

Planbereich	Plan Nr.
160	106

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Entwurf

Ulm, 13.08.2013

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 Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB war die Entwicklungspartnerschaft „Yigin KG Ulm / Fides Ulm Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt)“. Mit Schreiben vom 22.10.2012 wurde mitgeteilt, dass die „Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG – GGU“ mit Sitz in Ulm als Vorhabenträgerin auftritt. Die Fides Projekt GmbH hat die Aufgabe der Projektsteuerung.

Die Vorhabenträgerin „Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG – GGU“ beabsichtigt, die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 972/11, 972/12 und 972/14 abzurechen und das Plangebiet anschließend mit Wohngebäuden neu zu gestalten. Zu diesem Zweck wurde von der Vorhabenträgerin im April 2011 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. Dieser Entwurf wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.

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. 6.094 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier mit ca. 69 Geschosswohnungen entwickelt werden.

In zwei von Nordost nach Südwest verlaufenden Reihen werden 7 Gebäude parallel zu den Längskanten des Plangebietes angeordnet. Die zur südöstlichen Grenze gelegene Reihe besteht aus 4 freistehenden Baukörpern mit jeweils 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss, die nordwestliche Reihe wird von einem freistehenden Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschoss und zwei gereihten Baukörpern mit jeweils 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss gebildet.

Die Wohneinheiten werden fußläufig über eine zentrale "Grüne Mitte" erschlossen. 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 Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig. Auf Grund der geplanten Bebauungsstruktur kann es sich dabei nur um kleinere Einheiten ohne wesentliche Verkehrsauswirkungen handeln.

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

Das Grundstück der Vorhabenträgerin war ehemals rein gewerblich genutzt. Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die in einem Mischgebiet zulässig wären, entspricht nicht dem Ziel einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in dem nahe dem Söflinger Ortskern gelegenen Gebiet. Brach gefallene Gewerbegrundstücke einer innerstädtischen Wohnnutzung zuzuführen, entspricht den Zielen der Ulmer Wohnbaupolitik. Einerseits werden dadurch unbebaute Flächen geschont, andererseits der Bedarf an Wohnungen in der Stadt gedeckt.

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen Wohngebäude an.

Östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich auf dem Grundstück Klingensteiner Straße 49 sowie Clarissenstraße 2 und 4 ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit Werkstattbetrieb). Durch den Werkstattbetrieb und die Andienung können Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entstehen. Der Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz und wurde bei der Planung berücksichtigt. Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet. Im Norden, Osten und Westen des Betriebsgrundstückes befindet sich Wohnbebauung. Ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot besteht daher bereits heute. Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.

Mit der vorgesehenen Gliederung zwischen dem Vorhaben als allgemeines Wohngebiet und der Lage des Gewerbebetriebes in einem Mischgebiet besteht kein absehbarer Konflikt. Eine Existenzsicherung sowie eine Betriebserweiterung sind in dem vorgegebenen Rahmen auch weiterhin möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird - entsprechend der Festsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans - auf den Wert 0,4 festgelegt und entspricht der Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

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. Der Wert überschreitet damit die in § 19 BauNVO vorgegebene Obergrenze. Die Überschreitung ist begründet durch die Unterbringung der Parkierung in Tiefgaragen, so dass private und öffentliche Freibereiche von ruhendem Verkehr freigehalten werden können. Damit wird eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als absolutes Maß zum Bezugspunkt definiert und variiert zwischen 7,30 Meter und 12,50 Meter. Bezugspunkt ist die jeweilige mittlere Geländeoberkante, gemessen in der Mitte der Gebäude. Die geplante Geländeoberkante fällt von ca. 484,00 m ü. NN am südlichen Gehweg auf ca. 482,90 m ü. NN am Anschluss zur Klingensteiner Straße.

Die Neuplanung orientiert sich in der Geschoszahl und der baulichen Dichte an den bestehenden, angrenzenden Gebäuden der Meinloh- und Klingensteinerstraße. Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss.

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 überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg 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 Zu- bzw. Abfahrten von der Klingensteiner Straße (2-spurig) und der Clarissenstraße (1-spurig mit Signalsteuerung) aus erfolgen.

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

Es sind ca. 90 Tiefgaragenstellplätze, davon 57 Stellplätze in der Tiefgarage mit Anbindung an die Klingensteiner Straße und 33 Stellplätze in der Tiefgarage mit Anbindung an die Clarissenstraße geplant. Für die vorgesehene Anzahl an Wohnungen sind nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze 69 Stellplätze notwendig (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Der Überhang an Stellplätzen kann damit als Besucherstellplätze genutzt oder an Bewohner der Nachbarschaft vermietet werden. Entlang der Zufahrten der Tiefgaragen sind 5 ebenerdige Besucherstellplätze geplant.

Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird von der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung auf ca. 200 bis 300 Fahrten/

24 h prognostiziert. Der Verkehr kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen für die Umgebung sind damit nicht verbunden.

Die Aufteilung des Verkehrs auf zwei Tiefgaragen ist einerseits durch die mittig im Plangebiet liegende Kanaltrasse bedingt, andererseits dient es der verkehrlichen Entlastung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird nicht auf eine Straße konzentriert.

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. 6.094 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 Baugrund

Das Plangebiet liegt im Blautal im Bereich der Talaue mit organisch geprägtem Auenlehm, der einen stark setzungsanfälligen Baugrund darstellt.

Die Vorhabenträgerin hat ein Bodengutachten erstellen und ergänzende Baugrunduntersuchungen durch das Ingenieurbüro GeoBüro Ulm vornehmen lassen (Stellungnahme Baugrund und Grundwasser vom 19.12.2012 und baugrundtechnischer Untersuchungsbericht vom 18.01.2013).

Um weitere Aufschlüsse aus bestehenden Bohrungen über den Untergrund zu erhalten, wurden im Januar 2013 ergänzende Bohrungen durch das GeoBüro Ulm durchgeführt.

Die Verwaltung hat den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Herrn Dr. Hönig, des BWU - Institut für Hydrogeologie, Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen, Kirchheim-Teck mit einer Stellungnahme zu den Gutachten beauftragt (Stellungnahme vom 28.01.2013).

Ergebnis der Untersuchungen ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasserhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind.

Die Gutachter empfehlen einstimmig eine Tiefgründung mit duktilen Gußpfählen. Aufgrund der geringen Erschütterungen können diese unmittelbar neben bestehenden Gebäuden eingebracht werden. Die Baugrubensicherung muss erschütterungs- und verformungsarm erfolgen.

Während der Bauarbeiten sind Erschütterungsmessungen durchzuführen. Empfohlen wird von den Gutachtern ein Einsatz von Messgeräten mit durchgehender Messung und Aufzeichnung sowie rechtzeitiger Warnmeldung und Alarmierungsschaltung. Wichtig ist die Erstellung eines Baustellen- und Verkehrskonzeptes.

Das Grundwasser liegt unterhalb der Unterkante der Tiefgarage, so dass keine Beeinflussung des Grundwassers entsteht. Herr Dr. Hönig empfiehlt, drei weitere Aufschlussbohrungen mit mind. 11m Tiefe und 3 m in den tragfähigen Kies bis zum Baubeginn vorzunehmen und diese als Grundwassermessstellen auszubauen.

Auf dem Areal befinden sich zwei kleinräumige Bereiche mit siedlungstypischer Belastung. Vor dem Abtransport von Boden, muss dieser hinsichtlich seiner Entsorgungsrelevanz untersucht werden.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Empfehlungen der Gutachter und zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens erfolgt im Durchführungsvertrag.

5.9 Immissionsschutz

Ein Schallschutzgutachten vom 12.12.2011 des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Häberle ergab zunächst, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der vorgefundenen Immissionen durch das benachbarte Autohaus, Klingensteiner Straße 49 und Clarissenstraße 2 und 4 ohne ergänzende Schallschutzmaßnahmen überschritten werden. Nachdem das Autohaus organisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen hat, stellt der Gutachter in seiner schalltechnischen Beurteilung vom 09.08.2012 fest, dass die Maßnahmen eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation im Gebiet bewirken. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden an der geplanten Bebauung eingehalten.

Obwohl die gesetzlichen Anforderungen durch die vorbeschriebenen Maßnahmen erfüllt sind, verpflichtet sich darüber hinaus die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Organisation der Wohngrundrisse der östlich, entlang der Grundstücksgrenze zum Autohaus gelegenen Wohnungen in der Art und Weise, dass keine Fensteröffnungen für Schlafräume nach Osten angeordnet werden.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf das Autohaus aufgenommen.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachgestaltung, die Nutzung von Sonnenenergie, die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Unterbringung von Müllbehältern und die Gestaltung von Werbeanlagen.

5.11 Durchführungsvertrag

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

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 6.094 m ² (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5.715 m ² (93,8 %)
öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 379 m ² (6,2 %)

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.