

Planbereich	Plan Nr.
148.1	50

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mettlachweg - Merzigweg

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ulm, 07.05.2012

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 sind 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 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 Völklingenweg gegeben.

In den abzubrechenden 2 geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss des Vorhabengebietes befinden sich 42 kleine Wohnungen ohne Balkon, mit nicht zeitgemäßen Grundrissen, alten Bädern, einem unzureichenden Schallschutz und veralteter Haustechnik. Die Gebäude sind energetisch unzureichend ausgebildet, 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 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin ein Gutachterverfahren mit 3 Architekturbüros durchgeführt.

Zielvorgabe war, die 42 sehr kleinen Wohnungen durch ca. 30 Wohnungen zu ersetzen. Es sollen nachhaltige und zeitgemäß zugeschnittene Wohnungen mit moderner Haustechnik entstehen. Eine damit verbundene Vermietbarkeit und Sicherung der Wohnqualität sowie eine verbesserte und ökologisch vertretbare Energieeffizienz ist nur durch einen Neubau wirtschaftlich möglich. Das Wohnumfeld soll barrierefrei gestaltet werden.

Die Vorhabenträgerin hat entschieden, den Entwurf von Nething Generalplaner, Ulm umzusetzen. Bezüglich des Volumens und der Ausrichtung sowie der Anzahl der Geschosse vermittelt der Entwurf am besten zwischen dem Bestand der Einzelhausbebauung entlang des Mettlach- und Merzigwegs und der südwestlich angrenzenden Bebauung "Wohnpark Römerstraße".

Die geplanten Wohngebäude nehmen die Richtung der Gebäude entlang des Mettlach- und Merzigwegs auf. Diese Ausrichtung lässt Freiräume entstehen und sichert eine ausreichende Besonnung und Belichtung des Bestandes sowie der geplanten Mietwohnungen.

Am Mettlachweg sind zwei Gebäude mit 4 Geschossen (3 Vollgeschosse und ein Garagengeschoss) und einem in Richtung Römerpark zurückgesetzten Staffelgeschoss vorgesehen. Das Garagengeschoss mit angegliederten Kellerräumen und einem Gemeinschaftsraum wird unter Ausnutzung der natürlichen Höhenunterschiede in das Gelände geschoben und ist nur vom Mettlachweg her sichtbar. Der durchgehende Deckel wird als Freifläche gärtnerisch angelegt und dient als nutzbarer Außenbereich für die künftigen Mieter. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Mettlachweg, hier sollen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin zusätzlich 3 Besucherstellplätze entstehen.

Am Merzigweg sind zwei 3-geschossige Gebäude geplant. Auf diesem Baufeld werden zwischen den Gebäuden 6 Stellplätze hergestellt, die über den Merzigweg erschlossen werden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

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

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs.

3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstückes. Eine intensivere bauliche Nutzung dieses Grundstückes ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. Mit der Aktivierung von Flächenressourcen im Innenbereich werden 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 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege, Terrassen und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt mit absoluten Höhen ü. NN im neuen System differenziert nach Gebäudeteilen.

Die maximale Höhe der Deckenoberkante des Garagengeschosses wird auf maximal 503,30 m ü. NN festgesetzt und liegt damit bezogen auf die relative Höhe maximal ca. 2,65 m über dem Niveau des jetzigen Wendebereiches des Mettlachwegs.

Für die geplanten Wohngebäude am Mettlachweg werden die Höhen von Nordosten nach Südwesten gestaffelt. Zu den Nachbargrundstücken am Mettlachweg (Flurst. Nr. 5954 und Flurst. Nr. 5958) wird eine maximale Höhe von 512,50 m ü. NN festgesetzt. Die Firsthöhen der Nachbarhäuser haben eine absolute Höhe von 511,70 m bzw. 512,40 m ü. NN. Die relative Höhe der geplanten Gebäudeteile, die an die Nachbargrundstücke Flurst. Nr. 5954 und Flurst. Nr. 5958 grenzen, beträgt bezogen auf das Niveau der bestehenden Wendeplatte (ca. 500,65 m) des Mettlachwegs maximal 11,85 m. Der Wert bezieht sich auf die festgesetzte maximal zulässige Höhe im Bebauungsplan.

Für die Staffelgeschosse zur Grundstücksgrenze und Geländekante „Wohnpark Römerstraße“ ist eine maximale Höhe von 515,30 m ü. NN zulässig. Die zum Teil sichtbaren Außenwände der Tiefgaragen der bestehenden Wohnbebauung am Robert-Dick-Weg haben hier eine absolute Höhe von 507,52 m bis 508,22 m ü. NN und die bestehenden Wohnhäuser am Robert-Dick-Weg 521,3 m und 521,4 m ü. NN. Nach Nordwesten hat das Gelände ein Gefälle. Die Nachbarbebauung am Neunkirchenweg hat eine Höhe von 513,0 m ü. NN.

Für die geplanten zwei Wohngebäude am Merzigweg werden maximale Höhen von 513,00 m ü. NN bzw. 513,30 m ü. NN festgesetzt. Die Firsthöhen der Nachbarhäuser am Merzigweg haben eine Höhe von 515,60 m ü. NN. Die relativen Höhen der geplanten Gebäude betragen, bezogen auf das Niveau der bestehenden Wendeplatte des Merzigwegs (ca. 503,50 m ü. NN), maximal 9,50 m bzw. 9,80 m. Die Werte beziehen sich auf die festgesetzten maximal zulässigen Höhen im Bebauungsplan.

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 auf der Grundlage der im Vorhaben- und Er-

schließungsplan vorgesehenen 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 einem Garagengeschoss, das im südöstlichen Teil als Tiefgarage ausgebildet ist und durch die Anlage von Stellplätzen bereitgestellt. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Mettlachweg. Die Stellplätze werden über den Merzigweg erreicht. Der bestehende Wendebereich des Mettlachweges wird umgestaltet und verbreitert. Die Zufahrts- und Aufstellfläche zum Garagengeschoss wird weg von der öffentlichen Verkehrsfläche unter den "Garagendeckel" geschoben. Es sind 3 Besucherstellplätze auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geplant, die über den Mettlachweg erreicht werden.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Planungsgebiet gibt es einen Bewuchs mit Bäumen aus der Entstehungszeit des Baugebietes. Bei der sichtbaren Hecke an der Südwestgrenze handelt es sich um die Abpflanzung der Böschung zum "Wohnpark Römerstraße". Sie befindet sich nicht auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin.

Es wurde eine Bestandsbewertung durchgeführt. Für 3 hochstämmige Einzelbäume wird der Erhalt empfohlen. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- die hochstämmigen Einzelbäume an der Grundstücksgrenze zu Flurst. - Nr. 5948 werden erhalten und müssen bei ihrem Abgang durch hochstämmige standortheimische Laubbaumarten ersetzt werden.
- neue Baumstandorte zum Grundstück Flurst.- Nr. 5948
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen groß- und kleinkronigen Bäumen.
- extensive Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage und der Garagendecke im Bereich Mettlachweg

#### **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 geringen Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.463 m<sup>2</sup> 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 dimensio-

niert. 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 eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

## 5.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen sowie der Erschließungsflächen getroffen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.463 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.272 m <sup>2</sup> ( 94,5 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 191 m <sup>2</sup> ( 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.