

Planbereich	Plan Nr.
<b>156</b>	<b>26</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen  
**Bebauungsplan**

**Weinbergweg – Ruländerweg**

**Begründung zum Bebauungsplan**

Entwurf

Ulm, 30.09.2008;

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" dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die ulmer heimstätte eG. beabsichtigt die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses innerhalb des Plangebietes. Das Gebäude wird unter der Bezeichnung "Lebensräume für Jung und Alt am Eselsberg" gemeinsam mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm auf dem derzeit als öffentliche Freifläche genutzten Grundstück geplant und entwickelt.

Die Stiftung Liebenau hat bereits an mehreren Standorten in Süddeutschland Mehrgenerationenhäuser mit dem Konzept "Lebensräume für Jung und Alt" realisiert. Ein besonderes Merkmal der Projekte sind die großzügig dimensionierten Gemeinschaftsflächen, die professionell durch Gemeinwesenstarbeiter/innen betreut werden. Sie stehen den Bewohnern als Ansprechpartner zur Verfügung und stellen den Kontakt zur Sozialarbeit im Quartier dar.

Die ulmer heimstätte eG hat in Abstimmung mit der Stiftung Liebenau und der Stadt Ulm eine Machbarkeitsstudie für das Projekt entwickelt. Die Studie wurde vom Architekturbüro Hans-Georg Ziegler erarbeitet. Sie bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges", vom 21.02.1975 setzt für den vorgesehenen Geltungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf, Bürgerhaus, mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und max. 2 Vollgeschossen sowie eine Fläche für Stellplätze fest. Auf Grund der erheblichen Abweichungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und Zahl der Vollgeschosse gegenüber der vorgesehenen Bebauung mit 4 bis 5 Geschossen muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB für das Projekt erfolgen.

Ziel des Bebauungsplans ist somit die planungsrechtliche Sicherung für das Vorhaben "Lebensräume für Jung und Alt am Eselsberg".

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen Weinbergweg und Ruländerweg im Bereich des sogenannten alten Eselsberges. Die Fläche ist als öffentliche Grün- und Freifläche ohne spezifische Nutzung gestaltet. Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des geschützten Grünbestandes (GG) Ulm, Nr. 1 "Grünzone am Weinberg".

In der Nachbarschaft des Geltungsbereiches befindet sich ein städtischer Kindergarten, südlich des Ruländerwegs liegt die Adalbert-Stifter Grund- und Hauptschule. In direktem Zusammenhang mit der Schule wurde am Weinbergweg ein Jugendhaus errichtet.

Die umgebende Bebauung des Plangebietes wird von 2-geschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern, von 2 Garagenhöfen (unmittelbar nördlich angrenzend und östlich Weinbergweg) sowie den 4-geschossigen Gebäuden der Adalbert-Stifter-Schule geprägt. Sowohl entlang dem Ruländerweg als auch dem Weinbergweg bestehen Haltstellen des öffentlichen Nahverkehrs, die als Busbuchten ausgebaut sind und unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Im Bereich der Grundstücke des Garagenhofs am Rieslingweg wurde 2007 der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Weinbergweg – Rieslingweg" als Satzung beschlossen. Anstelle der Garagen wird dabei ein Geschoßwohnungsbau mit 3 Gebäudezeilen errichtet.

Der Geltungsbereich weist eine Geländeneigung von Norden nach Süden mit einem Höhenunterschied von maximal 3,5 m vom höchsten zum tiefsten Punkt auf. Der Höhenunterschied im Bereich des vorgesehenen Baufensters beträgt ca. 1,9 m.

Innerhalb dem Plangebiet besteht eine Bepflanzung mit 4 großkronigen Bäumen sowie mit Sträuchern und 4 Einzelbäumen unmittelbar entlang dem Garagenhof im nördlichen Teil des Gebietes. Das Plangebiet wird von einem wichtigen Fußweg in Nord-Süd-Richtung durchquert.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 6117/1 und 6121 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und weist eine Größe von ca. 2.747 m<sup>2</sup> auf.

