

Planbereich	Plan Nr.
160	108

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Torstraße – Hinter der Mauer"

Begründung

Ulm, 10.10.2012

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Im Bereich des östlichen der drei Baufelder sind Teile der zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Grundstücksflächen noch nicht im Eigentum bzw. unter Verfügungsbefugnis der Vorhabenträgerin; dieses östliche Baufeld kann gem. § 12 Abs. 1 BauGB somit nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sein. Um dennoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich des dritten Baufelds sicher zu stellen, werden diese Flächen in der vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen. Für diesen östlichen Teilbereich werden die notwendigen Festsetzungen entsprechend der übergreifenden städtebaulichen Konzeption in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich Torstraße/ Hinter der Mauer und ist im östlichen Teil derzeit noch mit einem 4-geschossigen Wohngebäude bebaut. Im hinteren Teil des Flurstücks Nr. 20/2 befindet sich ein Hausgarten.

Die Umgebung weist überwiegend Wohnbebauung auf. Östlich des Plangebiets grenzt unmittelbar ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach an. Südlich der Torstraße bestehen 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit Sattel- bzw. Walmdächern. Die westlich anschließende Bebauung weist 2 Vollgeschosse mit Walmdach auf. Unmittelbar nördlich grenzen die Hausgärten der umliegenden Wohnbebauung an. Im weiteren Umfeld befinden sich im Norden der Clarissenhof Söflingen (Altenzentrum), im Osten der denkmalgeschützte Söflinger Klosterhof.

Das Plangebiet weist in Ost – Westrichtung einen Höhenunterschied von ca. 4,0 m auf.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 20/1, 20/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 20, 21/1, 21 (Torstraße) und 24/1 (Hinter der Mauer) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 2.315 m² auf. Über die nahegelegene Straßenbahnhaltestelle in der Söflingerstraße ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Flurstücke Nr. 20 und 20/1, 20/2 befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin. Das Flurstück Nr. ist zum Teil im Besitz der Vorhabenträgerin sowie zum Teil in Privatbesitz. Für den in Privatbesitz befindlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 20/2 besteht ein Unterbaurecht. Die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 21/1 ist in Privatbesitz (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans).

4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

Die Neubaukonzeption sieht drei 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 °. Innerhalb des Umgriffs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 12 Wohneinheiten vorgesehen; insgesamt sind ca. 18 Wohneinheiten möglich.

Die Firsthöhe der Satteldächer variiert und liegt aufgrund des nach Osten geneigten Geländes zwischen 500,50 m ü.NN und 497,30 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt maximal ca. 13 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. 9,25 m bzw. 10,60 m über dem Niveau des Gehwegs an der Torstraße.

Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen nachgewiesen; diese ist im 2. Bauabschnitt auf insgesamt 24 Stellplätze erweiterbar. Die Zufahrt erfolgt über die Torstraße zwischen dem mittleren und dem östlichen Baufeld.

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer angemessenen Nachverdichtung im Ortskern von Söflingen und trägt insgesamt zur stadträumlichen Aufwertung des Standorts an der Torstraße bei.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzungen ein. Zulässig sind Wohngebäude. Darüber hinaus sind solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sich in die Struktur der Anlage und des Quartiers einfügen und dieser Ortslage angemessen sind (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke). Weitergehende, in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zum Schutz der vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Kirchliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen eignen sich nicht für die angestrebte Kleinteiligkeit und den Wohncharakter der Anlage und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. 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 entsprechend der Planungskonzeption und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume sowie für Zugänge und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Die auf Grundlage der Objektplanung ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei einem Wert von 1,4.

Die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im verdichteten innerörtlichen Bereich des Stadtteils Söflingen abgeleitet. Die Überschreitung resultiert aus der städtebaulichen Absicht, die nördliche Raumkante der Torstraße analog zur Baustruktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite räumlich zu fassen. Die höhere Grundflächenzahl orientiert sich zudem an der städtebaulichen Zielsetzung, eine dem Söflinger Ortskern angemessene, dichtere Bebauung zu ermöglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben folgt dem Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die festgesetzten Firsthöhen liegen entsprechend der abgestimmten Entwurfsplanung zwischen 500,50 m ü.NN und 498,0 m ü.NN (östlicher Baukörper). Die Verbindungsbauten (Treppenhäuser) werden als Flachdachbereiche mit einer Höhe zwischen 498,0 m ü.NN. und 495,50 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der städtebaulichen Leitidee für die Torstraße folgend wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Baukörper werden drei Baufenster definiert.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Torstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit zunächst 16, im erweiterten Ausbauzustand 24 Stellplätzen nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die Torstraße zwischen dem mittleren und dem östlichen Baufeld.

Innerhalb des Plangebiets stehen in der Torstraße 15 öffentliche Stellplätze vorwiegend als Querparker zur Verfügung. Damit bleibt der Bestand erhalten.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen

Bäumen und Sträuchern

- Erhalt der bestehenden Straßenbäume im Bereich der öffentlichen Stellplätze
- Festlegung einer Begrünung der Flachdachbereiche und der Tiefgarage

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit einer Größe des Geltungsbereichs von 2.315 m² sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB 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 Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine gravierenden Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind. Die stärkere Verdichtung wird zwar einerseits zu einer stärkeren Bodenversiegelung führen. Diese Nachverdichtung im bereits erschlossenen Innenbereich reduziert andererseits die Notwendigkeit zur Erschließung neuer Baugebietsflächen am Stadtrand und wertet zugleich das Ortsbild im Söflinger Klosterhof auf. Zur Beachtung des speziellen Artenschutzes wurde ein Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Besondere Anforderungen werden an die Fassaden-/Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen und Müllbehältern bestimmt.

5.9 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben**6.1 Flächenbilanz**

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.315 m ² (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.600 m ² (69,1%)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 715 m ² (30,9 %)

6.2 Kostenangaben

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