

Planbereich	Plan r.
140	60

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Engelbergstraße - Buchmillergasse

Entwurf Begründung

Ulm, 15.09.2011

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. 8 vom 21.02.2002) 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 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 rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 140/55 vom 21.09.1965 und 140/16 vom 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, 1652/15,1652/16, 3054 (Teilfläche) und 1653 (Teilfläche) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm mit einer Größe von ca. 3.543 m².

4. Vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes

Die Neugestaltung sieht drei Einzelbaukörper parallel zur Engelbergstraße und Buchmillergasse vor. Die Gebäude gruppieren sich um einen privaten, nach Süden hin orientierten Hof.

Es sind ca. 39 Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss des südlich gelegenen Baukörpers (Ecke Engelbergstraße / Buchmillergasse) werden ein Café/Laden bzw. Büro-/Dienstleistungsnutzungen ermöglicht. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Engelbergstraße bereit gestellt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde nach den eingegangenen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bereich des westlich und nördlich gelegen Baukörpers in Teilbereichen von 4 auf 3 Geschosse reduziert, um eine bessere Besonnung der bestehenden Gebäude nördlich der Buchmillergasse zu erreichen. Der südöstliche Baukörper ist mit 5 Vollgeschossen vorgesehen.

Zur Verbesserung der Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und den weiter nördlich angrenzenden Grünflächen der Blauinsel wird im nördlichen Bereich der Buchmillergasse ein straßenbegleitender 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 realisiert werden kann.

Die Engelbergstraße wird ebenfalls auf eine Fahrbahnbreite von 6,0 m reduziert. Somit können im Bereich der geplanten Bebauung 6 öffentliche Stellplätze als Längsparker realisiert werden.

Die Umgestaltung der heutigen Stellplatzfläche an der Engelbergstraße hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Stellplatzverhältnis im Bewohnerparkgebiet 801, in dem ein sehr gutes Verhältnis zwischen Bewohnerparkplätzen zu Bewohnerparkausweisen besteht.

Die Entwicklung einer innenstadtnahen Wohnbebauung mit hoher städtebaulicher Qualität führt zu einer städtebaulichen 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

Ergänzend zu den Wohngebäuden sind im Erdgeschoss des südöstlich gelegenen Baukörpers (Eckbereich Buchmillergasse / Engelbergstraße) folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Café
- Ladengeschäft wie Cafe, Bäckerei oder Friseur
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände eines Baustoffhandels (Baustoffring). Dieser liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140/55 vom 21.09.1965. 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 Rücksichtsnamegebot 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 un bebauten Flächen eingeräumt.

Im Bebauungsplan wird die absolute Höhe der Gebäude differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Dabei wird die Oberkante des nördlichen und westlichen Gebäudes auf 494,0 m ü.NN. festgelegt. Die westliche bzw. nördliche Gebäudeecke wird für eine bessere Besonnung der nördlich der Buchmillergasse angrenzenden Bebauung auf 491,50 m ü.NN reduziert. Der südöstlich gelegene Baukörper wird auf eine Höhe von 497,00 m ü.NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,6 m zwischen Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhe wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung so reduziert, dass die Anforderungen an die Besonnung von Gebäuden entsprechend der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) eingehalten werden können. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt.

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.

Der vorgesehene Abstand der Baukörper untereinander ist innerhalb des Gebietes an den beiden engsten Stellen mit einer Tiefe von ca. 8,0 m geplant. Die vorgegebene Abstandstiefe der Landesbauordnung kann damit nicht eingehalten werden. 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 Brand-schutzes 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 Fa. 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 Wohngebäude zueinander gewährleistet werden.

Im Bereich der Engelbergstraße wird die gemäß Landesbauordnung notwendige Abstandsfläche am südöstlich gelegenen Gebäude geringfügig durch die westliche Ecke überschritten. Aufgrund der Breite des öffentlichen Raumes überschneidet sich die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes und des Gebäudes Engelbergstraße 13 nicht. Aufgrund des großen Abstandes der Gebäude von ca. 14,0 m zueinander ist die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen 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.

Die Engelbergstraße wird ebenfalls auf eine Fahrbahnbreite von 6,0 m reduziert. Somit können im Bereich der geplanten Bebauung 6 öffentliche Stellplätze als Längsparker realisiert werden.

5.5 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. 3.543 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.

5.6 Infrastrukturversorgung

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

5.7 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 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.543 m ² (100,0 %)
davon: Wohnbaufläche	ca. 2.795 m ² (78,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 748 m ² (21,2 %)