

Planbereich	Plan Nr.
143	92

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Bebauungsplan
Wörthstraße - Nüblingweg

Begründung

E N T W U R F

Ulm, 16.11.2012

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche" (Bestand) dar. Der Bebauungsplan mit der Gebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungssituation der bebauten Umgebung dar und ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die öffentliche Nutzung der Schulsporthalle mit Hartplatz ist seit längerer Zeit aufgegeben. Ein Bedarf an Flächen für öffentliche Zwecke besteht an diesem Standort künftig nicht mehr. Im Plangebiet soll entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur und dem dringenden Bedarf an Wohnungen, insbesondere im Mietwohnungssektor, Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Zur Neugestaltung des Grundstücks wurde von der ulmer heimstätte eG im April 2012 eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Ulmer Architekturbüros Rapp wurde für die weitere Planung empfohlen.

Die Planung sieht in Anlehnung an die vorgefundenen städtebaulichen Rahmenbedingungen eine nord-süd-ausgerichtete Gebäudezeile vor. Im Gegensatz zu der strengen Zeilenbebauung des Bestandes wird durch eine variierende Höhenstaffelung von 3 und 5 Geschossen die Baustruktur aufgelockert.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 143/69 "Bebauungsplan im Gebiet der Stephanstraße" vom 11.03.1954. Die darin getroffenen Festsetzungen sind mit der Nutzungsaufgabe überholt.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für den Wohnungsbau gewährleisten. Er wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Weststadt. Das Umfeld ist durch dichten Geschosswohnungsbau geprägt. Im Westen und Norden befindet sich eine 4-5geschossige, geschlossene Zeilenbebauung mit flachen Satteldächern. Im Osten befinden sich 5-7geschossige Gebäude. Südlich der Wörthstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung mit 3-4 Geschossen und steilem Satteldach vorzufinden.

Das direkte Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt. An der Ecke Stephanstraße/ Wollbachweg befindet sich ein Elektofachbetrieb. Desweiteren besteht im Erdgeschoss des Gebäudes Beyerstraße 10 eine gewerbliche Nutzung. In der Beyerstraße 14 und 16 bestehen gastronomische Einrichtungen.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Grundstück Flst.Nr. 1754/9 befindet sich eine Schulsporthalle mit Hartplatz, deren Nutzung seit längerer Zeit aufgegeben ist und die abgerissen werden soll. Die übrige Fläche wird zurzeit als Parkplatz genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1754/9 (Nüblingweg 4 und 6) sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 1754/ 14 (Nüblingweg), 1755 (Stephanstraße) und 2370 (Wörthstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 3.330 m² auf.

4. Neugestaltung des Plangebietes

Die Konzeption sieht eine nord-süd-ausgerichtete Gebäudezeile mit einem Wechsel zwischen drei- und fünfgeschossigen Baukörpern vor. Die Dächer sollen eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung erhalten.

Geplant sind 40 barrierefreie Mietwohnungen sowie zwei Wohngruppen für geistig und körperlich behinderte sowie für ältere Menschen. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt soll von der Stephanstraße aus erfolgen. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen werden landschaftsgärtnerisch angelegt.

Die Wohnbebauung führt als Nachfolgenutzung für die nicht mehr benötigten öffentlichen Flächen zu einer Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung des innerstädtischen Standortes und ergänzt die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzungen ein.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die in der Nachbarschaft bestehenden bestandsgeschützten gewerblichen Einheiten sind von Wohngebäuden umgeben und müssen daher bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen. Es besteht kein absehbarer Konflikt mit der Neubaukonzeption.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximale Oberkante der baulichen Anlagen ü. NN (Höhen im Neuen System) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf den Wert von 0,5 festgelegt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung des angestrebten dichten Geschosswohnungsbaus durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss inklusive Kellerräumen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wegen und Terrassen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante Wohnbebauung errichtet werden kann.

Die Grundflächenzahl überschreitet damit die in den §§ 17 und 19 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen von 0,4 für allgemeine Wohngebiete bzw. von 0,8 für die Anlage von Garagen und Kellerräumen.

