

Planbereich	Plan Nr.
142	42

Stadt Ulm - Stadtteil Westen

Bebauungsplan

"Hauffstraße 10 – Erweiterung Landratsamt"

Begründung

Ulm, 30.12.2016

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung an die geänderte Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Landratsamt des Alb-Donau-Kreises beabsichtigt, das westlich des heutigen Verwaltungsgebäudes angrenzende Flurstück Nr. 3126/28 und einen Teilbereich des eigenen Grundstücks 3126/25 neu zu bebauen. Das ehemalige Sparkassengebäude wurde bereits bis auf die Tiefgarage abgebrochen und soll mit einem 7-geschossigen Bürogebäude neu bebaut werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/41, in Kraft getreten am 03.07.1986. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Bebauungsplan erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung als Verwaltungsgebäude.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Dichterviertel an der Hauffstraße und war bislang mit einem Gebäude der Sparkasse Ulm bebaut.

Diese Bebauung wies 5 Vollgeschosse mit einer Flachdachausbildung auf und wurde als Bürogebäude mit Tiefgarage genutzt. Eine Untersuchung ergab dass die Gebäudestruktur die erforderlichen Achsmaße nicht aufweisen konnte und die Statik ungenügend war. Ein Erhalt des Gebäudes scheidet deshalb aus.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nördlich das Gebäude des Landratsamts Alb-Donau-Kreis mit 6 Geschossen und Flachdachausbildung. Im Osten (Eckbereich Schillerstraße/Hauffstraße) liegt der Vorplatz des Landratsamts mit einer darunterliegenden Tiefgarage, im Süden und Westen weist die gründerzeitliche Wohnbebauung der Hauffstraße 5 – 7 Geschosse und meist Mansarddachausbildung auf. Die Höhenentwicklung ist durch die überhöhten Geschosse der damaligen Zeit entsprechend vergleichbar.

Im weiteren Umfeld setzt sich im Norden und Westen die Bebauung des Sanierungsgebiets Dichterviertel fort, im Süden schließt sich der Gebäudekomplex des Universumcenters an, direkt im Osten jenseits der Schillerstraße beginnen bereits die Gleisanlagen des Ulmer Hauptbahnhofs.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 3126/28 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3126/25 (Vorplatz Landratsamt) und Nr. 3059 (Hauffstraße). Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.045 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurden im Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 10.11.2015 die städtebaulichen Eckdaten für die Erweiterung des Landratsamts beschlossen (GD 454/15). Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat daraufhin zusammen mit der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG), der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm (SUB) sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) ein VOF- Verfahren mit anschließendem Gutachterverfahren unter der Teilnahme von 7 Büros durchgeführt. Das Preisgericht hat am 03.02.2016 die Arbeit des Büros JSWD Architekten, Köln, als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Durch steigende Anforderungen im Bereich der Flüchtlingsarbeit war es notwendig, nach dem Wettbewerbsverfahren das Raumprogramm zu erhöhen. In Zusammenarbeit mit JSWD Architekten, Köln, die direkt mit einer Überarbeitung beauftragt wurden, wurde das Gebäude verbreitert und weiter nach Osten in den Vorplatz des Landratsamtes gerückt. Außerdem wurde ein zusätzliches 7. Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss ergänzt. Der Entwurf nimmt im Bereich der Hauffstraße die historische Bauflucht wieder auf.

Insgesamt sind nun ca. 200 flexibel gestaltete Büroräume für derzeit ca. 187 Mitarbeiter des Dezernats 4 vorgesehen. Der Zugang zum Neubau ist mittig zum Platz ins Gebäude eingezogen. Im Bereich des 2. Obergeschosses ist an der Nordseite eine Verbindungsbrücke zum bestehenden Landratsamt vorgesehen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes übernimmt mit 6 Geschossen und einem zurückgesetzten 7. Staffelgeschoss die Höhe des angrenzenden Landratsamts sowie der bestehenden Wohnbebauung entlang der Hauffstraße. Die Oberkante des Gebäudes (OK) ist dabei mit ca. 24,57 m über dem Niveau der Hauffstraße geplant. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 503,21 m ü.NN. Die festgesetzte maximale Höhe von 504,0 m ü.NN. lässt somit noch genügend Spielraum für die weitere Ausführungsplanung.

