

Planbereich	Plan Nr.
140	62

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Gneisenaustraße 65 - 71 "

Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 01.04.2017

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 gemischte Baufläche (Bestand) dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und in Anlehnung an die direkt östlich, westlich und südlich anschließende Wohnbebauung wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist derzeit durch die Wohnbebauung der Gneisenaustraße 65 – 71 mit 38 Wohnungen und einem Regionalbüro der Flüwo Bauen Wohnen eG aus den 1960er Jahren bebaut. Aufgrund der schlechten Bausubstanz, den nicht mehr zeitgemäßen Wohnungszuschnitten und den fehlenden Stellplätzen ist eine wirtschaftliche Sanierung nicht darstellbar, daher ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie der Neubau von energieoptimierten, barrierefreien Mietwohnungen geplant.

Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist die FLÜWO Bauen Wohnen eG.

Die Flüwo ist eine der großen Baugenossenschaften im süddeutschen Raum, die seit mehr als 60 Jahren an 24 Standorten eine sozialverträgliche und nachhaltige Versorgung mit Mietwohnungen gewährleistet. In Ulm bewirtschaftet sie ca. 680 sowie im Alb-Donau-Kreis ca. 465 genossenschaftliche Mietwohnungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 140/42 genehmigt am 02.12.1950. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der vorgesehenen Neuordnung des Gebiets 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 Neubebauung gewährleisten soll.

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

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich nördlich der Wagnerstraße und ist von der Blücherstraße, der Scharnhorststraße und von der Gneisenaustraße gefasst.

Das Plangebiet selbst ist durch eine 4-geschossige Zeilenbebauung mit Satteldachausbildung bebaut. Die nähere Umgebung ist geprägt durch innerstädtisch verdichteten Geschosswohnungsbau mit 4 bis 5 Geschossen und steilem Satteldach. Vis a Vis steht im Bereich Wagnerstraße/ Ecke Blücherstraße ein Gebäude mit 6 Geschossen und steilem Walmdach. Nördlich der Gneisenaustraße befindet sich ein 2-geschossiger Bau mit flachgeneigtem Dach des IB Berufliche Schulen Ulm.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1725/8 (Scharnhorststraße 23 und Gneisenaustraße 71), 1725/9 (Gneisenaustraße 67 und 69), 1725/10 (Gneisenaustraße 65), 1725/11, 1725/12 (Umspannstation SWU) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1), die Gneisenaustraße (Flst. Nr. 1724) und die Blücherstraße (Flst. Nr. 1725/13) sind in Teilbereichen im Umgriff enthalten. Die Scharnhorststraße (Flst. Nr. 1728/1) ist im nördlichen Teilbereich von der Neuplanung betroffen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.706 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Für die Neugestaltung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Ulm sowie der Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt, wobei die Arbeit des Büros ZG Architekten (Ziegler/Gerhardt Architekten) zur weiteren Bearbeitung ausgewählt wurde.

Geplant ist eine 5-geschossige Bebauung mit extensiv begrüntem Flachdach entlang der Gneisenaustraße mit einer Akzentuierung an der Ecke Gneisenaustraße/ Scharnhorststraße durch ein 6-geschossiges Gebäudeteil. Dieses ragt ab dem 1. Obergeschoss um ca. eine Mauerstärke über dem Erdgeschoss nach Westen aus. Die Auskragung unterstützt die Akzentuierung des Bauteils und ist daher aus architektonisch-gestalterischer Sicht sinnvoll. Durch den westlichen Gebäudeteil war eine Teilfläche des öffentlichen Flurstücks Nr. 1728/1 (Scharnhorststraße) betroffen. Die Vorhabenträgerin hat die Teilfläche von der Stadt Ulm erworben.

Die Vorhabenträgerin befindet sich in Gesprächen mit den Nachbarn Blücherstraße 26 hinsichtlich eines Anschlusses des bisher nach Norden abgewalmten Daches der Blücherstraße 26 direkt an den Neubau, so dass ein besserer Übergang hinsichtlich des Altbestandes und des Neubaus mit jeweils unterschiedlichen Dachformen erreicht werden könnte.

Durch die Neubebauung entstehen ca. 38 Mietwohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. An der Nord-West-Ecke ist ergänzend zur Wohnnutzung im Erdgeschoss das Regionalbüro der FLÜWO vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, mit einer Zufahrt von der Blücherstraße, untergebracht, was zu einer Entspannung der derzeitigen Parkplatzsituation im öffentlichen Raum beiträgt. Zufahrtsmöglichkeiten an anderer Stelle wurden geprüft, schieden jedoch aufgrund der Höhensituation in Verbindung mit der Grundrissorganisation aus.

Die im Bereich der geplanten Zufahrt liegende Trafostation der SWU wird durch die Vorhabenträgerin verlagert und in den Neubau im östlichen Bereich integriert. Für das Regionalbüro der FLÜWO sind 2 oberirdische Stellplätze im Bereich der Scharnhorststraße geplant.

