

Planbereich	Plan Nr.
<b>148.1</b>	<b>48</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen

# **Bebauungsplan**

## **Neunkirchenweg – Warndtstraße**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

Ulm, 03.09.2008;

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## **1. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt vom 21. Februar 2002) stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche dar. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst.

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

Die Fa. Realgrund AG hat das Grundstück der Paul-Gerhardt-Kirche am Neunkirchenweg erworben. Die bestehende Bebauung mit der Kirche und dem Pfarrgebäude wurde Ende 2008 abgerissen und soll mit Geschosswohnungen bebaut werden. Zur Arrondierung des Baugrundstückes ist ein Flächenausgleich mit städtischen Grundstücksflächen im Bereich des Neunkirchenweges (Flurstück Nr. 5594) und der Warndtstraße (Flurstück Nr. 1924/28) erforderlich.

Zur Neugestaltung des Grundstückes als Nachfolgenutzung für den ehemaligen Kirchenstandort wurde im November 2007 ein Gutachterverfahren von der Fa. Realgrund AG mit 4 Architekturbüros unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Braunger Wörtz Architekten als Basis zur weiteren architektonischen Bearbeitung ausgewählt.

Die Architekten haben einen dreigeschossigen Baukörper an der Warndtstraße und einen viergeschossigen Baukörper am Neunkirchenweg vorgeschlagen. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Bebauung an der Warndtstraße ebenfalls auf vier Geschosse angehoben. Die hohe Qualität des Entwurfs wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Baugebiet an der Saarlandstraße" aus dem Jahre 1935 setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauung der Staffel I mit 3 Stockwerken und eine Tiefe des Baufensters mit 9,0 m fest. Auf Grund der Lage und der vorgesehenen Geschoßzahl der geplanten neuen Wohnbebauung muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen qualifizierten Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Neugestaltung des Plangebietes als Nachfolgenutzung für den aufgegebenen Kirchenstandort mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung zum Neubau der Wohngebäude gewährleisten.

## **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt zwischen Neunkirchenweg und Warndtstraße innerhalb der ab Mitte der 30-er Jahre errichteten Siedlung an der Saarlandstraße. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 5948 befand sich bis Ende 2007 die Paul-Gerhard-Kirche einschließlich des 2-geschossigen Pfarrgebäudes. Der Kirchenstandort wurde aufgegeben und das

Grundstück an die Fa. Realgrund AG verkauft. Die bestehende Bebauung wurde Ende 2008 abgerissen.

Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Siedlung an der Saarlandstraße an, südwestlich beginnt das Neubaugebiet "Wohnpark Römerstraße". Nördlich der Warndtstraße besteht am Rand des Geltungsbereiches ein 3-geschossiges Geschäfts- und Wohngebäude mit einem steilen Walm-dach. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein 2-geschossiges Wohnhaus (Flurstück Nr. 5955, Warndtstraße 17) mit einer Grenzbebauung.

Nordwestlich des Neunkirchenweges besteht der Siedlungsteil Saarlandstraße aus einer 1-geschos-sigen Doppelhausbebauung, die kleinteilig im Sinne der Gartenstadtidee ausgebildet wurde. Das ehemalige Kirchengebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 14 m hat sowohl das Plangebiet als auch die angrenzende Umgebung mit ihrem Größe und dem Raumvolumen bestimmt und dominiert.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied in Nord-Süd Richtung von ca. 3,5 m auf. Der niedrigste Punkt an der Warndtstraße liegt bei 497,9 m ü.NN, der höchste Punkt entlang des Neunkirchenweges weist eine Höhe von 501,50 m ü.NN. auf.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 5948 und Teilflächen der Flurstücke 5594 und 1924/28 (Verkehrsflächen Warndtstraße und Neunkirchenweg ) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.405 m<sup>2</sup> auf.

#### **4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes**

Im Plangebiet ist eine straßenbegleitende Randbebauung mit 2 Baukörpern entlang des Neunkirchenweges und zur Warndtstraße mit jeweils 4 Vollgeschossen vorgesehen. Das Gebäude zur Warndtstraße weist durch das in diesem Bereich ebenerdige Garagengeschoss insgesamt 5 Geschosse auf. Die Gestaltung der Gebäude ist mit einer Flachdachausbildung und einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Bebauung ist mit insgesamt 26 Wohneinheiten geplant, wobei 11 WE in dem Gebäude zur Warndtstraße (3 WE pro Geschoss) und 15 WE in dem Gebäude zum Neunkirchenweg (4 WE pro Geschoss) vorgesehen sind. Die Erschließung aller Wohneinheiten erfolgt barrierefrei mit Aufzügen.

Die absolute Höhe der geplanten Gebäude wird auf max. 513,85 m ü.NN. beschränkt und weist damit eine relative Höhe von max. 15,85 m zur Warndtstraße und von ca. 12,40 m im Eingangsbereich des Gebäudes am Neunkirchenweg auf. Die Höhe der Bebauung ist damit niedriger als das ehemalige Kirchengebäude der Paul-Gerhardt-Kirche. Die gesamte Neugestaltung orientiert sich hinsichtlich der Höhenentwicklung und dem Raumvolumen damit weitgehend an den Dimensionen des ehemaligen Kirchengebäudes.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einem Garagengeschoss mit einer ebenerdigen Zufahrt von der Warndtstraße mit 29 Einstellplätzen be-

reitgestellt. Durch das ansteigende Geländeprofil liegt die Garagenebene im Bereich des Neunkirchenweges vollständig im Erdreich als Tiefgarage.

Die Verkehrsfläche des Neunkirchenweges wird neu geordnet mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und somit dem bestehenden Regelprofil der Straße angeglichen. Entlang der Fahrbahn werden 5 öffentliche Stellplätze in Parallelaufstellung sowie ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Eine straßenbegleitende Bepflanzung entlang dem Neunkirchenweg ist auf Grund der bestehenden, dicht verlegten Leitungen der SWU Energie nicht möglich.

Die Grünordnungskonzeption sieht die Anpflanzung von 6 Laubbäumen im Plangebiet vor. Die Flachdächer der Wohngebäude werden extensiv begrünt und die Decke der Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung versehen sowie gärtnerisch angelegt und bepflanzt.

Mit der geplanten Bebauung können die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Zur Sicherung der vorgesehenen Planungskonzeption ist eine Reduzierung der Abstandstiefen im Bebauungsplan erforderlich.

Die vorgesehene Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung für den nicht mehr benötigten Kirchenstandort vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung dieses Siedlungsbereiches am Kuhberg.

## **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von einer überwiegenden Wohnbebauung geprägt. Die geplante Bebauung im Geltungsbereich ist mit Wohnungen unterschiedlicher Größe, vorrangig 3-Zimmer Wohneinheiten vorgesehen.

Zum Schutz der zur Entwicklung vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen in der Weststadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Die Zahl der Wohnebenen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB auf vier begrenzt, unabhängig von der zulässigen Höhe der Bebauung. Außerhalb der vier Wohnebenen sind keine weiteren Wohnflächen zulässig.

Das Plangebiet dient vorrangig der Nachfolgenutzung des aufgegebenen Kirchenstandortes für eine zeitgemäße Wohnbebauung. Damit wird eine Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes ermöglicht.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch eine konkrete Bauplanung der Wohngebäude der Grundstückseigentümerin, die Fa. Realgrund AG gesichert. Die Errichtung der Wohngebäude stellt eine bauliche Arrondierung der Siedlung an der Saarlandstraße dar.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) als Höchstgrenze in Meter über NN im neuen System bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Dieser Wert kann durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage und untergeordneten Kellerräumen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist somit durch den Bau der Tiefgarage begründet, da durch die Höhenlage und Neigung des Plangebietes keine ebenerdigen Stellplätze vorgesehen werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü.NN im neuen System festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe der gesamten 4-geschossigen Bebauung wird auf max. 513,85 m ü.NN beschränkt. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,8 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die städtebauliche Konzeption mit den beiden straßenbegleitenden Baukörpern orientiert sich an der Gebäudehöhe und dem Raumvolumen der ehemaligen Paul-Gerhard-Kirche. Das Gebäude entlang der Warndtstraße weist damit eine relative Höhe von max. 15,85 m zur angrenzenden Fahrbahn auf und ist damit geringfügig höher als die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes Warndtstraße 30.

Die absolute Firsthöhe des Nachbargebäudes Warndtstraße 30 beträgt ca. 515,6 m ü. NN. und weist damit eine relative Höhe von ca. 15,6 m über dem Straßenniveau der Warndtstraße auf. Das geplante neue Wohngebäude an der Warndtstraße weist mit einer zulässigen Höhenbegrenzung von max. 515,85 m eine vergleichbare Höhe auf. Diese Festsetzung berücksichtigt dabei einen Spielraum von ca. 0,8 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung, so dass die max. Höhe wahrscheinlich nicht in Anspruch genommen werden muss.

Die Gebäudehöhe am Neunkirchenweg beträgt im Eingangsbereich des Gebäudes 12,40 m über der angrenzenden Fahrbahn. Die Höhe der Bebauung ist damit insgesamt niedriger als das ehemalige Kirchengebäude der Paul-Gerhardt-Kirche.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird ein Baufenster auf der Grundlage der architektonischen Entwurfsplanung festgelegt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Damit können die beiden vorgesehenen Gebäude entlang der Erschließungsstraßen errichtet werden.

Mit der vorgesehenen Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Teilbereichen des Plange-

bietes nicht eingehalten werden. Insbesondere im Bereich des östlich angrenzenden Grundstücks Flurstück Nr. 5955 (Warndtstraße 17) beträgt die Abstandstiefe zur Grundstücksgrenze an der engsten Stelle 2,5 m. Das Grundstück Warndtstraße 17 weist eine 2-geschossige Grenzbebauung zum Plangebiet auf.

Die vorgesehene Abstandsfläche der Baukörper untereinander innerhalb des Plangebietes ist mit einer Tiefe von ca. 7,80 m geplant. Die vorgegebene Abstandstiefe der LBO von 0,4 der Wandhöhe kann somit nicht eingehalten werden.

Die Abstandstiefe zur westlichen Grundstücksgrenze Flurstück Nr. 1916/2 entlang des Neunkirchenweges beträgt an der engsten Stelle ebenfalls 2,5 m. Das Flurstück Nr. 1916/2 ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielplatz rechtskräftig festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen der Bebauung aus dem Plangebiet können somit auf der angrenzenden, öffentlichen Fläche abgewickelt werden, da auf diesen Flächen eine Bebauung ausgeschlossen ist.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Neunkirchenweg und Warndtstraße kann nur der nachschützende Teil der Abstandstiefen mit 0,4 der Wandhöhen bis zur Mitte der Verkehrsflächen eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Abstandstiefen gegenüber dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 5955 (Warndtstraße 17) auf das Mindestmaß von 2,5 m sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Baukörper untereinander auf 0,3 der Wandhöhe festgesetzt. Die Tiefen der Abstandsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte der Flächen) werden auf den erforderlichen nachbarschützenden Teil von 0,4 der Wandhöhe reduziert und entsprechend festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes für eine mögliche Reduzierung der Abstandsflächen gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht ist durch die vorhandene 2-geschossige Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 5955 nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung der Wohnbebauung Warndtstraße 17 (Flurstück Nr. 5955) ist durch die Orientierung der Fenster im Bereich der Grenzbebauung in Nord-Ost- bzw. Süd-West-Richtung gewährleistet.

Somit ist die Erheblichkeit der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange auf das Grundstück Flurstück Nr. 5955 von ausschlaggebender Bedeutung für die vorgesehene Unterschreitung der nachbarschützenden Tiefe der Abstandsflächen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ist nicht erkennbar, da eine direkte Sichtbeziehung in die Freiflächen sowie die Fenster des Wohngebäudes Flurstück Nr. 5955 durch die bestehende Grenzbebauung nicht besteht.

Auf Grund der bestehenden Grenzbebauung des durch die Verringerung der Abstandsflächen betroffenen Grundstückes ist mit der getroffenen Festsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Eine Reduzierung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen hinsichtlich § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg gegenüber dem Flurstück Nr. 5955 ist somit städtebaulich vertretbar.

Die Voraussetzungen zur Reduzierung der Abstandstiefen der Baukörper untereinander im Plangebiet sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes ebenfalls gegeben. Nachbarliche Belange sind hier ohne besondere Bedeutung, da sich das Baugrundstück des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers, der Fa. Realgrund AG, befindet und die Bebauung als gesamte Einheit entsprechend der prämierten Planungskonzeption errichtet wird.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird für den Pkw-Verkehr von der Warndtstraße und vom Neunkirchenweg erschlossen. In der Warndtstraße befindet sich die Tiefgaragenzufahrt für die gesamte Wohnbebauung. Die Zufahrt kann auf Grund der Geländeneigung in Nord-Süd Richtung nur von dieser Straße aus erfolgen.

Die Verkehrsfläche des Neunkirchenweges wird im Zuge der Grundstücksneuordnung mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m entsprechend des bestehenden Regelprofils der Straße angeglichen. Parallel zur Fahrbahn werden öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung sowie ein Fußweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden vollständig in einer Tiefgarage mit 29 Einstellplätzen bereitgestellt. Durch das ansteigende Geländeprofil liegt die Garagenebene im Bereich der Warndtstraße ebenerdig und im Bereich des Neunkirchenweges vollständig im Erdreich.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt durch straßenbegleitende Fußwege. Die Erschließung des Geltungsbereiches mit öffentlichem Nahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien in der Römerstraße gewährleistet.

#### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- straßenbegleitend entlang der Warndtstraße sind insgesamt 3 säulenartige Laubbäume mit einer Standortfestlegung sowie zusätzlich auf dem Baugrundstück zwei Bäume zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte ist dabei möglich.
- Die Flachdächer der Wohngebäude sind extensiv zu begrünen
- die oberirdischen Bereiche der Tiefgaragenflächen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Kirchenstandortes und der Größe des Plangebietes von 2.405 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die vorgesehene Neugestaltung des Plangebietes mit 2 Wohngebäuden und einer Tiefgarage müssen die 5 bestehenden Laubbäume entfernt werden. Zur Minderung des Eingriffes sind 5 neue Laubbäume innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Dachflächen sowie Decken der Tiefgarage außerhalb der Wohngebäude zu begrünen bzw. zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine wesentliche Verschlechterung der Umweltsituation durch die grünordnerischen Festsetzungen zu erwarten ist.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist über die bestehenden Hauptleitungen gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen ebenfalls gesichert.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.405 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.811 m <sup>2</sup>	( 75,3 %)
öffentl. Verkehrsflächen	ca. 595 m <sup>2</sup>	( 24,7 %)

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt ohne Berücksichtigung der Fläche für die Tiefgarage ca. 930 m<sup>2</sup>, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 174 m<sup>2</sup>.



## **6.2 Kostenangaben**

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie die Neugestaltung der Verkehrsflächen werden vom Veranlasser des Bebauungsplanes, der Fa. Realgrund AG getragen.