

Planbereich	Plan Nr.
<b>120.2</b>	<b>34</b>

**Stadt Ulm (Stadtteil Osten)**

# **Bebauungsplan**

**Örlinger Straße - Gutenbergstraße**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**A. Städtebaulicher Teil**

**B. Umweltbericht**

Ulm, 19.03.2008

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

## **A. Städtebaulicher Teil**

### **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet "Wohnbaufläche (geplant)" dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 wird die Zielsetzung an die Kommunen formuliert, Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten und Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen. Das Areal des ehemaligen Betriebshofs der Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), welcher auf das Areal der SWU, Bauhoferstrasse verlagert wurde, bietet ein solches Flächenpotential.

Die freigewordenen Flächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage besteht die Chance, zentrumsnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu Bildungs-, Versorgungs- und Infrastrukturangeboten zu verwirklichen. Entsprechend der im November 2005 vom Ulmer Gemeinderat verabschiedeten Strategien und Maßnahmen zum „Wohnen in Ulm“ sollen an dem zentralen Standort Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken, die dem freistehenden Haus nicht nachstehen, errichtet werden.

Die Wiedernutzung der Flächenbrache dient auch der ökologischen Zielsetzung der Stadt Ulm zur Reduzierung des Flächenverbrauches, weil die Neuerschließung und Versiegelung neuer Flächen damit vermieden wird.

### **3. Angaben zum Bestand**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,6 ha. Das Gelände war fast zu 100% versiegelt.

Auf dem ehemals von den Entsorgungsbetrieben genutzten Areal befanden sich mehrere Betriebsgebäude und Garagenanlagen sowie eine Tankstelle aus der Zeit von 1950 bis 1970. Die Freimachung des Areals wurde im Fachbereichsausschuss am 04.07.2006 (GD-Nr. 214/06, 215/06) beschlossen. Im Herbst 2006 wurde mit dem Abbruch der Bebauung sowie der Altlastensanierung begonnen.

Am 20.09.2007 wurde im Hauptausschuss die Vergabe für die Kampfmittelbeseitigung beschlossen. Die Durchführung der Kampfmittelbeseitigung und Wiederauffüllung des Geländes wurde im Februar 2008 begonnen und wird durch die Firma Ecosoil Süd GmbH ausgeführt (voraussichtlicher Abschluss der Arbeiten: Mai 2008).

Westlich des Areals bzw. der Örlinger Straße ist verdichteter, streng geordneter Werkswohnungsbau aus dem frühen 20. Jh. vorzufinden. Arbeiterwohnungsbau zum Teil aus den frühen 50er Jahren des 20. Jh. schließt südlich der Gutenbergstraße an. Im Süd-Westen dominieren die Betriebsanlagen der Firma Mayser. Nord-östlich des Areals liegt das ehemalige Eberhardtgelände, das in den Jahren 1970-1990 zum Wohnstandort umgenutzt wurde.

### **4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereichs**

Ein wesentliches Ziel ist das individuelle Bauen auf der Parzelle. Es ermöglicht die Eigentumsbildung bei städtebaulicher Vielfalt und individuellen Entfaltungsmöglichkeiten. Ziel ist es, unterschiedliche Nutzergruppen wie Familien, ‚Urbaniten‘ und ‚Rückwanderer‘ aber auch ‚Ältere‘ anzusprechen. Die unterschiedlichen Wohnansprüche erfordern ein breites Spektrum an Haustypen (Ketten-, Reihen-, Einzelhäuser) und Grundrissdispositionen.

Geplant ist eine verdichtete Einfamilienhausbebauung mit ca. 26 Einfamilienhäusern. Die Größe der Baugrundstücke bewegt sich zwischen 210 m<sup>2</sup> - 280 m<sup>2</sup>, 310 m<sup>2</sup> – 340 m<sup>2</sup>, in Randbereichen bis 430 m<sup>2</sup>. Erschlossen werden die Grundstücke über verkehrsberuhigte Flächen sowohl von der Gutenbergstraße als auch von der Örlinger Straße aus. Die private Parkierung erfolgt individuell auf der Parzelle.

Das nördliche Baufeld WA 7 bietet sich für ein besonderes Wohnprojekt, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder eine Baugemeinschaft an.

Im nördlichen Bereich des Areals wird zur Zeit noch eine Teilfläche von der städtischen Beschaffungsstelle genutzt. Von den drei Gebäuden aus dem Jahr 1922 ist das zweigeschossige Verwaltungsgebäude unmittelbar an der Örlinger Straße erhaltenswert und wird in die künftigen Planungen integriert. Es kann als Mehrfamilienhaus genutzt werden.

Ein Teilbereich im Osten des Areals von ca. 2.800 m<sup>2</sup> bleibt für den städtischen Baubetriebshof (Abteilung Grünflächen) weiterhin zur Verfügung gestellt. Das 1990 errichtete Sozialgebäude an der Gutenbergstraße wird umgebaut und durch ein weiteres Gebäude ergänzt. Dieses Gebäude bzw. die Gabionenwand wurden bereits errichtet.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Zum Schutz der vorrangig zur Entwicklung vorgesehenen Wohnnutzung sind die in § 4 Abs. 3 aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Einrichtung für Gemeinbedarf (Baubetriebshof der Stadt Ulm) im östlichen Bereich des Plangebietes ist durch seine bauliche Anordnung sowie die verkehrliche Erschließung von der Gutenbergstraße aus mit der Wohnnutzung verträglich.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert, je nach Baufeld auf 0,4, 0,5 oder 0,6 festgesetzt. Damit wird zum Teil die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 überschritten. Die für die Überschreitung erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebietes im verdichteten Siedlungsbereich der Innenstadt und der Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, die eine entsprechende Grundstücksausnutzung und bauliche Dichte bedingt, abgeleitet. Die Dichte der vorgesehenen Bebauung orientiert sich an der bestehenden Dichte der umgebenden Bebauung.

Es wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass als Ausnahme die maximal zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann. In den Bereichen mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ist diese Ausnahme nicht zulässig. Damit wird die Flächenversiegelung und Baudichte begrenzt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt werden.

Durch die verkehrsberuhigte Erschließung und den im Mittelpunkt des Quartiers angeordneten Platzbereich wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Grünordnung nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen.

gen. Insgesamt entsprechen damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH) in Bezug auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. Bei den Baufeldern WA4 und WA5 sowie den von Norden erschlossenen Baufeldern WA 2 und WA 4 ist eine Gebäudehöhe von maximal 11 m, bei den von Süden erschlossenen Baufeldern als Abstufung eine Höhe von maximal 7 m festgesetzt.

Bis auf das nördliche Baufeld WA 6 mit 5 Vollgeschossen, werden maximal 2 Vollgeschosse bzw. 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 4 als abweichende Bauweise, in WA 3 als geschlossene und in WA 5 und WA 6 als offene Bauweise festgesetzt.

Die Baufelder in WA 1 sind so bemessen, dass sowohl Einzelhäuser aber auch Doppel- oder Reihenhäuser als Einfamilienhäuser möglich sind. Die Erschließung erfolgt von Süden. Die Anordnung der Garage kann innerhalb der dafür vorgesehene Flächen individuell erfolgen.

In dem von Norden erschlossenen Baufeld WA 2 werden neben Reihen-, bzw. Doppelhäusern auch Kettenhäuser ermöglicht. Zur städtebaulichen Strukturierung und aufgrund der dichten Bauweise wird hier eine einseitige Grenzbebauung auf der östlichen Grundstücksgrenze zwingend vorgeschrieben. An die westliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden, dann jedoch nur in einer Breite von 3 m über die gesamte Bautiefe mit einer Gebäudehöhe von maximal 7 m. Notwendige Stellplätze können dabei in das Gebäude integriert oder als Zwischenbaukörper angeordnet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### 5.4 Festsetzung über die Gestaltung

Die Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden zugunsten eines größtmöglichen individuellen Gestaltungsspielraumes für die Bauherren auf das zur Ordnung der Bebauung notwendige Minimum reduziert. Eine einheitliche Festsetzung der Dachform erfolgt lediglich in WA 3 aufgrund der geschlossenen Bauweise.

### 5.5 Lärmschutz

Zur Sicherstellung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Ergebnis dieses Gutachten bestand darin, dass die geplante Bebauung direkt an der Örlinger Straße und das geplante nördliche Baufeld (WA 6) wegen der im Norden verlaufenden Eisenbahnlinie sowie des Straßenverkehrslärms einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Die erforderliche Wohnruhe kann durch geeignete Grundrissgestaltungen oder sofern dies nicht möglich ist, durch die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sichergestellt werden.

Sowohl für Wohnungs- als auch Bürobau sollten Fenster der Schallschutzklasse 3 (die dem „Stand der Technik“ entsprechen) verbaut werden. Des weiteren wird der Einbau von Schallschutzlüftungen mit Heizung sowie vorzusetzende Rolladenkästen empfohlen.

### 5.6 Energiestandard

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat am 12.03.2008 beschlossen, dass für das Baugebiet Örlinger Straße – Gutenbergstraße der **Passivhausdämmstandard (KfW 40 Standard mit verbessertem Wärmeschutz)** festgelegt wird. Der Passivhausdämmstandard wird sich trotz höherer Investitionen in wenigen Jahren nachhaltig positiv auf die Wirtschaftlichkeit des Hauses auswirken. Dieser Standard wird über die liegenschaftlichen Verträge umgesetzt.

Passivhausqualität der Gebäudehülle bedeutet:

- Blower-Door-Test mit der für Passivhäuser vorgeschriebenen Luftdichtigkeit
- 3-fach Verglasung mit  $U_w < 0,85 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
- Dach und Wand: U-Werte  $< 0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
- Wand zum Erdreich und Bodenplatte: U-Werte  $< 0,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Außerdem werden eine Feuchte-geregelte Abluftanlage oder Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Bauherren, die freiwillig ein zertifiziertes Passivhaus wollen, können durch das städtische Programm gefördert werden.

## 5.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung knüpft an das Netz der Umgebung an. Das Quartier wird sowohl von der Örlinger Straße als auch über die Gutenbergstraße erschlossen. Die Erschließung erfolgt dabei über die verlängerte Finkenstraße aus westlicher Richtung und in Verlängerung der Blumenstraße aus südlicher Richtung. Im Schnittpunkt der verkehrsberuhigten Straßen wird ein kleiner Quartiersplatz angeordnet, der die zentrale Mitte des Wohnquartiers bildet.

Öffentliche Parkplätze sind entlang des geplanten Grundstücks des Baubetriebshofes und der Örlinger Straße vorgesehen. Die private Parkierung erfolgt individuell auf der Parzelle.

Der bestehende Straßenraum in der Örlinger Straße und Gutenbergstraße soll entsprechend der bereits vorhandenen Baumpflanzungen auch auf der an den Bebauungsplan angrenzenden Seite mit Bäumen und zusätzlichen Parkbuchten umgestaltet werden.

## 5.8 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Entlang der Örlinger Straße und Gutenbergstraße sowie im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang des Baubetriebshofes wird ein Pflanzgebot mit heimischen Bäumen 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hain-/Weißbuche, Mehlbeere oder Winterlinde) festgesetzt.
- Überstellung des Quartiersplatzes mit 8 heimischen Bäumen 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hain-/Weißbuche, Mehlbeere oder Winterlinde).
- Die das Bebauungsplangebiet im Norden umsäumende Gehölzstruktur wird weitgehend erhalten; eine Vernetzung der fußläufigen Verbindungen zu dem Fuss- und Radweg, der sich außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Nord-Ost-Grenze befindet, ist geplant.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszubilden.
- Sammlung von Dachwasser zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahr.
- Stellplatzzufahrten, private sowie öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## 5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist im beiliegenden Umweltbericht als Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ergibt dabei keinen Ausgleichsbedarf.

## 5.10 Infrastruktureinrichtungen/ -versorgung

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Spiel- und Sportflächen, sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut erreichbar. Da in der näheren Umgebung ausreichend Spielplätze vorhanden sind, sind auf dem Quartiersplatz lediglich Spielanlagen für Kleinkinder geplant. Die Friedrichsau als Naherholungsraum ist fußläufig sehr

gut erreichbar. Die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist über die Wielandstraße und Heidenheimer Straße gewährleistet.

Die umliegende, bestehende Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert.

Die Stromversorgung wurde bereits in das Gebiet geführt. Im Bereich der Quartierszufahrt Gutenbergstraße wurde eine neue Trafostation erstellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandenen Kanäle. Niederschlagswasser von Dachflächen sind auf den Baugrundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt 16.335 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen WA 1 – WA 6	ca. 8.180 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche (Baubetriebshof)	ca. 2.826 m <sup>2</sup>
Straßen und Gehwege	ca. 4.380 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 915 m <sup>2</sup>
Versorgungseinrichtung	ca. 34 m <sup>2</sup>

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

### 6.2 Kostenangaben

#### Kosten werden anfallen:

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen (VB und Gehweg) einschließlich Beleuchtung:

- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen, Pflanzung von Solitäräumen	46.000,--€
- bestehende Beleuchtung (nicht beitragsfähig)	20.000,--€
- neue Beleuchtung (beitragsfähig)	25.000,--€

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 33 bis 41 Kommunalabgabengesetz sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben in Höhe von ca.

- beitragsfähige Erschließungsanlage	295.000,--€
- nichtbeitragsfähiger Erschließungsaufwand (Freilegung, Umbau der vorhandenen Erschließungsanlagen)	115.000,--€

Ver- und Entsorgungseinrichtung (Kanalisation):

- Kanalbaukosten	125.000,--€
------------------	-------------

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

Für die Baureifmachung des Geländes fallen ca. an:

- Abbruch	350.000,--€
- Altlastensanierung und Rückbau	500.000,--€
- Kampfmittelbeseitigung	500.000,--€

Ulm, den 19.03.2008

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht