

Planbereich	Plan Nr.
158	28

Stadt Ulm Stadtteil Eselsberg

## Bebauungsplan

„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“

## Begründung zum Bebauungsplan

## VORENTWURF

Ulm, 04.03.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Wohngebiet Türmle am unteren Eselsberg soll der größte Teil des Gebäudebestandes der UWS abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Das Vorhaben umfasst dabei 5 Teilbereiche (Quartiere WA 1 bis WA 5) mit einer Baulandfläche von ca. 20.790 m<sup>2</sup>. Es ist die Errichtung von Geschosswohnungen und Reihenhäusern vorgesehen.

Der Abriss mit anschließender Neubebauung ist notwendig, da die vorhandenen Gebäude aus der Nachkriegszeit technisch nicht mehr modernisiert werden können und die Gebäudegrundrisse kein zeitgemäßes Wohnen mehr erlauben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 158/19 "Beim Türmle-Östlich des Holderweges" und Nr. 158/6 "Söflingen Türmle-West". Durch die bestehenden Festsetzungen kann die Neuordnung des Plangebietes nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist deshalb ein eigenständiger Bebauungsplan erforderlich.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am unteren Eselsberg inmitten des Wohngebietes Türmle. Auf den Grundstücken befinden sich bereits Wohngebäude mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen. Das Gelände fällt leicht nach Süden ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen.

Der westliche Teilbereich umfasst die Flurstücke Nr. 772/2, 772/3, 772/4, 782, 783 und 785 sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 773 (Brombeerweg). Es wird durch den Brombeerweg in das Quartier WA 1 und das Quartier WA 2 geteilt.

Der östliche Teilbereich schließt die Flurstücke Nr. 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 776/2 und 776/3 ein. Er umfasst zudem Teile der Straßen Holderweg (Flst.-Nr. 432) und Stachelbeerweg (Flst.-Nr. 747), die das Areal in drei Quartiere (Quartiere WA 3, WA 4 und WA 5) gliedern.

Der westliche Teilbereich wird von der Straße Pfaffenäcker und im Norden, Süden und Osten vom anschließenden Siedlungsbestand begrenzt. Der östliche Teilbereich wird im Nordwesten, Westen, Süden und Osten durch bebaute Flächen eingefasst, im Nordosten grenzen mit Bäumen bestandene Flächen an.

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 22.810 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante bauliche Gestaltung des Wohngebietes

Für die Neubebauung wurde 2010 /2011 ein Gutachterwettbewerb durchgeführt, an dem 10 Architekturbüros teilnahmen. Ziel des Wettbewerbes war es, eine qualitätvolle

neue Wohnbebauung mit höherer Baudichte zu erreichen. Auch sollten die Außenbereiche ansprechend gestaltet werden, um so Kommunikationsräume für die Bewohner zu schaffen.

Um für das Plangebiet eine höhere Vielfalt hinsichtlich Architektur und Gestaltung zu erreichen, wurden für die 5 Quartiere (WA 1 bis WA 5) insgesamt drei Entwürfe ausgewählt, nach welchen die künftige Bebauung erfolgen soll. Zur energetischen Nachhaltigkeit wurde bereits in der Wettbewerbsphase ein Energiekonzept erarbeitet, um sicherzustellen, dass die künftige Wohnbebauung ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen auskommt. Für die gesamte Neubebauung wird mindestens ein Energiestandard als KfW-Energieeffizienzhaus 55 angestrebt.

## 4.1 Bebauung

Die Aufteilung des Plangebietes ermöglicht es, eine differenzierte Bebauung der einzelnen Quartiere zu realisieren. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird sich von bislang 168 WE auf 178 WE geringfügig erhöhen.

Das Quartier WA 1 wird mit sieben Einzelgebäuden bebaut. Die Punkthäuser weisen eine einheitliche Gebäudeausrichtung und einen L-förmigen Grundriss auf. Die Geschossigkeit der Punkthäuser reicht von 3 Geschossen mit Staffelgeschoss bis zu 5 Geschossen mit Staffelgeschoss. Durch die dichte Bebauung können insgesamt 66 barrierefreie Wohneinheiten realisiert werden.

