

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	03.04.2009		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 28.04.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 165/09

Betreff: Rahmenplan Lehr-Süd und Gutachterverfahren
- Beschluss

Anlagen:

1. 6 Auszüge aus dem Verkehrsgutachten	(Anlage 1.1 – 1.6)
2. Rahmenplan	(Anlage 2)
3. Planbereich des Gutachterverfahrens	(Anlage 3)
4. Luftbild	(Anlage 4)

Antrag:

1. das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zur Kenntnis zu nehmen,
2. der im Rahmenplan dargestellten Ringerschließung zuzustimmen,
3. der Durchführung eines Gutachterverfahrens zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3, LE, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G	_____
Versand an GR	_____
Niederschrift §	_____
Anlage Nr.	_____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein
Finanzbedarf*	
Vermögenshaushalt/Finanzplanung	Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]
Ausgaben	€ Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) 65.000 €
Einnahmen	€ Einnahmen €
Zuschussbedarf	€ Zuschussbedarf 65.000 €
Mittelbereitstellung *	
HH-Stelle:	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: 1.6100.6200.000
<u>Vermögenshaushalt</u>	€
Bedarf:	€ fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar:	€
Mehr-/Minderbedarf:	€ Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
Deckung bei HH-Stelle:	€
<u>Finanzplanung</u>	
Bedarf:	€
Veranschlagt:	€
Mehr-/Minderbedarf:	€
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.	

1. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung

Für eine Aussage der zukünftigen Verkehrserschließung in Lehr wurde eine mögliche Ortsentwicklung mit einem Wohngebiet „Schatzäcker“ im Nordosten, einem Gewerbegebiet Ulm-Lehr nördlich von der Firma Bahr und einem Wohngebiet „Hinter der Schmiede“ im Südwesten vorgegeben

Durch das Büro Dr. Brenner Ingenieure wurde die verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Dabei ergeben sich in der Verkehrserzeugung folgende Neuverkehre durch

- das Wohngebiet „Schatzäcker“ zwischen 1.950 und 2.470 Kfz/Tag,
- das Wohngebiet „Hinter der Schmiede“ zwischen 1.500 und 1.900 Kfz/Tag und
- das Gewerbegebiet Ulm-Lehr (nördlich der Firma „Bahr“) zwischen 2.460 und 3.000 Kfz/Tag

Zur besseren Abwägung wurden folgende Fälle untersucht:

- der Prognosenullfall 2020 (ohne weitere Aufsiedlung),
- der Prognosebezugsfall 2020 (mit Aufsiedlung und Nord-West-Ring) und drei Prognoseplanfälle 2020.

Die drei Prognoseplanfälle unterscheiden sich in der Weise, dass

- der Planfall 1 eine Unterbrechung im Wohngebiet „Hinter der Schmiede“,
- der Planfall 2 eine Unterbrechung sowohl in den Wohngebieten „Hinter der Schmiede“ als auch im Wohngebiet „Schatzäcker“ und
- der Planfall 3 einen Tempo 30 – Abschnitt im Wohngebiet „Schatzäcker“ vorsieht.

Die Gegenüberstellungen der Querschnittsbelastungen ergeben folgendes Bild:

		Loherstraße	Mähringer Straße	Nord-West Ring	
Bestandsverkehr 2005	6.700	4.800		0	
Planungsnullfall 2020	7.500	5.950		0	
Planungsbezugsfall 2020		6.000	3.850		5.300
Planfall 1 2020	6.000	4.500		5.300	
Planfall 2 2020	8.400	6.750		550	
Planfall 3 2020	6.500	4.550		3.600	

Anmerkung: Für die Planfälle wurden die oberen Eckwerte der erwarteten Neuverkehre angesetzt.

Als Ergebnis lässt sich daraus festhalten, dass nur mit einer neuen Nord-West-Ringstraße die verkehrlichen Mehrbelastungen bei der geplanten Ortsentwicklung von Lehr verträglich abgewickelt werden können. Radiale Verkehrskonzepte würden die zentrale Ortslage überlasten und entwerten.

Als die sinnvollste Variante bei den drei Planfällen ergibt der Planfall 3 mit dem Nord-West-Ring und einer Tempo 30-Zone im Bereich des Wohngebietes „Schatzäcker“ die sinnvollste Erschließungsvariante. Hierbei liegen die Querschnittsbelastungen in der Loherstraße und der Mähringer Straße unter dem Bestandwert 2005 und einer verträglichen Belastung auf dem Nord-West-Ring.

2. Gutachterverfahren

2.1. Art des Verfahrens

Die Auslobung erfolgt als städtebauliches Gutachterverfahren im Sinne einer Mehrfachbeauftragung mit 7 Teilnehmern. Die Durchführung des Gutachtens soll im Zeitraum von Juni bis Oktober 2009 erfolgen. Das Bearbeitungshonorar wird in Anlehnung an die HOAI pro Teilnehmer mit 7.000 Euro netto festgelegt.

2.2. Bestand und Planungsvorgaben

2.2.1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Stadtteil Lehr liegt im Norden Ulms, in verkehrsgünstiger Lage zwischen der Wissenschaftsstadt auf dem Eselsberg und den Gewerbegebieten entlang der Autobahn

A 8. Lehr verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Verknüpfung mit dem Fernstraßennetz ist ausgezeichnet.

