

# Stadt Ulm Stadtteil Söflingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan **"Maienweg 2"**

## Begründung

Ulm, 24.02.2021

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU  
**OBERMEIER + TRAUB**

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier  
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 16.09.2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine "Wohnbaufläche (W)" dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Göttfried Projektbau GmbH mit Sitz in Neu-Ulm beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Grundstück 1238/1 mit Wohngebäuden neu zu bebauen. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des genehmigten Bebauungsplans „Harthäuser Straße“, Plan Nr. 163/22, in Kraft getreten am 14.10.1971. Dieser Bebauungsplan stimmt nicht mit den derzeitigen Bestandsbauten auf dem Grundstück überein. Zudem wurde das ursprüngliche Grundstück inzwischen aufgeteilt in die Grundstücke 1238/1 und 1238/6. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen weder den Bestandsbauten noch der Verkehrsführung. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Durch die Umsetzung des Neubauvorhabens werden eine Aufwertung des Grundstücks, sowie eine Verbesserung des Ortsbildes angestrebt. Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung mit einer angemessenen Bebauung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Maienweg 2" wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte des Stadtteils Söflingen in einem Wohngebiet mit Einfamilienhaussiedlungs-Charakter. Der Geltungsbereich ist nordöstlich durch die Harthäuser Straße und südlich durch den Maienweg eingegrenzt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Nachbargrundstücke, bebaut durch das Einfamilienhaus Maienweg 6 und die Doppelhäuser Harthäuser Straße 27-29. Des Weiteren befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft. Das Grundstück ist derzeit durch ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut, das bereits vor der Aufstellung des geltenden Bebauungsplans gebaut wurde.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 796 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben sieht eine Neuordnung des Grundstücks mit den neuen Gebäuden und den dazugehörigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird das bestehende Gebäude Maienweg 2 abgerissen, stattdessen entstehen auf dem Grundstück zwei unabhängige Wohngebäude: ein Einzelhaus und ein Doppelhaus. Beide Häuser sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss konzipiert, so dass sie sich in Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit und Dachlandschaft (Satteldächer) in die umliegenden Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser einfügen. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der Stellplatzverfügbarkeit auf dem eigenen Grundstück beschränkt.

## **5. Verfahrensbearbeitung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vollzogen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 796 m<sup>2</sup>. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Darüber hinaus sind solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören und dieser Ortslage angemessen sind (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke). Weitergehende, in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführte Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit der geplanten Neubebauung nicht vereinbar.

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

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenze von 0,4 gemäß §17 (1) BauNVO festgelegt.

Die geplanten Firsthöhen der Gebäude sind gemäß Eintrag im Planzeichen festgesetzt.

Des Weiteren sind für die beiden Baufenster bzw. für die zukünftige Bebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt. Die absoluten Gebäudehöhen der zwei Wohngebäude werden auf 505,10 m ü. NN (östlicher Baukörper) bzw. 507,40 m ü. NN (westlicher Baukörper) beschränkt und die absoluten Traufhöhen der zwei Wohngebäude werden auf 500,85 m ü. NN (östlicher Baukörper) bzw. 503,30 m ü. NN (westlicher Baukörper) beschränkt.

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

### **6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen auf Grundlage der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplanung bestimmt. Die Abstandsflächen werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg eingehalten.

Die geplanten Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung, sowie der beiden Gebäude selbst gegeben ist.

#### **6.4. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Harthäuser Straße und den Maienweg. Die notwendigen Stellplätze sind als Carports direkt an den Hauszugängen angeordnet. Der Abstellplatz für Fahrräder und Mülltonnen ist ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Carports vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das gesamte Vorhaben beträgt insgesamt drei Stellplätze gemäß den neugeplanten drei Wohneinheiten.

## **6.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:  
Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrünung der Flachdächer

Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

Die Festlegung der Arten für Pflanzmaßnahmen mit Bäumen erfolgt im Freiflächengestaltungsplan. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

## **6.6. Spezieller Artenschutz**

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie agl Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen empfohlen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Planung im Zusammenhang mit den vorangehend dargestellten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewirkt.

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen den Umgang mit Arten, Bäumen und Gehölzen vor dem Abriss des Bestandsgebäudes, als auch eine Integration der Arten, Bäume und Gehölze in das Neubauprojekt. Diese werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von agl Ulm, Mai 2018.

## **6.7. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachgestaltung, die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Unterbringung von Müllbehältern und die Gestaltung von Werbeanlagen.

## **6.8. Infrastrukturversorgung**

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

## **6.9. Altlasten**

Auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

## **7. Flächen und Kosten**

### **7.1. Flächenangaben**

Flächenbilanz

---

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 796 m <sup>2</sup>	(100%)
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 273 m <sup>2</sup>	(34%)
nicht überbaubare Fläche	ca. 523 m <sup>2</sup>	(66%)

## 7.2. Kostenangaben

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