

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	02.03.2020		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 05.05.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 068/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 231-235"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
-

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Braunger Wörtz Architekten, Ulm	(Anlage 5)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße 231 - 235" innerhalb des im Plan vom 02.03.2020 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bebauung zwischen der Söflinger Straße und der Pfeiffenmachergasse.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit im westlichen Teil mit einer 1 bis 3-geschossigen gewerblichen Bebauung mit einer Satteldach- bzw. Flachdachausbildung giebelständig zur Sonnenstraße bebaut. Im mittleren und östlichen Teil des Plangebiets bestehen zwei 4-geschossige Satteldachgebäude welche giebelständig zur Söflinger Straße ausgerichtet sind. Im Erdgeschoss der beiden Gebäude befinden sich jeweils gewerbliche Nutzungen sowie in den Obergeschossen eine Wohnnutzung.

Im weiteren Umfeld besteht im Süden eine 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Pfeiffenmachergasse. Im Norden grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Söflinger Straße eine 4-geschossige Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschossbereiche sowie einer darüber liegenden Wohnnutzung an. Weiter östlich besteht eine 3-geschossige Satteldachbebauung giebelständig zur Söflinger Straße mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sowie einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Sonnenstraße, schließt eine 3-geschossige Satteldachbebauung giebelständig zur Sonnenstraße an.

1.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Söflinger Straße sowie die Sonnenstraße. Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in der Söflinger Straße; diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität.

1.3. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur angebunden, Ver- und Entsorgung sind über die verschiedenen Medien der Leitungsträger gewährleistet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage "Steinhäule".

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Trafostation, welche zur Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität notwendig ist.

1.4. Neubebauung

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage im Söflinger Ortskern besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, nach Art und Maß der Nutzung sowie in Hinblick auf den öffentlichen Raum städtebauliche Korrekturen vorzunehmen.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1724/1, 1724/10 und 1724/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 142 (Neue Gasse), 253 (Söflinger Straße), 1723 (Pfeifenmachergasse) und 3030 (Sonnenstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.866 m² auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Söflinger Straße 231 - 235" wird als "Urbanes Gebiet" gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 161-4 genehmigt am 27.05.1909
- Bebauungsplan Nr. 161-5a genehmigt am 02.08.1927
- Bebauungsplan Nr. 161-19 genehmigt am 13.12.1961

Die darin getroffenen Festsetzungen stimmen nicht mit der geplanten Neubebauung überein, sodass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Regelverfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.866 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Büros Braunger Wörtz Architekten, Ulm sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Die Firma "Eberhardt Immobilien GmbH" beabsichtigt, als Vorhabenträgerin die Grundstücke der Söflinger Straße 231 – 235 neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll abgebrochen und mit drei Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut werden. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich der Söflinger Straße vollzogen werden.

7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Büro Braunger Wörtz Architekten ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Das Bauvorhaben wurde am 12.07.2019 auf der Grundlage unterschiedlicher städtebaulicher Varianten im Gestaltungsbeirat eingehend diskutiert. In der weiteren städtebaulichen Diskussion zwischen Vorhabenträger, Architekten und Verwaltung wurde der nun vorliegende städtebauliche Ansatz zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

Die Neubaukonzeption sieht dabei drei polygonale Baukörper auf einem gemeinsamen, durchgängigen Erdgeschoss vor. Diese sind mit geneigten Dächern ausgebildet, wobei Trauf und Firstlinien in unterschiedlichen Neigungswinkeln zueinander verlaufen. Die Häuser stehen quasi giebelständig zur Söflinger Straße. Die geplanten Baukörper haben 3 Geschosse bis zur Traufe und ein weiteres Geschoss im Dachraum.

Im Erdgeschoss sind entlang der Söflinger Straße gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen ist überwiegend Wohnnutzung geplant. Insgesamt sind ca. 9 Gewerbeeinheiten und ca. 30 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Firsthöhen der drei Baukörper verlaufen zwischen 18,0 m und 16,40 m, jeweils gemessen von der Söflinger Straße aus.

