



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht                   |                       |           |
| Datum            | 06.08.2019   |                       |           |
| Geschäftszeichen | SUB II   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 22.10.2019 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 314/19 |

---

Betreff: Städtebauliche Entwicklung Kohlplatte  
- Beschluss -

Anlagen: -

**Antrag:**

Dem Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen zur Entwicklung der Kohlplatte zuzustimmen.

Christ

---

|  |  |
|--|--|
| Zur Mitzeichnung an:                   | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| BM 2, BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV | Eingang OB/G _____                                     |
| _____                                  | Versand an GR _____                                    |
| _____                                  | Niederschrift § _____                                  |
| _____                                  | Anlage Nr. _____                                       |

## Sachdarstellung:

### 1. Ausgangslage

Die Kohlplatte ist bereits seit den 70er Jahren eines der großen Stadterweiterungsgebiete der Stadt Ulm. Bereits im Flächennutzungsplan `70 war die Fläche enthalten. Der Umgriff war damals noch annähernd doppelt so groß und zog sich weiter in Richtung Hochsträß. Es wurden auch schon detaillierte Rahmenpläne und Konzepte zur Bebauung der Kohlplatte entwickelt. In dieser Zeit war hier eine weitere Großsiedlung vergleichbar den Planungen in Wiblingen geplant. Der damals auch schon vorgesehene Mittlere Ring verlief in einigen Varianten in Tunnellage. Realisiert worden ist seinerzeit nur der Rote Berg.

Die Kohlplatte konnte hingegen bis heute auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden. Mittlerweile ist der Grunderwerb aber seitens der Abteilung Liegenschaften weit fortgeschritten. Somit steht die Kohlplatte mit einer Flächengröße von 40 ha nunmehr für eine städtebauliche Entwicklung und Siedlungserweiterung am westlichen Stadtrand zur Verfügung. Die Kohlplatte ist - für absehbare Zeit - das letzte große Wohngebiet in Ulm, das in der so genannten Außenentwicklung entstehen kann.

Im Rahmen der Ulmer Wohnungsdebatte ist deutlich geworden, dass auch noch in den kommenden Jahren mit einem sehr angespannten Wohnungs- und Immobilienmarkt zu rechnen sein wird. Der anhaltende Zuzug junger Menschen (Bildungswanderung), geflüchteter Menschen, aber auch der stete Zuwachs an Arbeitsplätzen und diesbezüglichen Wanderungsgewinnen und nicht zuletzt die Inbetriebnahme der Neubaustrecke Stuttgart – Ulm lassen erwarten, dass die große Nachfrage nach neuen Wohnungen auch in den nächsten 10 bis 15 Jahren anhalten wird.

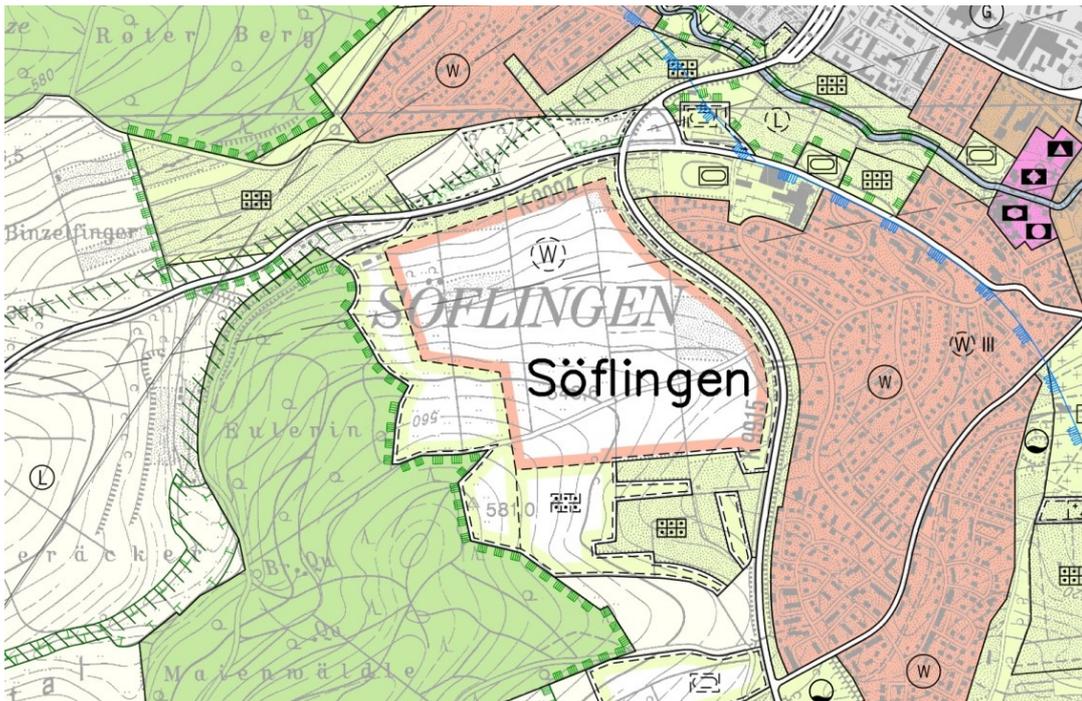
In den nächsten Jahren wird der Flächenbedarf noch von den 4 großen Entwicklungsgebieten Am Weinberg, Egginger Weg, Safranberg und Dichterviertel sowie von privaten Vorhaben der Innenentwicklung gedeckt werden. Diese werden jedoch voraussichtlich bis 2027 abgewickelt sein. Um im Anschluss weiteren Wohnraum realisieren zu können, ist es heute erforderlich die nötigen Vorplanungen auf den Weg zu bringen.

