

Planbereich	Plan Nr.
<b>148.1</b>	<b>49</b>

# **Stadt Ulm Stadtteil Westen**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **Sedanstraße (zwischen Sedanstraße 41 und 63)**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Entwurf

Ulm, 18.09.2008;

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 "Wohnbaufläche (Bestand)" dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, UWS als Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung im Plangebiet mit vier Wohngebäuden und einer ebenerdigen Garage. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Weststadt“.

Die bestehende Gebäudesubstanz aus dem Jahre 1938 (10 Gebäude mit 64 WE) wurde bereits abgerissen, da sie auf Grund ihres Alters und der technischen Ausführung wirtschaftlich nicht mehr modernisierungsfähig war.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Mai 2008 ein Gutachterverfahren mit 10 Architekturbüros von der UWS unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros Ziegler, Ulm, wurde dabei mit dem 1. Preis prämiert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der überarbeiteten Planung erstellt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Sedanstraße-Römerstraße-Ziegelgasse-Reiterstraße" vom 19.06.1937 setzt im Plangebiet ein Bauverbot mit besonderen Vorschriften sowie zur Sedanstraße eine zulässige Bebauung gemäß Staffel I der Staffelbauordnung vom 27.04.1910 mit einer Tiefe von 10 m vom Rand der Verkehrsfläche fest. Auf Grund der vorgesehenen Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Überbauung des Bauverbotsbereiches muss die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt erfolgen.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, und zum Teil geschlossenen Bebauung entlang der Sedanstraße in der Weststadt von Ulm. Es liegt in dem Baublock zwischen Sedanstraße, Straßburgweg, Spielmannsgasse und Ulanenweg. Der Baublock bildet zur Sedanstraße einen weitgehend geschlossenen Blockrand, die Seite zum Straßburgweg ist mit aufgelockerten Einzelhäusern bebaut.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und weist keinen Bewuchs auf. Die ursprüngliche Gebäudesubstanz wurde bereits abgerissen.

Die unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude (Wohngebäude) an der Sedanstraße weisen auf der Ostseite (Sedanstraße 41) 3 Vollgeschosse mit einem steilen Satteldach und auf der Westseite (Sedanstraße 63) 4 Vollgeschosse und ein Mansarddach auf. Die Dachgeschosse sind dabei ebenfalls mit Wohnungen ausgebaut. Die Firsthöhe des Gebäudes Sedanstraße 41 beträgt ca. 16,0 m (501,3 m ü. NN), die des Gebäudes Sedanstraße 63 beträgt ca. 18,0 m (503,6 m ü. NN) über der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche.

Antragstellerin und Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH. Die Vorhabenträgerin ist auch Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.115 m<sup>2</sup>.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die vorgesehenen Neubauten werden gegenüber der ursprünglich bestehenden, geschlossenen Bebauung zur Sedanstraße in vier Einzelbaukörper aufgelöst. Die Lage der Gebäude zur Sedanstraße verbleibt in der Bauflucht der bereits abgerissenen Bebauung. Mit dem Rücksprung der Bebauung von 2,0 m gegenüber den östlich und westlich angrenzenden Wohngebäuden verbreitert sich dabei der Straßenraum. Die ehemals geschlossene Bebauungsstruktur wird damit geöffnet und städtebaulich aufgewertet.

Die Gebäude werden zur Sedanstraße mit 6 Vollgeschossen ausgebildet, wobei das oberste Geschoss um 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeflucht zurückgesetzt wird. Die absolute Gebäudehöhe beträgt 504,0 m ü. NN. Die relative Höhe zur Sedanstraße beträgt ca. 18,10 m und orientiert sich damit an den östlich und westlich angrenzenden Gebäuden der Sedanstraße. Die Firsthöhe des nördlich gegenüber liegenden Bürogebäudes an der Sedanstraße ist um ca. 1,3 m höher.

Im Bereich der Erdgeschosse der vier Gebäude werden Kellerersatz-, Abstell- und Nebenräume angeordnet, da die Erdgeschosszonen aus Schallschutzgründen für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einem Garagengeschoss mit einer ebenerdigen Zufahrt von der Sedanstraße aus bereitgestellt. Durch das ansteigende Geländeprofil liegt die Garagenebene im Innenhof vollständig im Erdreich. Dadurch entsteht eine zusammenhängende und hochwertige Freifläche im Blockinnenbereich.

Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Sedanstraße über zugeordnete Treppenhäuser, hier befinden sich auch die Aufzüge. Die einzelnen Wohnungen werden mit Laubengängen erschlossen. Die gesamte Erschließung der Bebauung von den Hauseingängen bis zu den Wohnungen wird nach DIN 18025 Teil 1 barrierefrei ausgebildet.

Das gesamte Vorhaben ist mit 65 Wohneinheiten vorgesehen und soll in mehreren Bauabschnitten ab dem Frühjahr 2009 realisiert werden. Die Wohnungen sind insgesamt als Mieteinheiten geplant und verbleiben im Eigentum der UWS.

## **5. Planinhalt**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Nutzung fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Damit wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Ersatz der ursprünglich bestehenden Wohnbebauung gesichert.

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

Die geplante Wohnbebauung ersetzt die ursprünglich bestehenden 10 Wohngebäude im Plangebiet und ergänzt die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung. Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die konkrete Bauplanung der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH gesichert.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird auf die höchst zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit dem Wert von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert kann durch den Bau der Garagenebene bis zu einem Wert von max. 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ist durch den Bau der Garagenstellplätze begründet. Auf Grund der Lage des Plangebietes ist eine Bereitstellung der Stellplätze vorrangig in einer im Gebäude integrierten Garage erforderlich und sinnvoll.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN im neuen System, differenziert nach Gebäudeteilen, festgesetzt. Die max. zulässige Gebäudehöhe der 6-geschossigen Wohngebäude wird mit 504,0 m ü. NN. und die 1-geschossige Bebauung der Garage mit 489,0 m ü. NN. festgesetzt. Damit wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung zur absoluten Gebäudehöhe berücksichtigt einen Spielraum von ca. 0,4 m für eventuelle Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung.

Die zulässigen Höhen orientieren sich an den Firshöhen der östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude. Die zulässige, relative Gebäudehöhe der Wohngebäude beträgt somit ca. 18,5 m über dem angrenzenden Bürgersteig unter der angeführten Berücksichtigung von eventuellen Änderungen bei der Ausführungsplanung.

Im Bereich der jeweiligen Aufzugsüberfahrten bei den Treppenhäusern können die festgesetzten Höhenmaße ausnahmsweise um jeweils 1,5 m überschritten werden. Diese Ausnahme ist zusätzlich für weitere technisch erforderliche Aufbauten möglich.

Die Bebauung des Plangebietes fügt sich somit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die umgebende Gebäudestruktur ein.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf der Grundlage der architektonischen Vorhabenplanung festgelegt.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung gegenüber der geschlossenen Bauweise beinhaltet, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ohne Grenzabstand zulässig ist.

Die Baugrenzen dürfen nach Süden max. 2,0 m auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. Als untergeordnete Bauteile werden Terrassenüberdachungen und Balkone festgelegt. Eine Überschreitung im Bereich der reduzierten Abstandstiefen ist nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 der LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) gegenüber den angrenzenden Grundstücken Sedanstraße 41 (Flurstück Nr. 1763/11) und Sedanstraße 63 (Flurstück Nr. 1764/6) nicht eingehalten werden. Die sich im Privateigentum befindlichen Nachbargebäude weisen eine Grenzbebauung auf.

Innerhalb des Plangebietes unterschreiten die Abstandstiefen zwischen den Gebäuden ebenfalls die in § 5 Abs. 7 LBO aufgeführten Werte.

Im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Abstandstiefen gegenüber dem Nachbargrundstücken Flurstück Nr. 1763/11 (Sedanstraße 41) und 1764/6 (Sedanstraße 63) jeweils auf das Maß von 5,0 m sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die Baukörper untereinander ebenfalls auf 5,0 m festgesetzt.

Gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 2 der LBO sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- wenn Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und soweit die Tiefe der Abstandsflächen die Maße des § 5 Abs. 7 Satz 3 unterschreitet, nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Abstandsflächen sind hier gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht ist durch die Orientierung der Baukörper entlang der Sedanstraße in Nord – Süd – Richtung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belüftung der Wohnbebauung ist ebenfalls durch die Gebäudeorientierung gewährleistet. Im Bereich der Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken können nur Fenster von untergeordneten Nebenräumen vorgesehen werden.

Eine direkte Sichtbeziehung über die Fenster besteht durch die Brandwände der bestehenden Nachbargebäude nicht. Auf Grund der Grenzbebauung ist somit durch die Verringerung der Abstandsflächen, insbesondere auf die Nachbargrundstücke, mit der getroffenen Festsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange verbunden. Eine Reduzierung des nachbarschützenden Teils der Abstandsflächen hinsichtlich § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg gegenüber den aufgeführten Grundstücken ist somit städtebaulich vertretbar.

Die Voraussetzungen zur Reduzierung der Abstandstiefen der Baukörper untereinander im Plangebiet sind hinsichtlich der Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes ebenfalls gegeben. Nachbarliche Belange sind hier ohne besondere Bedeutung, da sich das Baugrundstück des Plangebietes im Besitz ei-

nes Eigentümers, der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft, UWS, befindet und die Bebauung als gesamte Einheit entsprechend der prämierten Planungskonzeption errichtet wird.

Eine Reduzierung der Abstandstiefen sowohl gegenüber den Nachbargrundstücken als auch innerhalb des Plangebietes ist insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Die Bebauung entlang der Sedanstraße weist eine weitgehend geschlossene Bauweise auf. Mit der im Gutachterverfahren prämierten Konzeption wird eine städtebauliche Akzentuierung durch die Auflockerung erreicht und vielfältige Sicht- und Wegebeziehungen zwischen dem privaten Blockinnenraum und dem öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Mit den geringen Abständen der Gebäude untereinander kann eine Anlehnung an die bestehende Blockrandstruktur und der Eindruck eines nahezu geschlossenen, zusammenhängenden Gebäudeensembles erreicht werden. Die geringen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind zudem aus Gründen des Schallschutzes erforderlich, um eine zu starke Lärmbelastung des Innenhofes zu vermeiden.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung und Andienung des Plangebietes erfolgt über die Sedanstraße. Die Ver- und Entsorgung der Gebäude kann ausschließlich über diese Straßenseite erfolgen.

Die Zufahrt zur ebenerdigen Garage erfolgt ebenfalls über die Sedanstraße mit einer zentralen Zu- und Ausfahrt. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung werden vollständig in dieser Garage mit 65 Einstellplätzen bereitgestellt. Damit wird je ein Stellplatz einer Wohneinheit zugeordnet.

Durch das ansteigende Geländeprofil von Nord nach Süd liegt die Garagenebene entlang der Sedanstraße im Erdgeschossbereich, im Blockinnenraum jedoch vollständig im Erdreich als Tiefgarage.

#### **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:

- Im Bereich der erdüberdeckten Garage werden 3 Lichthöfe vorgesehen, die bepflanzt werden.
- Im nicht überbauten Innenbereich des Plangebietes sind standortgerechte Bäume der Artenliste zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte ist dabei möglich.
- Die Flachdächer der Wohngebäude sind extensiv zu begrünen
- Die oberirdischen Bereiche der Garagenflächen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.
- Für die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorzusehen.

#### **5.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind mit Abriss / Neugestaltung der nicht modernisierungsfähigen Wohngebäude und der Größe der Wohngebietsfläche von ca. 5.115 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

ergibt, dass durch die grünordnerischen Festsetzungen keine wesentliche Verschlechterung der Umweltsituation gegenüber dem ursprünglichen Zustand zu erwarten ist.

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen, Freiflächen und Werbeanlagen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

## 5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule wird über bereits vorhandene Kanäle erfolgen. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen ebenfalls gesichert.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.115 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: überbaubare Grundstücksflächen	ca. 3.608 m <sup>2</sup> ( 70,5 %)
nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1.507 m <sup>2</sup> ( 29,5 %)

### 6.2 Kostenangaben

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