

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.02.2022		
Geschäftszeichen	SUB III – as		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.03.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 30.03.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 046/22

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12"
- Behandlung der Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	vorhabenbezogener Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Freiflächengestaltungsplan (Gross Architekten)	(Anlage 5.1-5.18)
		nur elektronisch	
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Auslegung	(Anlage 6.1 – 6.18)
		nur elektronisch	
	1	Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 7.1 - 7.9)
		nur elektronisch	
	1	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung Büro für Landschaftsplanung Dr. Schuler	(Anlage 8)
		nur elektronisch	
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Klosterhof 12" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Zur Mitzeichnung an:

BM3, C3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klosterhof 12" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.02.2022 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 18.02.2022 hierzu festzulegen.

Christ

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 drei 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 Satteldächern entstehen. Mit dem Neubauvorhaben soll am Rande des Klosterhofes eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen werden, die den modernen Ansprüchen an Wohngebäude gerecht wird.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger einen Wechsel des Architekturbüros vorgenommen. Das Projekt wird auf Grundlage des prämierten Entwurfs nun durch das Architekturbüro Gross, Ulm weitergeführt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10, § 12 Abs. 2, § 13a 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 18.07.2019 (GBl. S. 313).

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 frühzeitigen öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.12.2020.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen 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.
- d) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.10.2021.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 16.10.2021.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021.

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

Die umgebende Bebauung ist i.d.R. 2- bis 3-geschossig und mit Satteldächern versehen. 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 Flachdächern 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 30 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 eingeschossige 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 nicht unter die wohnungsbaupolitischen Beschlüsse der Stadt Ulm.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1 Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht.

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

Die Stellungnahmen der folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange fanden Eingang in die Abwägung:

- SUB V
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Zentralplanung UnityMedia

Die Stellungnahmen der Leitungsträger, der Entsorgungsbetriebe (EBU) sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind überwiegend nachrichtlicher Natur und führten zu keinen Änderungen an der Planung.

Das Regierungspräsidium Freiburg sowie das Polizeipräsidium Ulm verwiesen auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung. Diese wurden bereits in der Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgewogen (GD 239/21) und führten zu keiner Änderung an der Planung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart verwies in seiner Stellungnahme auf einen geänderten Hinweis zur Denkmalpflege, welcher unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet wurde.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

- Änderung des Hinweises unter Ziffer 3.4 – Denkmalpflege entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung

Durch die Änderung des Hinweises werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Negative Auswirkungen auf Dritte sind nicht gegeben. Es besteht somit kein neuer materieller Regelungsbedarf, sodass eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2022 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 18.02.2022 können gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.