

Planbereich	Plan Nr.
143	93

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Wörthstraße 11 - 13"

## Begründung

Ulm, 09.10.2013

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche" (Bestand) dar. Der Bebauungsplan mit der Gebietsfestsetzung "Allgemeines Wohngebiet" stellt eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungssituation der bebauten Umgebung dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Frau Karin Roth-Dodel und Herr Markus Roth, Mörikeweg 8 in 88471 Laupheim sowie Frau Silvia Wille und Herr Martin Wille, Sandtnerstraße 3 in 80339 München beabsichtigen, den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches mit zwei Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage neu zu bebauen. Dabei treten Herr und Frau Wille als Vorhabenträger für das geplante Gebäude 13a (Flurst. Nr. 1756/6) und Frau Roth-Dodel und Herr Roth als Vorhabenträger für das geplante Gebäude 11a (Flurst. 1756/2) auf.

Die Neubebauung soll entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Büros Aussicht Architektur, Bergmannstraße 10, 80339 München erfolgen.

Mit dem Vorhaben erfolgt die bauliche Neuordnung einer bislang gewerblich genutzten und mit zwei Hallengebäuden überstandenen Fläche. Durch den Abbruch der nicht mehr benötigten Gewerbehallen und der Neuerrichtung zweier Wohnhäuser kann eine dem Standort angemessene bauliche Neuordnung erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 143/59, genehmigt am 22.12.1936 und Nr. 143/63, genehmigt am 04.10.1949. Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen städtebaulichen Ziele können auf Grundlage der darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Dachform nicht erreicht werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleisten soll.

Die geplante Errichtung der beiden Wohnhäuser erfolgt auf den südlichen Teilflächen der Flurstücke Nr. 1756/2 und 1756/6. Im nördlichen Teil der Flurstücke sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden. Für diese sind keine baulichen Veränderungen geplant, weshalb sie auch nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans gem. §12 Abs. 1 BauGB sind. Da die städtebauliche Neuordnung jedoch auch diese beiden Wohnhäuser betrifft, werden sie gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Die von Seiten der Stadt Ulm erwünschte Stärkung der Wohnnutzung im Gebiet wurde bereits mit der Errichtung des südwestlich angrenzenden "Hofgarten Ulm" verfolgt. Das vorliegende Vorhaben stellt somit eine Fortsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung zur Aufwertung der Wohnnutzung im Quartier zwischen Wörth- und Römerstraße dar.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt an der Wörthstraße im Ulmer Stadtteil Westen. Es umfasst zwei Flurstücke, die im nördlichen Teilbereich entlang der Wörthstraße mit zwei Wohngebäuden bebaut sind. Das westliche Gebäude weist 2 Geschosse mit einem ausgebauten steilen Dach und das östliche Gebäude 3 Geschosse, ebenfalls mit einem steilen Dach auf. Im südlichen Teilbereich besteht Gewerbebebauung (Hallen). Die Dachformen der Wohngebäude sind Walm- und Satteldach, die Gewerbehallen weisen Flachdächer auf.

Die bestehende Nutzung des Geltungsbereichs ist Wohnen sowie untergeordnet Büronutzung. Die ehemalige gewerbliche Nutzung im Plangebiet wurde bereits im vergangenen Jahr aufgegeben.

Die Umgebung ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau mit 3 - 4 Vollgeschossen und steilem Satteldach geprägt. Südwestlich des Geltungsbereichs besteht die neuere Wohnbebauung des „Hofgarten Ulm“, die vier Vollgeschosse mit Staffelgeschossen und Flachdachausbildung aufweist.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1756/2 und 1756/6 der Gemarkung Ulm und hat eine Größe von ca. 3.061 m<sup>2</sup>. Über die nahegelegene Bushaltestelle "Römerstraße" ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Flurstücke Nr. 1756/2 und 1756/6 befindet sich im Besitz der Vorhabenträger.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets**

Die Neubaukonzeption sieht zwei nach Süden ausgerichtete Baukörper mit Flachdach vor.

