

Planbereich	Plan Nr.
163	40

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Maienweg 2"

Entwurf

Begründung

Ulm, 14.06.2019

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU
OBERMEIER + TRAUB

Dipl.-Ing. Hans Peter Obermeier
Dipl.-Ing. Wolfgang Traub

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 16.09.2010 des Nachbarchaftsverbands Ulm stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine "Wohnbaufläche (W)" dar. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Göttfried Projektbau GmbH mit Sitz in Neu-Ulm beabsichtigt als Vorhabenträgerin das Grundstück 1238/1 mit Wohngebäuden neu zu bebauen. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück soll abgerissen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des genehmigten Bebauungsplans „Harthäuser Straße“, Plan Nr. 163/22, in Kraft getreten am 14.10.1971. Dieser Bebauungsplan stimmt nicht mit den derzeitigen Bestandsbauten auf dem Grundstück überein. Zudem wurde das ursprüngliche Grundstück inzwischen aufgeteilt in die Grundstücke 1238/1 und 1238/6. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen weder den Bestandsbauten noch der Verkehrsführung. Aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Durch die Umsetzung des Neubauvorhabens werden eine Aufwertung des Grundstücks, sowie eine Verbesserung des Ortsbildes angestrebt. Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung mit einer angemessenen Bebauung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Maienweg 2" wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte des Stadtteils Söflingen in einem Wohngebiet mit Einfamilienhaussiedlungs-Charakter. Der Geltungsbereich ist nordöstlich durch die Harthäuser Straße und südlich durch den Maienweg eingegrenzt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich die Nachbargrundstücke, bebaut durch das Einfamilienhaus Maienweg 6 und die Doppelhäuser Harthäuser Straße 27-29. Des Weiteren befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude in der umliegenden Nachbarschaft. Das Grundstück ist derzeit durch ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach bebaut, das vor der Aufstellung des geltenden Bebauungs-

plans gebaut wurde.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 796 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben sieht eine Neuordnung des Grundstücks mit den neuen Gebäuden und den dazugehörigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs vor. Durch die städtebauliche Neuordnung wird das bestehende Gebäude Maienweg 2 abgerissen und auf dem Grundstück entstehen zwei unabhängige Wohngebäude: ein Einzelhaus und ein Doppelhaus. Beide Häuser sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss konzipiert, so dass sie sich in Höhenentwicklung, Maßstäblichkeit und Satteldachform an die umliegenden Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser einfügen. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der Stellplatzverfügbarkeit in eigenem Grundstück beschränkt.

5. Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung vollzogen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 796 m². Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Darüber hinaus sind solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören und dieser Ortslage angemessen sind (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke). Weitergehende, in §4 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig.

Die in §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführte Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind mit der geplanten Neubebauung nicht vereinbar.

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

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen, sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenze von 0,4 gemäß §17 (1) BauNVO festgelegt.

Die geplanten Firsthöhen der Gebäude sind gemäß Eintrag im Planzeichen festgesetzt.

Des Weiteren sind für die beiden Baufenster bzw. für die zukünftige Bebauung Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° festgesetzt. Die absoluten Gebäudehöhen der zwei Wohngebäude werden auf 505,10 m ü. NN (östlicher Baukörper) bzw. 507,40 m ü. NN (westlicher Baukörper) beschränkt und die absoluten Traufhöhen der zwei Wohngebäude werden auf 500,85 m ü. NN (östlicher Baukörper) bzw. 503,30 m ü. NN (westlicher Baukörper) beschränkt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der vorgesehenen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen auf Grundlage der vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplanung bestimmt. Die Abstandsflächen werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg eingehalten.

Die geplanten Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Nachbarbebauung, sowie der beiden Gebäude gegeben ist.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Harthäuser Straße und den Maienweg. Die notwendigen Stellplätze sind als Carports direkt an den Hauszugängen angeordnet. Der Abstellplatz für Fahrräder und Mülltonnen ist ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Carports vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das gesamte Vorhaben beträgt insgesamt 3 Stellplätze gemäß den neugeplanten 3 Wohneinheiten.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrünung der Flachdächer
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen
- Die Festlegung der Arten für Pflanzmaßnahmen mit Bäumen erfolgt im Freiflächengestaltungsplan Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

6.6. Spezieller Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie agl Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen empfohlen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Planung im Zusammenhang mit den vorangehend dargestellten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewirkt.

Die empfohlenen Maßnahmen umfassen den Umgang mit Arten, Bäumen und Gehölzen vor dem Abriss des Bestandsgebäudes, als auch eine Integration der Arten, Bäume und Gehölze in das Neubauvorhaben. Diese werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von agl Ulm, Mai 2018.

6.7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) 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.

6.8. Infrastrukturversorgung

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

6.9. Altlasten

Auf den Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

7. Flächen und Kosten

7.1. Flächenangaben

Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 796 m ²	(100%)
davon:		
- überbaubare Grundstücksfläche	ca. 273 m ²	(34%)
- nicht überbaubare Fläche	ca. 523 m ²	(66%)

7.2. 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.