



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.05.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.06.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 223/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Torstraße - Hinter der Mauer"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) Casa Nova GmbH, Ulm	(Anlage 6.1 – 6.6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Torstraße – Hinter der Mauer" innerhalb des im Plan vom 20.04.2012 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB,VGV _____	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung der Grundstücke Flur Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 20 und 21/1 an der Torstraße in Söflingen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 20/1 und 20/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 20, 21/1, 21 (Torstraße) und 24/1 (Hinter der Mauer) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Bebauungsplan Nr. 160/84 genehmigt am 24.05.1963
- Bebauungsplan Nr. 160/94 genehmigt am 28.12.1979

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Die Firma Casa Nova, Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, Wielandstraße 25, 89073 Ulm beabsichtigt als Vorhabenträgerin eine Neubebauung der Grundstücke Flur Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 20 und 21/1 mit 3 Wohngebäuden auf gemeinsamer Tiefgarage.

Mit dem Neubauvorhaben erfolgt die Schließung der nördlichen Raumkante an der Torstraße im Bereich zwischen dem Klosterhof und der Straße Hinter der Mauer.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160/84 genehmigt am 24.05.1963 und Nr. 160/94 genehmigt am 28.12.1979. Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen städtebaulichen Ziele können auf Grundlage der darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen (teilweise Bauverbot) nicht erreicht werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleistet.

5.2 Geplante Neugestaltung

Die Neubaukonzeption sieht 3 Baukörper vor, die sich jeweils mit Doppelgiebeln zur

Torstraße orientieren; diese Doppelgiebel sind durch flach gedeckte Zwischenbauten miteinander verbunden. Auf diese Weise wird die nördliche Raumkante an der Torstraße im Bereich zwischen dem Klosterhof und der Straße Hinter der Mauer geschlossen und der Straßenraum analog zur gegenüberliegenden Straßenseite baulich gefasst.

Die Baukörper weisen 3 Vollgeschosse auf, wobei die obersten Geschosse teilweise bereits in den Dachraum eingreifen. Die Satteldächer haben eine Dachneigung von 50 °. Insgesamt sind ca. 18 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Firsthöhe der Satteldächer liegt aufgrund des nach Osten geneigten Geländes zwischen 500,50 m ü.NN und 497,75 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit zwischen 11,55 m und 13,08 m über dem Niveau des Gehwegs der Torstraße. Die Oberkante der Flachdächer auf den Verbindungsbauten zwischen den Doppelgiebeln (Treppenhausbereiche) liegt bei ca. 497,60 m ü.NN bzw. 494,87 m ü.NN. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 8,45 m bzw. 10,20 m über dem Niveau des Gehwegs an der Torstraße.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 24 Stellplätzen nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Torstraße am östlichen Rand des Baugrundstücks.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.315 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,6
für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 möglich.
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise
- Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung von 50°
Flachdächer als Verbindungsbauten
- Stellplätze: 24 Stellplätze in einer Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Torstraße – Hinter der Mauer" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.04.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.04.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.