Von der zeitlichen Taktung ist aus Sicht der Verwaltung daher jetzt der richtige Zeitpunkt, um für die Kohlplatte mit den Entwicklungsplanungen zu beginnen, da von den ersten Planungsschritten bis zur Bebauung mit einem Zeitbedarf von mindestens 7 Jahren zu rechnen ist.

Die Kohlplatte liegt zudem „strategisch günstig“ am Mittleren Ring und damit nicht weit entfernt von den großen gewerblichen Entwicklungsbereichen:

- Donautal (hier noch Innenentwicklung möglich)
- Innenstadt mit dem Projekt City-Bahnhof
- Weststadt mit seiner Zielsetzung, zu einem durchmischten Stadtteil weiterentwickelt zu werden und der
- Wissenschaftsstadt mit dem neuen Science Park III, dem angedachten Science Park IV und weiteren Nachverdichtungspotenzialen

Luftlinie sind diese Gebiete alle unter 4 km von der Kohlplatte entfernt. Die Entfernung zum Söflinger Zentrum beträgt lediglich ca. 1,5 km.



**Abbildung 1:** Ausschnitt Flächennutzungsplan

Mit ca. 40 ha Bruttobaufläche stellt das Plangebiet eine planerische Herausforderung dar, mit vielen Fragen, die es gilt aus fachlicher Sicht und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit zu beantworten. z.B.:

- Wie kann eine Entwicklung in Abschnitten erfolgen?
- Wie kann die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV, ggf. mit einer Verlängerung der Straßenbahn aussehen?
- Wie lässt sich dabei die straßenseitige Erschließung, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des Mittleren Rings ausbilden?
- Welche Siedlungsstruktur ist unter Berücksichtigung verschiedener Wohnformen geeignet und in welcher Dichte können wieviele Wohnungen realisiert werden? Demzufolge ist festzulegen, wie viele Menschen künftig in diesem Stadtquartier leben werden.
- Wie muss in Folge das neu zu schaffende Angebot an sozialer Infrastruktur aussehen?
- Sind zusätzliche (weiterführende) Schulen erforderlich?
- Sind die Voraussetzungen für eine eigenständige Quartiersversorgung unter diesen Annahmen gegeben? Hier geht man auf der Grundlage von Kaufkraft und empirischen Erfahrungen von einer Mantelbevölkerung von mindestens 5.000 bis 6.000 Menschen aus.
- Wie können Umweltthemen adäquat berücksichtigt werden?
- Wie kann man die aus stadtklimatologischen Gründen wichtige Kaltluftbahn aus dem Wiesental berücksichtigen?
- Wie soll das Baugebiet zukünftig mit Wärme versorgt werden?

- Welche weiteren Zielsetzungen (klimaneutrales Baugebiet, etc.) sollen mit der Entwicklung verfolgt werden und welche Voraussetzungen sind dafür erforderlich?
- Wie wird eine nachhaltige Mobilität aussehen und welche Anforderungen sind hiermit an die Gebietsentwicklung geknüpft?
- Wie kann der Radverkehr im Gebiet gefördert werden und wie muss eine schnelle und direkte Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz aussehen?

