaustein entstehen, der einerseits die besondere stadträumliche Funktion an der sich wandelnden westlichen Bahnhofstraße erfüllt, andererseits sich in die bestehende städtebauliche Struktur des Umfelds einfügt und mit dieser ein stimmiges Ensemble bildet.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einem Gebäude, das in Hinblick auf Art und Maß der Nutzung sowie räumlich und gestalterisch den besonderen Ansprüchen dieser zentralen Innenstadtlage gerecht wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan
– Plan Nr. 110.5/84 in Kraft getreten am 21.12.1985.

Die mit dem Projekt verbundenen städtebaulichen Ziele gehen über die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklung ist daher ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, jedoch im dreistufigen Verfahren, durchgeführt. Durch die zusätzliche frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll der Öffentlichkeit mehr Raum zur Äußerung gegeben werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung im zentralen Geschäftsbereich von Ulm. Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss; dieses schließt die zusammenhängende Bebauung südlich der Bahnhofstraße nach Westen ab. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ragen als zweigeschossiger Vorbau vor die Südfassade. Das Gebäude ist in allen Bereichen mit Flachdächern gedeckt.

Nördlich, südlich und westlich schließen die Verkehrsflächen der Bahnhofstraße an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befinden sich die Projektgebiete der Sedelhöfe und des Neubaus Bahnhofplatz 7.

Die umliegende Bebauung ist Teil der zentralen Einkaufslage entlang der Achse Bahnhofstraße-Hirschstraße. Die Nachbarbebauung weist bis zu 7 Vollgeschosse mit Flachdächern auf.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 61 und Nr. 281/3 (Verkehrsflächen Bahnhofstraße) sowie das Flurstück Nr. 282/4 (Bahnhofstraße 13) des Vorhabenträgers. Das Baugrundstück Bahnhofstraße 13 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Verkehrsflächen sind in öffentlicher Hand. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 438 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Der geplante Baukörper schließt unmittelbar an die westliche Brandwand des Gebäudes Bahnhofstraße 11 an und führt dessen Bauflucht entlang der Bahnhofstraße nach Nordwesten bis zum Schnittpunkt mit der Bauflucht des Gebäudes Bahnhofstraße 17 fort. Die Westfassade verläuft parallel zu der Fassade des Gebäudes Bahnhofstraße 17. Die Südseite wird im rechten Winkel zur Westfassade gestellt und schließt an die Südwestecke des Gebäudes Bahnhofstraße 11 an. Der Baukörper ordnet die ihn umgebenden Freiräume neu, indem er die Bauflucht der Bahnhofstraße stärkt und deren Umlenkung hin zum Bahnhofplatz baulich definiert, indem er vor seiner Westfassade eine Gasse ausbildet und der anschließenden platzartigen Aufweitung an deren Nordseite eine orthogonale räumliche Fassung gibt.

Der geplante Baukörper erstreckt sich zwischen ca. 3 m und 9 m über die bisherige Grundstücksgrenze hinaus nach Westen/Nordwesten weiter in den öffentlichen Raum. Zwischen dem Bestandsgebäude Bahnhofstraße 17 und dem Neubau verbleibt eine Gassenbreite von ca. 7,60 m. Diese städtebaulich begründete Veränderung des Grundstückszuschnitts zugunsten des Vorhabenträgers muss im Zuge des weiteren Planungsverfahrens zwischen Stadt und Vorhabenträger liegenschaftlich nachgeführt werden.

Der neue Baukörper hat insgesamt 6 Vollgeschosse zzgl. eines Kellergeschosses und eines Staffelgeschosses für den Dachausstieg bzw. für Technischeinrichtungen. Der Baukörper greift die Attikaoberkante des anschließenden Hauses Bahnhofstraße 11 auf. Diese durchgehende Höhe unterstützt die Ensemblewirkung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Die Traufkante über dem 5. Obergeschoss liegt bei 498,90 m ü. NN, die des Technikgeschosses bei 500,70 m ü. NN. Die Oberkanten des Gebäudes bewegen sich damit zwischen ca. 22,45 m und ca. 24,25 m über dem Straßenniveau der Bahnhofstraße.

