



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 05.09.2013
Geschäftszeichen SUB III
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 01.10.2013 TOP

Behandlung öffentlich GD 338/13

Betreff: Wohnquartier Egginger Weg
1. Bericht über das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs
2. Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1 Entwurf erster Preis, UmbauStadt GbR	(Anlage 1)
1 Zusammenstellung der übrigen prämierten Entwürfe	(Anlage 2)
1 Protokolle der 1. und 2. Preisgerichtssitzung	(Anlagen 3.1 und 3.2)
1 Vorentwurf Bebauungsplan	(Anlage 4)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Den städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros UmbauStadt (Anlage 1) als Grundlage für die weitere Planung zu beschließen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Egginger Weg“ innerhalb des im Plan vom 09.09.2013 (Anlage 4) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	104.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	0 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	0 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	104.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	€	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei L74051100005 PRC 5110-740	104.000 €
Verfügbar:	€		
Ggf. Mehrbedarf	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

1.1 Ziel des Planungswettbewerbs

Die zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegene Fläche des Wettbewerbsgebietes mit einer Größe von ca. 5,2 ha war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage vorgesehen und wird dafür nicht mehr benötigt.

Die Aktivierung der Fläche für innerstädtischen Wohnungsbau wurde am 17.02.2009 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (GD 016/09) und im Oktober 2009 in der Klausurtagung des Gemeinderates zum „Masterplan Kuhberg“ beraten.

Zur Entwicklung des Gebietes erfolgte nach Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 03.07.2012 (GD 267/12) im Herbst 2012 die Ausschreibung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes mit dem Ziel, ein urbanes Wohnquartier mit einem dichten, der Lage angemessenen Geschosswohnungsbau mit hoher Wohnqualität, übersichtlichen Einheiten und unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie einem breiten Spektrum verschiedener Wohnungstypen und -größen zu entwickeln. Für die Dichte wurde ein Richtwert von 220 Wohneinheiten (a 100 qm Bruttogeschossfläche) und ein Orientierungswert für die städtebauliche Dichte von GFZ 1,0 angesetzt.

1.2. Wettbewerbsverfahren

Der Wettbewerb wurde als nicht offener, städtebaulicher Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008 mit Bewerbungsverfahren durchgeführt. Aus den insgesamt 145 qualifizierten Bewerbungen wurden die Teilnehmer (insgesamt 36 Teilnehmer, davon 12 „Berufsanfänger“) unter notarieller Aufsicht durch Los bestimmt.

1.3. Ergebnis des Wettbewerbs

Von den 16 eingereichten Arbeiten wurden in der Preisgerichtssitzung am 31.01.2013 in 2 Rundgängen 9 Arbeiten ausgeschiedenen. 7 Arbeiten verblieben in der engeren Wahl und wurden detailliert beurteilt (siehe Protokoll Anlage 3.1).

Nach eingehender Bewertung und Abwägung der unterschiedlichen Qualitäten der Wettbewerbsarbeiten wurde einstimmig die Rangfolge und Auszeichnungen beschlossen. Das Preisgericht beschloss einstimmig, die beiden mit dem 2.Preis ausgezeichneten Arbeiten (1006 und 1010) mit einer Überarbeitung unter Berücksichtigung der Anmerkungen in den schriftlichen Beurteilungen zu beauftragen.

In einer zweiten Preisgerichtssitzung am 20.06.2013 (siehe Protokoll Anlage 3.2) wurden die beiden überarbeiteten Entwürfe beurteilt. Das Preisgericht beschloss mit 9:2 Stimmen, dass die Arbeit 1010 - UmbauStadt GbR, Brauhausstraße 17, 99423 Weimar den 1. Rang erhält und empfahl mit 10:1 Stimmen, die Verfasser der mit dem 1. Rang ausgezeichneten Arbeit mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen und sie über den städtebaulichen Entwurf hinaus, bei der weiteren Realisierung zu berücksichtigen (z.B. bei Gutachterverfahren).

