

Planbereich	Plan-Nr.
110.5	105

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

Entwurf
Begründung

Ulm, 22.08.2019

Bearbeitung:
Kling Consult (KC)
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
86381 Krumbach
Jana Fürstenberg, M.Sc. Geogr.

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG, Gerhart-Hauptmann-Weg 43/2, 89075 Ulm beabsichtigt das Grundstück ‚Deutschhausgasse 9‘, im Südwesten der Ulmer Innenstadt zwischen der Hauptgeschäftsstraße/ Fußgängerzone und dem Parkhaus ‚Deutschhaus‘ gelegen, neu zu bebauen.

Bereits 2010 wurde auf Antrag der Vorhabenträgerin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (GD 367/10), wobei damals ein Erhalt der Bausubstanz und eine Aufstockung sowie ein Anbau des Gebäudes vorgesehen war. Die Vorhabenträgerin hat sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität für einen Abbruch des Gebäudes und einen Neubau entschieden.

Da sich die Geschossigkeit, die Kubatur des Staffelgeschosses und die Oberkanten der baulichen Anlagen -um ca. 1,3 m für das Staffelgeschoss und ca. 3,10 m im Bereich der Ost-Südecke für die Erschließung sowie im Bereich des 7. Vollgeschosses um ca. 0,5 m- gegenüber dem Bebauungsplan von 2010 ändert, muss ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan Nr. 110.5/ 99, in Kraft getreten am 23.12.2010, außer Kraft.

3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. Kg. ist Eigentümerin des Grundstückes: Flst-Nr. 277/2. Das Grundstück Flst-Nr. 281/1 (Fußgängerbereich), befindet sich im Eigentum der Stadt Ulm. Das geplante Vorhaben tritt im Norden ca. 70 cm und im Westen ca. 90 cm über die bestehende Grundstücksgrenze hervor. Für die Umsetzung des Vorhabens erwirbt die Vorhabenträgerin die erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung des zentralen Geschäftsbereiches von Ulm. Die Deutschhausgasse bildet in Verbindung mit der Bahnhof- und Hirschstraße für den Einzelhandel die 1a-Geschäftslage in Ulm. Das Plangebiet liegt an der nordwestlichen Ecke eines dichten Baublocks unmittelbar gegenüber dem Parkhaus Deutschhaus und dem Kaufhaus "Galeria Kaufhof".

Die Bebauung des bestehenden Baublocks ist aufgrund verschiedener Dachformen und Geschossigkeiten unregelmäßig gestaltet. Bisher ist das Grundstück der Vorhabenträgerin Flst-Nr. 277/2 nicht vollständig bebaut. Das bestehende Gebäude ist 4-geschossig und mit einem Flachdach ausgeprägt. Die Gebäude auf der Nord- und Westseite weisen 4 Vollgeschosse und Flachdach, die Deutschhausgasse 3 als Anschlussbebauung an die Bahnhofstraße 5 Vollgeschosse und ein leicht geneigtes Satteldach auf. Auf der Südseite des Baublocks befindet sich eine 1-2 geschossige Bebauung mit zum Teil hohem Satteldach. Die Gebäude sind mit Ladengeschäften im Erdgeschoss und in den Obergeschossen mit Büros und Wohnungen genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Deutschhausgasse. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 312 m².

5. Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes

Im „Innenstadtkonzept 2020“ der Stadt Ulm aus dem Jahr 2010 ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, innerhalb des Planbereiches P1 „Neue Straße West“ gelegen, als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Das bestehende Gebäude in der Deutschhausgasse genügt aufgrund seiner Substanz nicht mehr den heutigen städtebaulichen und bautechnischen Anforderungen. Ziel ist es, eine verdichtete bauliche Nutzung und Aufwertung des Quartiers zu erreichen.

Um eine höhere Nutzungsdichte zu ermöglichen, soll das bestehende Gebäude im Zuge der jetzt vorgesehenen Neubebauung durch die Vorhabenträgerin abgerissen werden. Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung der Architekturwerkstatt [pli:z] Blease, St. Johann, die als V+E-Plan in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet ist. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei dem geplanten Neubau eines "Boutique"-Hotels mit Ladeneinheit in der Deutschhausgasse handelt es sich um eine 7-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss. Die Höhenentwicklung fügt sich akzentuierend in die bestehende Bebauung ein. Vorgesehen ist eine Hotelnutzung mit ca. 36 Hotelzimmern. Im Erdgeschoss ist neben der Hotelrezeption eine gewerbliche Nutzung (z.B. Laden) geplant. Im Staffelgeschoss ist der Frühstücksraum für die Hotelgäste mit einer nach Süden ausgerichteten Aussichtsterrasse vorgesehen.

Die Nord- und Westfassade grenzen an die Fußgängerzone an, wobei nach Norden eine Lochfassade mit Naturstein geplant ist, um eine großzügige und ruhige Erscheinung zu erzielen. Im Westen, gegenüber dem Deutschhausparkhaus, wird eine Wandfläche entwickelt, die sich flächenhaft in die Höhe und um das Staffelgeschoss zieht. Durch ein Muster im Klinkerverbund entsteht Struktur und eine Rhythmisierung, die die Erscheinung des Gebäudes unterstreichen.

Das aktuell vorhandene Untergeschoss soll erweitert werden und dann das gesamte Gebäude unterbauen. Sollte aufgrund eines zu hohen Grundwasserspiegels eine Erweiterung des Untergeschosses nicht umgesetzt werden können, bleibt alternativ das Untergeschoss wie bisher erhalten.

Die Dachflächen werden von Aufbauten freigehalten und extensiv begrünt.

6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Innenstadtlage des Plangebiets und fügt sich in die Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Um eine ausgewogene Nutzungsmischung sicherzustellen und um Störpotential im Gebiet zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemein zulässig sind

- 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 5. Obergeschoss

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt aufgrund der begrenzten Grundstücksverhältnisse, der städtebaulichen Lage in dem heterogenen Baublock und zum Schutz der Nachbarschaft entsprechend der vorgesehenen Vorhabenplanung. Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden im Geltungsbereich generell ausgeschlossen. Bei dieser Art von Gewerbebetrieb bzw. 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, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung 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 Vergnügungsstätten-konzept 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 nutzungsspezifischen Störpotentiale nicht zu funktionalen Brüchen führen, solange diese Betriebe nicht in der Erdgeschosszone angesiedelt werden.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse eines innerstädtischen Quartiers und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Regelung erfolgt über die Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (vgl. Planzeichnung).

Wie bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2010 wird gemäß § 17 BauNVO der maximal mögliche Wert von 1,0 festgesetzt. Eine GFZ wird aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt. Ausgehend vom Erdgeschoss ergibt sich eine maximale Höhe der Gebäude von ca. 21,7 m bis ca. 25,0 m über Straßenniveau.

§ 17 Abs. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die gebietsspezifischen Obergrenzen von GRZ und GFZ zu überschreiten, soweit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange der Umwelt berücksichtigt sind. Das Plangebiet gehört zu dem historischen Stadtbereich und ist damit Bestandteil des dicht bebauten zentralen Geschäftsbereiches des Ulmer Zentrums (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Die gewählten Werte geben den Rahmen dafür, dass mit der Planung eine innenstadtdäquante, hohe Dichte erreicht wird. Diese Dichte spiegelt das städtebauliche Ziel wider, die Bebauung harmonisch in die städtebauliche Struktur der Umgebung einzufügen. Die hohe Dichte dient ferner dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich u.a. durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung sicherstellen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen,

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche basiert auf dem V + E-Plan und wird mittels Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der Vorhabenplanung wird das Baufenster gegenüber dem bestehenden Gebäude nach Osten um ca. 5 m, nach Norden um ca. 70 cm und nach Westen ca. 90 cm erweitert. Dies entspricht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 2010.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind aus Gründen der verdichteten Bauweise sowie der innerstädtischen Lage nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in m ü NN festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die relative Höhe der zukünftigen Bebauung weist damit eine Höhe von max. ca. 25,0 m. Zum Ausgleich von möglichen Baulöcheranforderungen oder notwendiger Abweichungen im Zuge der Ausführungsplanung ist in der festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlagen ein Spielraum von ca. 30 cm berücksichtigt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung und die Andienung des Plangebietes erfolgt über die Deutschhausgasse, die als Fußgängerzone ausgebildet ist. Diese steht für den Anlieferverkehr entsprechend den festgelegten Anlieferzeiten zur Verfügung.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können aufgrund des bestehenden Untergeschosses nicht sinnvoll in einer Tiefgarage hergestellt werden. Zudem ist die als Fußgängerzone ausgewiesene Deutschhausgasse - und in deren Fortführung die Bahnhofstraße - nicht dazu geeignet, ganztägigen Zu- und Ausfahrtsverkehr für eine private Tiefgarage aufzunehmen. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Ulm abgelöst werden.

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 unmittelbarer Nachbarschaft 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.

Die genaue Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Fläche innerhalb des Grundstückes handelt es sich um ein einzelnes, bereits heute vollständig versiegeltes Grundstück. Auch zukünftig soll das Grundstück vollständig überbaut werden. Eine Pflanzvorgabe erfolgt daher bezüglich einer extensiven Dachbegrünung. Im angrenzenden öffentlichen Bereich der Deutschhausgasse ist eine Gestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen bereits durchgeführt.

6.6 Naturschutz / Anwendung Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

6.7 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen werden im Vorfeld der Baumaßnahmen durchgeführt. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.8 Kampfmittel

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

6.9 Geotechnik / Boden- und Wasserschutz

Zur Abschätzung der Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde durch die GeoBüro Ulm GmbH am 17.12.2018 der Grundwasserstand an einer ca. 30 m nordwestlich des Grundstückes liegenden Grundwassermessstelle gemessen. Demnach ist innerhalb des Plangebietes mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Boden- und Wasserschutzes sind bei der nachfolgenden Planung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diesen Sachverhalt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen und ggf. eine weitere Sachverständigenprüfung durchzuführen.

6.10 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der spätmittelalterlichen Stadt. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld konnten römische und mittelalterliche Siedlungspuren freilegen, bei denen es sich um bedeutende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Es ist davon auszugehen, dass in Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können.

Durch den Neubau ist eine zusätzliche Überbauung des Grundstückes bis zur östlichen Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 277/2 zu Flst.-Nr. 276 von ca. 45 m² vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend dem Schlumberger Plan von 1808 mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen.

Durch die Überplanung sind die möglichen archäologischen Funde in ihrem Bestand gefährdet. Einer zulässigen Überplanung wird aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wurde. Folgende Nebenbestimmungen werden bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals festgesetzt:

- Das Landesamt für Denkmalpflege ist über den geplanten Bauablauf in Kenntnis zu setzen.
- Der Bodenaushub in den archäologisch relevanten Restflächen, wie Bereiche ohne bestehende Unterkellerung, hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamts für Denkmalpflege zu erfolgen. Mit der weiteren Durchführung der geplanten Baumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn vorhandene Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen worden sind.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt (vgl. Kap. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Nebenanlagen). Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung und für Werbeanlagen definiert.

6.12 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Nutzung und zur Fassadengestaltung an diesem hervorgehobenen städtebaulichen Bereich getroffen.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	312 m ²	(100,0 %)
davon:	Kerngebiet (MK)	164 m ²	(52,6 %)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	148 m ²	(47,4 %)

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin getragen.