



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 18.02.2014
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 18.03.2014 TOP
Behandlung öffentlich GD 081/14

Betreff: Bebauungsplan "Lindenhöhe West" im Stadtteil Grimmelfingen
- Bericht über die Umsetzung des 3. Bauabschnittes -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplan (3. Bauabschnitt) (Anlage 2)
1 Funktionsplan (3. Bauabschnitt) (Anlage 3)
1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit Ausgleichsflächen (Anlage 4)

Antrag:

Den Bericht über die Umsetzung des 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Lindenhöhe West“ (Plan vom 18.02.2014) zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe West - 3. Bauabschnitt“ wird ein weiterer Teilbereich des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes in Kraft gesetzt. Mit dem Erwerb eines für das Gesamtgebiet Lindenhöhe bedeutsamen Schlüsselgrundstücks liegen nun die Voraussetzungen für diesen 3. Bauabschnitt vor. Im südlichen Anschluss an den überwiegend realisierten 2. Bauabschnitt (vgl. GD 46/07) können auf ca. 4,5 ha stadteigener Fläche weitere ca. 60 Wohneinheiten in Form von individuellen Einfamilienhäusern und Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

2. Rechtsgrundlagen (Voraussetzungen für die Veröffentlichung)

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Lindenhöhe West“ durch den Gemeinderat der Stadt Ulm vom 08. April 1992 (GD 156/92). Maßgebend sind der Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes vom 22. August 1991 mit Deckblättern vom 08. Oktober 1991 und 20. März 1992, sowie die Begründung vom 14. Januar 1992.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 3. Bauabschnittes umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 112, 113, 140/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 156, 171, 171/1, 172,2, 196, 197 und 672 auf Gemarkung Ulm, Flur Grimmelfingen.

4. Sachverhalt

Lage und Größe des 3. Bauabschnitts

Der 3. Bauabschnitt schließt direkt an den 2. Bauabschnitt Lindenhöhe West an und stellt die Fortführung der Bebauung in Richtung Süden bis zum Kreuzungspunkt Kuhbergring / Grimmelfinger Weg dar. Mit Ausnahme eines Grundstücks für 3 Doppelhauseinheiten, welches aus eigentumsrechtlichen Gründen aus der Planung ausgespart wurde, bildet der 3. Bauabschnitt ansonsten den südwestlichen Ortsrand und Übergang zur freien Landschaft. Ein weiteres Privatgrundstück befindet sich direkt zwischen 1. und 3. Bauabschnitt und verhindert hier nach wie vor die Verbindung der südlichen Erschließungsstraße "Drosselweg" und somit die Fertigstellung und Abrundung des Gesamtgebiets im Südosten.

Von den insgesamt geplanten 24,8 ha Wohnbauland mit ca. 400 Wohneinheiten können im 3. Bauabschnitt auf einer Fläche von 4,5 ha weitere ca. 60 Wohneinheiten realisiert werden. Somit kann mit dem 3. Bauabschnitt auf einer Fläche von 16,9 ha mit insgesamt 260 Wohneinheiten das Baugebiet „Lindenhöhe West“ zu annähernd 70 % fertiggestellt werden. Die Flächen des 3. Bauabschnitts befinden sich alle im Eigentum der Stadt Ulm.

Erschließung

Mit dem Erwerb des o.g. Schlüsselgrundstücks ist in diesem 3. Bauabschnitt nun auch die langersehnte Fortführung und Fertigstellung der Haupterschließungsstraße Lindenhöhe in Richtung Süden bis zum Kreuzungspunkt Kuhbergring / Grimmelfinger Weg ermöglicht. Mit Fertigstellung der Straße kann diese letztlich auch ihre Funktion als ÖPNV -Trasse aufnehmen und so der alte Grimmelfinger Weg dieser Funktion

enthoben und entsprechend dem Bebauungsplan als Geh- und Radweg rückgebaut werden.

An die Haupterschließungsstraße knüpfen im Norden 2 verkehrsberuhigte Bereiche in Form von Stichstraßen, und im Süden bis an das nicht verfügbare Privatgrundstück ein Teilstück des Drosselwegs an.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ursprünglich im Einmündungsbereich der Straße "Lindenhöhe" in den "Kuhbergring" vorgesehenen Bushaltestellen sollen aufgrund der dezentralen Lage außerhalb des Gebiets ins Gebietsinnere direkt am Übergangsbereich zwischen 2. und 3. Bauabschnitt angesiedelt werden. Die Bushaltestellen werden im Sinne einer verkehrsberuhigenden Maßnahme auf der Hauptverkehrsstraße "Lindenhöhe" als Buskaps ausgeführt.

Die Bebauung

Wie bereits im 1. und 2. Bauabschnitt wurde auch hier Wert auf ein am Bedarf orientiertes, vielseitiges Wohnungsangebot gelegt. So ist die Bebauung, das Angebot an Haustypen weitestgehend den heutigen Bedürfnissen angepasst. Der ursprünglich hohe Anteil an Reihen- und Doppelhäusern wurde zugunsten von individuell realisierbaren Einzelhäusern reduziert. So können in dem Bereich jetzt 3 kleinere Geschosswohnungsbauten (3 Geschosse) mit ca. 25 Wohneinheiten und 33 Einfamilienhäuser in Form von 24 freistehenden Einzelhäusern, 6 Doppelhäusern und 3 Kettenhäusern verwirklicht werden. Die Grundstücksgrößen der freistehenden Einzelhäuser liegen bei durchschnittlich 500 - 600 m², die der Kettenhäuser bei ca. 400 - 500 m² und die Doppelhäuser bei ca. 300 - 400 m².

Auch soll in diesem Bauabschnitt wieder dem Wunsch nach Flachdächern Rechnung getragen werden. Mit Ausnahme des Bereichs südlich des alten Grimmelfinger Wegs, der aufgrund seiner Fernwirksamkeit Satteldächern vorbehalten bleibt, werden im restlichen Bereich, angepasst an die große Nachfrage vorrangig Grundstücke für Flachdachbauweise angeboten. Neben den 3 Geschossbauten und den 3 Kettenhäusern, die sich generell für Flachdachbauweise anbieten, sind von den insgesamt 24 Grundstücken für freistehende Einzelhäuser 12 Grundstücke für Flachdachbauweise vorgesehen. Anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Satteldächer mit 35° Dachneigung sollen hier wie bereits im 2. Bauabschnitt praktiziert, auf dem Wege der Befreiung Dachgeschosse mit begrünem Flachdach ermöglicht werden. Bei der Verteilung der Bereiche für Flachdachbauweise in dem Gebiet wurde neben städtebaulichen Gesichtspunkten insbesondere Wert auf deren Nachbarverträglichkeit im Zusammenhang mit der Satteldachbebauung gelegt. Die einzelnen Bereiche sind so angeordnet, dass kein direkter Angrenzer von den höheren bergseitigen Traufen infolge des Staffelgeschosses betroffen ist und hinsichtlich der Fernsicht sich für die jeweiligen Oberlieger sogar Vorteile aufgrund einer geringeren Firsthöhe ergeben.

Infrastruktur

Das gesamte Baugebiet Lindenhöhe West, und somit auch der 3. Bauabschnitt werden über das im 1. Bauabschnitt gelegene Blockheizkraftwerk mit Nahwärme versorgt.

Der Kindergartenstandort im 1. Bauabschnitt, der bislang noch nicht benötigt wurde steht auch weiterhin für den eventuellen Bedarf zur Verfügung.

Mit einem Kinderspielplatz als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche entlang des alten Grimmelfinger Wegs im Nordosten des Planbereichs wird das Angebot an öffentlichen Einrichtungen im Gebiet Lindenhöhe West erweitert.

Lärmschutz

Der 2. und 3. Bauabschnitt sind im westlichen und südlichen Randbereich den Lärmemissionen der Westtangente, Kuhbergring ausgesetzt. Voraussetzung für die Erschließung bzw. Fertigstellung beider Bauabschnitte ist die Erstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand. Aufgrund der nicht vollständig verfügbaren Grundstücksflächen konnte die Lärmschutzwand bislang nicht hergestellt werden. Durch den Erwerb des für die Realisierung des 3. Bauabschnittes maßgeblichen Grundstücks liegen nun auch die Voraussetzungen für den uneingeschränkten Bau der Lärmschutzwand entlang des Kuhbergrings vor, beginnend am nordwestlichen Ende des 2. Bauabschnittes bis hin zum Einmündungsbereich Grimmelfinger Weg / Kuhbergring. Die Ausführung der Lärmschutzwand erfolgt in Alu-Kassettenbauweise mit Höhen zwischen 2,0 und 3,0 m, entsprechend dem Lärmgutachten des IB Loos & Partner.

Entwässerung

Die Entwässerung des 3. Bauabschnittes erfolgt wie im Teil 1 und 2 über ein Mischwasserkanalsystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen wird wie in den beiden bisherigen Teilbereichen im Grundstücksvertrag geregelt. Überschüssiges Regenwasser wird über einen Rückstaukanal dem Regenrückhaltebecken am südlichen Baugebietsrand zugeleitet, bevor es in den Vorfluter, den „Grenzgraben“ gelangt.

Ausgleichsflächen

Als das Bebauungsplanverfahren „Lindenhöhe West“ mit Satzungsbeschluss vom 08.04.1992 durchgeführt wurde, war für Eingriffe in Natur und Landschaft vom Gesetzgeber noch kein ökologischer Ausgleich gefordert. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde erst im Mai 1993 in Kraft gesetzt.

Unabhängig davon wird für das Baugebiet „Lindenhöhe West“ ein freiwilliger Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Die von SUB nach heutigen ökologischen Maßstäben erstellte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergibt für das Gesamtgebiet (24,8 ha) einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 13,55 ha mit Flächenaufwertung um 1 Qualitätsstufe, bzw. 6,775 ha um 2 Qualitätsstufen außerhalb des Plangebiets. Für den 1. Bauabschnitt (6,7 ha) wurden auf dem Hochsträß ca. 400 Meter nördlich des Baugebietes bereits 1,8 ha Ausgleichsfläche zugeordnet.

Im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt (5,7 ha) wurden südöstlich des Baugebietes im Umgriff des Grenzgrabens in den Gewannen „Wartwiese“ und „Galgenwert“ rund 4,5 ha derzeitiges Ackerland in Laubmischwald umgewandelt und so um 2 Qualitätsstufen aufgewertet. 1,56 ha davon wurden als Ausgleich für den 2. BA zugeordnet.

Der jetzige 3. Bauabschnitt (4,5 ha) hat einen Flächenanteil von 18,2 % am Gesamtgebiet. Folglich sind auch 18,2 % des ermittelten Ausgleichsbedarfes, d.h. 1,23 ha mit Aufwertung um 2 Qualitätsstufen zuzuordnen. Der notwendige Ausgleich erfolgt wie im 2. Bauabschnitt ebenfalls in den Gewannen „Wartwiese“ und „Galgenwert“. Weitere 1,23 ha werden hier als Ausgleich für den 3. BA zugeordnet. Die Kosten des Ausgleichs mit voraussichtlich rund 3 € je m² Baugrundstück werden den Baugrundstücken zugeschlagen.

