

Planbereich	Plan Nr.
140	61

Stadt Ulm Weststadt

Bebauungsplan

"Parlerstraße - Engelbergstraße"

Begründung
zum Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 29.05.2015

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in der Ulmer Weststadt im Sanierungsgebiet Weststadt II. Nördlich der Parlerstraße wurde vor Kurzem das Wohnquartier Engelbergstraße - Buchmillergasse fertiggestellt, die benachbarte Kässbohrerstr. 18-20 befindet sich noch im Verfahren. Eine Aufwertung der Parlerstraße durch Ersatz der Wohnbebauung stellt einen weiteren Baustein der Stadterneuerung dar.

Die vorhandenen, ost-west-orientierten Wohngebäude der ulmer heimstätte eG aus den 1930er Jahren mit 3 bis 4 Geschossen, Hochparterre und 31 Einheiten sind sanierungsbedürftig, aber aufgrund der Bausubstanz, den Wohnungszuschnitten und der fehlenden Stellplätze nicht mehr haltbar. Sie sollen durch einen 5-geschossigen Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage und Flachdach ersetzt werden.

Zur Neugestaltung des Grundstücks wurde von der ulmer heimstätte eG ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG (Ziegler/Gerhardt Architekten) wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140 / 23 "Auf der Blauflesche" vom 15.01.1924. Die darin getroffenen Festsetzungen werden in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert.

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

Die nähere Umgebung des Planumgriffs von der Lindenstraße im Westen bis zur Parlerstraße im Osten, im Süden begrenzt von der Söflinger Straße und im Norden vom Grünzug der Blau, ist mit innerstädtisch verdichtetem Wohnungsbau von 4 bis 5 Geschossen bebaut.

Im Westen und Osten schließen sich gewerbliche Nutzungen an: westlich das ehemalige AEG-Areal mit 4 bis 5 Geschossen, östlich das ehemalige Siemens-Nixdorf-Areal mit 4 Geschossen und Staf-felgeschoss.

Entlang der südlich angrenzenden Söflinger Straße finden sich schulische und kirchliche Einrichtungen neben Wohnnutzung und Gastronomie.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3082/2 (Parlerstr. 11), 3082/1 (Parlerstr. 13), 3081/2 (Parlerstr. 15) und 3081/1 (Engelbergstr. 13) ganz sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 3083/1 (Parlerstr. 7, direkt angebaut), Flurstück Nr. 3089/1 (Hammerstr. 12) und 3089/3 (Hammerstr. 14) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Parlerstraße (Flst. Nr. 3060) und die Engelbergstraße (Flst.Nr. 3054) sind ebenfalls in Teilbereichen im Umgriff enthalten, sind aber nicht von der Umstrukturierung betroffen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.370 m² auf, die Gesamtfläche der Grundstücke ca. 1.930 m².

4. Neugestaltung des Plangebietes

Als Ersatz für die nicht sanierungsfähigen Bestandsgebäude Parlerstraße 11, 13, 15 und der Engelbergstraße 13 im Besitz der ulmer heimstätte eG soll ein 5-geschossiger Mietwohnungsbau entstehen, der wie der Bestand ebenfalls Ost-West-orientiert ausgerichtet ist.

Angeschlossen an die bereits realisierten Bauabschnitte 1 und 2 in der Parlerstr. 3, 5 und 7, in denen sich neben Wohnnutzung auch die Geschäftsstelle der ulmer heimstätte eG befindet, soll die Erneuerung der Parlerstraße vervollständigt werden. Dies beinhaltet auch die Komplettierung der Gesamt- Tiefgarage, in die bereits heute in der Parlerstr. 3 eingefahren wird und zukünftig im Bereich der nördlichen Parlerstraße ausgefahren werden soll. Für die in versetzten Ebenen konzipierte Tiefgarage werden Teilbereiche der Hammerstraße 12 und 14 in den Freibereichen überbaut. Diese Grundstücke sind ebenfalls im Besitz der ulmer heimstätte eG. Die im südlichen Teil der Parlerstraße bereits umgesetzte Innenhofgestaltung wird bis zur Engelbergstraße im Norden fortgesetzt und wird einen frei zugänglichen Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität bieten.

Geplant sind in den neuen Gebäuden 29 energieoptimierte, barrierefreie und bezahlbare Mietwohnungen, die den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und dem Ulmer Mietspiegel entsprechen. Zudem sind zwei Wohnungen für Wohngruppen für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Die Wohnungsgrößen von 1,5 bis 4 Zimmern bieten Möglichkeiten für differenzierte Lebensphasen, ca. 1/3 der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum geplant.

Die notwendigen Stellplätze werden im neuen Tiefgaragenabschnitt untergebracht, der mit ca. 32 Stellplätzen einen Überhang von 3 Plätzen bietet, darüber hinaus einen großzügigen Fahrradabstell- und einen Müllraum. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum wird sich dadurch merklich entspannen und bietet somit Besuchern Parkmöglichkeiten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt und sämtliche Flachdächer mit Ausnahme der Terrassen und Wege begrünt. Im Vorgartenbereich werden kleinkronige Bäume festgesetzt, die die im Süden gepflanzte Baumreihe fortsetzen und somit die Parlerstraße aufwerten.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung 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, die Geschossigkeit und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen 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 0,8 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass

die 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, die Höchstgrenze von 0,8 für die Anlage von Garagen und Kellergeschossen wird jedoch eingehalten.

Die Überschreitung ist in dieser Lage angemessen. Die Umgebung ist von einer innenstädtischen Dichte in vergleichbarer Höhe geprägt. Die Neuplanung reiht sich in das klassische Blockrandgefüge ein und weist hohe städtebauliche, freiraumplanerische und nutzerische Qualitäten auf. Im Sinne des § 17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht, da private Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und die Orientierung der Wohnbereiche auf diese Freibereiche ausgerichtet ist. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben.

Bedürfnisse des Verkehrs stehen der angestrebten Dichte nicht entgegen, da die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und halböffentlichen Freibereiche in einer Tiefgarage untergebracht wird. Die angrenzenden Straßenräume werden im Gegenteil entlastet, da die Bestandsbebauung mit 31 Wohnungen keine Stellplätze aufweist und die Bewohner somit im öffentlichen Raum parken. Die mit der Neubebauung komplettierte Großgarage über die gesamte Länge der Parlerstraße bietet eine wirtschaftliche Lösung mit maximalem Stellplatzangebot, außerdem werden die Verkehrsströme entzerrt und die Anwohner lediglich mit jeweils einer Zufahrt und einer Ausfahrt belastet. Aufgrund dieser Vorzüge wird das Garagengeschoss nicht als Vollgeschoss angerechnet, selbst wenn die mittlere Höhe mehr als 1,4 m über der Geländeoberfläche liegt. Dies ist auf das nach Norden fallende Gelände und der Fußbodenhöhe der bereits vorhandenen Tiefgarage zurückzuführen, da beide miteinander verbunden werden. Die Verbesserung der Verkehrssituation rechtfertigt eine Befreiung nach § 21 a BauNVO.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen.

Die Gebäudehöhen werden für das 5-geschossige Wohngebäude auf max. auf 497,0 m ü. NN, für die Oberkante des Garagengeschosses auf max. 482,0 m ü. NN festgelegt. Die herausgezogenen, eingeschossigen Eingangsbereiche mit Vordach dürfen eine Höhe von max. 485,0 m aufweisen. Die Geschossigkeit wird festgelegt auf max. 5 Vollgeschosse, wobei das Dachgeschoss von der Parlerstraße teilweise zurückgesetzt werden muss, um den Gesamteindruck eines Staffelgeschosses zu erhalten. Durch das angestrebte Hochparterre im EG erhalten die Erdgeschosswohnungen eine Privatsphäre bietende, erhöhte Gartenebene auf dem begrünten Dach der Tiefgarage, außerdem wird die Einsehbarkeit vom Straßenniveau her verringert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Baustruktur und rundet die Blockrandbebauung nach Norden ab. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Abgesehen von der geschlossenen Bebauung nach Süden müssen die Gebäudeteile nach Norden, Westen und Osten die Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe nach § 5 LBO einhalten.

