



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 24.06.2010  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 13.07.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 249/10

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Mähringer Straße / Beim Wengenholz - Teil 1" im Stadtteil Lehr  
- Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Plangutachtens  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB

**Anlagen:**

1	Entwürfe der 7 Teilnehmer am Gutachten	(Anlage 1.1 - 1.7)
1	Protokoll der Obergutachtersitzung	(Anlage 2)
1	Übersichtsplan	(Anlage 3)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 4)
1	Entwurf Funktionsplan	(Anlage 5)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	(Anlage 6)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 7)

**Antrag:**

- den Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Plangutachtens zur Kenntnis zu nehmen,
- die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mähringer Straße / Beim Wengenholz" auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfs von ORplan innerhalb des im Plan vom 24.06.2010 (Anlage 3) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
- die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauBG sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LE,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Plangutachtens

#### 1.1. Verfahren

Für das Plangebiet im Süden von Lehr wurde im Zeitraum von Juni bis Oktober 2009 ein städtebauliches Gutachterverfahren im Sinne einer Mehrfachbeauftragung mit 7 Teilnehmern durchgeführt.

Die teilnehmenden Büros waren:

- H2R Architekten, München  
Prof. H.-P. Hebensperger-Hüther
- Janson + Wolfrum Architektur und Stadtplanung, München
- Meister Architekten, Ulm
- Mühlich, Fink und Partner, Herr Fink, Ulm
- ORplan, Stuttgart
- Schwarz. Jacobi Architekten, Stuttgart
- ZG Architekten, Herr Ziegler, Ulm

#### 1.2. Planungsvorgaben und Zielsetzung (Zusammenfassung)

##### 1.2.1. 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. Der Flächennutzungsplan stellt „geplante Wohnbauflächen“ dar. Das Baugebiet soll in Teilabschnitten realisiert werden. Der Bebauungsplan für einen Bauabschnitt wird mit Ausnahme von 2 kleinen Teilflächen auf ausschließlich stadt-eigener Fläche realisiert.

##### 1.2.2. Verkehr

Als Ergebnis eines Verkehrsgutachtens soll die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Lehr langfristig über einen Erschließungsring im Westen erfolgen. Der südliche Abschnitt dieses Erschließungsringes führt durchs Plangebiet. Den Auftakt bildet je ein Kreislauf von der Mähringerstraße und von der Loherstraße aus. Von hier aus erfolgt die innere Erschließung des Quartiers. Eine Erschließung von Norden über die schmalen Ortsstraßen ist nicht möglich.

##### 1.2.3. Wohnbebauung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet mit ca. 350 Wohneinheiten für 800 Einwohner entwickelt werden. Für das Wohnquartier werden Lösungen gesucht, die der besonderen Lage neben der Wissenschaftsstadt gerecht werden. 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.

Folgender Wohnungsschlüssel wird 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 Voll-Geschosse aufweisen.

#### 1.2.4. Freiräume

Gut nutzbare private und angemessene öffentliche Freiräume sind dem Auslober wichtig. Den Übergangsfleichen Siedlungsfläche/Landschaft ist besondere 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 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.

#### 1.2.5. Ökologie

Die Häuser müssen einen Primärenergieverbrauch von max. 40 kWh/m<sup>2</sup> 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.

Das saubere Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstiges sauberes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet soll soweit wie möglich direkt in angrenzende Grünflächen eingeleitet werden. Wo dies nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen und Teichen gesammelt und versickert werden.

#### 1.3. Ergebnis

Von den 7 Arbeiten wurden in einem ersten Rundgang 5 ausgeschieden. Die beiden verbleibenden Entwürfe von "Meister Architekten" und "ORplan" wurden einander gegenübergestellt und vergleichend bewertet. Mit nur einer Gegenstimme, mit 8 zu 1 Stimmen wurde die Arbeit von "ORplan" ausgewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. (Ausführlicher Bericht und Bewertung der einzelnen Arbeiten siehe Protokoll Anlage 2)

## 2. **Bebauungsplan "Mähringer Straße / Beim Wengenholz"**

### 2.1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Lehr und hat eine Größe von insgesamt 17 ha. In einem ersten Teilabschnitt können auf ca. 9 ha. stadteneigener Fläche ca. 100 Einfamilienhäuser auf Grundstücken von durchschnittlich 400 qm sowie 5 kleinere Mehrfamilienhäuser mit ca. 7 Wohnungen/Gebäude im Gebiet und 2 Mehrfamilienhäuser am westlichen Siedlungsrand, geeignet für studentisches Wohnen, realisiert werden.

### 2.2. Rechtsgrundlagen

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- c) Die Landesbauordnung (LBO)  
In der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des

Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809), in Kraft getreten am 01.03.2010.

2.3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 51/7, 52/13, 60, 61, 62, 63, 81, 91 und 94 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 42, 59, 64, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 75/1, 76, 77, 78, 79, 93, 95, 107, 121, 124, 126, 146, 147, 535, 552 auf Gemarkung Lehr.

2.4. Sachverhalt

Im Ortschaftsrat Lehr wurde in der Sitzung am 12.04.2010 die im städtebaulichen Gutachten ausgewählte Konzeption der ORplan, die Weiterentwicklung des Rahmenplans und der Rechtsplan in seinen Grundzügen vorgestellt und diskutiert. Die Anregungen des Ortschaftsrates sind in der Planung berücksichtigt.

In seiner Sitzung vom 23.06.2010 hat der Ortschaftsrat den Bebauungsplanentwurf beraten und der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

2.5. Die Unterrichtung der Bürger soll in der Art und Weise durchgeführt werden, dass die gesamten Unterlagen für 2 Wochen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie bei der Ortsverwaltung Lehr öffentlich ausgelegt werden. Dabei wird Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten schriftlich zu äußern.

2.6. Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.