Die Überschreitung ist in dieser Lage angemessen. Die Umgebung ist von einer innenstadtdäquaten dichten Bebauung bis zu einer GRZ von 0,6 geprägt. Die Neuplanung weist durch die gewählte Gebäudestruktur und Höhendifferenzierung, trotz der beabsichtigten Dichte, hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten auf. Im Sinne des § 17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht, da private Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und die Orientierung der Wohnungen auf diese Freibereiche ausgerichtet wird. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der geplanten Gebäude ist gegeben.

Bedürfnisse des Verkehrs stehen der angestrebten Dichte nicht entgegen, da die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche in einer Tiefgarage untergebracht wird und die angrenzenden Straßenräume die durch die Neubebauung resultierenden Verkehrsmengen aufnehmen können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen.

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird differenziert für die 5-geschossigen Baukörper auf 498,50 m und für die 3-geschossigen Baukörper auf 493,00 m ü. NN festgesetzt. Die Oberkante des Garagengeschosses wird auf 482,80 m ü. NN festgesetzt, so dass die Erdgeschosswohnungen

und deren zugeordnete Gartenebene über dem Niveau der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen ohne Grenzabstand zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben eine Abstandsflächenüberschreitung gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nach Norden (Stephanstraße) und in geringfügigem Maß nach Süden (Wörthstraße). Die Neubebauung hält nach Osten und Westen mit der 3- und 5-geschossigen Bebauung die Abstandsflächen ein.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Überschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben. Die geplante Bebauung nimmt die vorhandene, in Zeilen ausgerichtete Baustruktur auf. Entlang der Stephanstraße und der Wörthstraße werden raumwirksame Baukanten ausgebildet. Die Gebäude orientieren sich an der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Die Abstandsflächen können nach Norden nicht die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Stephanstraße einhalten. Mit der Bebauungskonzeption kann jedoch die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung in ausreichendem Maße für das Flurstück Nr. 1750 gewährleistet werden.

Im Bereich der Wörthstraße ist eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen möglich. Eine Beeinträchtigung der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung der südlich der Wörthstraße gelegenen Bebauung entsteht dadurch nicht.

Gegenüber dem Flst.Nr. 1754/8 (Beyerstraße 14) können die durch die Tiefgarage entstehenden Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Tiefgarage wird hier in einem Abstand von 1m zur Grundstücksgrenze festgesetzt um den Übergang freiraumplanerisch zu gestalten. Die Oberkante der Garagenebene wird auf 482,80 m ü. NN festgesetzt und liegt ca. 1,00 über dem bestehenden Gelände. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung und Belüftung für das Flurstück 1754/8 (Beyerstraße 14) entsteht dadurch nicht. Die Erdgeschosswohnungen mit Balkon Beyerstraße 14 liegen durch eine Sockelausbildung ca. 1,20m über dem Gelände.

Eine Überlagerung von Abstandsflächen entsteht mit dem Bestandsgebäude Beyerstraße 14 (Flst. Nr. 1754/8), da dieses in einem Abstand von 3m bzw. 5m zur Grundstücksgrenze errichtet ist. Aufgrund der für die Neuplanung gewählten Baustruktur und Höhenstaffelung kann eine für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichende Belüftung und Belichtung für das Gebäude Beyerstraße 14 gewährleistet werden.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die Gebäude sind fußläufig von dem verkehrsberuhigten Nüblingweg aus zugänglich.

Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der als Einbahnstraße ausgewiesenen Stephanstraße aus. Die Stephanstraße kann das durch die Neubebauung erzeugte Verkehrsaufkommen aufnehmen. Eine Zufahrt im Bereich der Wörthstraße zwischen dem Neubauvorhaben und dem bestehenden Gebäude Beyerstraße 14 ist nicht möglich, da in diesem Bereich eine Feuerwehrezufahrt bzw. – aufstellfläche sowohl für das benachbarte Bestandsgebäude als auch den Neubau sichergestellt werden muss.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

An den Rändern der zurzeit als Parkplatz genutzten Fläche bestehen Vegetationsstrukturen, die mit der Neubebauung des Grundstücks nicht erhalten werden können.

Im Bebauungsplan werden im Rahmen der Grünordnung folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer mit Ausnahme von Terrassen
- Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage
- Standorte und Artenliste für heimische, kleinkronige Bäume
- Erfordernis eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplanes

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.330 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 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden, liegen nicht vor. Auf Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

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 Nutzung von Sonnenenergie sowie für die Freiflächengestaltung bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.330 m ² (100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.357 m ² (70,8 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 973 m ² (29,2 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.