

Planbereich	Plan Nr.
160	113

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Klosterhof 12"

Entwurf Begründung

Ulm, 16.09.2021

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft BSG Aufbau eG beabsichtigt als Vorhabenträgerin die Grundstücke Flur Nr. 15 und 16/2 (Klosterhof 12) innerhalb der Gesamtanlage Klosterhof Söflingen neu zu bauen.

Auf den Baugrundstücken befinden sich Gebäude, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen.

Daher wurde im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt. Auf den Grundstücken sollen insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit Satteldach entstehen. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung der Grundstücke am Rande des Klosterhofes mit Wohngebäuden, die den heutigen Anforderungen entsprechen, vollzogen werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160/84, in Kraft getreten am 06.06.1963. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "Klosterhof Söflingen" im südwestlichen Stadtgebiet von Ulm.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit im nördlichen Teil mit einem dreigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach und im Süden ebenfalls mit einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach bebaut. Südlich des Gebäudes im Norden befinden sich zudem zwei im rechten Winkel zueinanderstehende Garagen. Das Plangebiet weist einen üppigen Gehölzbewuchs auf.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Nordwesten das Seniorenzentrum Clarissenhof Ulm, im Nordosten das denkmalgeschützte ehemalige Amtshaus, im Südosten eine gegliederte Wohnbebauung mit vier Walmdächern und im Westen ein Kindergarten. Südlich angrenzend bestehen die entsprechenden Freibereiche des Kindergartens.

Die umgebende Bebauung ist teilweise 2-geschossig mit einem zusätzlichen Satteldach bzw. 3-geschossig mit flach geneigten Walmdächern. Das unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Klosterhof 14 hat zwei Geschosse mit steilem Walmdach. Die Bebauung westlich des Vorhabengebietes (Seniorenzentrum Clarissenhof) weist 3 bis 4 Geschosse mit einer Flachdachausbildung auf.

Im Umfeld bzw. in räumlicher Nähe des Vorhabengebietes bestehen umfangreiche Einrichtungen der Nahversorgung. Die nahe gelegene Straßenbahn gewährleistet die Möglichkeit der öffentlichen Mobilität.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15 und 16/2 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.634 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Mühlich Fink & Partner wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Zwischenzeitlich fand seitens des Vorhabenträgers ein Wechsel des Architekturbüros statt. Das Projekt wird auf Grundlage des prämierten Entwurfs durch das Architekturbüro Gross, Ulm weiterbearbeitet.

Die städtebauliche Konzeption sieht drei freistehende rechteckige Baukörper vor, die lose um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Alle Gebäude sind mit Satteldächern und zweigeschossigen Vorbauten versehen. Die Gebäude haben jeweils zwei Geschosse bis zur Traufe sowie ein weiteres Geschoss im Dachraum zzgl. eines ausgebauten Dachspitzes. Rechnerisch entspricht dies drei Vollgeschossen. Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden 58°.

Die Oberkante (Firsthöhe) der beiden zum Klosterhof zugewandten Satteldachgebäude (Haus 1 und 3) liegt bei ca. 15,80 m über dem anstehenden Gelände. Die Oberkante (Firsthöhe) des zurückliegenden Satteldachgebäudes (Haus 2) beträgt aufgrund des ansteigenden Geländes ca. 16,50 m.

Die drei Gebäude fassen insgesamt ca. 28 Wohneinheiten. Die Zahl kann in der weiteren Bearbeitung noch geringfügig variieren in dem Maße, wie Dachgeschosse zu Maisonettwohnungen zusammengefasst werden. Es sind 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen; die 2-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen ca. 60 m² und ca. 70 m², die 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 75 m² und ca. 110 m². Mögliche Maisonettwohnungen bewegen sich zwischen ca. 110 m² und ca. 150 m².

Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame 1-geschossige Tiefgarage unter den Gebäuden mit insgesamt 32 Stellplätzen sowie einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt über den Klosterhof.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits leistet die Neubebauung einen Beitrag, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.634 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen sowie nicht störenden Betrieben dienen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind mit den vorgesehenen Nutzungsarten aufgrund des zu erwartenden Störpotentials nicht vereinbar.

Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke. Hierfür stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits Standorte zur Verfügung, welche durch ein zusätzliches Angebot nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei den Nutzungen besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Bebauung führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Es wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, maximal zulässige Firsthöhen (FH), maximal zulässige Traufhöhen (TH) sowie maximal zulässige Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und internen Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ, keine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) liegt bei einem Wert von ca. 1,0.

Die Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage ist der innerstädtischen Lage angemessen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich geschaffen zu schaffen. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von §17 Abs.2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung ist gegeben.

Die Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend der auf III+D (III Vollgeschoße sowie 1 zusätzliches Geschoss im Dachraum) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Bauteile bei den Satteldachbereichen über die zulässige Traufhöhe (TH) sowie die zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Im Bereich der geplanten Pergolen wird zudem die Höhe über die maximal zulässige Oberkante (OK) bestimmt. Sämtliche Höhen werden dabei als absolute Höhe ü. NN im Neuen System festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) der beiden dem Klosterhof zugewandten Satteldachgebäude (Haus 1 und 3) beträgt 500,30 m ü. NN was einer relativen Höhe der Gebäude ca. 15,80 m über dem Niveau des derzeit bestehenden Geländes entspricht. Die Firsthöhe des hinterliegenden Gebäudes (Haus 2) wurde mit 501,00 m

ü. NN festgesetzt, was eine relative Höhe von ca. 16,50 m über dem Niveau des derzeit bestehenden Geländes bedeutet. Die Höhendifferenz von ca. 0,70 m zwischen den Gebäuden Haus 1+3 einerseits und Haus 2 andererseits ist der Topographie des Geländes (in Richtung Westen leicht ansteigend) geschuldet.

Die max. zulässigen Gebäudeoberkanten 1 (OK 1) der langen Dachgauben auf der jeweiligen Gartenseite beträgt 494,70 m ü. NN (Haus 1+3) bzw. 495,50 m ü. NN (Haus 2), was einer relativen Höhe in diesen Bereichen von ca. 10,20 m bzw. 11,0 m entspricht. Die Oberkante der vorgelagerten Dachterrassen (OK 2 = Brüstungshöhe) liegt bei 492,70 m ü. NN respektive 493,50 m ü. NN, was einer relativen Höhe von ca. 8,20 m bzw. 9,0 m entspricht. Diese Höhe (OK 2) kann für die geplanten Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m überschritten werden.

Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,1 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit einer Länge von maximal 50 m zulässig.

Mit der bei der Mehrfachbeauftragung prämierten städtebaulichen Lösung können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) innerhalb der Flurstücke 15 und 16/2 und zu den Flurstücken Nr. 13,14,16, 16/1 und 17 nicht gänzlich eingehalten werden.

Daher wird eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,15 bzw. 0,2 der anrechenbaren Wandhöhe festgesetzt.

Aufgrund der Stellung der Gebäude ist auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung in ausreichendem Maße gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der vorgesehenen Baukörperstellung sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Straßenraum des Klosterhofes. Dieser bleibt in seiner derzeitigen Straßenraumaufteilung und Dimensionierung erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 1-geschossigen Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt im südöstlichen Teil des Plangebiets direkt vom Klosterhof aus nachgewiesen.

Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Schloßlesgasse. Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m die Endhaltestelle der Straßenbahn. Diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 45 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 100 cm vorzusehen.

Im östlichen Plangebiet sind zudem Bäume (blühend, fruchtend) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die genauen Sorten der Baumpflanzungen wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.634 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet.

Die Kartierung von schützenswerten Arten wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Dabei wurden vorkommen gebäudebewohnenden Fledermausarten und Vögeln festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden deshalb in den Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

Das abschließende Artenschutzgutachten wird bis zum Satzungsbeschluss dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.7 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei soll durch Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um ein-Bauvorhaben des Innenbereichs im Kontext einer denkmalgeschützten Klosteranlage. Die Auffüllung des Aushubmaterials auf dem Grundstück würden zu einer erheblichen Anhebung des Gesamtniveaus des Baugrundstücks führen, die den hohen Ansprüchen der Einfügung in die historische Sachgesamtheit nicht gerecht würde und zu erheblichen Konflikten an den Grundstücksgrenzen führen würde. Ein vollständiger Erdmassenausgleich vor Ort ist somit nicht möglich. Ein entsprechendes Abfallverwertungskonzept muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden.

6.8 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG "Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria".

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurden zur Abschätzung der archäologischen Gegebenheiten mehrere Sondageschnitte auf dem Grundstück ausgehoben. Die Sondagen wurden in Abstimmung mit dem RP Stuttgart durchgeführt. Im Ergebnis ist dabei im gesamten Baufeld mit gut erhaltenen archäologischen Befunden verschiedener Zeitstellungen zu rechnen. Es konnte eine bisher unbekannte spätbronzezeitliche und urnenfelderzeitliche Besiedlung sowie eine mittelalterliche (hoch- oder spätmittelalterliche) Siedlung und ein vielleicht klosterzeitlicher Kanal nachgewiesen werden. Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde – Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG – nachweislich betroffen. Deshalb wird als Hinweis im Bebauungsplan auf die Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

6.9 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb der Gebäude in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach §74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Einfriedungen, für Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert.

Bei den Einfriedungen wurde festgelegt, dass im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche des Klosterhofs sowie entlang der Grenze des ehemaligen Amtsgebäudes (Klosterhof 14) aufgrund der gewünschten Einsehbarkeit keine Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) zulässig sind. Die detaillierte Gestaltung der Freiflächen wird bis zum Auslegungsbeschluss in einem Freiflächengestaltungsplan dargelegt und mit der Stadt Ulm abgestimmt.

Zur besseren städtebaulichen Einfügung der neuen Baukörper orientiert sich die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen an den Nachbargebäuden. Von einer Regelung der Dachneigung der Satteldächer wird abgesehen. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend detaillierter dargelegt.

6.11 Durchführungsvertrag

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

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.634 m²	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.634 m ²	(100,0 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.