

Planbereich	Plan Nr.
161	41

Stadt Ulm Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Söflinger Straße 231 - 235"

Vorentwurf Begründung

Ulm, 02.03.2020

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt 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.

2. Anlass und Ziel der Planung

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.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 161-4 in Kraft getreten am 27.05.1909, Nr. 161-5a in Kraft getreten am 02.08.1927 und Nr. 161-19 in Kraft getreten am 13.12.1961.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

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

3. Angaben zum Bestand

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.

Topographisch steigt das Gelände von der Söflinger Straße aus um ca. 2,20 m in Richtung Süden bis zur Pfeiffenmachergasse an.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden, Süden und Westen die Verkehrsflächen der Pfeiffenmachergasse, der Söflinger Straße sowie der Sonnenstraße. Im Osten grenzt unmittelbar eine 4-geschossige Wohnbebauung mit einer Satteldachausbildung giebelständig zur Söflinger Straße an.

Im weiteren Umfeld besteht im Süden eine 2- bis 4-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 darüberliegenden Wohnnutzung an. Weiter östlich besteht ebenfalls eine 4-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.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Kulturdenkmal "Sonnenbunker". Hierbei handelt es sich um ein in die Fassade integriertes Erinnerungsmal zum Gedenken der Toten des Sonnenbunkers beim Luftangriff am 22.02.1945.

Desweiteren besteht innerhalb des Geltungsbereichs eine Trafostation des SWU Netze für die Versorgung des Plangebietes sowie der umliegenden Bebauung.

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.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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

Die Neubaukonzeption wurde am 12.07.2019 im Gestaltungsbeirat diskutiert. Diese 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 so 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.

Zudem wird das derzeit im Plangebiet bestehende Kulturdenkmal „Sonnenbunker“ in das Plangebiet integriert.

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

5. 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.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der Lage des Plangebietes und fügt sich in die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung ein.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Um eine Belebung und Durchmischung zu erreichen, wird ergänzend festgesetzt, dass zur Söflinger Straße hin, zwingend eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss anzusiedeln ist.

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO und dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ebenfalls im gesamten Plangebiet unzulässig. Das Plangebiet soll vorrangig den Nutzungen Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung dienen. Tankstellen sind somit mit der vorgesehenen, innerstädtischen Nutzungsmischung nicht vereinbar.

Ebenfalls nicht zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe. Hierfür stehen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bereits mehrere Standorte zur Verfügung, welche durch ein zusätzliches Angebot nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Mit den getroffenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der Bebauung wird dem städtebaulichen Leitgedanken der Nachverdichtung Rechnung getragen. Zudem kann die bereits vorhandene, technische und soziale Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes wirtschaftlicher und nachhaltiger genutzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung auf den Wert 0,95 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen und internen Erschließungswegen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ ist in dieser innerstädtischen Lage angemessen. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet angemessen nachzuverdichten wobei eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität im privaten Innenbereich geschaffen werden soll. Dazu ist es notwendig, diesen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und die notwendigen Stellplätze unterirdisch unterzubringen.

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. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert für die jeweils geplanten Gebäudeteile über die zulässige Firsthöhe, die zulässige Traufhöhe sowie bei den Flachdachbereichen durch die zulässige Gebäudehöhe (OK) als absolute Höhe ü. NN im neuen System festgelegt. Es wurde aufgrund der polygonal verlaufenden Dachkanten für jede Gebäudeecke jeweils die Traufhöhe (TH) sowie im Bereich des Firstes die jeweiligen Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Hierbei ist für das westlich gelegene Gebäude eine maximale Firsthöhe von 500,50 m ü. NN festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 18,0 m über dem Niveau der Söflinger Straße bedeutet.

Der mittlere und östlich gelegene Baukörper sind mit einer maximalen Firsthöhe von 498,50 m ü.NN bzw. 499,0 m ü.NN festgesetzt was einer Höhe von ca. 16,0 bzw. 16,50 m über dem Niveau der Söflinger Straße bedeutet.

Die Differenz der Gebäudeoberkante von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 können zum östlich angrenzenden Flurstück Nr. 1724/2 nicht gänzlich eingehalten werden. Wie in diesem Bereich mit den Abstandsflächen umgegangen wird, wird von Seiten der Vorhabenträgerin bis zur öffentlichen Auslegung geregelt.

Aufgrund der Abstände zwischen den geplanten Gebäuden und der östlich bestehenden Bebauung ist auch bei den verkürzten Abstandsflächen die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Abstandsflächen zur Söflinger Straße, zur Sonnenstraße sowie zur Pfeiffenmachergasse können voraussichtlich eingehalten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Söflinger Straße sowie die Sonnenstraße.

Die Söflinger Straße sowie die Sonnenstraße bleiben in ihrer derzeitigen Straßenraumteilung und Dimensionierung erhalten.

Der Gehwegbereich entlang der Söflinger Straße wird aufgrund der geänderten Gebäudefluchten so angepasst, dass ein Platzbereich mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität gestaltet werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit einer Zufahrt von der Sonnenstraße und einer Ausfahrt über die Söflinger Straße aus nachgewiesen. Für die im Bereich der Söflinger Straße wegfallenden bestehenden ebenerdigen Stellplätze werden 5 neue Stellplätze als Ersatz in die Gestaltung der neuen Gehwegbereiche eingebunden.

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.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Söflingen. Dieses umfasst bereits im Bestand vollständig versiegelte Grundstücke. Sinnvolle grünordnerische Festset-

zungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

Die Flachbereiche des geplanten Gebäudes (mit Ausnahme der Bereiche für Dachterrassen) sind intensiv (Substratschicht mindestens 40 cm) zu begrünen, um eine weitere Aufheizung des Quartiers zu verhindern und um zu einem angenehmen Mikroklima beizutragen.

Um dennoch eine ansprechende Freiflächengestaltung zu erhalten, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag vorzulegen. Dabei ist insbesondere auf die Gestaltung des Zwischenraums zur östlich angrenzenden Wohnbebauung, die Gestaltung der Flachdachbereiche sowie auf die Gestaltung der Gehwegflächen zur Söflinger Straße einzugehen.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 somit nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

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.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Werbeanlagen, für Müllbehälter und für die Freiflächengestaltung definiert.

Aufgrund der polygonal gestalteten Dachflächen wird in den örtlichen Bauvorschriften von der Festsetzung einer Dachneigung abgesehen. Eine Regelung erfolgt hierzu über die Festsetzung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen.

6.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen

und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Zur Versorgung des Plangebiets sowie der umliegenden Bebauung mit Elektrizität ist die Verlagerung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Trafostation notwendig. Diese wird an einen neuen Standort innerhalb des Plangebietes verlegt. Die genaue Lage wird bis zur öffentlichen Auslegung mit der Stadtverwaltung sowie der SWU Netze GmbH abgestimmt.

6.9 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten; dabei es 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.

6.10 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 Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.866 m ²	(100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	ca. 1.915 m ²	(66,8 %)
Verkehrsflächen	ca. 951 m ²	(33,2 %)

7.2 Kosten

Der Stadt entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Diese werden von der Vorhabenträgerin getragen.