

3. Den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Alternative 4 des überarbeiteten Rahmenplans zu erarbeiten.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im Südosten Wiblingens, südlich der neu gebauten Querspange, nördlich des Baugebiets "Eschwiesen I" soll auf einer Fläche von ca. 2,96 ha ein Wohngebiet mit ca. 230 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Fläche wird durch die ehemalige "Unterweiler Straße" und einen parallel verlaufenden Graben in zwei Bereiche (West und Ost) geteilt. Der westliche Teil soll vom "Wiblinger Ring" erschlossen werden, der östliche Teil über eine bestehende Zufahrt von der nördlich gelegenen Querspange.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 394, 402, 408, 530, 531, 532, 534, 535, 1678 (Teilfläche), 2797 (Teilfläche), 2797/1 (Teilfläche), 2798 (Teilfläche), 366/1 (Teilfläche), 393 (Teilfläche), 500/2, 535/2 (Teilfläche), 529 (Teilfläche), 529/3, 535/1 (Teilfläche) Gemarkung Ulm-Wiblingen und weist eine Größe von ca. 2,96 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Im Süden grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 189/1 " Eschwiesen I" und 189/3 "Am Unterweiler Weg" an. Im Westen liegen die Bebauungspläne 188/7 "Wiblinger Ring zw. Donautalstr. u. Unterweilerstr. Teil 1" und 189/4 "Nahversorgungszentrum Eschwiesen". Alle genannten Pläne haben geringfügige Überschneidungen mit dem aufzustellenden Plan.

Mit diesem Bebauungsplan werden Teilflächen (Grün- und Straßenverkehrsfläche) der aufgeführten Bebauungspläne überplant. Diese Bebauungspläne werden somit zum Teil außer Kraft gesetzt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche (Bestand)" dar. Für das Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6.2. übergeordnete Planungen / Rahmenplan

Im Jahr 2019 wurde von der Stadt ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgelobt, aus dem die Bürogemeinschaft MESS / Amann und Groß mit ihrem Entwurf als Sieger hervorging.

6.3. Bestand

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Westlich befinden sich ein Lebensmittelmarkt (Aldi) und eine Wohnanlage für Geflüchtete. Südlich liegen die Baugebiete "Eschwiesen I und II". Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt die Querspange an.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets weist ein geringes Gefälle in Richtung Nordosten auf.

7. Planung

7.1. Ausgangslage und geplante Neugestaltung

Der aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren von 2019 hervorgegangene Entwurf orientiert sich bezüglich des westlichen Teils am bestehenden Baugebiet "Eschwiesen I" und schlägt ein in sich geschlossenes Quartier größtenteils mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Ringerschließung vor, das als "Satellit" über den "Wiblinger Ring" erschlossen ist. Der östliche Teil wird durch die Zäsur ehemalige Unterweiler Straße / Entwässerungsgraben vom westlichen Teil getrennt und sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vor. Die Erschließung des Bereichs erfolgt getrennt von Norden über die Querspange.

Im Laufe des Jahres 2022 hat SUB IV die Planung weiterentwickelt und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Die Alternativen, die am 13.12.22 wurden im Fachbereichsausschuss vorgestellt wurden fanden keine Mehrheit der Ausschussmitglieder. Zwar fanden viele Aspekte der Planung Zustimmung, die Mischung der Wohnformen wurde jedoch kritisiert. Insgesamt sei zu wenig Geschosswohnungsbau geplant, es sollten mehr Wohnungen angeboten werden, fanden einige Ausschussmitglieder. Auch die Tiny Houses wurden kontrovers diskutiert.

Unter Berücksichtigung der Kritik wurde ein neuer Vorschlag ohne Tiny Houses und mit einer Erhöhung des Anteils von Geschosswohnungsbauten, auch im westlichen Bereich, erarbeitet, der nach intensiver Diskussion, Abwägung und mit einzelnen Änderungen als Alternative 4 nun zur Abstimmung gestellt wird.

In folgenden Punkten wurde der Entwurf angepasst:

- Verdichtung und Optimierung des östlichen Bereichs (ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten)
- Umgestaltung der Nordseite des westlichen Bereichs: Entfall der Doppelhäuser, stattdessen eine weitere Reihenhäusergruppe mit 7 Elementen und 2 Geschosswohnungsbauten mit je 21 Wohneinheiten, getrennt durch einen Grünbereich
- Anpassung der Versickerungsflächen mit Flächenzugewinn durch den Grünbereich zwischen den Geschosswohnungsbauten und den Reihenhäusern

- insgesamt sind nun ca. 230 Wohneinheiten geplant (Zuwachs ca. 32%), das Nettobauland verteilt sich etwa hälftig auf Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern und Reihenhäusern einerseits sowie Geschosswohnungsbau andererseits.

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Die Wärmeversorgung soll über Fernwärme erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist zurückzuhalten und soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Im Zuge der Rahmenplanung wurde bereits ein Konzept zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet.

Für dieses sind im Sinne des Konzepts der "Schwammstadt" verschiedene Versickerungsmulden vorgesehen, die den Abfluss an Niederschlagswasser aus dem Gebiet auf das absolute Minimum reduzieren sollen. Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen laufen derzeit (EBU). Die Mulden sollen naturnah gestaltet und mit biodiversitätsfördernden Gräsermischungen bepflanzt werden. Durch verschiedene Maßnahmen entstehen vielfältige Lebensräume, die auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht möglich waren.

7.2. Bebauungsplan

Eingefasst von umfangreichen Grünflächen soll auf den jeweiligen Baugrundstücken eine effiziente und dichte Bebauung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan sind, basierend auf dem Rahmenplan, folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,40
- II - III Vollgeschosse im Westen, IV + Penthouse im Osten und im nördlichen Teil des Westens

überbaubare Grundstücksfläche:

- Baugrenzen und Baulinien

Bauweise

- offene Bauweise für Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser
- abweichende ("halboffene") Bauweise bei den Kettenhäusern

Dachform

- FD

Stellplätze

- Reihenhäuser im Süden, Kettenhäuser: auf dem Baugrundstück

- Reihenhäuser im Zentrum und Norden: Carports am westlichen Rand
- Mehrfamilienhäuser: Tiefgarage

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des Rahmenplans konkretisiert und ergänzt.

Dabei finden die Ergebnisse aus den Gutachten Berücksichtigung:

- aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass der nördliche Bereich durch Verkehrslärm belastet ist. Der Konflikt durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles, ggfs. Wall-Wand-Kombination gelöst.
- aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass durch Baumaßnahme keine artenschutzfachlichen Verbotstatbestände eintreten (die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt).
- die Ausbreitungsrechnung Geruch kommt zu dem Ergebnis, dass keine Belastungen durch Geruch auftreten
- das Energieversorgungskonzept kommt zu verschiedenen Empfehlungen, unter anderem der Anschluss an die Fernwärme (geplant) und die vorrangige Umsetzung von Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern (ebenfalls geplant).

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.