



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 04.03.2011  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 05.04.2011 TOP

Behandlung öffentlich GD 110/11

---

Betreff: Bebauungsplan "Brombeerweg-Holderweg (Türmle)"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)  
1 Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 2)  
1 Vorentwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)  
1 Vorentwurf Begründung (Anlage 4)  
1 Antrag der FWG Fraktion Nr. 42 vom 21.02.2011 (Anlage 5)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brombeerweg – Holderweg (Türmle)" innerhalb des im Plan vom 04. März 2011 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Neubebauung der UWS im "Türmle" auf Grundlage der ausgewählten Architektenentwürfe des Gutachterverfahrens.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/1, 776/2, 776/3, 782, 783, 785 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 432 (Holderweg) und 773 (Brombeerweg) auf Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 158/19 "Beim Türmle-Östlich des Holderwegs", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 27.08.1969
- Bebauungsplan Nr. 158/6 "Söflinger Türmle-West", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 02.02.1959

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Im Wohngebiet "Türmle" am unteren Eselsberg soll der größte Teil des Gebäudebestandes der UWS abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden. Das Vorhaben umfasst dabei 5 Teilbereiche (Quartiere WA 1 bis WA 5) mit einer Baulandfläche von ca. 20.790 m<sup>2</sup>. Es ist die Errichtung von Geschosswohnungen und Reihenhäuser vorgesehen.

Der Abriss mit anschließender Neubebauung ist notwendig, da die vorhandenen Gebäude aus der Nachkriegszeit technisch nicht mehr modernisiert werden können und die bestehenden Gebäudegrundrisse kein zeitgemäßes Wohnen mehr erlauben.

#### 5.2 Bebauung

Für die Neubebauung wurde 2010 /2011 ein Gutachterwettbewerb durchgeführt, an dem 10 Architekturbüros teilnahmen. Ziel des Wettbewerbes war es, eine qualitätvolle neue Wohnbebauung mit höherer Baudichte zu erreichen. Um für das Plangebiet eine hohe Vielfalt hinsichtlich Architektur und Gestaltung zu erreichen, wurden für die 5 Quartiere insgesamt drei Entwürfe ausgewählt, nach welchen die künftige Bebauung erfolgen soll. Zur energetischen Nachhaltigkeit wurde bereits in der Wettbewerbsphase ein Energiekonzept erarbeitet, welches sicherstellt, dass die künftige Wohnbebauung ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen auskommt. Für die gesamte Neubebauung wird ein Energiestandard als "KfW Energieeffizienzhaus 55" angestrebt.

Das Quartier WA 1 soll mit sieben Einzelgebäuden in Form von Punkthäusern bebaut werden. Die Gebäude weisen eine einheitliche Gebäudeausrichtung und einen L-förmigen Grundriss auf. Die Geschossigkeit der Häuser reicht von 3 Geschossen mit Staffelgeschoss bis zu 5 Geschossen mit Staffelgeschoss. Die Gebäudeoberkante wird auf max. 506,00 m N.N. festgesetzt. Durch die Bebauung können hier insgesamt 66 barrierefreie Wohneinheiten realisiert werden.

Das Quartier WA 2 soll mit insgesamt 18 Reihenhäusern in 4 Gebäudezeilen bebaut werden. Diese weisen eine einheitliche, leicht nach Südwest orientierte Ausrichtung auf. Dabei sollen zwei verschiedene Reihentypen realisiert werden, die sich in ihrer Breite geringfügig voneinander unterscheiden. Die südlichste Gebäudezeile ist etwas länger und besteht aus fünf schmaleren Reihenhäusern mit Staffelgeschossen. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf 498,50 m N.N. begrenzt.

Im Quartier WA 3 soll ausschließlich Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dabei sind Gebäude vorgesehen, die einen aufgelösten Block bilden und allesamt unterschiedlich dimensioniert sind. Die Bebauung ist mit drei bis vier Vollgeschossen geplant. Das im Süden gelegene Gebäude weist einen L-förmigen Grundriss mit drei Vollgeschossen auf. Es können insgesamt ca. 26-30 barrierefreie Wohneinheiten vorgesehen werden. Die Gebäudeoberkante wird auf max. 506,50 m N.N. festgesetzt.

Im Quartier WA 4 sind fünf unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit Geschosswohnungen vorgesehen. Dabei sind die drei nördlichen Gebäude als aufgelöster Block um einen Platz angeordnet. Die zwei weiteren Gebäude fassen einen Quartiersplatz ein, der sich zum Holder- und zum Stachelbeerweg hin öffnet. Die Bebauung ist mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf 510,50 m N.N. begrenzt. Es können insgesamt bis zu 53 barrierefreie Wohneinheiten erstellt werden.

Das Quartier WA 5 sind 15 Reihenhäusern vorgesehen, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Es sind zwei verschiedene Reihentypen vorgesehen, die sich in ihrer Breite geringfügig unterscheiden. Beide Haustypen sind zweigeschossig geplant, die maximale Gebäudeoberkante wird auf 503,00 m N.N. begrenzt.

Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird sich im Rahmen der Neuordnung insgesamt von bislang 168 WE auf 178 WE geringfügig erhöhen. Die Geschossfläche wird von 8.530 m<sup>2</sup> auf ca. 14.800 m<sup>2</sup> anwachsen. Die durchschnittliche Wohnfläche muss den Standards von heute angepasst werden. Auch die Forderung nach Barrierefreiheit schlägt sich in einer größeren Wohnfläche nieder.

Mit der vorgesehenen Konzeption kann die Obergrenze der städtebaulichen Dichte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allen Quartieren bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 eingehalten werden.

### 5.3 Verkehr

Die Erschließung ist mit den vorhandenen Straßen bereits gesichert. Die bestehenden Straßen sind in ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert. Umfangreiche Straßenausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch wird im Verfahren untersucht, ob die Erschließung über die Straße "Pfaffenäcker" verbessert werden kann (vgl. Ziffer 6). Durch die Linien 5, 6 und 13 besteht bereits eine gute Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Um der unzureichenden Parkplatzsituation im "Türmle" angemessen zu begegnen, wird für jede Wohneinheit entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgabe ein Stellplatz bereitgestellt. In den Quartieren 1 und 4 sind Tiefgaragen geplant, in den anderen Quartieren sollen oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden.

#### 5.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zu der ursprünglichen Bebauung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der ausgewählten Architektenentwürfe entwickelt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 22.810 m<sup>2</sup>.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:	- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,45 - max. zul. Gebäudehöhen (OK) differenziert gemäß Bebauungsvorschlag aus dem Gutachterverfahren in Metern N.N. (im neuen System),
Überbaubare Grundstücksflächen:	- durch Festlegung von Baugrenzen
Bauweise:	- offene Bauweise und tlw. Hausgruppen
Dachform:	- Flachdächer
Grünstrukturen:	- Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Schaffung von Wiesen
Private Stellplätze	- Tiefgaragen in den 2 Teilquartieren und ebenerdige Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen

#### 6. Antrag

Antrag der FWG Fraktion vom 21.02.2011 zur Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, oberirdischer Stellplätze und einer Verkehrsuntersuchung (Anlage 5)

Die Umgebungsbebauung wird dahingehend berücksichtigt, dass die bestehenden Gebäude, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, in ihrer absoluten Höhe durch die Neubebauung nicht überschritten werden. Eine Berücksichtigung der Bauform der bestehenden Bebauung ist nicht möglich, da es sich um Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit, handelt. Es handelt sich dabei ausschließlich um zeilenförmige, 2-geschossige Laubenganggebäude. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.

Im Plangebiet werden in den Teilbereichen WA 1 und WA 4 Tiefgaragen vorgesehen. Zusätzlich werden in den andern Teilbereichen WA 2, WA 3 und WA 5 oberirdische Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt. Insgesamt wird für jede Wohneinheit entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgabe ein Stellplatz nachgewiesen. Im Teilbereich WA 3 können oberirdische Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Diese werden in der Tiefgarage im Teilbereich WA 4 bereitgestellt.

Eine Verkehrsuntersuchung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Mieterinnen und Mieter der UWS wurden über die Bauabsichten im Vorfeld informiert. Am 17.02.2011 haben die UWS und die Stadt in einer großen öffentlichen Informationsveranstaltung das Neubauvorhaben erörtert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.