Das westliche Gebäude Nr. 13a erhält vier Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss, so dass ein Teilbereich als Dachterrasse genutzt werden kann. Zur Gliederung der Fassade, zur Ermöglichung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und als architektonisches Gestaltungselement sind Fassadenvorsprünge vorgesehen, die auch als Balkone und Loggien dienen. Das 3. Obergeschoss und das Dachgeschoss (Staffelgeschoss) werden im Bezug zu den darunter liegenden Geschossen zurückversetzt.

Für das östliche Gebäude Nr. 11a sind vier Vollgeschosse vorgesehen. Im südöstlichen Gebäudebereich werden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss nach Süden an das südlich vorhandene Bestandsgebäude (2-geschossige Halle) des Nachbargrundstücks Flurst. Nr. 1756/11 angebaut. Das Dach des 2-geschossigen Anbaus soll als Terrasse genutzt werden, im südwestlichen und südöstlichen Eckbereich weist das Gebäude Balkone auf.

Die Höhe der geplanten Gebäude (Oberkante) variiert entsprechend der unterschiedlichen Geschossigkeiten. Das Gebäude Nr. 13a ist am höchsten Punkt des Staffelgeschosses mit einer relativen Höhe (ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH) von etwa 16,0 m geplant. Die Oberkante des dritten Obergeschosses variiert entsprechend der Entwurfskonzeption zwischen 12,90 m und 13,40 m. Die Oberkante des zweiten Obergeschosses wird einschließlich der notwendigen Absturzsicherung mit einer Höhe von ca. 10,30 m vorgesehen.

Das Gebäude Nr. 11a weist eine relative Höhe, ausgehend von der EFH, von etwa 11,80 m auf. Der 2-geschossige Gebäudeanbau zum südlich angrenzenden Nachbargebäude ist mit einer Höhe, einschließlich der Brüstung, von etwa 6,60 m vorgesehen.

In den Gebäuden 11a und 13a sind jeweils 10 Wohnungen geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 36 Stellplätzen untergebracht, die mit einer separaten Ein- und Ausfahrt an die Wörthstraße anbindet.

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer angemessenen Nachverdichtung im Siedlungsbestand zwischen der Wörth- und Römerstraße in der Weststadt.

#### **5. Planinhalt**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung entspricht dem tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter der näheren Umgebung und fügt sich damit in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Zulässig sind Wohngebäude und Räume für Büronutzungen sowie für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten. Weitergehende, in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sind

mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Zusätzlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Ulm besser geeignete Standorte zur Verfügung. Auf das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ulm wird hierzu verwiesen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption und der Struktur der umliegenden Bebauung auf den Wert 0,45 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Kellerräume sowie für Zugänge und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im verdichteten innerörtlichen Bereich des Stadtteils Weststadt abgeleitet. Die Überschreitung resultiert aus der städtebaulichen Absicht, die mit einer Gewerbebebauung bereits dicht bebauten Flächen städtebaulich neu zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Die geplante Bebauung wird dabei eine deutlich geringere Dichte als der Bestand aufweisen, bislang unbebaute Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Das Bauvorhaben folgt dem Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Für das Wohnhaus Nr. 13a variieren die festgesetzten Höchstgrenzen der Gebäudeoberkante (OK max.) entsprechend der abgestimmten Entwurfsplanung zwischen 490,50 m ü.NN (nordöstlicher Gebäudevorsprung) und 499,30 m ü.NN (an der Oberkante des Staffelgeschosses). Die 3-geschossigen Gebäudeteile werden auf 493,50 m ü.NN begrenzt und für den 4-geschossigen Gebäudeteil wird die Gebäudeoberkante bei 496,20 m ü.NN bzw. 496,60 m ü.NN festgesetzt. Bei den Höhenfestsetzungen sind erforderliche Geländer zur Absturzsicherung der geplanten Balkone mit ca. 1,00 m bereits berücksichtigt.

