

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.11.2020		
Geschäftszeichen	SUB III-as		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 15.12.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 410/20

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12"
- Aufstellungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Vorentwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2)
 - 1 Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Vorentwurf der Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Architekten Mühlich, Fink & Partner Ulm (Anlage 5.1 - 5.10)
 - 1 Antrag Vorhabenträgerin (Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und 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, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Grundstücke im Bereich des Klosterhofs 12 in Söflingen sollen neu bebaut werden. Auf den Baugrundstücken befinden sich Gebäude, die neben baulichen und energetischen Defiziten auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen. Die Gebäude können nicht wirtschaftlich erhalten werden.

Daher hat die Eigentümerin und Vorhabenträgerin, die BSG Aufbau eG Ulm, im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt. Auf den Grundstücken sollen insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit Satteldach entstehen. Mit dem Neubauvorhaben soll eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich des Klosterhofes erfolgen, das zugleich die heutigen Anforderungen an Wohngebäude erfüllt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 12 und § 13a des Baugesetzbuchs 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 vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15 und 16/2 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.634 m² auf.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt das Plangebiet als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Verwaltungen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Vorhaben kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 160-84 in Kraft getreten am 06.06.1963.

Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen stimmen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Um eine geordnete städtebauliche und für die Zukunft tragfähige Entwicklung sicherzustellen, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.634 m² erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gesamtanlage Klosterhof Söflingen im südwestlichen Stadtgebiet von Ulm.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind derzeit im nördlichen Teil mit einem dreigeschossigen Wohnhaus mit Satteldach, im südlichen Teil mit einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach bebaut. Zudem befinden sich im Norden des Baugrundstückes zwei im rechten Winkel zueinander stehende Garagen. Das Plangebiet weist einen üppigen Gehölzbewuchs auf.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Nordwesten die Senioreneinrichtung Clarissenhof, im Nordosten das denkmalgeschützte ehemalige Amtshaus, im Südosten eine gegliederte Wohnbebauung mit vier Walmdächern und im Westen ein Kindergarten. Südlich grenzen die Freibereiche des Kindergartens an.

Die umgebende Bebauung ist i.d.R. 2- bis 3-geschossig mit Satteldächern. Das unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Klosterhof 14 weist zwei Geschosse mit einer differenzierten Walmdachausbildung auf. Die Bebauung westlich des Vorhabengebietes (Seniorenanlage Clarissenhof) weist 3 bis 4 Geschosse mit einer Flachdachausbildung auf.

In räumlicher Nähe des Vorhabengebietes bestehen umfangreiche Einrichtungen der Nahversorgung. Durch die Nähe zur Straßenbahn ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die Parkierung für die geplanten Nutzungen ist über eine gemeinsame, 2-geschossige Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt über den Klosterhof vorgesehen.

7.2. Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Mühlich Fink & Partner wurde als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Diese sieht drei freistehende rechteckige Baukörper vor, die lose um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Alle Gebäude sind mit Satteldächern versehen. Die geplanten Häuser weisen 3 Geschosse sowie jeweils ein weiteres Geschoss im Dachraum auf. Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden 58°.

Die Oberkante (Firsthöhe) der beiden dem Klosterhof zugewandten Satteldachgebäude (Haus 1 und 3) liegt bei ca. 15,50 m gemessen von der Oberkante des anstehenden Geländes. Die Oberkante (Firsthöhe) des zurückliegenden Satteldachgebäudes (Haus 2) beträgt aufgrund des ansteigenden Geländes ca. 16,30 m über dem Referenzpunkt.

Die drei Gebäude fassen insgesamt ca. 26 Wohneinheiten. Es sind 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen; die 2-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen ca. 60 m² und ca. 70 m², die 3-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 75 m² und ca. 110 m². Zwei bzw. drei Wohnungen im jeweils 2. Obergeschoss der Gebäude sind dabei als Maisonette-

Wohnungen mit Übergang ins Dachgeschoss geplant. Die Wohnungsgrößen bewegen sich hier zwischen ca. 110 m² und ca. 150 m².

Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame, 1-geschossige Tiefgarage unter den Gebäuden mit insgesamt 26 Stellplätzen sowie einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt über den Klosterhof.

Mit dem Bauvorhaben wird auf einem bislang untergenutzten Grundstück in zentraler Lage neuer Wohnraum in einer dem besonderen Ort angemessenen Bebauungsstruktur und -dichte geschaffen.

7.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.634 m² auf.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Möglichkeit zur Überschreitung durch Tiefgarage inkl. Kellerräume bis 0,8.
Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen differenziert nach Gebäuden. Die festgesetzten Firsthöhen bewegen sich dabei zwischen 500,30 m und 501,10 m ü. NN

- überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen differenziert nach Baukörpern.
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldächer (SD)
- Stellplätze: Parkierung in einer Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt zum Klosterhof

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

7.4. Spezieller Artenschutz

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

Als Vermeidungsmaßnahme wird eine Baufeldfreimachung zwischen 1. Oktober und Ende Februar festgelegt.

Weitere Aussagen zu betroffenen Arten können nach den Begehungen im Lauf des kommenden Jahres getroffen werden. Auf Grundlage dieser Begehungen werden dann ggf. weitere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und diese bis zum Satzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Planunterlagen werden im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen / Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.11.2020 erstellt. Die Unterlagen samt der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungspläne können frühzeitig öffentlich ausgelegt werden.