Um diese vielschichtige Aufgabe planerisch bewältigen zu können, wurde verwaltungsintern folgende Projektstruktur gewählt.

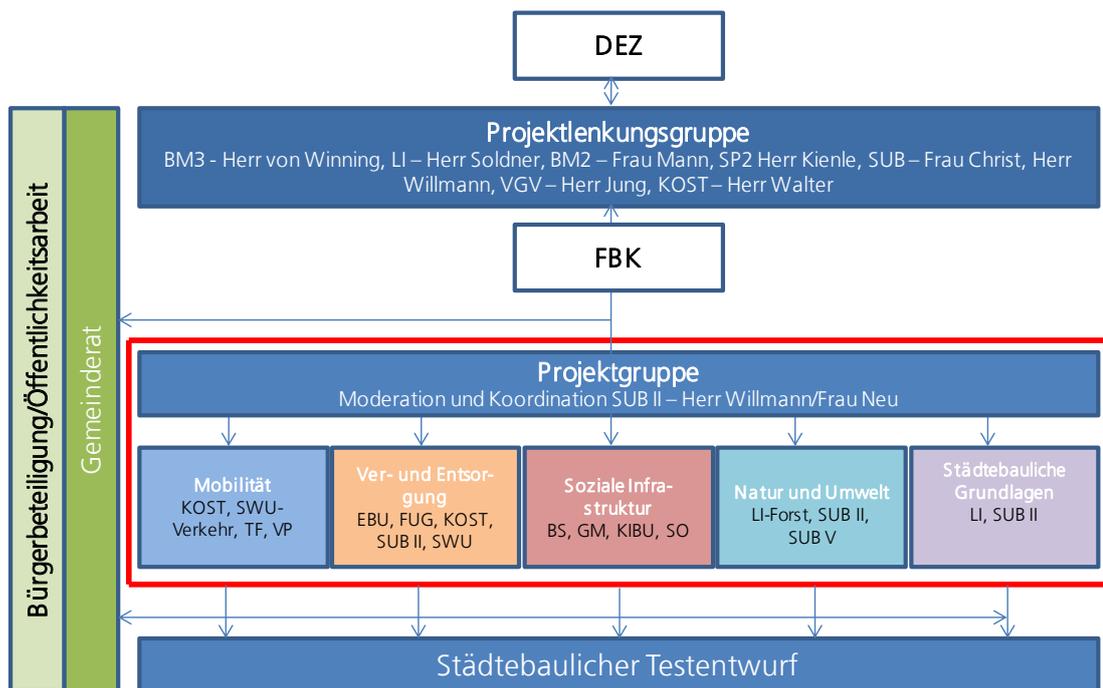


Abbildung 2: Projektstruktur

Die Projektleitung liegt bei SUB II. Die einzelnen Projektgruppen wurden bereits im Rahmen von Auftaktgesprächen informiert. Erste Arbeitsschritte zur Erhebung von Planungsgrundlagen sind inzwischen erfolgt.

So wurden bereits erste Gutachten beauftragt, die teilweise als Vertiefung zu aktuellen stadtweiten Untersuchungen ausgearbeitet werden:

- Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Straßenbahn ins Plangebiet und zur äußeren Erschließung mit dem MIV
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Detaillierte Stadtklimatologische Expertise für den Bereich der Kohlplatte
- Expertise zum Starkregengefahrenpotenzial im Untersuchungsgebiet
- Verträglichkeitsuntersuchung zur eventuellen Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs im Plangebiet

Sobald alle planungsrelevanten Grundlagen vorliegen, werden diese ausgewertet und darauf aufbauend die Ziele und das Planungsverfahren entwickelt. Ein städtebaulicher Testentwurf stellt die planerische Vorbereitung auf die Festlegung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung und das anschließende Wettbewerbsverfahren dar.