Im Innenhof des Gebäudeblocks entsteht ein Grünbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Hier sind Fahrradabstellflächen in drei Leichtbau-Einzelgebäuden vorgesehen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Ergänzend zur Wohnnutzung sind im Erdgeschossbereich nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke, eine Cafe- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Zum Schutz der vorgesehenen sowie der bestehenden Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie soziale und sportliche Nutzungen ausgeschlossen. Sie eignen sich nicht für den Wohncharakter der Anlage.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen sind mit Ausnahme von nicht störenden Gewerbebetrieben ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit einem urbanen 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.

## 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 sowie der historisch geprägten Struktur der umliegenden Bebauung, bei der je nach Grundstückszuschnitt eine GRZ von 0,4 bis 0,7 vorzufinden ist, auf den Wert 0,7 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 überschreitet damit die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen inklusive Kellerräume und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Nebengebäude, Stellplätze sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen bis 1,0 überschritten werden.

Hintergrund der Überschreitung ist die städtebauliche Zielsetzung, einen der innerstädtischen Lage angemessenen dichten Wohnungsbau in Anlehnung an die Umgebungsbebauung zu entwickeln, das Plangebiet von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die damit verbundene unterirdische Unterbringung der Stellplätze, um eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität zu schaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen eingeräumt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweiligen Gebäudeteile über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in m. ü.NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind dabei im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils mit 500,50 m ü.NN festgesetzt, was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 19,27 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht. Der Bereich des 5-geschossigen Gebäudeteils ist mit 498,00 m ü.NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 15,90 m über dem Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht.

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 geplanten Blockrandbebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Durch das geplante Gebäude können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 zu den angrenzenden Verkehrsflächen Gneisenaustraße und Scharnhorststraße nicht eingehalten werden.

Gemäß § 6 Abs. 3 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
- Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Bebauung entlang der umgebenden Straßenzüge weist weitestgehend eine geschlossene Bauweise auf. Die Neubauplanung sieht eine Fortführung der historischen Quartiersrandbebauung unter Aufnahme der Baufluchten der benachbarten Baublöcke bzw. Straßenzüge vor und stärkt damit die bestehende städtebauliche Struktur.

Aufgrund der Abstände zwischen den bestehenden, gegenüberliegenden Gebäuden und der Neubebauung ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Bereich des Flurstückes 1725/7 (Blücherstraße 26) kann die Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Der Neubau schließt direkt an das Gebäude an. Die bisher offene Gebäudeecke wird entsprechend der typischen Blockrandbebauung geschlossen. Aufgrund der Lage nördlich der Blücherstraße 26 erfolgt damit keine Einschränkung bezüglich der Belichtung mit Tageslicht. Die Belüftung für den Blockinnenbereich bleibt durch das Bauvorhaben (Öffnung im Bereich der Scharnhorststraße) in ausreichendem Maße gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch die geplanten Nebenanlagen können die Abstandsflächen zu den südlich angrenzenden Flurstücken nicht eingehalten werden. Durch die Anordnung der drei Nebenanlagen (Fahrrad- / Unterstellräume) wird der Innenhofbereich landschaftsgärtnerisch neu gestaltet und gegenüber dem Bestand deutlich aufgewertet. Die Belüftung für den Blockinnenbereich bleibt durch die 1-geschossigen Nebenanlagen in ausreichendem Maße gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Mit den betroffenen Festsetzungen sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen in diesem Bereich ist somit städtebaulich vertretbar.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Wagnerstraße ausgehend über die Blücherstraße, die Scharnhorststraße sowie die Gneisenaustraße erschlossen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem gesamten Grundstücksbereich mit ca. 38 Stellplätzen bereitgestellt. Ergänzend dazu sind im Bereich der Scharnhorststraße 2 ebenerdige Besucherstellplätze für das geplante Regionalbüro der Vorhabenträgerin vorgesehen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Blücherstraße.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes
- Festlegung zur extensiven Begrünung 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 des Geltungsbereiches von 2.706 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB 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.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Demnach sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- V1: Der Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze sind im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb dieses Zeitraums sind sämtliche aktuellen sowie potentiellen Vogelbrutplätze vor Brutzeitbeginn zu verschließen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- V2: Vor Abriss der Gebäude sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Die Begutachtung und ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.
- V3: Es sind 10 Mauersegler-Nistkästen temporär während des Baus an Gebäuden in der Umgebung (möglichst unter der Dachtraufe mit freiem Anflug) sowie nach Fertigstellung des neuen Gebäudes an diesem anzubringen (etwa im Bereich der jetzigen Brutstandorte). Die Festlegung der Standorte ist durch eine Fachperson zu begleiten (Ökologische Baubegleitung).

Darüberhinausgehende CEF-Maßnahmen sind 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 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, für Freiflächen / Einfriedungen 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	ca. 2.706 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.976 m <sup>2</sup> ( 73,0 %)
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m <sup>2</sup> ( 1,5 %)
Verkehrsflächen	ca. 690 m <sup>2</sup> ( 25,5 %)

### 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.