

Planbereich	Plan Nr.
160	105

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Griesgasse - Blaukanal

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 26.10.2010

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR beabsichtigt, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch 2 Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Zur Arrondierung ist im Bereich zwischen dem Blaukanal und der künftigen Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg zur Einsteinstraße vorgesehen.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Bauherrengemeinschaft Wiley-Süd GbR im Herbst 2009 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit der Bürogemeinschaft Meister/Meier wurde zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Die Konzeption sah zwei aufgeständerte, unterschiedlich hohe Einzelbaukörper (5 Geschosse + Staffelgeschoss bzw. 4 Geschosse + Staffelgeschoss) vor. Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wurde die Gebäudehöhe einheitlich auf 4 Geschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgelegt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 160/75 "Einsteinstraße – Blaukanal- Griesgasse – Blaukanal – Mülhstraße – Klingensteiner- und Jägerstraße", genehmigt vom 23.12.1959. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit dem Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Neugestaltung des Plangebietes als Nachfolgenutzung der derzeit brach liegenden Flächen mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zum Neubau der Wohngebäude gewährleisten.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt direkt an der Griesgasse im Bereich des Blaukanals. Im östlichen Bereich befindet sich eine aufgelassene, landwirtschaftliche Hofstelle. Der westliche Teilbereich ist bereits leergeräumt und wird derzeit als unbefestigte Parkplatzfläche genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Grundstück des seit 2006 bestehenden Dialysezentrums (Erlenstraße 40, Flurstück Nr. 286) sowie an den gemäß der städtischen Verordnung vom 01.02.1985 geschützten Grünbestand auf Flurstück Nr. 224/1. Westlich befinden sich die Wohngebäude des Einsteinhofes (4-5 Geschosse), sowie eine 2-geschossige Wohnbebauung entlang der Griesgasse. Im Süden besteht unmittelbar angrenzend an die Griesgasse ein Gemenge aus gewerblicher Nutzung (ehemaliges Produktionsgebäude der Fa. Steiger & Deschler mit Kleinkunstabühne KCC, Büros etc.) und Wohnnutzung. Östlich erstreckt sich der Blaukanal sowie in einem Abstand von ca. 30 m eine Reihenhausbebauung entlang der Griesgasse.

Entlang dem Blaukanal besteht ein intensiver Bewuchs mit alten, großkronigen Bäumen im Uferbereich. Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied in Richtung Nord-Süd von ca. 1,0 m auf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 223/1, 224, 284 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 201 (Griesgasse) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 2.547 m² auf.

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit zwei aufgeständerten, gleich hohen Einzelbaukörpern vorgesehen. Der westliche Baukörper wird giebelständig zur Griesgasse ausgerichtet, der östliche Baukörper steht traufständig, parallel zur nördlich gelegenen Grundstücksgrenze. Die Höhenentwicklung sieht 5-geschossige Baukörper mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss vor. Die Dachgestaltung der Gebäude ist mit einer Flachdachausbildung sowie einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Bebauung ist mit 25 Wohneinheiten geplant, wobei 14 WE in dem westlichen Gebäude und 11 WE im östlichen Gebäude vorgesehen sind. Durch die Aufständigung der Gebäude befinden sich im Erdgeschossbereich lediglich die Erschließungskerne (Treppenhäuser, Aufzüge) sowie kleinere Abstellräume. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt barrierefrei (Aufzüge).

Die absolute Höhe der geplanten Gebäude wird einheitlich mit 494,75 m ü. NN, vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Baumasse und der Höhen an den angrenzenden, umgebungsbestimmenden Gebäuden der ehemaligen Produktionsstätte der Fa. Steiger & Deschler (KCC) und dem Einsteinhof, die vergleichbare Dimensionen aufweisen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in einer Tiefgarage mit insgesamt 31 Einstellplätzen und der Zufahrt von der Griesgasse aus bereitgestellt.

Im Süden des Plangebiets ist eine öffentliche Freifläche geplant, die sich parallel zum Blaukanal bis an den nördlich des Plangebiets angrenzenden geschützten Grünbestand erstreckt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg geplant, der eine direkte Anbindung der Griesgasse an die Einsteinstraße sicherstellt. Die Flachdächer werden extensiv begrünt. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen werden landschaftsgärtnerisch angelegt.

Die Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung für die aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle sowie die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes an der Griesgasse.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzungen ein. Zulässig sind Wohngebäude.