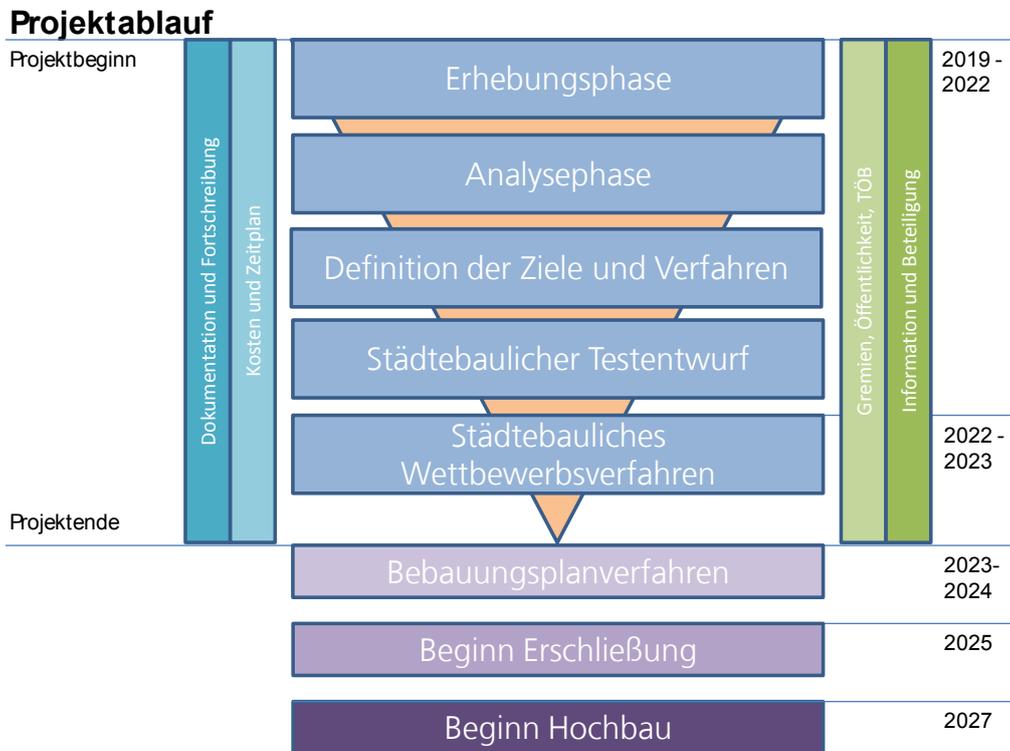


Abbildung 3: **Projekttablauf Städtebauliche Planung Kohlplatte**

## 2. Städtebauliche Dichte und Gebietsgröße

Ein wesentliches Thema bei der Entwicklung des Wohngebietes ist die Festlegung der städtebaulichen Dichte.

Beispielhaft wird die Bebauung des Neuen Eselsbergs betrachtet. Die Gebietsgröße ist vergleichbar mit der Fläche des Baugebietes Kohlplatte. Am Neuen Eselsberg wurden in den 90er Jahren Bebauungsstrukturen in verdichteter Bauweise realisiert. Das Gebiet verfügt über quartiersbezogene Grünflächen, eine Grundschule und das Stadtteilzentrum Virchowstraße.

Das Verhältnis von verdichteter Einfamilienhausbebauung zu Geschosswohnungsbau beträgt – bezogen auf die Fläche – in etwa 2/3 zu 1/3. Insgesamt leben in dem Gebiet heute rund 3.700 Menschen. Das entspricht bei einer Flächengröße von ca. 40 ha rund 92 Einwohnern pro ha oder bei einer Belegung der Haushalte mit 2,1 Bewohnern bei 43 Wohnungen pro ha.



Abbildung 4: Referenzgebiet Neuer Eselsberg

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden strebt die Verwaltung eine hohe Ausnutzung der verfügbaren Flächen bei gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität des neuen Stadtquartiers an. Der Anteil an Geschosswohnungsbau soll deshalb im Baugebiet Kohlplatte deutlich erhöht werden.

