

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	16.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB III – as		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.10.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 239/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Entwurf Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1 - 5.11)
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Gross Architekten, Ulm
 - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6.1 - 6.18)
- nur elektronisch -

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, KOST, LI, OB, VGV</u>	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 in Zusammenarbeit mit der Verwaltung 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, die zugleich die heutigen Anforderungen an Wohngebäude erfüllt.

Zwischenzeitlich fand von Seiten des Vorhabenträgers ein Wechsel des Architekturbüros statt. Das Projekt wird auf Grundlage des prämierten Entwurfs durch das Architekturbüro Gross, Ulm weitergeführt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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. 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.

5. 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.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung in der Südwestpresse am 19.12.2020.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Bereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit "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 zueinanderstehende 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 versehen. Das unmittelbar angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Klosterhof 14 weist zwei Geschosse mit steilem Walmdach 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.

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.

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.

Die städtebauliche Konzeption sieht drei freistehende rechteckige Baukörper vor, die lose um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Die Gebäude haben jeweils zwei Geschosse bis zur Traufe sowie ein weiteres Geschoss im Dachraum zzgl. eines ausgebauten Dachspitzes. Rechnerisch entspricht dies drei Vollgeschossen. Die Dachneigung beträgt bei allen Gebäuden 58°.

Die Oberkante (Firsthöhe) der beiden zum Klosterhof zugewandten Satteldachgebäude (Haus 1 und 3) liegt bei ca. 15,80 m von der Oberkante des anstehenden Geländes. Die Oberkante (Firsthöhe) des zurückliegenden Satteldachgebäudes (Haus 2) beträgt aufgrund des ansteigenden Geländes ca. 16,50 m.

Die drei Gebäude fassen insgesamt ca. 28 Wohneinheiten. Die Zahl kann in der weiteren Bearbeitung noch geringfügig variieren in dem Maße, wie Dachgeschosse zu Maisonettwohnungen zusammengefasst werden. 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. Mögliche Maisonettwohnungen bewegen sich zwischen ca. 110 m² und ca. 150 m².

Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame 1-geschossige Tiefgarage unter den Gebäuden mit insgesamt ca. 32 Stellplätzen sowie einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt über den Klosterhof.

Mit der Neubebauung wird einerseits das bestehende Grundstück gemäß seiner zentralen Lage besser ausgenutzt; andererseits leistet die Neubebauung einen Beitrag, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Mit einer Brutto-Geschossfläche von unter 3.000 m² fällt das Vorhaben jedoch nicht unter die wohnungsbaupolitischen Beschlüsse der Stadt Ulm.

Zwischenzeitlich fand von Seiten des Vorhabenträgers ein Wechsel des Architekturbüros statt. Das Projekt wird auf Grundlage des prämierten Entwurfs durch das Architekturbüro Gross, Ulm weiterbearbeitet.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung 8 Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Bürgerinformation angeboten; diese fand pandemiebedingt in einem Online-Format statt. Alle Anlieger wurden über das Zusatzangebot schriftlich benachrichtigt. Vom 25.01.2021 bis 29.01.2021 konnten interessierte Bürger und Bürgerinnen ihre Hinweise und Anregungen auch online auf der Internetseite der Stadt Ulm abgeben. Alle dazu benötigten Informationen wurden online anhand eines kurzen Videos sowie den Beschlussunterlagen zur Verfügung gestellt. In diesem Zuge gingen bei der Stadt Ulm 7 (von insgesamt 8) Rückmeldungen ein. Die Ergebnisse sind in der Anlage 6 (Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung) abgebildet.

Die Stellungnahmen wurden sowohl online, per E-Mail als auch in Papierform abgegeben.

Die eingegangenen, privaten Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die städtebauliche Dichte sowie die geplante Gebäudehöhe insbesondere im Kontext des ehemaligen Amtshauses am Klosterhof. Hierzu hat die Vorhabenträgerin mit ihrem Planerteam im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, um die Höhenentwicklung des prämierten Entwurfs weiter zu optimieren.

Die Herausforderung bestand darin, dass die Gebäude einerseits auf einer gemeinsamen Tiefgarage stehen und die Eingangshöhen der drei Gebäude infolgedessen nur sehr eingeschränkt variiert werden können. Andererseits steigt der Baugrund in Richtung Südwesten um fast 2 m an. Darüber hinaus hat die Denkmalbehörde die Traufhöhe des Amtshauses als Zielrichtung für die Traufhöhen der Neubauten ausgegeben.