Der Eingangsbereich in das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist um etwa 1,85 m hinter die Bauflucht eingezogen. Die darüber liegenden Geschosse ragen entsprechend über die Fassadenebene des Erdgeschosses hinaus und bilden einen Witterungsschutz vor dem Eingangsbereich.

Nach derzeitiger Planung wird im Erdgeschoss des Hauses wieder eine Apotheke einziehen, nun mit einer Handelsfläche von insgesamt ca. 128 m² Größe. Darüber liegen Lager- und Büroräume für die Apotheke. Im 2. bis 4. Obergeschoss sind Arztpraxen vorgesehen. Das oberste Geschoss ist einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Untergeschoss werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter mit Lager und Technikräumen bereitgestellt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der zentralen Bedeutung der Ulmer Innenstadt und fügt sich in die Struktur der maßgeblichen Umgebung ein.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bereits vorhandenen Nutzungen am Standort zu erhalten; jedoch soll der Nutzungskatalog des Bebauungsplans um solche kerngebietstypischen Nutzungen erweitert werden, die diesem Standort gleichermaßen angemessen sind. Auf diese Weise hält der Bebauungsplan langfristig Spielräume für etwaige Bedarfe zur Nutzungsänderung offen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen (Kerngebiet) wird daher wie folgt festgesetzt:

- 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 3. Obergeschoss

Zudem wird für das 5. Obergeschoss zwingend Wohnnutzung festgesetzt. Diese Festsetzung reflektiert die städtebauliche Haltung, grundsätzlich auch in den zentralen Handlungslagen Wohnnutzung zu ermöglichen und damit zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beizutragen. Der Charakter des Kerngebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht zulässig.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, 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.

Für Spielhallen und Wettbüros werden darüber hinaus gesonderte Regelungen getroffen: Diese sind gem. § 31 Abs.1 BauGB in Verb. mit § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden. Diese Regelung folgt dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm aus dem Jahr 2012. Dieser Studie folgend sind die Ulmer Hauptgeschäftslagen um Hirsch- und Bahnhofstraße so vital, dass die von Spielhallen und Wettbüros ausgehenden nutzungspezifischen Störpotentiale nicht zu funktionalen Brüchen führen, solange diese Betriebe nicht in der Erdgeschosszone angesiedelt werden.

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 Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen mit einem zentralen Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle im konkreten Bauvorhaben vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert nach Gebäudeteilen über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgesetzt.

Die Höhe des Gebäudes bis zur Attikaoberkante wird auf 499,50 m ü. NN festgesetzt und liegt somit ca. 23,20 m über dem Niveau der Bahnhofstraße. Das Staffelgeschoss wird mit 501,50 m ü. NN festgesetzt; dies entspricht ca. 25,20 m über dem Straßenniveau.

Die festgesetzte Höhenbeschränkung im Bebauungsplan bietet gegenüber der Vorhabenplanung einen Spielraum von ca. 50 cm für mögliche Abweichungen im Zuge der weiteren Durcharbeitung bzw. infolge von Bautoleranzen. Ziel ist es, die Oberkante des angrenzenden Gebäudes aufzunehmen und die bestehende Traufkante zu verlängern. Diese durchgehende Höhe soll die Ensemblewirkung der zusammenhängenden Gebäude entlang der Bahnhofstraße bekräftigen.

Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) kann für Absturzsicherungen (Geländer etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise fest. Damit wird für das Plangebiet die in der Ulmer Innenstadt vorherrschende Grenzbebauung (Blockrandbebauung) gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster basiert auf dem Ergebnis einer im Vorfeld durchgeführten und mit der Verwaltung abgestimmten Entwurfsplanung.

Lichtschächte sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Verkehrserschließung

Die Andienung wird ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße über die Bahnhofstraße und die südlich anschließende Platzfläche erfolgen. Anlässlich der geplanten Erweiterung des Hauses Bahnhofstraße 13 sowie der bereits beschlossenen Verlängerung des schräg gegenüberliegenden Gebäudes Bahnhofplatz 7 hat das Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm eine Untersuchung der Schleppkurven am Eingang der Bahnhofstraße durchgeführt. Diese hat ergeben, dass eine Andienung der Hinterliegerbereiche (Galeria Kaufhof und C & A) auch unter der Maßgabe der neuen Gebäudeanordnung weiterhin sogar mit Sattelzügen stattfinden kann. Ebenso ist gewährleistet, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr in den Platzbereich vor dem Deutschhaus einfahren können.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können angesichts der beengten Grundstückssituation nicht sinnvoll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Bahnhofstraße ist eine ausgewiesene Fußgängerzone und als ganztägige Zu- und Ausfahrt einer privaten Tiefgarage ungeeignet. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze werden daher abgelöst.