Die verbleibende Tiefgarage unter dem Baufeld weist ca. 22 Einstellplätze auf. Das bestehende Landratsamt kann bereits 70 Stellplätze in der Gemeinschafts-Tiefgarage Hauffstraße und 168 Stellplätze unter dem bisherigen Landratsamt nachweisen sowie 57 Außenstellplätze entlang der Hauffstraße, der Böblinger Straße und im Freibereich des Landratsamts. Die dann insgesamt ca. 317 Stellplätze reichen für die Gesamtzahl der Mitarbeiter aus. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist zum Bauantrag zu erbringen.

Die Hauffstraße bleibt in ihrer bestehenden Gestaltung und Dimensionierung erhalten. Die entlang der Straße bestehenden öffentlichen Stellplätze werden durch die Planung nicht tangiert. Die vorhandenen Straßenbäume können aufgrund der heranrückenden Gebäudeflucht nicht erhalten werden. Sie werden nach der Methode Koch bewertet und im Stadtgebiet ersetzt. Der Verursacher hat die Kosten des Ausgleichs zu tragen und die Fällung zu veranlassen. Im weiteren Planungsprozess wird versucht, die Straßenbäume an Ort und Stelle zu ersetzen.

Mit der Bildung der neuen Raumkanten soll die städtebauliche Situation verbessert und eine dem innerstädtischen Standort angemessene, qualitätvolle Bebauung geschaffen werden. Ziel ist die Aufwertung des Quartiers mit einem weiteren Bürogebäude.

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 Geltungsgebietes von ca. 2.045 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien (weniger als 20 000 m²). 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 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Landratsamt festgesetzt.

Ergänzend zu den Nutzungen in Verbindung mit dem Landratsamt sind Verwaltungs- und Büronutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Damit können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken "Innenentwicklung 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 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 1,0 festgesetzt.

Die für die Überschreitung der GRZ erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die Absicht belegt, die Baufläche innerhalb des Grundstücks durch die bestehende 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 Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls differenziert über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Die Gebäudehöhen werden im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils auf 500,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 21,86 m über dem Niveau der Hauffstraße. Die 7-geschossigen Gebäudeteile (Stafelgeschoss) sind mit 504,0 m ü. NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 25,36 m über dem Niveau der Hauffstraße. Die Differenz von ca. 0,7 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 technische Dachaufbauten (z.B. technische Anlagen wie Auszugsüberfahrten etc.) ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und muss von der Attika 2,0 m eingerückt werden.

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 geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht dabei der prämierten Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude und ermöglicht die städtebaulich erwünschten Raumkanten entlang der Hauffstraße. Darüber hinaus wird die zum bestehenden Gebäude des Landratsamts vorgesehene Verbindungsbrücke sowie ein Vordach zum Platzbereich ermöglicht.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Hauffstraße.

Die verbleibende Tiefgarage unter dem Baufeld weist ca. 22 Einstellplätze auf. Das bestehende Landratsamt kann bereits 70 Stellplätze in der Gemeinschafts-Tiefgarage Hauffstraße und 168 Stellplätze unter dem bisherigen Landratsamt nachweisen sowie 57 Außenstellplätze entlang der Hauffstraße, der Böblinger Straße und im Freibereich des Landratsamts. Die dann insgesamt ca. 317 Stellplätze reichen für die Gesamtzahl der Mitarbeiter aus. Die Zufahrt der im Baufeld befindlichen Tiefgarage befindet sich in der Hauffstraße.

Fußläufig wurde das Grundstück bislang unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze durch einen in Richtung Norden verlaufenden Fußweg (Fußwegeverbindung zur Böblingerstraße) erschlossen. Dieser wird durch das weiter in den Platzbereich einrückende Gebäude in Richtung Osten verschoben und über ein zusätzliches Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst einen im Bestand bereits vollständig unter- bzw. überbauten 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 Bäumen erscheint durch die darunter liegende Tiefgarage schwer umsetzbar.

Die Dachflächen sind im Gegensatz zum abgebrochenen Gebäude - wo dies technisch möglich ist - zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und zu einem angenehmen Arbeitsklima beizutragen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Photovoltaik/Solaranlagen, sofern darunter eine Begrünung nicht gedeihen kann.

Um dennoch eine ansprechende Freiflächengestaltung zu erhalten, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen, der insbesondere auf den bestehenden Vorplatz mit der vorhandenen Großskulptur reagieren 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. 2.045m² 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 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung sowie die Unterbringung von Müllbehältern definiert.

6.8 Infrastrukturversorgung

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

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.045 m ² (100,0 %)
davon: Fläche für Gemeinbedarf	ca. 1.399 m ² (68,4 %)
Verkehrsflächen	ca. 646 m ² (31,6 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis als Vorhabenträgerin getragen.