Für den mit der Kohlplatte vergleichbaren neuen Stadtteil Freiburg - Dietenbach ist zum Beispiel ein Verhältnis von  $\frac{3}{4}$  Geschosswohnungsbau zu  $\frac{1}{4}$  verdichteter Einfamilienhausbau geplant. Auch in anderen Stadterweiterungsprojekten wie zum Beispiel dem 65 ha großen Baugebiet Hafner in Konstanz oder dem neuen Quartier Neckarbogen in Heilbronn wird eine ähnliche Dichte angestrebt. Die Verwaltung wird im weiteren Verfahren prüfen, welche Dichte für das Baugebiet Kohlplatte angemessen ist. In diesem Zusammenhang ist auch die benötigte Infrastruktur (Nahversorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.) zu berücksichtigen. Diese erfordern eine Mindesteinwohnerzahl von ca. 5.000 Einwohnern. Berücksichtigt man diese grobe Zielgröße für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ)<sup>1</sup>, liegt diese zwischen 1,2 und 1,5. Im Bereich des Stadtteilzentrums und entlang der ÖPNV-Erschließung kann sie eher am oberen Rand und in den Randlagen und den Bereichen des verdichteten Einfamilienhausbaus am unteren Rand liegen. Die GFZ für das Quartier Römerpark liegt beispielsweise bei 1,3. In der zum Wohnen sehr beliebten Oststadt liegt die GFZ bei bis zu 2,4.

1

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zum Vergleich hat die Verwaltung die Dichtewerte bestehender Baubegiete in Ulm analysiert und die sich bei Übertragung der jeweiligen städtebaulichen Konzeptionen auf die Fläche Kohlplatte ergebenden Einwohnerzahlen dargestellt:

| Grundlage/ Ansatz <sup>2</sup>          | Zahl der WE gesamt | WE/ha | Einwohner (Faktor 2,3) - gerundet <sup>3</sup> |
|---|--------------------|-------|--|
| Wohngebiet Neuer Eselsberg              | ca. 1.800          | 44    | 4.100  |
| Orientierungswert im FNP 2010           | 2.000              | 50    | 4.600  |
| Wohngebiet Am Lettenwald (Hochrechnung) | 2.100              | 52    | 4.800  |
| Wohngebiet Am Weinberg (Hochrechnung)   | 4.000              | 100   | 8.300  |

**Tabelle 1:** Hochrechnungen Kohlplatte: Wohneinheiten / Einwohner

Erkennbar ist, dass die reinen Zahlenwerte wenig über die Qualität eines Baugebietes aussagen, es vielmehr um weitere Inhalte der Entwurfskonzeption geht. Insbesondere für die Frage der Qualität der Infrastruktur und deren Wirtschaftlichkeit ist aber die geplante Dichte von Einwohnern sehr relevant.

### 3. Arbeitsschritte

Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse- und Untersuchungsphase und der Erarbeitung von ortsspezifischen Planungsprinzipien sollen hierauf aufbauend erste räumliche Entwicklungsmodelle erarbeitet werden.

Danach ist vorgesehen, eine vertiefende, so genannte städtebauliche Testplanung zu erstellen. Anhand dieser Testplanung sollen

- die Planungsvorgaben (Flächenbedarfe, Erschließungskonzeption, konzeptionelle Überlegungen zum Städtebau, Dichtewerte, etc.) in Alternativen überprüft werden,
- ein erster Kosten- und Finanzierungsplan erstellt werden und
- die Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Realisierungswettbewerb ermittelt werden.

In der Untersuchungsphase wird – neben mehreren kleineren gutachterlichen Untersuchungen – die bereits erwähnte Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Straßenbahn in Verbindung mit einer Alternativenprüfung zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes ausgewertet und in den Zielvorgaben berücksichtigt.

Nach Vorliegen verschiedener Konzeptentwürfe auf Grundlage der Analyseergebnisse sollen die Rahmenbedingungen in der Bürgerschaft und im Gemeinderat diskutiert werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist ebenfalls ein Baustein, der mit externer Beratung und Moderation erfolgen soll.

---

2 Den Berechnungen über die Geschossflächenzahl liegen folgenden Annahmen zu Grunde: 25 ha Nettobauland (rund 60 % des Plangebietes); ermittelte BGF abzüglich 10% für Dienstleistung/Gewerbe und abzüglich 20% für Nebenflächen ergibt die Netto-GF; mittlere Größe der Wohneinheiten: 90 m<sup>2</sup>.

3 Der Belegungsfaktor (Einwohner pro Wohneinheit) eines Stadtquartiers ändert sich im Laufe der Jahre und pendelt sich nach ca. 25 Jahren ein. Am neuen Eselsberg liegt dieser Faktor mittlerweile bei 2,1. Vor zehn Jahren lag dieser Wert noch bei 2,4. Daher wird vorliegend ein mittlerer Wert angenommen, der voraussichtlich zumindest in den ersten 15 Jahren der Aufsiedlung des Gebietes erreicht werden wird.