Das Quartier WA 2 soll mit insgesamt 18 Reihenhäusern in 4 Gebäudezeilen bebaut werden. Diese weisen eine einheitliche, leicht nach Südwest orientierte Ausrichtung auf. Dabei sollen zwei verschiedene Reihenhaustypen realisiert werden, die sich in ihrer Breite geringfügig voneinander unterscheiden. Die Reihenhäuser der drei nördlichen Zeilen weisen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschossen auf. Das Haus am jeweils östlichen Zeilenende ist ohne Staffelgeschoss vorgesehen und hat daher eine geringere Wohnfläche. Die südlichste Gebäudezeile ist etwas länger und besteht aus fünf schmaleren Reihenhäusern mit Staffelgeschossen. Am östlichen Zeilenrand bildet wieder ein zweigeschossiges Reihnhaus den Abschluss, das die gleiche Grundfläche der Reihenhäuser in den nördlichen Zeilen aufweist.

Im Quartier WA 3 soll ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dabei sind Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen, die einen aufgelösten Block bilden und allesamt unterschiedlich dimensioniert sind. In den drei Gebäuden können insgesamt ca. 26-30 barrierefreie Wohneinheiten errichtet werden.

Im Quartier WA 4 sind fünf unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit Geschosswohnungen vorgesehen. Dabei sind die drei nördlichen Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen als aufgelöster Block um einen Platz angeordnet. Die zwei weiteren Gebäude fassen einen Quartiersplatz ein, der sich zum Holderweg und zum Stachelbeerweg hin öffnet. Die Zahl der Wohneinheiten kann durch die Neubebauung von bisher 36 WE auf bis zu 53 barrierefreie WE erhöht werden.

Im Quartier WA 5 sind insgesamt 15 Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Es sind zwei verschiedene Reihenhaustypen geplant, die sich in ihrer Breite geringfügig unterscheiden.

## 4.2 Erschließung

Die Erschließung ist mit den vorhandenen Straßen bereits gesichert. Die Straßen sind in ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert. Umfangreiche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die Linien 5, 6 und 13 besteht bereits eine gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Um der unzureichenden Parkplatzsituation im Quartier Türmle angemessen zu begegnen, wird für jede Wohneinheit ein Stellplatz bereitgestellt. In den Quartieren WA 1 und WA 4 sind Tiefgaragen geplant, in den andern Quartieren werden oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Neben der Hauptnutzung Wohnen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen sind allgemein zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich innerhalb des Plangebietes auf den Wert von 0,45 festgesetzt. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 kann die zulässige GRZ durch die Unterbauung mit Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. In den Quartieren WA 2, WA 3 und WA 5 kann die GRZ durch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Für die insgesamt 5 Teilquartiere sollen unterschiedliche Konzepte realisiert werden, um eine abwechslungsreiche und vielfältige Bebauung und Gestaltung zu erreichen. Mit der Planung werden bei einer geringfügig erhöhten Anzahl von Wohneinheiten deutlich größere Wohnungen ermöglicht und somit eine höhere Wohnqualität erreicht. Die Neubebauung erreicht mindestens den KfW-Standard "Energieeffizienzhaus 55".

Die bauliche Dichte wurde aus den Architektenentwürfen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen und bildet auch das Grundgerüst für die Begründung zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 BauNVO.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden dadurch nicht beeinträchtigt, da mit dem geplanten Quartiersplatz und den jeweiligen neu herzustellenden Freiräumen in den Quartieren eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen wird. Weiterhin wird in zwei Quartieren durch die Bereitstellung von Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr eine besondere und hohe Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen sichergestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die zulässige Gebäudehöhe wird differenziert für die einzelnen Teilquartiere sowie die Gebäude festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden dabei aus den einzelnen Architektenentwürfen übernommen und enthalten jeweils einen Höhenschlag, um Anpassungen der Gebäude bei der Objektplanung zu ermöglichen. Die max. Gebäudehöhen beziehen sich dabei auf deren Oberkante (OK) und werden in Metern über N.N. im neuen System angegeben.

Im Quartier WA 1 wird die Gebäudeoberkante auf maximal 506,00 m N.N. begrenzt. Das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss festgelegt, das max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses betragen darf. Im Quartier WA 2 werden die Gebäudehöhen der Reihenhäuser auf max. 498,50 m N.N. begrenzt. Die Gebäude im Quartier 3 werden bei max. 506,50 m N.N. festgelegt. Im Quartier 4 wird die Gebäudehöhe auf max. 510,50 m N.N., die Reihenhäuser im Quartier 5 werden auf eine Höhe von max. 503,00 m N.N. begrenzt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die Bauweise wird entsprechend dem Wettbewerbsergebnis als offene Bauweise, für die Reihenhausbauung als Hausgruppen, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Quartier WA 1 werden Baufenster festgesetzt, die bereits die Grundform der geplanten Baukörper aufnehmen und die strikte Einzelstellung der Gebäude sichern. Im Quartier WA 2 werden die Baugrenzen entsprechend der vorgesehenen Zeilenbauung mit Reihenhäusern festgesetzt.