Übersicht endgültige Prämierung (Anlagen 1 und 2)

1010	1. Preis	Umbau Stadt GbR, Weimar.Berlin.Frankfurt
1006	2. Preis	Kawahara Krause Architekten, Hamburg
1004	3. Preis	Walk Architekten, Reutlingen

1016	4. Preis	Schneider * Pogorzalek, München
1012	5. Preis	berger * röcker Architekten, Stuttgart
1005	Anerkennung	Architekturbüro Gruber, Bad Saulgau
1008	Anerkennung	Schaltraum Architektur, Hamburg

1.4 Städtebaulicher Entwurf UmbauStadt GbR, Weimar.Berlin.Frankfurt (Anlage 1)

Bebauung

Die Bebauung ist in Bauquartiere in Form von Wohnhöfen gegliedert, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt werden. Die im Gebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude werden in die zentrale Achse integriert.

Die Wohnhöfe mit unterschiedlichen Haustypen und einem differenzierten Wohnungsangebot sind mit 4 Vollgeschossen und einem halbgeschossigen Versatz nach Süden relativ dicht und urban gestaltet. Sie bilden ruhige, sich nach Süden öffnende Innenhöfe, die eine hohe Wohnqualität aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung zu den umgebenden Straßenräumen ermöglichen. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 300 Wohneinheiten vor. Als Auftakt des Quartiers an der Einmündung des Grimmelfinger Weges in den Egginger Weg wird eine höhere Bebauung mit 5 Vollgeschossen vorgeschlagen.

Erschließung, Parkierung

Die äußere Fahrerschließung erfolgt schwerpunktmäßig vom Egginger Weg aus, in Fortführung der Königstraße. Das gesamte Quartier soll durch eine zentrale, fußgängerorientierte Mischverkehrsfläche, als sogenannter „shared space“, erschlossen werden.

Zusätzlich ist eine Anbindung vom Grimmelfinger Weg aus geplant, wobei der Grimmelfinger Weg nur als untergeordnete Erschließung fungieren soll, um zu vermeiden, dass stärkere Verkehre in die bestehende Wohnbebauung im Süden hineingezogen werden.

Die private Parkierung erfolgt in Tiefgaragen, deren Zu- und Abfahrten an den „shared space“ angebunden werden.

Freiräume

Der Quartiersauftakt wird durch einen Platz und die „Maiwiese“ an der Straßengabelung Egginger Weg - Grimmelfinger Weg geprägt. Für Fußgänger und Radfahrer wird das Quartier durch eine Abfolge von Platzräumen und Wohnwegen entlang der Mischverkehrsfläche durchgängig erschlossen. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind. An zentraler Stelle werden Spielflächen angeordnet.

2. Bebauungsplan - Begründung

2.1 Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“ soll zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlagen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschaffen werden. Ziel ist ein dichter, der Lage angemessener Geschosswohnungsbau mit hoher Wohnqualität, übersichtlichen Einheiten und unterschiedlichen Gebäudetypologien. Der städtebauliche Entwurf sieht ca. 300 Wohneinheiten vor.

2.2 Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 5,2 ha umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1982/13, 1982/14, 1982/15, 1982/16, 1982/17, 1982/18, 1982/19, 1982/20, 1982/21, 1982/22, 1982/23, 1982/24, 1982/25, 1982/26, 1982/27, 1982/28, 1982/29, 1982/30, 1982/31, 1982/32, 1982/33, 1982/34, 1982/35, 1982/36, 1982/37, 1982/38, 1984, 1984/1, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1986, 1987, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1988/4, Teilbereiche von Nr. 1988/2, 1988/3, 1966 (Grimmelfinger Weg), 1951 (Egginger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

2.4 Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 18 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 06.03.1969 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 19 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm.

2.5 Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sportererweiterungsflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan (Innenentwicklung) angepasst.

2.6 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziel

Das Plangebiet, zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegen, umfasst eine Fläche von ca. 5,2 ha und war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage vorgesehen. Die Erweiterungsflächen werden künftig nicht mehr benötigt. Damit ergibt sich die Chance, die innenstadtnahe Fläche als Wohnbaufläche zu aktivieren.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen, der Lage im Stadtraum und der Umgebungsbebauung sowie der geplanten Straßenbahnanbindung im Egginger Weg ist für das neue Wohnquartier ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Stadt Ulm beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren "Wohnquartier Egginger Weg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen. Sie stellt den Bebauungsplan auf, um die Rechtsgrundlagen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets zu schaffen.

2.7 Plangebiet und Umgebung

Das Gebiet ist von Schrebergärten und Streuobstwiesen geprägt. Im Plangebiet befinden sich zu erhaltende, denkmalgeschützte Gebäude sowie ein privates, gewerblich genutztes Grundstück. Der Obere Kuhberg ist infrastrukturell mit Schulzentren, Kindergärten und dem nah gelegenen Nahversorgungszentrum Römerpark sehr gut ausgebaut.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über den Kurt-Schumacher- und Kuhbergring aus. Durch die geplante Straßenbahnanbindung im Egginger Weg zur Ulmer Innenstadt wird der Standort zusätzlich an Attraktivität gewinnen. Die Stadtrandlage und die vorhandene Sportinfrastruktur der Bezirkssportanlage Kuhberg bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Neben den 1-3geschossigen Schulgebäuden im Norden befinden sich 4-5geschossige Wohnhäuser. Die direkt südlich des Grimmelfinger Weges liegende Bebauung ist gekennzeichnet durch 3-4geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Daran schließt sich nach Süden als Siedlungsrand eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern an.

2.8 Städtebaulicher Entwurf

Zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Für die weitere Entwicklung des Wohnquartiers soll das Entwurfskonzept des ersten Preisträgers UmbauStadt GbR, Weimar.Berlin.Frankfurt zu Grunde gelegt werden.

Bebauung

Die Bebauung ist in Bauquartiere in Form von Wohnhöfen gegliedert, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt sind.

Mit dem neuen Wohnquartier soll ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten mit einem Mix aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen angeboten werden. Neben familienfreundlichen Konzepten unterschiedlicher Größe sollen Konzepte für neue Haushaltsformen und Wohnstile sowie generationenübergreifende und gemeinschaftsfördernde Wohnformen ermöglicht werden. 1/3tel aller Wohnungen werden mindestens als 4-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Gemäß der vom Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.07.2013 (GD 227/13) beschlossenen Richtlinien werden mindestens 20% der Wohnfläche als preisgünstige Wohnung zur Miete errichtet.

Erschließung / Parkierung / Freiräume

Die äußere Fahrerschließung erfolgt schwerpunktmäßig vom Egginger Weg aus. Die Einmündung im Bereich Egginger Weg, in Fortführung der Königstraße, kann zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut werden. Das gesamte Quartier soll durch eine zentrale Erschließungsstraße für Fußgänger, Rad- und Autofahrer als sogenannter „shared space“ erschlossen werden. Eine nur untergeordnete Anbindung an den Egginger Weg ist im östlichen Planbereich vorgesehen.

Zusätzlich ist eine Anbindung vom Grimmelfinger Weg aus geplant, wobei der Grimmelfinger Weg nur als untergeordnete Erschließung fungieren soll, um zu vermeiden,

dass stärkere Verkehre in die bestehende Wohnbebauung im Süden hineingezogen werden.

Die private Parkierung erfolgt in Tiefgaragen, deren Zu- und Abfahrten an den „shared space“ angebunden werden. Öffentliche Stellplätze werden in einer Größenordnung von 20% der notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Der Quartiersauftakt wird durch einen Platz und die „Maiwiese“ an der Straßengabelung Egginger Weg - Grimmelfinger Weg geprägt. Für Fußgänger und Radfahrer wird das Quartier durch eine Abfolge von Platzräumen und Wohnwegen entlang der Mischverkehrsfläche durchgängig erschlossen. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind. An zentraler Stelle werden Spielflächen angeordnet.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen denkmalgeschützte Gebäude der Bundesfestung. Sie waren Teil der ab 1890 errichteten Pulver- und Geschossmagazine. Aufgrund ihrer Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG sind die Gebäude zu erhalten und werden in das städtebauliche Konzept eingebunden.

2.10 Umweltbelange

2.10.1 Natur- und Artenschutz

Im Oktober 2011 wurde eine naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt, mit dem Ergebnis, dass eine Überplanung des gesamten Gebietes bei entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich ist.

Flora: Es wurden keine streng oder besonders geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet weist überwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Daneben gibt es einige Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Streuobstwiesen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Flächen mit geringer bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Fauna: Innerhalb des Plangebietes wurden 5 Zwergfledermausquartiere erhoben. Pro entfallendes Quartier sind als vorgezogene Maßnahme je 3-5 neue, artgerechte Nistkästen als Ersatzstandorte, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Baugebiets zu platzieren und die verlassenen Altquartiere zu verschließen. Darüberhinaus erfolgt eine Überprüfung, ob die Ersatzstandorte angenommen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten vorgefunden, die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind, u.a. der Grünspecht (streng geschützt), Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (Vorwarnliste). Insgesamt wurden 5 Brutstätten ermittelt. Spätestens im Jahr vor Baubeginn müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen. Pro Brutstätte sind im Umfeld 3-5 Nistkästen in geeigneter artspezifischer Art anzubringen. Schützenswerte Reptilien wurden nicht vorgefunden.

Auf Grundlage des nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

2.10.2 Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung (Accon GmbH, Greifenberg) hat unter Berücksichtigung der künftigen Straßenbahn ergeben, dass im Bereich des Egginger Weges die Immissionsbelastung am Tag Werte bis 67 dB (A) und nachts bis 58 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmverordnung) für allgemeine Wohngebiete überschritten. Im Westen ist das

Gebiet durch Emissionen der Sportanlagen betroffen. Als Pufferzone zwischen Sportanlagen und Wohnbebauung dienen die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenflächen.

Der städtebauliche Entwurf reagiert auf die Schallschutzthematik durch ein Abrücken vom Egginger Weg und der Öffnung der Wohnhöfe nach Süden. Im weiteren Verfahren werden auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs schalltechnische Berechnungen durchgeführt. Verbleibenden Überschreitungen muss durch passive bauliche Maßnahmen am Gebäude begegnet werden.

2.11 Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerdialog und Beteiligung der Behörden

Die Verwaltung wird den Bebauungsplan mit der Bürgerschaft und der Regionalen Planungsgruppe intensiv diskutieren und weiterentwickeln. Im Oktober werden die prämierten Wettbewerbsarbeiten ausgestellt. Die Verwaltung organisiert Führungen sowie eine abendliche Informationsveranstaltung. Neben Gesprächen mit den Eigentümern betroffener Grundstück wird ein Gespräch mit Wohnungsbauträgern zum Thema „Preisgünstiger Wohnraum“ organisiert.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

3. Kosten

Für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanes stehen im Haushaltjahr 2013 Planungsmittel in Höhe von 104.000 € zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2014 wurde ein Sonderfaktor von 66.000 € beantragt. Die Kosten werden aus dem Grundstückstopf refinanziert. Die Verbuchung erfolgt im Profit-Center 5110-740 bei Auftrag L74051100005.

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche.

4. Zeitplan

2013	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan und Bürgerbeteiligung, Bauträgergespräch, Überarbeitung städtebaulicher Entwurf
2014	Auslegung / Satzung Bebauungsplan
ab 2015	Erschließungsplanung / Erschließung, Grundstücksvergabe
Ende 2015	Baubeginn Hochbau