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

Die vorgesehene Bebauung wird entlang dem Weinbergweg als Zeile mit einer Länge von ca. 60 m sowie einem ergänzenden kleinen Winkelanbau zum Ruländerweg entwickelt. Die Lage des Gebäudes im Plangebiet wird mit einem leicht schrägen Winkel zur Grundstücksgrenze am Weinbergweg ausgebildet und weist am nordöstlichen Rand des Baukörpers einen Abstand von ca. 6 m und am südöstlichen Rand von ca. 10 m auf. Damit wird eine angemessene Eingangs- Vorgartengestaltung ermöglicht.

Das geplante Gebäude bildet eine klare Trennkante zwischen der Freifläche und der öffentlichen Verkehrsfläche des Weinbergweges. Die Orientierung der Wohnungen wird in Ost-West Richtung ausgebildet. Das gesamte Vorhaben ist mit 29 Wohneinheiten vorgesehen und soll ab dem Herbst 2009 errichtet werden. Die Wohnungen sind in einer Mischform sowohl als Mieteinheiten und zum Verkauf als Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus Gebäudewinkel des Anbaus mit dem Hauptzugang vom Ruländerweg. In dem Erschließungskern befindet sich auch der Aufzug. Die Wohnungen im Gebäudeteil entlang dem Weinbergweg werden über einen Laubengang erschlossen. Der Winkelanbau wird über einen Steg an das Hauptgebäude angebunden. Die gesamte Erschließung einschließlich der Wohnungsgestaltung wird entsprechend DIN 18025, Teil 2, barrierefrei erstellt.

Die Höhe des Gebäudes wird mit 4 Vollgeschossen sowie im nördlichen Teil mit einem 5-geschossigen Gebäudeteil zum Weinbergweg ausgebildet. Die Gebäudehöhe nimmt entsprechend dem Geländeprofil von Süden in Richtung Norden zu. Die nördliche Gebäudekante weist eine Höhe von ca. 15 m, die südliche Gebäudekante im Bereich des Winkelanbaus von ca. 14 m über dem angrenzenden Geländeneiveau bzw. Bürgersteig auf.

Im Sockelbereich des Gebäudes befinden sich die Pkw-Stellplätze sowie die Gemeinschaftseinrichtungen und die Räume der Gemeinwesenarbeit. Das Gebäude wird mit einem Flachdach und einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Sockelgeschoss mit einer Zufahrt vom Weinbergweg bereitgestellt mit einer Anzahl von 24 Einstellplätzen.

#### **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Nachverdichtung der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes gesichert.

Zum Schutz der vorrangig zur Entwicklung vorgesehenen Wohnnutzung werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit der vorgesehenen Wohnanlage eines Mehrgenerationenhauses nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte im Stadtgebiet mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

Das Plangebiet dient ausschließlich der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses der Ulmer Heimstätte eG und der Stiftung Liebenau. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann die im Plangebiet vorgesehene Nutzung sowie die geplante Einrichtung der Gemeinwesensarbeit planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das geplante Mehrgenerationenhaus mit der Gemeinwesensarbeit ergänzt die in der Umgebung des Plangebietes bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule, Jugendhaus).

Das Plangebiet liegt in einem Teilbereich des geschützten Grünbestandes (GG) Ulm, Nr. 1 "Grünzone am Weinberg". Es handelt sich um eine Rasenfläche mit Fußwegen und mehreren Solitäräumen. Die betroffene Rasenfläche ist faunistisch oder floristisch und durch ihre Gestaltung für eine Naherholungsnutzung ohne besondere Bedeutung. Der tangierte geschützte Grünbestand wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend abgeändert.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die vorgesehene Bauplanung des Gebäudes für ein Mehrgenerationenhaus der Ulmer Heimstätte gesichert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert kann durch Ausbildung des Sockelgeschosses mit Pkw Stellplätzen bis zu einem Wert von max. 0,6 überschritten werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist durch den Bau Garagenstellplätze im Sockelgeschoss mit einer Erweiterung um eine Stellplatztiefe über die Bauflucht des Gebäudes begründet. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist eine Bereitstellung der Stellplätze vorrangig in einer im Gebäude integrierten Garage erforderlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN. im neuen System differenziert nach Gebäudeteilen festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe des 4-geschossigen Gebäudeteils wird mit 524,0 m ü. NN. und der 5-geschossige Dachaufbau entlang dem Weinbergweg mit 527,0 m ü. NN. festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die Festsetzungen zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigen einen Spielraum von ca. 0,5 m für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung der Adalbert-Stifter-Schule südlich des Plangebietes. Die relative Gebäudehöhe des Mehrgenerationenhauses beträgt an der nördlichen, 5-geschossigen Ecke der Bebauung ca. 15,0 m über dem angrenzenden Bürgersteig, im Bereich des Winkelanbaus ca. 14 m über dem bestehenden Gelände und an der südlichen, 4-geschossigen Ecke des Gebäudes 14,5 m über dem angrenzenden Bürgersteig.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird für untergeordnete Bauteile wie Terrassenüberdachungen, Balkone, Laubengangvorsprünge und Dachauskragungen im Bereich der Garagenebene entsprechend der konkreten Entwurfsplanung ermöglicht.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgelegt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise beinhaltet, dass die Länge der Bebauung mehr als 50 m betragen darf.

