

| Planbereich | Plan Nr. |
|-------------|----------|
| 160 | 105 |

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Griesgasse - Blaukanal

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 07.05.2010

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch 2 Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Zur Arrondierung ist im Bereich zwischen dem Blaukanal und der künftigen Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg zur Einsteinstraße vorgesehen.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR im Herbst 2009 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit der Bürogemeinschaft Meister/Meier wurde zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Die Konzeption sieht zwei aufgeständerte, unterschiedlich hohe Einzelbaukörper (5-Geschosse + Staffelgeschoss bzw. 4-Geschosse + Staffelgeschoss) vor. Die Höhenentwicklung ist so gewählt, dass eine Abstufung der Baukörper in Richtung Blaukanal erfolgt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160/75 "Einsteinstraße – Blaukanal- Griesgasse – Blaukanal – Mühlstraße – Klingensteiner- und Jägerstraße", genehmigt vom 23.12.1959. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit dem Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung des Plangebietes als Nachfolgenutzung mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zum Neubau der Wohngebäude gewährleisten.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt direkt an der Griesgasse im Bereich des Blaukanals. Im östlichen Bereich befindet sich eine aufgelassene, landwirtschaftliche Hofstelle. Der westliche Teilbereich ist bereits leergeräumt und wird derzeit als unbefestigte Parkplatzfläche genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück des seit 2006 bestehenden Dialysezentrums (Erlenstraße 40, Flurstück Nr. 286) sowie an den gemäß der städtischen Verordnung vom 01.02.1985 geschützten Grünbestand auf Flurstück Nr. 224/1. Westlich befinden sich die Wohngebäude des Einsteinhofes (4-5 Geschosse), sowie eine 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Griesgasse. Im Süden besteht unmittelbar angrenzend an die Griesgasse ein Gemenge aus gewerblicher Nutzung (Kleinkunstbühne KCC, Büros etc.) und Wohnnutzung. Östlich erstreckt sich der Blaukanal sowie in einem Abstand von ca. 30 m eine Reihenhausbebauung entlang der Griesgasse.

Das Plangebiet selbst weist einen Höhenunterschied in Richtung Nord-Süd von ca. 1,0 m auf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 223/1, 224, 284 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 2.443 m² auf.

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei aufgeständerten, unterschiedlich hohen Einzelbaukörpern vorgesehen. Der westliche Baukörper wird giebelständig zur Griesgasse ausgerichtet, der östliche Baukörper steht traufständig, parallel zur nördlich gelegenen Grundstücksgrenze. Die Höhenentwicklung sieht im westlichen Bereich einen 5-geschossigen Baukörper mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss, sowie im östlichen Bereich zum Blaukanal ein 4-geschossiges Gebäude ebenfalls mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss vor. Die Dachgestaltung der Gebäude ist mit einer Flachdachausbildung sowie einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Bebauung ist mit ca. 27 Wohneinheiten geplant, wobei 13 WE in dem westlichen Gebäude und 14 WE im östlichen Gebäude vorgesehen sind. Durch die Aufständigung der Gebäude befinden sich im Erdgeschossbereich lediglich die Erschließungskerne (Treppenhäuser, Aufzüge) sowie kleinere Abstellräume. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt barrierefrei (Aufzüge).

Die absolute Höhe der geplanten Gebäude beim westlich gelegenen Baukörper mit 496,50 m ü. NN., beim östlich gelegenen Baukörper auf 493,50 m ü. NN. vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage mit der Zufahrt von der Griesgasse aus bereitgestellt.

Im Süden des Plangebiets ist eine öffentliche Freifläche geplant, die sich parallel zum Blaukanal bis an den nördlich des Plangebiets angrenzenden geschützten Grünbestand erstreckt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg geplant, der eine direkte Anbindung der Griesgasse an die Einsteinstraße sicherstellt. Die Flachdächer werden extensive begrünt. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen werden landschaftsgärtnerische angelegt.