2.2.2. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 17 ha. Es liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers von Lehr und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Es sind einzelne Obstbaumflächen vorhanden und im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Kleingarten. Südlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche mit überwiegend Fichtenbestand an. Diese wird sukzessive in Laubmischwald umgewandelt.

2.2.3. Flächennutzungsplan

Der FNP stellt im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung auf einer Fläche von ca. 12 ha „geplante Wohnbauflächen“ und zwischen der FNP-Grenze und dem südlich gelegenen Wald „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Es ist geplant die FNP-Grenze bis zum Waldabstand von 30 Metern an den Wald hin zu erweitern und damit die Wohnbauflächen um ca. 2 ha auf insgesamt ca. 14 ha zu vergrößern.

2.2.4. Bebauungsplan

Für das Plangebiet wird in Abschnitten ein Bebauungsplan aufgestellt. Ein erster Bauabschnitt wird auf ausschließlich stadteigener Fläche realisiert.

2.3. Aufgabenstellung Wohnbebauung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet mit ca. 350 Wohneinheiten für 800 Einwohner entwickelt werden. Die mittlere Dichte soll 25 WE/ha erreichen. Für das Wohnquartier werden Lösungen gesucht, die der besonderen Lage neben der Wissenschaftsstadt gerecht werden. Aufgrund der Erfordernisse der Ortschaft und der Nachfrage wird folgender Wohnungsschlüssel angenommen:

- 70% freistehende Einzel- und Kettenhäuser
- 10% verdichtete Einfamilienhäuser
- 20% Geschosswohnungsbau

Es ist wichtig, dass die Baufelder so flexibel sind, dass die Typologien kleinräumig gemischt und ausgetauscht werden können. Die Gebäude sollen grundsätzlich nicht mehr als drei Geschosse aufweisen.

Aufgrund der ständigen Veränderung der Haushaltsstruktur und dem tief greifenden Wandel von Lebensstilen will die Stadt:

- noch stärker als bisher Familien mit Kindern als Zielgruppe umwerben
- attraktive Angebote für andere Haushaltsformen und Wohnstile unterschiedlicher Nutzung und Größe schaffen
- gemeinschaftsfördernde Wohnformen für das Wohnen im Alter, insbesondere das generationenübergreifende Zusammenleben, fördern
- Angebote für studentisches Wohnen schaffen

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sind die unterschiedlichsten Gebäudetypen anzubieten. Gesucht wird ein differenziertes, familienfreundliches Konzept, welches neue und sich wandelnde Wohnansprüche berücksichtigt. Neben selbst genutztem Eigentum gibt es in Hochschulnähe auch einen starken Markt für Mietwohnungen und Miethäuser.

2.3.1. Realisierungsabschnitte

Derzeit befindet sich nur ein Teilbereich der Flächen des Plangebiets in städtischem Eigentum. Bei der Planung ist daher darauf zu achten, dass das Wohngebiet in mehreren Bauabschnitten realisierbar ist. Ein 1. Bauabschnitt muss auf den aktuell verfügbaren Flächen umsetzbar sein.

2.3.2. Verkehr

Das Plangebiet ist im Osten und Westen an den Berliner Ring angebunden. Über die Ringstraße im Westen von Lehr ist langfristig auch eine direkte Verbindung zur B 10 im Norden geplant. Der südliche Abschnitt des Erschließungsrings führt durchs Plangebiet. Den Auftakt bildet je ein Kreisels von der Mähringerstraße und von der Loherstraße aus. Von dieser Haupteerschließung aus erfolgt die innere Erschließung des Quartiers. Eine Erschließung von Norden über die schmalen Ortsstraßen ist nicht möglich.

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Anteil an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum soll einem Anteil von mind. 20% der nachzuweisenden Stellplätze, etwa gleichmäßig verteilt auf die Erschließungsstraßen entsprechen.

Das Plangebiet ist Lärmemissionen, ausgehend vom Berliner Ring ausgesetzt. Mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Lärmschutzwand entlang des Berliner Rings können die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind insofern nicht erforderlich.

2.3.3. Freiräume

Gut nutzbare private und angemessene öffentliche Freiräume sind dem Auslober wichtig. Den Übergangsflächen Siedlungsfläche/Landschaft ist ebenso Aufmerksamkeit zu widmen. Die südlich anschließende forstwirtschaftliche Fläche soll als Naherholungsfläche erhalten bleiben. Der zwischen Wald und Bebauung notwendige Waldabstand von 30 m bietet sich ebenfalls für Naherholungszwecke an.

Auf attraktive Fuß-/ Radwegeverknüpfungen wird großer Wert gelegt. Wichtig ist die Rad- und Fußwegebeziehung von Ost nach West und die Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Zentrum von Lehr in Richtung Universität.

2.3.4. Energiestandard

Die Häuser werden einen Primärenergieverbrauch von max. 40 kwh/m² a oder besser aufweisen. Das Gebiet soll mit einem Nahwärmesystem versorgt werden, das sich gleichermaßen als ökonomisch, ökologisch und innovativ auszeichnet, mit einem möglichst hohen Anteil an regenerativen Energien.

3. Zeitplan

2009	Plangutachten und Städtebaulicher Entwurf
2010	Bebauungsplanverfahren
2011	Planung und Bau der Erschließung
Ende 2011	Baubeginn für private Bauherren

4. Finanzierung

Für die Durchführung des Gutachterverfahrens entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von 65.000 €. Diese werden aus Mitteln der Haushaltstelle 1.6100.6200.000 im Haushaltsplan 2009 finanziert.