



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	26.06.2019		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.07.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 247/19

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg - Teil 1 "
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Entwurf Grünordnungsplan	(Anlage 5)
	1	Schalltechnische Untersuchung Fa. Accon 15.05.2019	(Anlage 6)
	1	Städtebaulicher Rahmenplan Gesamtquartier	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg-Teil 1 " innerhalb des im Plan vom 26.06.2019 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, KOST2020, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Ausgangslage und Fortentwicklung der Planung

Das Plangebiet ist für innerstädtischen Wohnungsbau vorgesehen. Auf Basis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs 2013 erfolgte die Erstellung eines Bebauungsplans. Im Gemeinderat wurde im Mai 2015 (GD 046/15) der Satzungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt gefasst.

In Reflexion der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und der Notwendigkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in Verbindung mit einer Stärkung der Urbanität und der Wohnqualität des Quartiers sowie einer Optimierung des Erschließungsaufwandes, sah die Verwaltung die Notwendigkeit zur Überarbeitung der Planung. Die mittige Erschließungsachse aus dem ursprünglichen Konzept wurde hinterfragt, da sie als eine Art Doppelerschließung der Gebäude zu wesentlich höheren Erschließungskosten geführt hätte. Im Zusammenhang mit der Erschließung stellten sich Fragen nach der Adressbildung und der privaten Freiräume für die Bebauung. Ferner war zu hinterfragen, ob die Freiflächen der Gebäude entlang des Egginger Weges zugunsten der privaten Hofflächen auf der Südseite verringert werden können.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt stimmte am 11.12.2018 in einem Grundsatzbeschluss (GD 480/18) der Änderung und Fortentwicklung der Planung zu. Der städtebauliche Entwurf wurde weiterentwickelt und der vorliegende, neue Bebauungsplanentwurf für den 1. Bauabschnitt erstellt.

1.2. Städtebauliche Neuplanung

Gegenüber dem bisherigen Entwurf werden nun einzelne, in sich geschlossene Quartiersbereiche mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im Inneren der Bauquartiere entstehen großzügige, nicht-öffentliche Freibereiche, die eine sehr hohe Wohn- und Freiraumqualität bieten. Die Konzeption ermöglicht eine differenzierte Parzellierung der Bebauung, so dass eine ästhetische Vielfalt und Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Architekturen ermöglicht wird, welche zur Adressbildung und Identifikation mit dem Gebiet beitragen.

Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende Bebauung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen im Bereich der Erdgeschosszonen zur Quartiersbelebung vorgesehen. Mit der Planung kann ein urbanes, dichtes Wohngebiet mit ca. 450 (statt bisher ca. 350) Wohneinheiten entwickelt werden, wovon rund 250 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt geschaffen werden können.

Die Gesamtfläche des künftigen Baugebietes umfasst ca. 5,35 ha, der Umgriff des ersten Teils des Bebauungsplanes rund 3,78 ha. Gegenüber dem Bebauungsplan von 2015 wird ein Bereich des Grimmelfinger Weges in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 13a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,78 ha umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1984, 1984/1, 1986, 1987, 1987/1 (Egginger Weg 15), 1987/2 (Grimmelfinger Weg 14), 1987/3, 1988/4, 1987/5 (Grimmelfinger Weg 12/2), 1988/2, 1988/3, 1988/4, 1988/5 sowie Teilbereiche von 1951 (Egginger Weg), 1966 (Grimmelfinger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 " Egginger Weg -Römerstraße", gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957, Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 11 "Mittlerer Kuhberg - Grimmelfinger Weg", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 13 "Mittlerer Kuhberg - Ost", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 25.04.1966 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 14 "Mittlerer Kuhberg", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 01.03.1967 Nr. I 5 Ho – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 148.2 / 4 "Nördlich des Egginger Wegs", gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. am 17.05.1963 Nr. I 5 Ho – 2206 – 27 – Ulm / 21
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 33 "Wohnquartier Egginger Weg - Teil 1", in Kraft getreten am 15.05.2015

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sporterweiterungsflächen“ dar. Mit dem am 15.05.2015 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg" - Teil 1 wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

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

5.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen von weniger als 20.000 m² Grundfläche für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1,35 ha (mit unterbauten Tiefgaragenflächen ca. 1,8 ha) gegeben. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

6. Bebauungsplan

6.1. Plangebiet / Umgebung

Der Obere Kuhberg ist infrastrukturell mit Schulzentren, Kindergärten und dem nahe 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 neue Straßenbahn am Egginger Weg ist das urbane Wohnquartier ideal an die Ulmer Innenstadt angebunden. Die Stadtrandlage und die vorhandene Sportinfrastruktur der Bezirkssportanlage Kuhberg bieten einen hohen Freizeitwert.

