

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 24.05.2011

Geschäftszeichen SUB III-AR

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 28.06.2011 TOP

Behandlung öffentlich GD 217/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Klingensteiner Straße - Clarissenstraße "
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Ergebnisse Gutachterverfahren	(Anlage 6.1 - 6.3)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Klingensteiner Straße - Clarissenstraße " innerhalb des im Plan vom 30.05.2011 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:

BM 3,C 3,LI,OB,VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau von Wohngebäuden mit Tiefgarage im Bereich der Klingensteiner Straße und Clarissenstraße

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 972/3, 972/10, 972/11, 972/12, 972/13, 972/14, 972/15, 972/16, 972/17, 972/18, 972/19 und 972/24, sowie eine Teilfläche aus 974 (öffentlicher Fuß- und Radweg) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 160/90, genehmigt am 04.12.1969 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert.

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Entwicklungspartnerschaft „Yigin KG Ulm / Fides Ulm Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des historischen Ortskerns von Söflingen in einem gemischt genutzten Quartier mit überwiegender Wohnnutzung. Im Nordosten wird es von der Klingensteiner Straße und im Südwesten von einem öffentlichen Fuß- und Radweg und einem anschließenden Schulsportgelände begrenzt. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Grundstück eines Autohauses und die als Stich angelegte Clarissenstraße, während sich in nordwestlicher Richtung die Gärten der an der Meinlohstraße gelegenen 4- und 2-geschossigen Wohnhäuser mit steilem Satteldach anschließen.

Nach der in den Jahren 2007 und 2008 durchgeführten Freimachung und Altlastensanierung des ehemals gewerblich und als private Grünfläche genutzten Areals wurde bereits die technische Erschließung hergestellt. Mittig im Gebiet liegt zwischen Klingensteiner Straße und dem öffentlichen Geh- und Radweg entlang des Schulsportplatzes ein Entwässerungskanal der Entsorgungsbetriebe, der aus wirtschaftlichen Gründen nicht verlegt werden kann.

Zudem wurden im Geltungsbereich, der innerhalb des genehmigten Bebauungsplans Nr. 160/90 vom 04.12.1969 liegt, 3 Gebäude auf den Flurstücken 972/11, 972/12 und 972/14 im Rohbau errichtet. Das Gelände liegt seit dem brach.

Die in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind für die Entwicklung des

Neubauprojektes hinsichtlich der Art der Nutzung und der Anzahl der Vollgeschosse nicht tragbar. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

5.2 Geplante Neugestaltung

Ziel der Vorhabenträgerin ist die Entwicklung einer innerstädtischen Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität. Sie beabsichtigt die im Rohbau stehenden Gebäude abzubauen und das Plangebiet anschließend mit Geschosswohnungsbau neu zu gestalten. Daher hat die Vorhabenträgerin 3 Architekturbüros in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm im April 2011 zu einem anonymen Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) aufgefordert.

Die Arbeit von h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart wurde von den Obergutachtern zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Der empfohlene Entwurf sieht zur südöstlichen Grenze, Richtung Autohaus eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen vor, während die zur nordwestlichen Seite orientierte Bebauung mit einem viergeschossigen Gebäude Richtung Schulsportgelände und Gebäuden mit 3 Vollgeschossen im inneren Quartier vorgesehen ist.

Die Gebäude mit ca. 69 Wohneinheiten sollen fußläufig über eine zentrale "Grüne Mitte" erschlossen werden. Um das Plangebiet von Verkehr freizuhalten und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, sollen die erforderlichen Stellplätze in zwei Tiefgaragen, jeweils mit der Zufahrt von der Klingensteiner Straße und von der Clarissenstraße aus, bereit gestellt werden.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 6.100 m² auf. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Zulässige bauliche Nutzungen: | Innerhalb der Baufläche sind folgende Nutzungen zulässig: |
| | - Wohngebäude |
| - Maß der baulichen Nutzung: | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4;
Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage bis 0,85
zulässige Gebäudehöhen differenziert gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan |
| - Bauweise: | offene Bauweise |
| - Dachform: | extensiv begrünte Flachdächer |
| - Stellplätze | Tiefgaragen |

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Nutzung sowie die Änderung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigelegt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Am 20. Mai 2011 wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die Entwürfe den Vertretern des Vorstadtvereins Ulm-Söflingen sowie der Gemeinderatsfraktionen durch die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht erläutert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürger erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Informationsveranstaltung der Anwohner und der interessierten Bürgerschaft vorgesehen. Ort und genauer Zeitpunkt werden noch bekannt gegeben.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.