

Planbereich	Plan Nr.
148.1	50

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mettlachweg - Merzigweg

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorentwurf

Ulm, 23.05.2011

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart, beabsichtigt als Eigentümerin und Vorhabenträgerin, die bestehenden Gebäude Mettlachweg Nr. 4, 6, 7, 8, 10 und Merzigweg Nr. 11 und 12 innerhalb des Plangebietes abzureißen und anschließend mit Wohngebäuden neu zu bebauen. Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.

Gemäß den genossenschaftlichen Zielsetzungen der Vorhabenträgerin (Gründung 1948 mit dem Ziel die Wohnungsnot der Nachkriegsjahre zu lindern) wird die Schaffung einer anspruchsvollen, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung (Mietwohnungsbau) verfolgt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der genehmigten Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte können mit einem wirtschaftlich vertretbaren Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleisten.

3. Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am Schnittpunkt zwischen dem Altbaugelände Warndtstraße mit mittlerer Dichte und dem Neubaugebiet Römerpark. Das Plangebiet grenzt südwestlich direkt an den "Wohnpark Römerstraße" und nordöstlich an das ab Mitte der 1930er Jahre errichtete Wohngebiet südlich der Warndtstraße. Diese Häuser sind durchgängig 2 geschossig mit ausgebauten sehr steilen Dächern (50°). Mit der nordwestlichen Seite grenzt der Geltungsbereich an das Grundstück der ehemaligen Paul-Gerhard-Kirche, auf welchem 2009 ein 4 - 5 geschossiges Wohngebäude errichtet wurde. Das Plangebiet steigt nach Südwesten um ca. 1,0 m an und stößt dort mit der gesamten hinteren Grundstücksgrenze an die ca. 5 m höher gelegene Geländekante des Wohnparks Römerstraße. Diese Geländekante hat ihren Ursprung in der ehemaligen militärischen Nutzung (Boelcke Kaserne) des Areals Römerstraße. Die Außenwände der Tiefgaragen des Römerparks sind trotz leichter Anböschung und Begrünung vom Planungsgebiet als Betonmauer sichtbar.

Die als Stiche angelegten schmalen Straßen Mettlach- und Merzigweg erschließen das Planungsgebiet über die Wendebereiche. Eine Fußwegeanbindung zum Versorgungszentrum Römerstraße ist über den Völklingerweg gegeben.

In den abzubrechenden 2 geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss des Vorhabengebietes befinden sich 52 kleine Wohnungen ohne Balkon, mit nicht zeitgemäßen Grundrissen, alten Bädern und veralteter Haustechnik. Die Gebäude sind energetisch rückständig, was mit sehr hohen Nebenkosten verbunden ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5959, 5960, 5961, Teilbereich 5962 (Mettlachweg) und 5963 der Gemarkung Ulm und weist eine Größe von ca. 3.463 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin 3 Architekturbüros mit einem Entwurf beauftragt.

Zielvorgabe war, die 52 sehr kleinen Wohnungen durch ca. 35 – 40 Wohnungen zu ersetzen. Es sollen nachhaltige und zeitgemäß zugeschnittene Wohnungen entstehen, mit moderner Technik im Hinblick auf Energieeffizienz, verbunden mit Vermietbarkeit und Qualitätssicherung. Das Wohnumfeld soll eine barrierefreie Ausstattung erhalten.

Als grober Planungsrahmen wurde vorgegeben, dass im Merzigweg (Flst. 5963) ca. 1200 m² Wohnfläche in maximal 4 geschossigen und im Mettlachweg (Flst. 5959, 5960 und 5961) insgesamt 1.900 m² Wohnfläche in maximal 5 geschossigen Gebäuden verwirklicht werden sollten. Die notwendigen Stellplätze sollten in Tiefgaragen vorgesehen werden.

5. Planinhalt

5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohngebäude.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die aufgeführten Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter konkretisiert und erläutert.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung eines untergenutzten, innerstädtischen Grundstückes. Eine intensivere bauliche Nutzung dieses Grundstückes ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. So werden untergenutzte Ressourcen aktiviert und damit noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich mit dem Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Höhe der geplanten Bebauung wird auf die Vorentwurfsplanung der Wohngebäude verwiesen. Die abschließende Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt

zum Bebauungsplanentwurf mit absoluten Höhen in NN im neuen System.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Wohnungsbestandes ermöglicht werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf entsprechend der durch den Durchführungs- und Erschließungsplan festgelegten Bebauung. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen des Mettlach- und des Merzigweges.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen bereitgestellt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Planungsgebiet besteht ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern aus der Entstehungszeit des Baugebietes. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Teilerhaltung der bestehenden, hochstämmigen Einzelbäume
- ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen in den Freiflächen des Plangebietes zur Durchgrünung
- extensive Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, dieses erfolgt zum Bebauungsplanentwurf.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.463 m² 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 Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

5.7 Infrastrukturversorgung

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

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenstän-

diger Satzungsteil festgesetzt.

5.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Gestaltung an diesem städtebaulichen Bereich getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.463 m ² (100,0 %)
davon: Baufläche Wohnen	ca. 3.272 m ² (94,5 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 191 m ² (5,5 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die notwendigen Umgestaltungen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasser der Planung vollständig getragen.