Unter diesen Randbedingungen haben die Architekten die Höhenlage im ansteigenden Gelände nun so gewählt, dass die Einbindung der drei Häuser in die topographische Situation unter Verzicht auf das Sockelgeschoss bewältigt werden kann. Dazu musste die Erdgeschossfußbodenhöhe des zurückliegenden Hauses angehoben werden, damit das Gebäude nicht zu tief ins Erdreich einbindet. Des Weiteren wurden die Gebäudehöhen insoweit modifiziert, als die aufgehenden Wände der beiden vorderen Neubauten mit einer Höhe von 7,35 m bis zur Traufe nun lediglich um ca. 30 cm höher als die aufgehenden Wände des Amtshauses sind. Damit wird der von der Denkmalbehörde eingeforderten historischen Maßstäblichkeit Rechnung getragen. Das südöstlich angrenzende Wohnhaus Klosterhof 11 ist mit einer Traufhöhe von 9,24 m im Übrigen nochmals 90 cm höher als die beiden dem Klosterhof zugewandten Neubauten.

Infolge des ansteigenden Baugrundstücks und der vom Klosterhof zurückversetzten Lage der Neubebauung befindet sich deren Eingangshöhe zwangsläufig etwa 50 cm über der Eingangshöhe der bestehenden Bauten am Klosterhof. Die absolute Höhe des Traufpunkts über NN gerechnet addiert sich folglich auf etwa 80 cm über der des Amtshauses.

Die in einzelnen Einwendungsschreiben monierte Firsthöhe ist erfahrungsgemäß städtebaulich von nachrangiger Bedeutung. In der perspektivischen Verkürzung der zurückweichenden Dachflächen bzw. der sich verjüngenden Giebel hat diese nur untergeordnete Raumwirkung.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende **10** Einwendungen gingen bei der Stadt ein und wurden in die Abwägung der Belange eingestellt:

- Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Feuerwehr
- Zentrale Planung Unity Media
- Polizeipräsidium Ulm
- SUB V
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Stellungnahmen der Leitungsträger sowie des Regierungspräsidiums Freiburg sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führen zu keinen wesentlichen Änderungen an der Planung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart trug aufgrund der gelungenen Gesamtkonzeption der Neubebauung, insbesondere in Hinblick auf die umliegenden Baukörper nur unerhebliche Bedenken vor.

Die Stellungnahme von der Unteren Naturschutzbehörde (SUB V) regt an, den bestehenden Hinweis zum Bodenschutz und Altlasten anzupassen und eine Artenliste mit heimischen Bäumen zu ergänzen.

Aufgrund der weiterentwickelten Planung sowie der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan und am Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen:

- Überarbeitung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude
- Anpassung der Begründung unter Ziffer 3 Denkmalpflege
- Anpassung der Hinweise zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.5 Bodenschutz
- Ausarbeitung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans
- Erweiterung des Gebäudes 1 (Haus 1), um 1,00 m in westliche Richtung und Verschiebung des Gebäudes 3 (Haus 3) um 1,00 m in östliche Richtung (Klosterhof)
- Modifizierung der Wohnungsgrundrisse (voraussichtlich 28 Wohneinheiten)
- Modifizierung der Tiefgarage und Anpassung der erforderlichen Stellplätze
- Ergänzung der Zulässigkeit von Dachgauben für Treppenaufgänge zur Erschließung der Dachgeschosswohnungen unter Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen
- Ergänzung einer Artenliste für Bäume und Sträucher unter Ziffer 1.8 der Textlichen Festsetzungen
- Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffer 1.9 der Textlichen Festsetzungen

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Internet unter www.ulm.de versehentlich ein nicht ganz aktueller Planungsstand des Bebauungsplanvorentwurf gemeinsam mit den textlichen Festsetzungen veröffentlicht. Die Planunterlagen, welche Grundlage der Beschlussfassung waren, variieren hierzu nur in wenigen Punkten. Diese Abweichungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die vorgebrachten Stellungnahmen und sind daher im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unerheblich.

9. Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplan wird derzeit durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet.

Die Kartierung von schützenswerten Arten wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Dabei wurden Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten und Vögeln festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden deshalb in den Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.

Das abschließende Artenschutzgutachten wird bis zum Satzungsbeschluss dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10. Beschlussfassung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2021 und der Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 16.09.2021 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.

