

Planbereich	Plan Nr.
<b>160</b>	<b>107</b>

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Söflinger Straße 200"

**Begründung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 15.12.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Munk Bauen und Wohnen GmbH, Adolph-Kolping-Platz 1, 89073 Ulm beabsichtigt als Vorhabenträgerin eine Neubebauung des Grundstücks Flurst. Nr. 259/3 (Söflinger Straße 200) mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

Mit dem Neubauvorhaben erfolgt die Schließung der Baulücke an dem Eckbereich der Söflinger Straße und deren Seitenstraße.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 160 / 79, genehmigt am 13.04.1961, Nr. 160 / 66, genehmigt am 02.03.1956, Nr. 143 / 16, genehmigt am 15.01.1909 und Nr. 143 / 7, genehmigt am 12.09.1905. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen können mit den Neubauvorhaben 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 die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleisten soll.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet an der Ecke Söflinger Straße sowie deren Seitenstraße wurde ehemals durch die Firma Gummi-Welz gewerblich genutzt und ist derzeit eine private Parkplatzfläche. Das Grundstück ist fast vollständig versiegelt.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen und weist eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen auf. Östlich des Plangebietes grenzen unmittelbar als straßenbegleitende Blockrandbebauung 4-geschossige gründerzeitliche Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit steilem Walmdach an. Im Norden befinden sich ein 3-geschossiges Wohnhaus und ein Bürogebäude mit Flachdächern. Das ehemalige Areal der Firma Gummi-Welz im Norden ist derzeit geprägt von 1-3-geschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden. Westlich des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude (Dachdecker, Karosseriebetrieb etc.), zum Teil mit Wohnungen im Obergeschoss, mit 2 Vollgeschossen und leicht geneigtem Satteldach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstücke Nr. 259/3 und Teilbereiche des Grundstückes 253 (Söflinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 772 m<sup>2</sup> auf. Über die nahe gelegene Straßenbahnhaltstelle in der Söflinger Straße ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen Griesgasse, Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße vom 11.02.2009.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Neubaukonzeption sieht einen L-förmigen, 5-geschossigen Baukörper parallel zur Söflinger Straße, im direkten Anschluss an das Nachbargebäude Söflinger Straße 198 vor. Damit kann die bestehende Baulücke am Eckbereich der Söflinger Straße und deren Seitenstraße geschlossen werden. Die Neubebauung nimmt die vorhandene Bauflucht der östlich angrenzenden Bebauung auf und bildet zur Söflinger Straße hin den räumlichen Abschluss zum nördlich angrenzenden Areal des ehemaligen Firmengeländes "Gummi-Welz". Für dieses gesamte Gebiet wurde der Rahmenplan "Söflinger Straße-Magirusstraße-Griesgasse" durch die Hauptabteilung Stadtpla-

nung, Umwelt und Baurecht erstellt, der die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers steuern soll.

Im Erdgeschoss ist neben den Stellplätzen eine Gewerbeeinheit vorgesehen. In den Obergeschossen sind 18 Wohneinheiten geplant.

Das Gebäude erhält eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung.

Die Bereitstellung von 11 Stellplätzen erfolgt ebenerdig im Erdgeschossbereich mit Zufahrt von der Seitenstraße Söflinger Straße aus, welche mittelfristig neu gestaltet werden soll.

Die Wohn- und Geschäftsnutzung fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Die Baulückenbebauung des stark untergenutzten Grundstücks führt insgesamt zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Gebietes.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage des Grundstücks und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden wie folgt präzisiert:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss,
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte.

Die darüber hinausgehend in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig, da sie mit dem innerstädtischen Wohn- und Gewerbequartier nicht vereinbar sind und Störungen hervorrufen würden. Die als Ausnahme nach § 6 Abs. 3 zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen im Umfeld führen. Für derartige Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Es wird festgesetzt, dass Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sind.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 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 entsprechend der Planungskonzeption sowie der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Stellplätze sowie für Zugänge und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

Die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebietes im verdichteten innerstädtischen Bereich, der Schließung der Baulücke sowie der Bautypologie der Blockrandbebauung abgeleitet. Die höhere Grundflächenzahl orientiert sich dabei an der städtebaulichen Zielsetzung, eine dem umgebenden Baubestand entsprechende, städtisch dichte Bebauung zu ermöglichen. Die höhere Grundflächenzahl wird zudem aus gestalterischen Gründen ermöglicht, um die Baulücke zu schließen, den städtebaulich wichtigen Eckbereich zu besetzen sowie die Straßenräume

durch Raumkanten zu fassen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben folgt dem Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die Gebäudehöhe wird auf 500,50 m ü. NN und in Teilbereichen auf 497,50 m ü. NN beschränkt. Im Rahmen der Entwurfsplanung sind die Gebäudehöhen um ca. 0,5 m niedriger vorgesehen. Die Differenz zwischen der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Entwurfsplanung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung ermöglicht.

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

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der direkt angrenzenden Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit kann die bestehende Grenzbebauung des Blockrandes festgeschrieben werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, differenziert nach Geschossebenen, bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für das neu zu errichtende Gebäude. An der Ecke Söflinger Straße und deren Seitenstraße kragt das Gebäude ca. 1,0 m ab dem 1. Obergeschoss vor. Im Norden ist im Bereich der Grundstückszufahrt ebenfalls eine Auskragung des Gebäudes zur Durchfahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich geplant. Die lichte Höhe der Auskragung beträgt 3,0 m.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist über die bestehenden Verkehrsflächen der Söflinger Straße und deren Seitenstraße erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden im Erdgeschoss des Gebäudes mit 8 Stellplätzen sowie mit 3 Stellplätzen im Innenhof nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Seitenstraße der Söflinger Straße aus. Die genaue Festlegung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahrens. Weitere Stellplätze können durch die Vorhabenträgerin auf den nördlich angrenzenden Grundstücken nachgewiesen werden.

Mittelfristig soll die Seitenstraße aufgewertet und die Aufteilung der Verkehrsflächen neu festgelegt werden. Die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Entwurfsplanung zur Straßenumgestaltung wurde daher als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Neupflanzung eines Baumes innerhalb des Plangebietes
- Festlegung zur extensiven Begrünung des Flachdaches

### **5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 772 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer for-

malen 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 nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung 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 Freiflächen- und Dachgestaltung, für Werbeanlagen und Müllbehälter bestimmt.

## 5.9 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	772,1 m <sup>2</sup> ( 100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 678,9 m <sup>2</sup> ( 87,9 %)
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 93,2 m <sup>2</sup> ( 12,1 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasser der Planung vollständig getragen.