Die Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung für die aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle sowie die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes an der Griesgasse.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Schutz der zur Entwicklung vorgesehenen Nutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

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

5.2 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 einheitlich auf den Wert von 0,5 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die Überschreitung wird mit der Auskragung der Gebäude ab dem 1. Obergeschoss sowie durch den Bau der Tiefgarage begründet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt.

Die Höhe der geplanten Bebauung beträgt für den westlichen Baukörper ca. 496,50 m ü. NN. und für den östlichen Baukörper ca. 493,50 m ü. NN. Die relative Höhe liegt damit etwa 17,0 m (westlicher Baukörper) bzw. 14,50 m (östlicher Baukörper) über dem Niveau der Straßenverkehrsfläche der Griesgasse. Im Bebauungsplan wird die absolute Höhe des Gebäudes auf 497,50 m ü. NN. sowie 494,50 m ü. NN. festgesetzt. Die Differenz von 1,0 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

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

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die aufgeständerten Wohnebenen werden 2 Baufenster auf der Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt. Für die drei Erschießungskerne werden differenzierte Baufenster für das Erdgeschoss festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Teilbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden.

Der vorgesehene Abstand der Baukörper untereinander ist innerhalb des Gebietes mit einer Tiefe von ca. 7,50 m geplant. Die vorgegebene Abstandstiefe der Landesbauordnung von 0,4 der Wandhöhe kann damit nicht eingehalten werden. Die Abstandstiefen zu den angrenzenden Flurstücken Nr. 282/2 (öffentlicher Fußweg), Nr. 201 (öffentliche Verkehrsfläche der Griesgasse) sowie Flurstück Nr. 224/1 (geschützter Grünbestand) werden bei einem Wert von 0,4 der Wandhöhe ebenfalls nicht eingehalten.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Reduzierung der Abstandstiefen der beiden Gebäude untereinander sowie gegenüber den angrenzenden Grundstücken auf 0,3 der jeweiligen Wandhöhe festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie eine ausreichende Belüftung der bestehenden Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 282/4 (Erlenstraße 30) ist aufgrund des vorhandenen Abstandes (ca. 13,50 m) der beiden Wohngebäude zueinander gewährleistet. Gegenüber dem Flurstück Nr. 224/10 kommen aufgrund des geschützten Grünbestandes und der damit verbundenen Nichtbebaubarkeit des Grundstückes nachbarliche Belange nicht zum Tragen. Somit sind mit der getroffenen Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber dem Flurstück 282/2 und dem Flurstück 224/10 ist somit städtebaulich vertretbar.

Die Voraussetzungen zur Reduzierung der Abstandstiefen der Baukörper untereinander im Plangebiet sind hinsichtlich der Beleuchtung und des Brandschutzes ebenfalls gegeben. Nachbarliche Belange sind hier ohne Bedeutung, da die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt von einem Vorhabenträger, der Ulmer Heimstätte eG. als Einheit entsprechend dem prämierten Entwurf der Mehrfachbeauftragung errichtet wird.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche der Griesgasse.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Griesgasse aus vorgesehen. Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Zur Erschließung des nördlich angrenzenden geschützten Grünbestandes (privates Grundstück, Flurstück Nr. 224/1) wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Gebietes an die Einsteinstraße wird der bereits im Bebauungsplan 160/103 "Einsteinstraße – Erlenstraße" festgesetzte Fußweg entlang des Blaukanals aufgegriffen und bis zur Griesgasse verlängert. Die genaue Lage des Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird anhand des bestehenden Bewuchses festgelegt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Grünraum des östlich verlaufenden Blaukanals. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im Uferbereich entlang des Blaukanals
- Erhalt der schützenswerten Bäume entlang des Blaukanals
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind

aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.443 m² erfüllt. 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 des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Bei einer ersten Begehung des Grundstückes sowie der bestehenden Gebäude wurden keine geschützten Arten (Fledermausarten, Vogelarten) angetroffen. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu den ursprünglichen Nutzungen zu erwarten sind.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung sowie die Freiflächengestaltung bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 2.443 m ² (100,0 %) |
| davon: allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 1.959 m ² (80,2 %) |
| öffentliche Grünfläche | ca. 484 m ² (19,8 %) |

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.