

Planbereich	Plan Nr.
140	60

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Engelbergstraße - Buchmillergasse

Vorentwurf Begründung

Ulm, 08.02.2011

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. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "Wohnbaufläche" dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung mit drei Wohngebäuden und einer Tiefgarage innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt".

Im Dezember 2006 hat sich der Gemeinderat der Stadt Ulm im Rahmen der Wohnungsbaudebatte ausführlich mit dem Thema "Stadtentwicklung im demographischen Wandel - Wohnen in Ulm" befasst und u.a. beschlossen, eine Qualitätsoffensive für das Thema Wohnen im Alter zu starten und attraktive Wohnlagen im Kernstadtbereich zu schaffen.

Zur Neugestaltung des brachliegenden Areals wurde am 24. März 2010 von der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein Gutachterverfahren (Investor-Architekt) durchgeführt. Die Aufgabenstellung im Gutachterverfahren war, ein Wohnprojekt für Menschen ab 50 Jahre zu entwickeln, welche ein selbstständiges Wohnen im Alter bevorzugen, aber vorausschauend einen Wohnstandard anstreben, der das Älterwerden erleichtert. Neben der Barrierefreiheit, einer großzügigen Erschließung und einer attraktiven Gestaltung, war ein weiteres Ziel, die Schaffung von Räumen bzw. Flächen im Gebäude sowie im Außenbereich, die das Zusammenleben in der Gemeinschaft fördern. Die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Munk Bauen & Wohnen GmbH und Architekturbüro Mühlich, Fink und Partner wurde dabei als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bebauungspläne Nr. 140/55, genehmigt am 21.09.1965 und 140/16, genehmigt am 06.06.1916. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit dem Neubauprojekt 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 entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 die planungsrechtliche Sicherung für ein Wohngebiet gewährleisten soll.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Buchmillergasse und Engelbergstraße. Bis zum Abriss der baulichen Anlagen gab es eine Gewerbenutzung, eine Wohn- und Gewerbenutzung sowie einen Kindergarten.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden entlang der Buchmillergasse Wohnbebauung mit 2-3 Vollgeschossen und Satteldachausbildung. Östlich der Buchmillergasse besteht ein Baustoffhandel (Baustoffring) mit den zugehörigen Verkaufs- und Lagergebäuden. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude entlang der Lindenstraße (Nr.28-32) weisen 2 Vollgeschosse mit einem Satteldach auf. Der Bereich südlich der Engelbergstraße ist ebenfalls mit einer Wohnbebauung bebaut, welche 3 Vollgeschosse und ein Satteldach aufweist.

Im Plangebiet gibt es einen geringen Höhenunterschied von ca. 0,6 m in Nord-Südrichtung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.1651, 1652/12,1652/16, 3054 (Teilfläche) und 1653 (Teilfläche) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Größe von ca. 3.498 m².

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung sieht drei Einzelbaukörper parallel zur Engelbergstraße und Buchmillergasse vor. Die Gebäude gruppieren sich um einen großzügigen Platzbereich, der als stadträumliches Gelenk fungiert. Es sind ca. 40 Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss des südöstlich gelegenen Baukörpers (Ecke Engelbergstraße/ Buchmillergasse) soll die Einrichtung eines Cafes ermöglicht werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Engelbergstraße bereit gestellt.

Die Höhenentwicklung ist für den westlichen und nördlichen Baukörper mit 4 Vollgeschossen und für den südöstlich gelegenen Baukörper mit 5 Vollgeschossen vorgesehen.

Zur Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den weiter nördlich angrenzenden Grünflächen der Blauinsel wird im nördlichen sowie östlichen Bereich der Buchmillergasse ein straßenbegleitender Fußweg vorgesehen.

Die Entwicklung einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit einem kleinen Quartiersplatz und einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität führt zu einer wesentlichen Aufwertung des Plangebietes.