In Anbetracht der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar. Die Haltestelle Hauptbahnhof, wichtigster Umsteigepunkt im Ulmer Nahverkehrsnetz, liegt in unmittelbarer Nähe. Die Region ist über den nahegelegenen Hauptbahnhof und den ZOB sehr gut erreichbar. In kurzer Distanz befindet sich das Parkhaus Deutschhaus mit ca. 600 Einstellplätzen. Unter dem Bahnhofplatz wird aktuell eine Tiefgarage für ca. 540 Stellplätze errichtet. Des Weiteren werden unter den benachbarten Sedelhöfen derzeit 700 öffentliche Stellplätze in einer 3-geschossigen Tiefgarage geschaffen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Der Bestand weist bereits ein vollflächig überbautes Grundstück auf. Sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 438 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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

5.7 Artenschutz

Aufgrund der aktuell beengten Platzverhältnisse in der Bahnhofstraße kann das geplante Vorhaben erst im Nachgang des Projekts Bahnhofplatz 7 zur Ausführung kommen. Dies wird voraussichtlich erst ab dem Jahr 2020 der Fall sein. Angesichts dieser erheblichen Zeitspanne ist es sinnvoll, das Bestandsgebäude nicht zum Zeitpunkt der Planaufstellung, sondern rechtzeitig vor Baubeginn einer artenschutzfachlichen Untersuchung zu unterziehen.

Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich umzusetzen und ausdrücklich nicht abwägungszugänglich. In Anbetracht der sehr geringen naturräumlichen Qualitäten des Standorts sind keine artenschutzrechtlichen Belange zu erwarten, die nicht kompensiert werden könnten bzw. geeignet wären, die Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich zu verhindern. Eine Verschiebung der artenschutzfachlichen Untersuchung auf einen Zeitpunkt, an dem die Eingriffe in artenschutzrechtliche Belange ggfs. relevant werden können, ist unter den genannten Voraussetzungen daher vorzuziehen. Den zuständigen Behörden wird zu gegebener Zeit ein artenschutzfachliches Gutachten zur Abstimmung vorgelegt.

5.8 Immissionsschutz

Obwohl das Planungsgebiet von Fußgängerbereichen umgeben ist, wirken die Verkehrsgeräusche des Bahnhofplatzes bzw. der Friedrich-Ebert-Straße auf das Objekt ein. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis über die Einhaltung der geltenden Lärmrichtwerte in Hinblick auf die geplanten Nutzungen zu erbringen.

5.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebiets ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Infolge der Vergrößerung des Baufeldes nach Süden und Westen müssen diverse Leitungen im Untergrund der Bahnhofstraße verlegt werden. Diese Arbeiten werden vor der eigentlichen Baumaßnahme auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Die betroffenen Leitungsträger sind in die Planung bereits eingebunden.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

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

Aufgrund der Lage der geplanten Baukörper im zentralen Innenstadtbereich können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO zur angrenzenden Verkehrsfläche des Flurstück Nr. 281/3 nicht eingehalten werden. Diese überschreiten bei der festgesetzten Gebäudehöhe der Mitte der öffentlichen Fläche des Flurstücks Nr. 281/3 um ca. 0,82 m.

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsflächen dahingehend festgesetzt, dass innerhalb des Baufensters unter Einhaltung der Gebäudehöhe bis an die Baugrenze gebaut werden darf. Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird begleitet durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Vorhabenträger. Im Vertrag werden die Gestaltanforderungen und Qualitätsmaßstäbe weiter ausdifferenziert.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	438 m ²	(100,0 %)
davon:			
Kerngebiet (MK)	ca.	259 m ²	(59,1 %)
Fußgängerbereich	ca.	179 m ²	(40,9 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen.