

Planbereich	Plan Nr.
163	39

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

Vorentwurf Begründung

Ulm, 22.09.2016

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wurde bis Mitte 2012 von der Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm genutzt. Nach deren Umzug im Juli 2012 auf den Oberen Eselsberg stand das gesamte Areal des Krankenhauses Söflingen zum Verkauf.

Die Vorhabenträgerin Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm hat von der Universitätsklinik Ulm das Grundstück in einem Bieterverfahren erworben. Im ersten Realisierungsabschnitt wurde der westliche Grundstücksteil mit zwei Wohngebäuden überplant und befindet sich derzeit im Bau.

Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich einen Teilbereich des Grundstücks Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) dazuerworben. Im nun anstehenden 2. Realisierungsabschnitt soll daher neben dem östlichen Bereich des Krankenhauses diese Fläche mit entwickelt werden. Es sind 2 Wohngebäude geplant. Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 bleibt in seiner Substanz erhalten. Als Nachnutzung ist Wohnnutzung mit einer möglichen Büronutzung im Erdgeschoss vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163/29, in Kraft getreten am 18.01.1982. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf für das Krankenhausgrundstück sowie Allgemeines Wohngebiet im Bereich des vorgenannten arrondierten Grundstücks), der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen, nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes überein.

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 die Neuordnung und -bebauung gewährleisten soll. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt ca. 500 m westlich des historischen Ortskerns von Söflingen, in einem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld.

Im Plangebiet selbst besteht das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses Söflingen mit 4 Vollgeschossen und einer Walmdachausbildung. Die östlich des Krankenhauses angegliederten Container wurden bereits vom Voreigentümer abgerissen. Das gesamte Areal liegt in Hanglage mit einem zum Teil steilen Gefälle in Richtung Norden.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend bestehen 3- bis 5-geschossige Wohngebäude mit einer Flachdachausbildung aus den 70er und 80er Jahren sowie 3-geschossige Wohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern. Im Osten schließt eine kleinteilige Bebauung aus 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie im Süden mit 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern an. Westlich liegen die derzeit im Bau befindlichen Gebäude des 1. Realisierungsabschnitts.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3298, 3298/1, Teilfläche aus 3299/1, 3299/2, 3299/4 und Teilfläche aus 1238 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen und weist eine Größe von ca. 3.755 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Im Jahr 2011 wurde zur Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Söflingen ein Rahmenplan erstellt, der am 06.12.2012 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 424/11) beraten wurde. Die Rahmenplanung wurde vor dem Hintergrund der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und den Grundsatzbeschlüssen des Ulmer Gemeinderates zur Wohnungsbaudebatte sowie der Frage zum Umgang mit dem Bestand entwickelt.

In einem zweiten Schritt wurde für die Neugestaltung des Plangebietes von der Vorhabenträgerin eine Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Die Wettbewerbsplanung sieht im 2. Realisierungsabschnitt die Sanierung sowie Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes sowie einen neu hinzukommenden Baukörper im östlichen Grundstücksbereich (Baukörper F) vor. Ergänzend zur Wettbewerbsbebauung konnte von der Vorhabenträgerin im nord-östlichen Teil eine weitere Fläche hinzuerworben und damit ausreichend Raum für ein weiteres Wohngebäude (Baukörper G) geschaffen werden.

Die Gebäudehöhen wurden differenziert nach den jeweiligen Baukörpern mit Rücksicht auf die bestehende Topografie mit maximal 4 Geschossen (3 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers F und mit maximal 3 Geschossen (2 Geschosse + Staffelgeschoss) im Bereich des Baukörpers G geplant. Die geplanten Oberkanten (OK) der Gebäude liegen dabei im Bereich von ca. 509,60 m ü. NN bis zu ca. 519,37 m ü. NN. Die relativen Gebäudehöhen liegen dabei zwischen ca. 6,25 m bzw. ca. 12,82 m über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wird in der Höhe und Ausbildung nicht geändert. Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird die ursprüngliche architektonische Ordnung wieder hergestellt.

Insgesamt sind 28 Wohneinheiten in den beiden Neubauten vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Flachdachausbildung mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten. Innerhalb des ehemaligen Krankenhausgebäudes sind insgesamt ca. 16 Wohneinheiten oder als Alternative 10 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem östlich des Krankenhauses geplanten Gebäude (Baukörper F) mit ca. 20 Stellplätzen und einer Zufahrt von der Nordseite dieses Gebäudes über einen "Shared Space" Bereich (zwischen ehemaligem Krankenhaus und Baukörper F) aus bereitgestellt. Zusätzlich stehen in der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnittes 10 Stellplätze mit einem direkten Zugang zum Gebäude des ehemaligen Krankenhauses zur Verfügung. Im Bereich der Shared Space-Fläche werden weitere 21 ebenerdige Stellplätze nachgewiesen.

Zur fußläufigen Durchwegung ist eine Anbindung an den in Richtung Nord-Süd verlaufenden Fußweg (Verbindung Maienweg – Fünf-Bäume-Weg) vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in allen Baufeldern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht der Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung und Nutzung ein. Zulässig sind Wohngebäude sowie solche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke).

Zum Schutz der vorgesehenen sowie der bestehenden Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speise-

wirtschaften ausgeschlossen. Kirchliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen eignen sich nicht für den Wohncharakter der Anlage und werden daher ebenfalls ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Ferner wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der "Innentwicklung vor Außenentwicklung" Vorrang eingeräumt und damit werden noch nicht bebaute Flächen am Rand der Stadt geschont. Außerdem kann die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlich und nachhaltig genutzt werden.

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 für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,4 festgesetzt und entspricht damit den Maßgaben der Baunutzungsverordnung. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und Erschließungswegen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Die für die Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage und Kellerräume (bis 0,9) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die planerische Absicht, die Bauflächen innerhalb des Quartiers durch den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage so weit wie möglich von parkenden Fahrzeugen frei zu halten, begründet. Des Weiteren kann durch die Überschreitung, dem Ziel einer angemessenen verdichteten Bebauung entsprochen werden.

Mit dem Entwurf wird eine innerörtlich, angemessene Gestaltung der neu geschaffenen Freiräume erreicht. 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 für die Tiefgarage, Kellerräume und Erschließungswege nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäude über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m ü. NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind im Bereich des östlichen Gebäudes (Baukörper F) von 515,50 m ü.NN bis zu 520,0 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 10,50 m bzw. ca. 13,45 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Im Bereich des nord-östlichen Gebäudes (Baukörper G) ist eine absolute Höhe von 511,0 m ü.NN bis zu 513,50 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer Höhe von ca. 7,65 m bzw. ca. 10,15 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Differenz von ca. 0,7 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Für das bestehende ehemalige Krankenhausgebäude wird keine Gebäudehöhe festgesetzt, da es in seiner Höhenausbildung unverändert bestehen bleibt.

Das vorgesehene Ausmaß der Gebäude und das Bauvolumen bilden einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen Geschosswohnungsbauten (3 – 5 Geschosse) und der Einzelhausbebauung (1 - 2 Geschosse) im Osten und der Mehrfamilienhäuser im Süden und entspricht einer moderaten Verdichtung.

Mit den 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 dabei entsprechend der vorgesehenen Gebäude als offene Bauweise festgesetzt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Maienweg 8, Flst. 1238/ 3 ist die Abstandsfläche um 50% gegenüber der nach Landebauordnung (§ 5 Abs. 7) notwendigen Abstandsfläche erhöht (0,6 x Wandhöhe anstelle 0,4 x Wandhöhe).

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen erstrecken sich im Bereich des Gebäudeteils G geringfügig auf das Grundstück Flur Nr. 3299 (Harthäuser Straße 35). Aufgrund des großen Abstands zwischen dem bestehenden Gebäude der Harthäuser Straße 35 und der Neubebauung ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Mit den getroffenen Festsetzungen sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar. Eine diesbezügliche Regelung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 3299 wurde getroffen.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die im Zuge des 1. Realisierungsabschnitts hergestellte private Erschließungsstraße (Shared Space – Fläche) ausgehend vom Maienweg erschlossen. Die Shared Space-Fläche wird im Rahmen des 2. Realisierungsabschnitts um ca. 0,9 m (gegenüber dem 1. Realisierungsabschnitt) verbreitert.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudeteil F mit ca. 20 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Shared Space-Bereich 21 Stellplätze als Quer- und Längsparker vorgesehen. Zudem bestehen innerhalb der Tiefgarage des 1. Realisierungsabschnitts 10 Stellplätze, die für den 2. Realisierungsabschnitt herangezogen werden können. Es besteht ein direkter Zugang zum Gebäude des ehemaligen Krankenhauses.

Die Zufahrt zur neugeplanten Tiefgarage unter dem Gebäude F ist über den Shared Space-Bereich mit einer 1-spurigen Zufahrt zur Tiefgarage auf der nördlichen Seite dieses Gebäudes vorgesehen.

Die im 1. Realisierungsabschnitt festgesetzten fußläufigen Verbindungen vom Maienweg zum Fünf-Bäume-Weg werden durch die Planung nicht tangiert. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird ein Zugang zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg ermöglicht.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Zuge der Mehrfachbeauftragung wurde der Baumbestand in einer Begutachtung aus dem Jahr 2011 erfasst und in der Gesamtkonzeption zur Bebauung der Grundstücke zugrunde gelegt.

Zudem wurde zur Minimierung der Eingriffe eine Grünordnungskonzeption erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Dabei werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von möglichen Baumstandorten
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets
- Festlegung zur extensiven u. intensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage

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 der Grundfläche (Geltungsbereich ca. 3.755 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 ist damit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG wird ein naturschutzfachliches Gutachten erstellt. Das abschließende Gutachten wird bis zur öffentlichen Auslegung vorgelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ulm abgestimmt.

Die bisher erstellte Voruntersuchung ergab, dass Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen sind. Das Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine erste Begehung hat ergeben, dass in den vorhandenen Bäumen nur einzelne potentielle tradierte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen) vorhanden sind. Diese können, wie beim ersten Bauabschnitt schon durchgeführt, herausgesägt und an anderer Stelle an vorhandenen Bäumen befestigt werden. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht notwendig.

5.7 Verschattung / Besonnung

Zur Abschätzung einer möglichen Verschattung der umliegenden Gebäude wird eine Verschattungsstudie auf Grundlage der Vorhaben- und Erschließungspläne erstellt.

Das Ergebnis der Studie liegt bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

5.8 Infrastrukturversorgung

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

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Baukörpers F verläuft eine Gasleitung ausgehend vom Maienweg welche im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden muss. Hierzu wird im Bereich der Shared Space-Fläche ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt. Desweiteren besteht am östlichen Plangebietsrand ein Notbrunnen, der jedoch aufgrund der Lage außerhalb des Baufelds erhalten werden kann. Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird sichergestellt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Freiflächen / Einfriedungen und Müllbehälter bestimmt.

5.10 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	ca. 3.755 m ²	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.615 m ²	(69,4 %)
private Grünfläche	ca. 135 m ²	(3,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.005 m ²	(26,7 %)

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 Veranlasserin der Planung vollständig getragen.