Teilweise werden Freiflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 3089/1 (Hammerstr. 12) und 3089/3 (Hammerstr. 14) mit dem unterirdischen Teil der Tiefgarage unterbaut. Das direkt angrenzende Gebäude Parlerstr. 7 wurde mit ca. 38 cm Abstand zur derzeitigen Grenze direkt an das abzubrechende Gebäude Parlerstr. 11 angebaut. Um wiederum direkt anbauen zu können wird die Neubebauung um diesen Betrag Teilbereiche der Flst. Nr. 3083/1 (Parlerstr. 7) in Anspruch nehmen. Die ulmer heimstätte eG ist Eigentümer dieser Grundstücke, eine Neuvermessung der Grundstücke und damit parzellenscharfe Teilung kann, wenn erforderlich, erfolgen. Durch die ganzheitliche Innenhofgestaltung und durch einheitliche Vorgartenbereiche werden alle Freiflächen der ulmer heimstätte eG in diesem Straßenzug optisch zusammengefasst, die Grenzen also fließend.

5.4 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Verkehrsfläche der Parlerstraße erschlossen. Von der Engelbergstraße aus ist der Innenhof fußläufig zu erreichen. Dort befindet sich auch die Feuerwehrezufahrt.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Dieser Tiefgaragenabschnitt komplettiert eine bereits in zwei vorherigen Bauabschnitten erstellte Großgarage, deren Einfahrt in der Parlerstr. 3 und deren Ausfahrt zukünftig im Bereich der nördlichen Parlerstraße sein wird. Darüber hinaus wird im Garagengeschoss ausreichend Platz für Fahrräder und einen Müllraum angeboten. Da für die bisherigen Wohnungen keine Stellplätze zur Verfügung standen wird sich die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum entspannen und somit Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten geboten. Die Parlerstraße und die Engelbergstraße können sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr aufnehmen, das Verkehrsaufkommen wird sich nicht merklich erhöhen.

Die 2. Rettungswege werden sowohl über die Parlerstraße als auch über eine Feuerwehrezufahrt von der Engelbergstraße aus sichergestellt. Von der Parlerstraße aus sind nicht alle Wohneinheiten direkt zu erreichen, da teilweise eine Laubengangerschließung vorgeschaltet ist. Diese Einheiten sind über die Feuerwehrezufahrt im Hofbereich erreichbar.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Neupflanzung von 4 Säulenhainbuchen innerhalb des Plangebietes entlang der Parlerstraße zur Fortführung der in Bauabschnitt 1 und 2 bereits gepflanzten Baumreihe. Der Stammumfang (StU.) von 18-20 cm (dreimal versetzt) wird gewählt, um neben hoher Widerstandsfähigkeit vergleichbares Alter und Wachstumsstadium der Bäume und somit Einheitlichkeit im Straßenraum sicher zu stellen. Maschendrahtballen (MDB) schützen die Wurzeln bei der Versetzung und erleichtern das Anwachsen.
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage: eine Substrathöhe von mindestens 40 cm auf der Tiefgarage gewährleistet gutes Gedeihen von Flachwurzlern wie Gras, Büschen oder niedrigen Hecken. Kleinkronige Bäume benötigen ein zusätzliches Pflanzbeet. Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auf allen anderen Flachdächern ermöglicht extensive Begrünung und Regenwasserrückhaltung ohne statisches Erfordernis.
- Forderung eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplanes zum Genehmigungsverfahren bzw. zur Kenntnisgabe.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 2.380 m² (1.940 m² Grundstücksflächen) 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 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 für die Versorgung des Plangebietes vorhanden und ausreichend 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, die Nutzung regenerativer Energien und für die Freiflächengestaltung bestimmt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.380 m ²	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.940 m ²	(81,4 %)
öffentliche Verkehrsfläche, vorhanden	ca. 440 m ²	(18,6 %)

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.