

Planbereich	Plan Nr.
148.1	51

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Bebauungsplan Warndtstraße 12 - 28

Begründung

Ulm, 03.05.2017

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) 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 heimstätte eG ist Eigentümerin der Grundstücke Flurstück Nr. 5935 (Warndtstraße 12 - 16) und 5940 (Warndtstraße 18 - 28) sowie Flurstücke 5903, 5905, 5907 und 5909 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm und plant die bestehenden Gebäude Warndtstraße 12-28 abzureißen und anschließend mit acht Wohngebäuden neu zu bebauen. Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohngebäude an der Warndtstraße sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar. Auf den Grundstücken soll qualitativ hochwertiger, energiesparender, barrierefreier und kostenoptimierter Geschosswohnungsbau zur Miete entstehen, der den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (www.nawoh.de) entspricht. Es ist die Integration eines Mehrgenerationswohnhauses für den Verein "aktiv gemeinsam wohnen e.V." mit zwei Wohnungen für Wohngemeinschaften vorgesehen. Bei der Planung wird auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet, wobei auch die demographische Entwicklung mit einer sukzessiven Zunahme des Bevölkerungsanteils älterer Menschen in die Planung einbezogen wird.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des genehmigten Bebauungsplans Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935. Die darin getroffenen Festsetzungen können mit einem wirtschaftlich vertretbaren Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb einer ab Mitte der 1930er Jahre errichteten Wohnsiedlung. Die Umgebungsbebauung gestaltet sich heterogen mit unterschiedlichen Kubaturen, Geschossigkeiten und Dachformen. Neben großen Einheiten an Geschosswohnungsbauten, insbesondere von Wohnbaugenossenschaften im Bereich Warndtstraße, Völklingenweg und am Ende des Merzig-/ Mettlachwegs finden sich Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser im Bereich zwischen Königswiesenweg und Neunkirchenweg und entlang des Merzig- und Mettlachwegs.

Das Quartier unterliegt seit einigen Jahren einem baulichen Wandel aufgrund des Bedarfs an Modernisierung und funktionaler Verbesserungen, der sich auch in der Zukunft fortsetzen wird. Am Neunkirchenweg entstanden 2010, am Ende des Merzig- und Mettlachwegs 2015 neue 3-4-geschossige Geschosswohnungsbauten.

Das Plangebiet steigt von der nördlich gelegenen Saarlandstraße in südliche Richtung zur Warndtstraße hin um ca. 2,6 m im Osten bis zu 3,10 m im Westen an.

Die Nahversorgung zur Deckung des Alltagsbedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner ist durch das naheliegende Einkaufszentrum Römerstraße gewährleistet, welches fußläufig über den Völklingenweg erreicht werden kann. Das Wohngebiet ist bereits heute gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit der neuen Straßenbahnlinie 2 in der Römerstraße besteht ab 2018 eine sehr gute Anbindung an die Ulmer Innenstadt.

In den an der Warndtstraße abzubrechenden 2-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss des Vorhabengebietes befinden sich 52 kleine Wohnungen ohne Balkon, mit nicht zeitgemäßen Grundrissen, alten Bädern und veralteter Haustechnik. Die Gebäude sind energetisch rückständig, was mit sehr hohen Nebenkosten verbunden ist.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1935 sieht einen 10m tiefen Baustreifen für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen im Abstand von 3 m zur Warndtstraße sowie einen 10m tiefen Baustreifen entlang der Saarlandstraße mit 3 Vollgeschossen vor. Dazwischen liegen Bauverbotsflächen. Die Fest-

setzungen stimmen nicht mehr mit der geplanten Neubebauung überein, so dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, der die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 5935, 5940, 5903, 5905, 5907 und 5909 der Gemarkung Ulm und weist eine Größe von ca. 9.966 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die ulmer heimstätte eG im 1. Quartal 2017 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 8 Architekturbüros mit einem Entwurf beauftragt. Die Arbeit des Architekturbüros Rogg Architekten aus Konstanz wurde als Grundlage für die weitere Planung empfohlen.

Mit einer offenen und rhythmisiert gegliederten Bebauung aus acht Gebäuden, wobei sich jeweils zwei Gebäude um hofartige Platzbereiche gruppieren, werden vielfältige Freiräume, Durchgänge und Durchblicke ermöglicht. Die Neubebauung mit einem Wechsel zwischen drei- und viergeschossigen Baukörpern mit Flachdach lehnt sich an die Höhenentwicklung der Umgebung an.

Geplant sind 73 barrierefreie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren getrennte Zu- und Abfahrt über zwei Bereiche von der Saarlandstraße aus erfolgt. Die Tiefgarage ist mit ca. 110 Stellplätzen konzipiert, wodurch gleichzeitig etwa 16 oberirdische Stellplätze ersetzt werden, die sich im Innenhof befinden und durch die Neubebauung wegfallen. Insgesamt werden damit im Zusammenhang mit der Neubebauung etwa 37 Stellplätze mehr realisiert, als für die vorgesehenen 73 Wohneinheiten rechtlich erforderlich. Unter Berücksichtigung der entfallenden Stellplätze auf dem Grundstück wird sich damit die Parkierungssituation gegenüber dem Bestand verbessern.