5. Planinhalt

5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

Eine Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt nicht. Es werden konkrete Nutzungen für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, so dass alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden wie folgt bestimmt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- ein Cafe im Erdgeschoss des südöstlich gelegenen Baukörpers

Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände eines Baustoffhandels (Baustoffring). Dieser liegt im Bereich des am 21.09.1965 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 140/55. Die Art der baulichen Nutzung ist dabei als Gewerbegebiet festgesetzt. Ein direktes Nebeneinander des bestehenden Gewerbebetriebes (Baustoffhandel) und der Wohnnutzung war bereits vor der geplanten Bebauung vorhanden. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 sind in Gewerbegebieten "Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben". Somit bestand bereits in der Vergangenheit ebenso wie heute aufgrund der bestehenden, innerstädtischen Gemengelage ein entsprechendes wechselseitiges Rücksichtnamegebot zwischen der Wohnbebauung an der Parler- und Engelbergstraße sowie Buchmillergasse und der gewerblichen Nutzung östlich der Buchmillergasse.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begründet im Hinblick auf die gewachsene Struktur nicht erstmals eine Gemengelage zwischen Wohnbauten und gewerblicher Nutzung, sondern entwickelt lediglich die bestehende Wohnnutzung in östliche Richtung fort. Dies führt zu keiner, gegenüber der bestehenden Wohnnutzungen zusätzlichen Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes.

Die Objektplanung der neu entstehenden Wohngebäude reagiert im Zufahrtsbereich des Baustoffhandels mit der Anordnung des Erschließungskernes auf die Zufahrtssituation. Die schützenswerten Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer sind auf die lärmabgewandte Seite der Zufahrt orientiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf den Wert von 0,5 auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgelegt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4. Hintergrund der Überschreitung ist die städtebauliche Zielsetzung, einen der innerstädtischen Lage angemessenen dichten Wohnungsbau mit großzügigen Erschließungsflächen zu entwickeln, das Plangebiet von Verkehr freizuhalten und die damit verbundene unterirdische Unterbringung der Stellplätze, um eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu schaffen. Die besonderen städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Grundflächenzahl werden wie dargelegt auf Grundlage des prämierten Entwurfs begründet.

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. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen eingeräumt.

Im Bebauungsplan wird die absolute Höhe des nördlichen und westlichen Gebäudes auf 494,00 m ü.NN. sowie des südwestlich gelegenen Gebäudes auf 497,00 m ü.NN. festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,6m zwischen Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

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

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gemäß der Landesbauordnung Baden - Württemberg werden eingehalten.

Lediglich der Abstand der Baukörper untereinander ist innerhalb des Gebietes an den beiden engsten Stellen mit einer Tiefe von ca. 8,50 m geplant. Die vorgegebene Abstandstiefe der Landesbauordnung kann damit nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsflächen der 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 den Voraussetzungen möglich, dass 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 Firma Munk Bauen & Wohnen GmbH als Einheit entsprechend dem prämierten Entwurf des Gutachterverfahrens entwickelt werden. 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 den 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 erfolgt über die umgebenden, bereits bestehenden Verkehrsflächen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Engelbergstraße bereitgestellt.

Zur Verbesserung der Fußwegeverbindung wird im nördlichen Bereich der Buchmillergasse ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Der östliche Bereich der Buchmillergasse wird auf eine Verkehrsflächenbreite von 6,0 m reduziert, so dass im Bereich der geplanten Bebauung ein Fußweg mit einer durchgängigen Breite von ca. 1,90 m bestehen bleibt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage
- Extensive Begrünung von Flachdächern
- Neupflanzung von 6 standortgerechten Bäumen innerhalb des Plangebietes
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs.1 BauGB sind aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 3.498 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 § 2a BauGB ist ebenfalls 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 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 und die Freiflächengestaltung bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.498 m ² (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.795 m ² (79,9 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 703 m ² (20,1 %)

6.2 Kostenangaben

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständig getragen.