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

6.2. Bebauung

In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Wohnungsangebot aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen im Geschosswohnungsbau entstehen, welches schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum soll dabei nicht nur von städtischen Gesellschaften und Baugenossenschaften übernommen werden. Auch private Bauträger sollen in diesem Preissegment künftig ihren Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Aufgabe leisten. Dabei geht es nicht nur um geförderten Wohnungsbau, sondern darum, normal-verdienenden Haushalten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Beschlüsse aus der Wohnungsbaudebatte sind für die weitere Entwicklung des Quartiers maßgebend:

Im Inneren der Bauquartiere entstehen großzügige, nicht-öffentliche, ruhige Freibereiche, die eine sehr hohe Wohn- und Freiraumqualität bieten. Die Konzeption ermöglicht eine differenzierte Parzellierung der Bebauung, so dass eine ästhetische Vielfalt und Kombinationsmöglichkeit unterschiedlicher Architekturen ermöglicht wird, welche zur Adressbildung und Identifikation mit dem Gebiet beitragen.

Entlang des Egginger Weges ist eine straßenbegleitende 5-geschossige Bebauung mit gewerblichen und sozialen sowie kulturellen Nutzungen im Bereich der Erdgeschosszonen zur Quartiersbelebung geplant. Ebenso sind die Erdgeschosszonen der Bebauung am Quartiersplatz und an der Maienwiese für eine das Quartier belebende Nutzungsstruktur vorgesehen.

Generell soll die Parzellierung dem Prinzip „im Norden geschlossener, im Süden offener“ folgen, um einen adäquaten Übergang zu den südlich gelegenen, bestehenden Baugebieten zu schaffen. Entlang des Grimmelfinger Weges ist daher eine 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschossen geplant. Im Bereich des Quartiersplatzes um den Grimmelfinger Weg 28 können 5-geschossige Gebäude die Platzkanten stärken.

Die Zugänge zu den Gebäuden sollen von den öffentlichen Straßen aus erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich private Grundstücke. Ein privates Wohnbauvorhaben am Egginger Weg ist daher auf Basis des bisherigen, rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits in Realisierung, ein Weiteres ist in enger Abstimmung mit der Stadt in Planung und wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm beraten.

6.3. Erschließung

Das Baugebiet ist in das bestehende Straßennetz eingebunden. Die Erschließung erfolgt über den Egginger Weg sowie den Grimmelfinger Weg.

Die Einmündung im Bereich Egginger Weg gegenüber der Königstraße wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut. Durch die Ausbildung der neuen Erschließung zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg als verkehrsberuhigter Bereich und mit einer integrierten Einbindung der Verkehrsflächen in den Quartiersplatz östlich des denkmalgeschützten Gebäudes Grimmelfinger Weg 28 kann verhindert werden, dass die Nord-Südgerichtete Erschließung als Abkürzung zwischen Grimmelfinger Weg und Egginger Weg in Richtung Königstraße (Söflingen) genutzt wird.

Die Ausgestaltung des zwischen 1. und 2. Bauabschnitt zentral gelegenen Quartiersplatzes erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Freiraumplanung. Angedacht ist ein multifunktionaler Raum, der nicht nur Treffpunkt mit Spielbereichen ist, sondern der auch Platz für Ereignisse bzw. Festivitäten bietet, die den Zusammenhalt und das Zusammenleben im Quartier fördern, z.B. für ein Quartiersfest oder einen Flohmarkt.

Die private Parkierung erfolgt in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrten können projektbezogen an den verkehrsberuhigten Bereich bzw. - aufgrund der Topographie bei den südlichen Bauquartieren - an den Grimmelfinger Weg angebunden werden. Eine Erschließung der Baugrundstücke vom Egginger Weg aus kann nur untergeordnet erfolgen.

In dem östlichen Baufeld neben dem Einmündungsbereich Egginger Weg ins Wohnquartier gegenüber der Königstraße ist ein Standort für eine Quartiersgarage mit Wohnbebauung möglich. Diese kann einen Beitrag zu den Themen zukünftige Mobilität und bezahlbarer Wohnraum leisten. Sollte sich in der weiteren Projektentwicklung ergeben, dass eine Quartiersgarage nicht umsetzbar ist, kann an dieser Stelle auch eine Wohnbebauung mit Tiefgarage entstehen.

Öffentliche Stellplätze sind im Gebiet und längs des Egginger und Grimmelfinger Weges vorgesehen. In Hinblick auf den Parkdruck durch das nahe Schulzentrum und um eine effiziente Nutzung zur Sicherung der Wohnfunktion und der Erreichbarkeit gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzungen in den Erdgeschosszonen zu gewährleisten, kann durch eine Parkraumbewirtschaftung das notwendige Parkraumangebot im öffentlichen Raum vorgehalten werden.

