

Planbereich	Plan Nr.
160	106

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 30.05.2011

Bearbeitung:

ARCHITEKTUR STÄDTEBAU
OBERMEIER + TRAUB
Freie Architekten PartG Ulm

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen reine Wohnnutzungen an. Im Osten befindet sich ein Autohaus mit angegliederter Werkstatt. Die gewerbliche Nutzung auf dem Areal wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Aufgrund der Umgebungsbebauung kann die Darstellung des Plangebietes im Bebauungsplan als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Entwicklungspartnerschaft „Yigin KG Ulm / Fides Ulm Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ beabsichtigt als Vorhabenträgerin die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 972/11, 972/12 und 972/14 abzubauen und das Plangebiet anschließend mit Wohngebäuden neu zu gestalten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des genehmigten Bebauungsplans Nr. 160/ 90 „Meinlohstraße – Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ vom 04.12.1969. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit dem Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens muss daher nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

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. Zudem wurden im Geltungsbereich 3 Gebäude auf den Flurstücken 972/11, 972/12 und 972/14 im Rohbau errichtet, die zu Gunsten der Neugestaltung wieder abgebrochen werden sollen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. 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 und weist eine Größe von ca. 6.100 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der Vorhabenträgerin ein anonymes Gutachterverfahren mit 3 Architekturbüros unter Einbeziehung der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm und eines externen Gutachters durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Architekturbüros h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 972/11, 972/12 und 972/14 sollen abgebrochen werden. Anschließend ist vorgesehen, das Plangebiet mit Geschosswohnungsbau neu zu bebauen.

Der empfohlene Entwurf sieht sieben Wohngebäude vor, die in zwei von Nordost nach Südwest verlaufenden Reihen parallel zu den Längskanten des Plangebietes angeordnet sind. Die zur südöstlichen Grenze gelegene Reihe besteht aus 4 freistehenden Baukörpern mit jeweils 4 Vollgeschossen, während die nordwestliche Reihe von einem viergeschossigen Gebäude und zwei gereihten Baukörpern mit jeweils 3 Vollgeschossen gebildet wird.

Die Gebäude mit insgesamt 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, werden die erforderlichen Stellplätze in zwei Tiefgaragen, jeweils mit der Zufahrt von der Klingensteiner Straße und von der Clarissenstraße aus, bereit gestellt. Die Dächer der Wohnhäuser sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung geplant.

Die Neugestaltung des Planbereichs führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes und entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, Flächen für Wohnraum in innerstädtischen Gebieten zu aktivieren. Nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich werden geschont.

5. Planinhalt

5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

Die zulässige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohngebäude. Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird - entsprechend der Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans - auf den Wert 0,4 festgelegt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Vorentwurfsplanung für die Wohngebäude verwiesen. Die abschließende Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude mit absoluten Höhen in NN im neuen System erfolgt zum Bebauungsplanentwurf.

Die Neuplanung sieht Wohngebäude mit 3 und 4 Vollgeschossen vor und orientiert sich in der Geschoszahl und der baulichen Dichte an den bestehenden, angrenzenden Gebäuden der Meinloh- und Klingensteinerstraße. Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird somit eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf entsprechend der durch den Durchführungs- und Erschließungsplan festgelegten Bebauung. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Klingensteiner Straße und der Clarissenstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen bereitgestellt, deren Zufahrten von der Klingensteiner Straße und der Clarissenstraße aus erfolgen.

Ein neuer, von der Klingensteiner Straße bis zum bestehenden Fuß- und Radweg im Südwesten des Geltungsbereichs durchgehender Fußweg erschließt die neuen Wohngebäude und ermöglicht die Durchwegung des Plangebiets.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden zum Bebauungsplanentwurf Festsetzungen u.a. zur extensiven Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage sowie Baum- und Strauchpflanzungen in den Freiflächen des Plangebietes zur Durchgrünung getroffen.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 6.100 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 a BauGB ist nicht erforderlich.

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 mit Gestaltungsanforderungen an die Dachgestaltung festgesetzt.

5.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Gestaltung in diesem städtebaulichen Bereich getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich

ca. 6.100 m²

6.2 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.