Durch den bestehenden Höhenversatz des Geländes zwischen Saarlandstraße und Warndtstraße ergibt sich, dass das Garagengeschoss entlang der Warndtstraße im Gelände verschwindet. Der Freiraum zwischen der Bestandsbebauung Saarlandstraße und den Neubauten an der Warndtstraße wird komplett neu gestaltet.

5. Planinhalt

5.1 Zulässige bauliche Nutzungen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen sind mit einem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich auf 0,55 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl überschreitet damit die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Im Sinne des § 17 (2) BauNVO wird die städtebauliche Konzeption den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht, da private Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden und die Orientierung der Wohnbereiche auf diese Freibereiche ausgerichtet ist. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bebauung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebiets nicht entgegen.

Die zulässige Höhe der geplanten Bebauung entlang der Warndtstraße wird durch absolute Höhen in NN im neuen System festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden differenziert nach den

jeweiligen Baukörpern der Neubebauung festgesetzt. Die geplanten Oberkanten (OK) der max. 3- bis 4-geschossigen neuen Gebäude liegen im Bereich von ca. 508,00 m ü. NN bis zu ca. 514,30 m ü. NN. Die relativen Gebäudehöhen liegen dabei zwischen ca. 9,7 m bzw. ca. 13,50 m über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. über der Tiefgaragenoberkante. Die Oberkante des Garagengeschosses liegt zwischen 498,30 m ü. NN bis zu 501,70 m ü. NN.

Für die Bestandsgebäude an der Saarlandstraße werden die Vollgeschosse entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und erfolgen für die Neubebauung an der Warndtstraße auf Grundlage der Funktionspläne des Büros Rogg Architekten, Konstanz sowie im Bereich der bestehenden Bebauung an der Saarlandstraße entsprechend der Gebäude mit einer Ausweitung der bestehenden Baugrenze um ca. 1m nach Süden. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten.

Innerhalb des Plangebiets selber überschneiden sich die Abstandsflächen geringfügig. Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind geringere Abstandsflächen unter den Voraussetzungen möglich, dass die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht sowie eine ausreichende Belüftung kann mit dem geplanten Abstand der Wohngebäude zueinander gewährleistet werden. Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen der Saarlandstraße (räumlich getrennte Zu- und Abfahrt Tiefgarage) und fußläufig über die Warndtstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage bereitgestellt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Planungsgebiet bestehen zwei größere Bäumen und diverse Sträucher, die gerodet werden müssen. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Baum- und Strauchpflanzungen in den Freiflächen des Plangebietes zur Durchgrünung
- Festlegung zur extensiven Begrünung der Flachdächer sowie der Tiefgarage. Eine Substrathöhe von mindestens 30 cm auf der Tiefgarage gewährleistet ein gutes Gedeihen von Flachwurzlern wie Gras, Büschen oder niedrigen Hecken. Kleinkronige Bäume benötigen ein zusätzliches Pflanzbeet. Eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auf allen anderen Flachdächern ermöglicht eine extensive Begrünung und Regenwasserrückhaltung ohne statisches Erfordernis.
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern
- Forderung eines mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplanes zum Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 9.966 m² 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 § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Zur Abschätzung der Eingriffe durch die Planung hat die ulmer heimstätte eG ein naturschutzfachliches Gutachten bei dem BioBüro Schreiber in Auftrag gegeben. Der Gutachter stellt in seiner Stellungnahme vom 03.11.2016 zum speziellen Artenschutz fest, dass an den bestehenden Gebäuden keine geeigneten Strukturen beispielsweise für Gebäudebrüter oder Fledermäuse bestehen.

Zwischen den bestehenden Gebäuden und Garagen liegen schmale Grünstreifen mit Rasen, Beeten und Gärten mit diversen kleineren Bäumen (u.a. Weißdorn, Flieder, Holunder, Fichten und Thujen) sowie Stauden. Die zwei relativ großen Bäume (Birke und Walnuss) im Plangebiet sind zugewachsen und weisen keine Höhlen oder Risse auf. Da in den Gehölzen brütende Vögel vorkommen und diese durch Abbrucharbeiten gestört werden könnten, sind Gehölze sowie vorhandene Vogelnistkästen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (§ 44 BNatSchG) zu entfernen.

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. Es ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Fernwärme Ulm GmbH geplant.

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.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 9.966 m ² (100%)
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.664 m ² (ca.87%)
öffentliche Verkehrsfläche, Bestand	ca. 1.302 m ² (ca.13%)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.