Für das Gebäude Nr. 11a wird die Gebäudeoberkante des 4-geschossigen Gebäudekörpers auf eine Höhe von 495,00 m ü.NN festgesetzt. Der zweigeschossige Anbau an das südlich angrenzende Nachbargebäude wird auf 489,90 m ü.NN festgesetzt. Dabei sind ebenfalls bereits die erforderlichen Geländer zur Absicherung der Dachterrasse mit ca. 1,00 m einberechnet.

In den Höhenfestsetzungen ist ein Zuschlag von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung berücksichtigt, der zur Sicherung möglicher Anpassungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen ist.

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

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise für das Gebäude Nr. 13a festgesetzt. Für das Gebäude Nr. 11a wird separat eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise bezieht sich darauf, dass das Gebäude zur südlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden darf. Mit diesen Festsetzungen wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauungskonzeption ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Für die geplanten Baukörper werden zwei Baufenster definiert.

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen sind für sie nicht erforderlich.

Die Planungskonzeption sowie die daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhe ergeben, dass die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken des Plangebietes eingehalten werden, jedoch eine Abstandsflächenüberschreitung gem. § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) zu den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes entsteht.

Die Bedingungen, die die Landesbauordnung an eine Überschreitung der Abstandsflächen nach § 5 LBO knüpft, können mit dem Projekt erfüllt werden. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen,

1. wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder
2. wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zu Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

Die Voraussetzungen aus Nr. 1 sind gegeben. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsbestandes zwischen Wörth- und Römerstraße in der dicht bebauten Ulmer Weststadt. Dieser Bereich ist u.a. durch eine dichte Stellung der Gebäude zueinander sowie durch eine Bebauung der innenliegenden Hofbereiche gekennzeichnet. Die geplante Bebauung nimmt diesen Kontext auf. Dabei orientieren sich die geplanten Baukörper an der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung, insbesondere an den südwestlich anschließenden Wohngebäuden des "Hofgarten Ulm", die hinsichtlich der Gebäudehöhen und der baulichen Dichte mit der geplanten Bebauung vergleichbar sind. Das Gebäude Nr. 13a wird mit 4 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss hergestellt. Dabei sind das 3. Obergeschoss und das Staffelgeschoss von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt und wirken somit weniger massiv. Das Gebäude Nr. 11a ist mit 4 Vollgeschossen, entsprechend der angrenzenden Umgebung nach Osten und Süd-Osten, niedriger vorgesehen. Dadurch kann eine der städtebaulichen Struktur des Umfelds entsprechende Bebauung realisiert werden, die zugleich dem von der Stadt Ulm verfolgten Ziel einer Stärkung der Wohnnutzung im Quartier entspricht.

Die Voraussetzungen aus Nr. 2 sind ebenfalls gegeben: Die Prüfung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange bezieht sich im Wesentlichen auf die Belange der Beleuchtung mit Tageslicht und die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung. Durch die geplante Bebauung bleiben Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maß gewährleistet. Die Belange des Bestandsschutzes sind ebenfalls gesichert.

Die Voraussetzungen aus Nr. 3 sind hier nicht relevant.

## 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Verkehrsfläche der Wörthstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen nachgewiesen. Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 1756/6, die Ausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 1756/2. Die Ein- und Ausfahrt binden an die Wörthstraße an.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung, dass je 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen ist.
- Festlegung einer Begrünung der Flachdachbereiche und der Tiefgarage.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit einer Größe des Geltungsbereichs von 3.061 m<sup>2</sup> sind die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstücks sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine gravierenden Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten sind.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzungen für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsbestandteil festgesetzt. Besondere Anforderungen werden an die Dachgestaltung, Freiflächengestaltung, Einfriedungen, Müllbehälter und Abstandsflächen bestimmt.

## 5.9 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.061 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon:        allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.061 m <sup>2</sup> (100,0 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin der Planung vollständig getragen.