

Planbereich	Plan Nr.
<b>160</b>	<b>109</b>

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Griesgasse 21 - 27"

**Begründung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 31.05.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin der Grundstücke, Firma Eberhardt Immobilien GmbH, 89077 Ulm, beabsichtigt die noch zum Teil bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs abzubauen und durch ein neues Wohngebäude zu ersetzen.

Für das Gebiet wurde von der Stadt Ulm der Rahmenplan "Söflinger Straße - Magirusstraße - Griesgasse" erstellt, der die planerische Vorgabe für die Entwicklung des Vorhabengebietes darstellt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160/55 vom 04.03.1926 und Nr. 160/65 vom 20.07.1959. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen können mit dem Neubauvorhaben nicht eingehalten 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.

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

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Griesgasse und wurde ursprünglich durch drei Wohngebäude (Doppelhäuser, Einzelhaus) genutzt. Die bestehende Bebauung wurde bereits zum Teil abgebrochen.

Die Umgebungsbebauung weist eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe auf. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Straßenverkehrsfläche der Griesgasse an. Südlich und östlich bestehen zumeist gewerblich genutzte Gebäude (Sanitätsbedarf, Reparaturwerkstatt, etc.) mit 2-4 Vollgeschossen und einer Flachdach bzw. Satteldachausbildung. Im Westen befinden sich zwei Einfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen sowie einer Satteldachausbildung.

Im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend Wohn- und Gewerbenutzungen mit zumeist 3-4 Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung. Die bestehenden Gewerbenutzungen im Umfeld sind nicht wesentlich störend und überschreiten die im Mischgebiet zulässigen Emissionswerte nicht.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 255/3, 255/4, 255/5, 255/6 und 255/7 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.417 m<sup>2</sup> auf.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen Griesgasse, Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße vom 11.02.2009.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Neubaukonzeption sieht einen rechteckig ausgebildeten, in Teilbereichen 4-geschossigen Baukörper quer zur Griesgasse vor. Die Neubebauung nimmt die Bauflucht der Gebäude Griesgasse 37/1 und 37/2 auf und ermöglicht im Bereich des Plangebiets einen Ausbau der Griesgasse als verkehrsberuhigten Bereich. Der Bereich der Obergeschosse weist nach Süden und Westen hin eine Auskragung um ca. 1,0 m auf. Im Innenbereich des Gebäudes ist ein Lichthof

vorgesehen. Das Gebäude erhält eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung. Derzeit ist eine ausschließliche Wohnnutzung mit ca. 43 Wohneinheiten geplant. Da jedoch noch nicht alle Flächen abschließend vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen gemäß § 6 BauNVO erweitert.

Die geplante Oberkante (OK) des Gebäudes liegt im Bereich der gestaffelten 4-geschossigen Gebäudeteile bei ca. 495,70 m ü.NN. Die relative Höhe beträgt damit ca. 13,40 m über dem Niveau der Griesgasse. Im Bereich der geplanten Dachterrassen (3-geschossige Gebäudeteile) ist eine Höhe von ca. 492,50 m ü.NN über der Griesgasse vorgesehen, was einer relativen Höhe von ca. 10,50 m entspricht.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit voraussichtlich 49 Stellplätzen nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Griesgasse aus. Ergänzend sind im nordöstlichen Bereich des Plangebiets 4 ebenerdige Stellplätze angedacht.

Die Neubebauung ist als Folgenutzung der ehemaligen Wohngebäude vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage des Grundstücks und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden wie folgt präzisiert:

- Wohnungen
- Geschäfts- und Büronutzungen

Die darüber hinausgehend in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen würden. Die als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen in diesem Bereich führen. Für diese Nutzung bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte (s. Vergnügungsstättenkonzept vom 03.09.2012) mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 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 sowie der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze, Tiefgarage sowie für Zugänge und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für die Anlage von Stellplätzen (maximal 0,8) gemäß § 19 BauNVO wird damit überschritten. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück besser baulich genutzt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die

unterirdische Parkierung dient außerdem der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger innerhalb des Gebietes können vermieden werden.

Die verdichtete Bauweise wird durch die Lage des Plangebiets im Innenbereich begründet. Es wird dabei dem Leitgedanken der Innentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen eingeräumt. 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 für die Tiefgarage nicht beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Gebäudehöhen werden differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudehöhe für die gestaffelten 4-geschossigen Gebäudeteile wird auf max. auf 496,0 m ü. NN festgesetzt. Für die Bereiche der Dachterrassen (3-geschossige Gebäudeteile) wird eine Höhe von max. 492,50 m ü. NN festgelegt. Die Differenz zwischen der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Entwurfsplanung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung ermöglicht.

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

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, differenziert nach Geschossen, bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude. Darüber hinaus ist ab dem 1. Obergeschoss im südlichen und westlichen Bereich eine Auskrägung mit ca. 1,0 m möglich.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Griesgasse erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt an der Griesgasse bereitgestellt. Zudem stehen im nordöstlichen Bereich 4 ebenerdige Besucherstellplätze zur Verfügung.

Durch die im Vergleich zur Bestandsbebauung zurücktretende Bauflucht des Neubauvorhabens kann im Bereich des Plangebietes die Griesgasse auf eine Straßenbreite von ca. 7,50 m verbreitert und durch Baumpflanzungen sowie die Anlage von öffentlichen Parkplätzen neu gestaltet werden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung des Plangebiets mit den umliegenden Quartieren ist angedacht, im Bereich des östlichen Nachbargrundstückes einen Fußweg in Nord-Südrichtung zu realisieren, um im weiteren Verlauf eine Verbindung zur Söflinger Straße zu erreichen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt, um längerfristig eine Wegeverbindung von der Brunnengasse zur Magirusstraße zu ermöglichen.

### **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
- Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage

- Maßnahmen (Pflanzgebot 1 u. 2) zur Randeingrünung der Grundstücksflächen gegenüber den geplanten Fußwegeverbindungen

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.417 m<sup>2</sup> 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 § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

## 5.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Hierzu wurde vom Büro UM+T eine orientierende Schallpegelmessung und Prognoseberechnung mit Stand vom 31.05.2013 erarbeitet. Dabei wurden die bestehenden Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer schalltechnischen Anforderungen untersucht sowie die daraus resultierende Immissionsbelastung auf die geplante Wohnbebauung ermittelt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab, dass unter den bestehenden Nutzungsarten die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm eingehalten werden.

Eine Beeinträchtigung der schützenswerten Wohnnutzung ist daher nicht zu erwarten.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

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

## 5.9 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, für Werbeanlagen und Müllbehälter bestimmt.

## 5.10 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. 3.417 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 3.244 m <sup>2</sup> ( 95,0 %)

davon Pfg.1 u. 2	ca.	243 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	173 m <sup>2</sup> ( 5,0 %)

## 6.2 Kostenangaben

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