Neben der verkehrlichen Erschließung spielen Fuß- und Radwegeverbindungen eine wichtige Rolle bei der Anbindung des Quartiers an die umliegenden Siedlungsbereiche, Infrastruktur-einrichtungen und Haltestellen. Zur Durchwegung sind neben der Verkehrserschließung drei Fuß- und Radwegverbindungen vom Egginger Weg zum Grimmelfinger Weg geplant.

Im Grimmelfinger Weg sind umfangreiche Leitungsverlegungen aller Leitungsträger notwendig. Dies hat Auswirkungen auf die südlichen Bauflächen im Baugebiet (Leitungsrechte) und bietet die Möglichkeit einer Neugestaltung und Ordnung des heute undefinierten Straßenraums hinsichtlich des Querschnitts, möglicher Baumstandorte und Stellplatzflächen.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Ausbau bestehender Netze (äußere Erschließung) sowie deren Ergänzung (innere Erschließung).

Schmutzwasser wird zur Kläranlage geleitet. Für in Bauflächen befindliche Leitungen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

6.5. Öffentliche Grünflächen

Entlang des Egginger Weges und des Grimmelfinger Weges werden straßenbegleitend hochstämmige, heimische Bäume gesetzt, die zur vertikalen Gliederung des Straßenraumes beitragen.

Der Bereich "Maienwiese" auf der Ostspitze des Quartiers bleibt als öffentliche Grünfläche mit einem zu erhaltenden Baumbestand erhalten. Sie soll attraktiver gestaltet werden und z.B. durch Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote eine Aufwertung erfahren.

Es sind 3 Nord-Süd-verlaufende Baumachsen (westlicher Planbereichsrand, Erschließung gegenüber der Königstraße sowie westlich der denkmalgeschützten Gebäude Egginger Weg 15 und Grimmelfinger Weg 14) geplant.

6.6. Umweltauswirkungen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²) handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass die planbedingten Eingriffe nicht auszugleichen sind.

6.6.1. Spezieller Artenschutz

Mit dem Bebauungsplan 2015 erfolgten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Im November 2015 wurden 15 Obstbäume durch den BUND im Auftrag der Stadt Ulm) im Bereich des Fort Oberer Kuhberg gepflanzt.

Im Bereich Römerstraße, Schaffelkinger Weg sowie nördlich und westlich des Fort Unterer Kuhberg wurden im Herbst 2015 insgesamt 30 Fledermaus- und Vogelnistkästen durch den BUND Kreisverband Ulm im Auftrag der Stadt Ulm montiert und verlassene Altquartiere verschlossen. Der BUND ist mit dem Monitoring für 10 Jahre beauftragt. Die Wartung erfolgt jährlich.

6.6.2. Immissionsschutz

Zum Schallschutz wurde von der Fa. Accon GmbH, Greifenberg ein Gutachten (Bericht Nr. ACB-0519-8661/02 vom 15.05.2019) erstellt.

Die schalltechnische Berechnung ergibt, dass bei der geplanten Bebauung durch den Verkehrslärm die höchsten Pegel an den Gebäuden entlang des Egginger Weges auftreten und die Orientierungswerte nach DIN 18005 [Urbane Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)] tags bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den nördlichen Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg überschritten und betragen maximal 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts.

Die erste Gebäudereihe entlang des Egginger Weges schirmt die Emissionen des Straßenverkehrs ab, so dass an den südlich gelegenen Gebäuden die Pegel teilweise deutlich niedriger ausfallen. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für die nördlichen Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8, DIN 1409 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Das Schallschutzgutachten mit Kennzeichnung der betroffenen Gebäude liegt mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.

6.7. 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.

Für die beiden Gebäude Egginger Weg 15 wird ein größeres Baufenster als der bisherige Bestand festgesetzt. Dies ist notwendig, um die Einrichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Bauliche Veränderungen sind dabei eng mit dem Denkmalschutz abzustimmen.

7. Zeitplan

III. Quartal 2019	Bürgerbeteiligung Auslegung des Bebauungsplanes für den 1. BA
IV. Quartal 2019 2019 / 2020 2021	Satzungsbeschluss 1. BA Erschließungsplanung, Ausschreibung Erschließung / Baubeginn privater Hochbau

8. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Gebäudeabbrüche, Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege, der Ver- und Entsorgungsanlagen, der öffentlichen Grünflächen. Die Kosten sollen über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplans "Wohnquartier Egginger Weg - Grimmelfinger Weg - Teil 1" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2019 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 26.06.2019 öffentlich ausgelegt werden kann.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung u.a. in einer nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Für die Öffentlichkeit wird zudem eine Informationsveranstaltung organisiert.