Die darüber hinausgehend in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Dialyse- und Nierenzentrum Ulm an (Fl.st. Nr. 286). Die Bebauung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Einsteinstraße – Erlensstraße". Als Art der baulichen Nutzung ist dabei ein Gewerbegebiet mit der Einschränkung festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die entsprechenden Vorgaben eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO einhalten. Damit besteht eine städtebauliche Gliederung von einem Wohngebiet zu einem Mischgebiet, die planungsrechtlich grundsätzlich möglich und vertretbar ist.

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 für das gesamte Gebiet einheitlich auf den Wert von 0,5 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch eine Unterbauung Tiefgaragen und Stellplätzen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4. Die Überschreitung wird mit der Auskragung der Gebäude ab dem 1. Obergeschoss sowie durch den Bau der Tiefgarage begründet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung der erforderliche Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt.

Die max. zulässige Höhe der geplanten Bebauung wird im Bereich der zurückgesetzten Staffelgeschosse für beide Baukörper auf 494,75 m ü. NN und im Bereich des 3. Obergeschosses auf 491,85 m ü. NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung wird aus der konkreten Vorhabenplanung übernommen.

Die Höhe der angrenzenden Gebäude Erlenstraße 28 beträgt 494,17 m ü. NN und Erlenstraße 30 491,45 m ü. NN. Das ehemalige Produktionsgebäude der Fa. Steiger & Deschler (KCC) weist eine Traufhöhe von 494,33 m ü. NN und eine Firsthöhe von 496,50 m ü. NN auf. Damit fügt sich die geplante Gebäudehöhe in die umgebende Bebauungsstruktur mit vergleichbaren Höhen ein.

Die relative Höhe liegt mit dem höchsten Punkt über den Staffelgeschossen damit im Mittel ca. 15,25 m über dem Niveau des angrenzenden Fußweges Fl.st. Nr. 282/2 und ca. 15,5 m über der Straßenverkehrsfläche der Griesgasse. Die relative Höhe im Bereich der Attika über dem 3. Obergeschoss auf der Ebene des zurückgesetzten Staffelgeschosses liegt bei ca. 12,6 m über dem Niveau der Straßenfläche der Griesgasse.

Gegenüber den Gebäudehöhen der benachbarten Erlenstraße 28 und 30 besteht somit nur eine sehr geringfügige Differenz. Das ehemalige Produktionsgebäude der Fa. Steiger & Deschler (KCC) bleibt mit den aufgeführten Gebäudehöhen und der bestehenden Baumasse weiterhin die ortsbildbestimmende Bebauung im Umfeld des Plangebietes.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die aufgeständerten Wohnebenen werden 2 Baufenster auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung festgelegt. Für die drei Erschießungskerne werden differenzierte Baufenster für das Erdgeschoss festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen und der Baugrenzen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Der Abstand der Baukörper untereinander beträgt innerhalb des Plangebietes 8,0 m. Die beiden Baufenster werden mit diesem Abstand in der Planzeichnung festgesetzt. Die vorgegebene Abstandstiefe der Landesbauordnung von 0,4 der Wandhöhe kann damit nicht eingehalten werden.

Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Abstandsflächen der beiden Baukörper zueinander bis auf das Maß der festgesetzten Baugrenzen reduziert werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind gegeben, da sich im Bereich der reduzierten Abstandsflächen keine Fenster von Aufenthaltsräumen befinden. Nachbarliche Belange sind hier ohne Bedeutung, da die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt von einem Vorhabenträger, der Ulmer Heimstätte eG. als Einheit entsprechend dem prämierten Entwurf der Mehrfachbeauftragung errichtet wird.

Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie eine ausreichende Belüftung kann mit dem geplanten Abstand der beiden Wohngebäude zueinander gewährleistet werden. Die erforderliche Durchfahrtsbreite für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge kann ebenfalls sichergestellt werden. Somit sind mit der getroffenen Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes ist somit städtebaulich vertretbar.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche der Griesgasse. Die Gasse weist in den beiden zuführenden Bereichen von der Einsteinstraße und der Ochsenengasse durch die bestehende enge Bebauung nur je einen Fahrstreifen auf. Die in Richtung des Plangebietes zuführenden Brunnen- und Glockengasse sind als verkehrsberuhigte Bereiche, Anlieger- und Einbahnstraßen ausgewiesen und stehen als Erschließung für das Plangebiet nicht zur Verfügung.

