

Planbereich	Plan Nr.
<b>143</b>	<b>89</b>

Stadt Ulm Stadtteil Westen

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Wörthstraße – Seydlitzstraße –  
Blücherstraße

### **Begründung**

VORENTWURF

Ulm, 25.05.2010

Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche" dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Ambiente Wohnbau GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin, beabsichtigt eine Neubebauung im Plangebiet mit 3 Geschosswohnungsbauten und 2 Tiefgaragen. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt - Soziale Stadt".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 143/85 sowie Nr. 142/31. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen können mit dem Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung gewährleisten soll.

## 3. Angaben zum Bestand

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine unbefestigte Parkplatzfläche. Die ursprüngliche Gebäudesubstanz wurde bereits abgerissen. Im südlichen Bereich steht auf einer Fläche der Stadt Ulm ein 5-geschossiges Wohnhaus, das bereits leer steht. Im westlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Gewerbebetrieb mit Lager- und Büroflächen. Zum Teil sind noch Flächen als Wohnraum vermietet.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude entlang der Wörthstraße (Nr. 74) weist 4 Geschosse mit einer 5-geschossigen Eckbetonung an der Kreuzung Wörthstraße/Scharnhorststraße auf. Die nord-westlich angrenzende Blockrandbebauung an der Seydlitzstraße weist 5 Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss zurückgesetzt ist. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet.

Östlich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit 3-4 Geschossen und steilen Satteldächern, nördlich der Seydlitzstraße ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss.

Südlich der Wörthstraße besteht das großflächige Werksgelände der Fa. EADS Defence & Security.

Das Plangebiet selbst weist in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 0,5 m auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1719, 1719/1 und 1719/3 sowie Teilflächen der Grundstücke 1722 (Blücherstraße) und 1725 (Seydlitzstraße) der Gemarkung Ulm und weist eine Größe von ca. 3.206 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche eines Wohnbaublocks zwischen Scharnhorststraße, Wörthstraße, Blücherstraße und Seydlitzstraße. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände sollen behoben und die bestehende Blockrandbebauung mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung ergänzt werden.

Das südliche Gebäude, parallel zur Wörthstraße, schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung Wörthstraße 74 mit 4 Geschossen an und wird an der Ecke Wörthstraße/ Blücherstraße durch ein Staffelgeschoss auf 5 Geschosse erhöht.

Die Gebäude entlang der Blücher- und Seydlitzstraße erhalten 5 Vollgeschosse. Das oberste Geschoss wird als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird die Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber den öffentlichen Gehwegen und dem Radweg in der Wörthstraße zwischen 1,25m -1,75m angehoben.

Als Dachgestaltung ist eine Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung geplant.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind ausschließlich in zwei Tiefgaragen mit Zufahrten von der Blücherstraße sowie von der Seydlitzstraße aus geplant. Die Tiefgaragen werden vollständig mit Erdreich überdeckt und begrünt. Dadurch entsteht eine zusammenhängende und hochwertige Freifläche im Blockinnenbereich. Bis zur Satzung des Bebauungsplanes wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erarbeitet.

## **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Erdgeschoss in den Gebäuden entlang der Wörthstraße und der Blücherstraße. Ebenso sind Büronutzungen ausnahmsweise in den Gebäuden entlang der Wörthstraße und der Blücherstraße im Erdgeschoss, sowie im 1. Obergeschoss in einem der Wohnnutzung untergeordnetem Maße zulässig.

Zum Schutz der zur Entwicklung vorgesehenen Nutzung werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Anlagen und Betriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht in Einklang zu bringen. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Werksgelände der Fa. EADS Defence & Security. Es liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 147/22 "Elisabethenstraße – Sedanstraße – Moltkestraße - Wörthstraße". Die Art der baulichen Nutzung ist dabei als Gewerbegebiet mit schalltechnischen Einschränkungen festgesetzt. An den Grenzen zu den anliegenden Straßen darf ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Die unmittelbare Umgebung des EADS Werksgeländes weist sowohl historisch als auch in heutigen Zustand überwiegend Wohnbebauung auf. Aus dieser bestehenden Gemengelage wurde die Einschränkung hinsichtlich der Immissionswerte getroffen. Die festgesetzten Immissionswerte stellen bereits Richtwerte für Mischgebiete gemäß TA-Lärm dar. Aus schalltechnischer Sicht besteht dadurch eine Gliederung des Gewerbegebietes mit mischgebietstypischen Beschränkungen und der Wohnnutzung im Plangebiet. Dadurch entsteht kein Konflikt zwischen der großflächigen gewerblichen Nutzung des EADS Geländes und der angrenzenden Wohnbebauung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich auf den Wert 0,6 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Garagen und Stellplät-

zen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4. Hintergrund der Überschreitung ist die städtebauliche Zielsetzung, einer zum Teil geschlossenen, dichten Bauweise der Blockrandbebauung sowie die Freihaltung des gesamten Plangebietes von Verkehr und unterirdische Unterbringung der Stellplätze um eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität innerhalb des Wohnblocks zu schaffen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Mit dem Vorhaben wird dem Leitgedanken der Innenentwicklung Vorrang vor einer Inanspruchnahme von derzeit noch unbebauten Flächen eingeräumt.

Im Bebauungsplan wird die absolute Höhe des südlichen Gebäudes auf 496,5 m und 499,5 m ü. NN. sowie der nördlichen Gebäude auf 499,0 m ü. NN. festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,3 m zwischen Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Bauweise wird differenziert als geschlossene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise für das südliche Gebäude wird aufgrund des Anbaus an das Nachbargebäude Flurst. Nr. 1720 (Wörthstraße 74) als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise für die nördlichen Gebäude ist eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig. Mit der Festsetzung wird eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 1720/1(Seydlitzstraße 5-9) ermöglicht.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die umgebenden, bestehenden Verkehrsflächen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen mit Zu- und Ausfahrt von der Blücherstraße und der Seydlitzstraße bereitgestellt. Die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt abschließend im Baugenehmigungsverfahren.

Im Bereich der Blücherstraße müssen die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze aufgrund der neuen Zufahrt angepasst werden.

Zur besseren fußläufigen Erschließung wird der Fußweg entlang der südlichen Seite der Seydlitzstraße verbreitert.

### **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen
- Erhaltung und Neupflanzung mit straßenbegleitenden Bäumen entlang der Blücherstraße
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs.1 BauGB sind aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 3.206 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu den ursprünglichen Nutzungen zu erwarten sind.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung sowie für Werbeanlagen bestimmt.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.206 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.371 m <sup>2</sup> ( 73,9 %)
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 835 m <sup>2</sup> ( 26,1 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.