Für die Quartiere WA 3 bis WA 5 wurden die Baugrenzen so bestimmt, dass eine flexible Ausgestaltung der Gebäude ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden insgesamt so großzügig festgelegt, dass ein Spielraum für Änderungen bei der Dimensionierung der Baukörper im Rahmen der konkreten Objektplanung gegeben ist.

Die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) können innerhalb des Plangebietes nicht eingehalten werden. Daher wird für das gesamte Plangebiet eine Reduzierung der Abstandsflächen bis auf den Wert von 0,2 der Wandhöhe festgelegt. Die gemäß § 5 Abs. 7 BauNVO vorgegebenen Abstandsflächen für allgemeine Wohngebiete werden zu den außerhalb des Plangebietes liegenden Nachbargrundstücken eingehalten.

Gemäß § 6 Abs. 3 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter der Voraussetzung möglich, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht ist durch die Orientierungen der Wohnungen gewährleistet. Die Belüftung der vorgesehenen Wohngebäude ist in ausreichendem Maße sowie der Brandschutz ist ebenfalls gesichert.

In den Quartieren WA 2 und WA 5 werden außerhalb der Baufenster pro Reihnhaus Garten- und Abstellhäuser mit einer Grundfläche bis zu 5 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis

zu 2,50 m ermöglicht. Zudem ist pro Gebäudezeile die Errichtung von je einer baulichen Anlage zum Abstellen von Müll und Fahrrädern auf einer Grundfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe bis zu 2,50 m außerhalb der Baufenster zulässig.

In den Quartieren WA1, WA 3 und WA 4 mit Geschosswohnungen sind außerhalb der Baufenster pro Gebäude je 2 bauliche Anlagen zum Abstellen von Müll und Fahrrädern mit jeweils einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gesamthöhe von 2,50 m zulässig.

## 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen Brombeerweg, Holderweg und Stachelbeerweg. Die interne Erschließung des Plangebietes ist unter Punkt 4.2 dieser Begründung dargelegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen (Quartiere WA 1 und WA 4) und als ebenerdige Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Gestaltung eines Quartiersplatzes Ecke Holderweg-Stachelbeerweg mit Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Herstellung einer Wiesenfläche für nicht bebauten Bereiche.
- Gestaltung der Innenbereiche der Quartiere durch Pflanzung von Laubbäumen und Begrünung nicht bebauter Flächen.
- Überdeckung von oberirdischen Bereichen der Tiefgaragenflächen mit 0,5 m Oberboden und gärtnerische Gestalten der Flächen.
- Flachdächer sind mit Ausnahme der begehbaren Dachterrassen mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt sind durch den Abriss und die anschließende Neubebauung im Siedlungsbestand nicht zu erwarten. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Wahl des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird eine Relevanzbeurteilung mit einer Potenzialabschätzung durchgeführt und sofern erforderlich, entsprechende CEF Maßnahmen umgesetzt.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU

Energie angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Bebauung neu hergestellt. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungs- teil festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die die Dachgestaltung, für Einfriedungen, Regelungen zu den Abstandsflächen und zur Freiflächengestaltung festgesetzt.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden auf den Dächern ermöglicht. Die ma- ximal zulässige Gebäudehöhe darf dabei um bis zu 0,7 m überschritten werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Nieder- schlagswasser der Baugrundstücke ist soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zur Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers werden Dachbegrünungen auf den Flachdächern fest- gesetzt.

## 5.9 Energiekonzept

Für das Plangebiet ist ein Energiekonzept erarbeitet worden, das für die neu zu bauen- den Häuser mindestens den Energiestandard KfW-Energieeffizienzhaus-55 und eine neutrale CO<sub>2</sub>-Bilanz sicherstellen soll.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	22.808,25 m <sup>2</sup> (100,0%)
davon: Wohngebiete WA 1 – WA 5	20.789,01 m <sup>2</sup> ( 91,1%)
Öffentliche Verkehrsflächen	2.019,24 m <sup>2</sup> ( 8,9%)