In einer 2-geschossigen Tiefgarage werden insgesamt 75 Stellplätze untergebracht, die über eine getrennte Zu- und Ausfahrt (Zufahrt über die Sonnenstraße, Ausfahrt über die Söflinger Straße) erschlossen sind. Es sind damit erheblich mehr Stellplätze geplant als baulich notwendig, um die im Umfeld bestehende knappe Versorgung mit Parkraum zu entzerren.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits bietet die Neubebauung die Chance, den öffentlichen Raum seiner innerörtlichen Lage entsprechend aufzuwerten.

7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet.

Das Gebäude Söflinger Straße 235 wurde bereits im Jahr 2017 untersucht. Dabei wurden der Hausrotschwanz und der Große Abendsegler sowie nicht mehr besetzte Mehlschwalbennester vorgefunden. Da zum damaligen Zeitpunkt der Abbruch des Gebäudes Söflinger Straße 235 bereits geplant war, wurden Vorarbeiten durchgeführt und Gebäudenischen und Spalten verschlossen sowie die alten Mehlschwalbennester entfernt. Zudem wurden als Vermeidungsmaßnahme Ersatzquartiere (Fledermauskästen) an der Garage im Osten des Grundstückes angebracht.

Für das nun erweiterte Vorhaben werden über das Jahr 2020 hinweg nochmals Vögel und Fledermäuse mit dem gleichen Untersuchungsumfang wie im Jahr 2017 erhoben. Auf dieser Grundlage werden dann ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten; dabei ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Söflinger Straße mit der Fahrbahntrasse der Straßenbahnlinie 1. Aufgrund der daraus resultierenden Vorbelastung durch Verkehrslärm wird bis zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

7.5. Kulturdenkmal

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal „Sonnenbunker“. Hierbei handelt es sich um ein Erinnerungsmal zum Gedenken der Toten des Sonnenbunkers beim Luftangriff am 22.02.1945.

Das Denkmal besteht aus einer Gedenktafel, welche in die Fassade des bestehenden Gebäudes integriert ist, sowie aus einem vorgelagerten, gemauerten Blumenbeet aus Sandstein.

In welcher Form das Kulturdenkmal innerhalb des Plangebietes integriert wird, wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit der der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

7.6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.866 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind dabei:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Die unter § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,95; Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 1,0.

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäudeteilen. Aufgrund der polygonalen Gebäudeausbildung wurde jeweils die Trauf- und die Firsthöhe festgesetzt, sowie bei den Flachdachbereichen die maximal zulässige Oberkante.

Die festgesetzten Firsthöhen bewegen sich dabei zwischen 498,50 m ü.NN und 500,50 m. ü.NN

- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Baukörpern.

- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig
- Dachform: Satteldächer (SD) und intensiv begrünte Flachdächer (FD) bei den Zwischenbereichen
- Stellplätze: Tiefgarage

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Informationsveranstaltung für die Anwohner und die interessierte Bürgerschaft vorgesehen. Format, Ort und genauer Zeitpunkt der Veranstaltung werden in Abhängigkeit mit der weiteren Entwicklung der Corona-Situation noch bekannt gegeben.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde bewusst zu einem frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung angesetzt, um für dieses ungewöhnliche und ambitionierte Vorhaben möglichst frühzeitig in dem Diskurs mit der Bürgerschaft und den Fachbehörden einsteigen zu können. Daher sind die aufgeführten Festsetzungen noch nicht umfassend; etwa zu den örtlichen Bauvorschriften werden differenziertere Festsetzungen getroffen werden, sobald der Vorhaben und Erschließungsplan einen vertieften Bearbeitungsstand erreicht hat. Zudem gibt es an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs noch eine ungelöste Konfliktsituation mit einer bestehenden Garage, die bis zum Auslegungsbeschluss bereinigt werden muss.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.