## 5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird für den Pkw Verkehr von den angrenzenden Straßen Weinbergweg und Ruländerweg erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen für die gesamte Bebauung befindet sich am Weinbergweg im nördlichen Teil des Plangebietes. Die Andienung und Versorgung des Geltungsbereiches ist sowohl über den Weinbergweg als auch über den Ruländerweg möglich.

Der bestehende Fußweg in der öffentlichen Grünfläche wird durch das geplante Mehrgenerationenhaus unterbrochen. Er muss sowohl vom Ruländerweg als auch vom Weinbergweg mit einer neuen Führung verlegt werden. Die neue Wegeführung liegt im nördlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches und im westlichen Teil außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit öffentlichem Nahverkehr ist durch die bestehenden Buslinien entlang dem Weinbergweg und dem Ruländerweg (Buslinien 5, 6 und 13) mit Haltestellen unmittelbar am Plangebiet optimal gewährleistet.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Größe von 24 Einstellplätzen im Sockelgeschoss des Vorhabens bereitgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Seniorenwohnungen mindestens 50 % beträgt. Damit wird ein entsprechender Überhang von ca. 10 Stellplätzen geschaffen. Mit dem Vorhaben wird somit der bestehende Stellplatzdruck im Umfeld nicht erhöht.

## 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:

- Erhaltung von 3 großkronigen Einzelbäumen
- im Bereich der Vorgärten zum Weinbergweg sind straßenbegleitende, standortgerechte Bäume mit einer Standortfestlegung zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte ist dabei möglich.
- Im Bereich des Winkelanbaus zum Ruländerweg wird ein großkroniger, standortgerechter, solitärer Einzelbaum mit einer Standortfestlegung festgesetzt. Eine Verschiebung des Standortes ist möglich.
- Extensive Begrünung der Flachdächer der Hauptgebäude und der Garage im Sockelgeschoss
- je angefangene 200 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Die mit Standort festgelegten Bäume können dabei angerechnet werden.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.

Durch die Bebauung des Plangebietes müssen insgesamt 5 Bäume gefällt werden. Im Bebauungsplan wird als Ersatz für die entfallenden Großbäume die Festsetzung von 6 hochstämmigen, standortgerechten Bäumen I. Ordnung in den Außenanlagen getroffen. Die bestehenden großkronigen Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Mit den vorgesehenen, grünordnerischen Festsetzungen, kann das Vorhaben in das bestehende Landschaftsbild der öffentlichen Grünfläche eingebunden werden.

## 5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind als Maßnahme der Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit einem spezifischen Wohnraumbedarf und der Größe der Wohngebietsfläche von ca. 2.747 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung 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 a BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine höheren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 156/21 "Westlich des Weinbergweges" zu erwarten sind.

## 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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südlichen Teilbereich ein Übergabepunkt zum katholischen Korrosionsschutz der SWU Engergie GmbH. Von diesem Übergabepunkt sind auf ca. 50 m Länge in nördlicher Richtung Kabel zum bestehenden Anodenfeld geführt. Die Verlegung der Kabel des Anodenfeldes wurde mit der SWU einvernehmlich abgestimmt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.747 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet	ca. 2.488 m <sup>2</sup>	( 90,6 %)
öffentliche Grünfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>	( 9,4 %)

### 6.2 Kostenangaben

Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Veranlasser des Bebauungsplanes, der Ulmer Heimstätte eG vollständig getragen.