Das Vorhaben umfasst insgesamt 25 Wohneinheiten. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hält sich damit in überschaubaren Grenzen. Die bestehende Erschließung über die Griesgasse kann diese geringen zusätzlichen Verkehre aufnehmen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die nahegelegene Straßenbahn in der Söflinger Straße mit einem Abstand von ca. 200 m zur nächstliegenden Haltestelle optimal angeschlossen. Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner des geplanten Vorhabens v.a. innerstädtische Fahrten mit dem öffentlichen Nahverkehr durchführen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage des Vorhabens mit insgesamt 31 Einstellplätzen bereitgestellt. Damit können die Anforderungen der LBO (1 Stellplatz pro WE = 25 Stellplätze) sowie der real zu erwartende Bedarf für die Bewohner des Vorhabens in ausreichendem Maße abgedeckt werden.

Zur Erschließung des nördlich angrenzenden geschützten Grünbestandes (privates Grundstück, Flurstück Nr. 224/1) wurde entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Bei der Breite von 3m besteht die Möglichkeit im Falle von Pflegemaßnahmen auf dem Flurstück 224/1 mit einem Fahrzeug anzufahren.

Zur besseren fußläufigen Anbindung des Gebietes an die Einsteinstraße wird der bereits im Bebauungsplan 160/103 "Einsteinstraße – Erlenstraße" festgesetzte Fußweg entlang des Blaukanals aufgegriffen und bis zur Griesgasse verlängert. Die genaue Lage des Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird anhand des bestehenden Bewuchses festgelegt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Grünraum des Blaukanals. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im Uferbereich entlang des Blaukanals
- Erhalt der schützenswerten Bäume entlang des Blaukanals
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.567 m² 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 § 2 Abs. 4 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 in das Plangebiet im Vergleich zu den ursprünglichen Nutzungen zu erwarten sind.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Denkmalpflege

Das Vorhaben liegt unmittelbar am Blaukanal, einer alten Gewässerrinne in der Talebene der Blau. In diesem Bereich liegt die Fundstelle Johannes-/Lukasstraße (Liste archäologische Kulturdenkmale Söflingen Nr. 1) mit Befunden einer jungneolithischen Feuchtbodensiedlung genau stromaufwärts. Es ist möglich, dass im Plangebiet auch archäologische Feuchtbodenfunde anzutreffen sind.

Feuchtbodensiedlungen dieser Zeitstellung sind der Erfahrung nach an Gewässerlinien aufgereiht. Das Blautal weist in diesem Bereich eine siedlungsgünstige, beckenartige Aufweitung auf. Somit kann hier mit archäologischen Feuchtbodenbefunden gerechnet werden. Feucht konservierte, also überlieferte Befunde aus dem 4. Jahrtausend v. Chr. sind von herausragendem wissenschaftlichem Wert.

Es ist eine fachliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen durch die Archäologische Denkmalpflege durchzuführen. Der bevorstehende Beginn der Erdarbeiten ist wenigstens 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.

Sofern archäologische Feuchtbodenbefunde angetroffen werden, sind Rettungsgrabungen erforderlich und es ist die Möglichkeit zu sachgerechter Dokumentation und Bergung einzuräumen (§ 20 DSchG). Die Kosten für die Ausgrabung trägt die Vorhabenträgerin.

5.9 Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ein naturschutzfachliches Gutachten (Artenschutzprüfung) durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. A. Schuler mit Stand 09.07.2010 erstellt.

Die im Gutachten formulierten Maßnahmen zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF Maßnahmen) sind bei der Realisierung des Vorhabens zwingend zu beachten. Die CEF Maßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die CEF Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion umfassen:

- Erhalt der Gehölze in der geplanten öffentlichen Grünfläche,
- Abbruch der bestehenden Gebäude bzw. Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. wenn die Fledermäuse aus den Wochenstuben ausgeflogen sind (Ende September bis März),
- Abschließende Kontrolle der Gebäude und wegfallenden Bäume auf Fledermäuse unmittelbar vor Baubeginn,
- Umhängen des Vogelnistkastens am Birnbaum in die verbleibende Gehölzstruktur an der Blau.

Diese Maßnahmen wurden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden als textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt.

5.10 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 sowie die Freiflächengestaltung bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.547 m ² (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.007 m ² (78,8 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 470 m ² (18,5 %)
Öffentlicher Gehweg	ca. 70 m ² (2,7 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.