

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 04.10.2010

Geschäftszeichen SUB IV-HK

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 09.11.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 399/10

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich des Prangers", in Wiblingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Bebauungskonzept (Lageplan) Büro ZG-Architekten	(Anlage 6)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Westlich des Prangers" innerhalb des im Plan vom 12.10.2010 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches 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.

Jescheck

Genehmigt:

BM 3,C 3,II,OB,VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Errichtung von vier Geschossbauten auf den Flurstücken Nr. 47/2 und 50/1 am Pranger, Wiblingen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 47/2 und 50/1 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 180.2/1, genehmigt am 29.08.1895

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr.47/2 (Pranger 9), Familie-Kögel-Stiftung, hat zur Neugestaltung ihres Areales im Frühjahr 2010 ein kombiniertes Gutachterverfahren mit vier Investoren und Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung durchgeführt. Der Vorschlag der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Marktplatz 18, 88471 Laupheim, die das Büro ZG Architekten, Ulm, mit den Entwurfsleistungen einbezogen hatte, wurde dabei ausgewählt, die geplante Bebauung entsprechend dem Stiftungszweck zu verwirklichen. Die GWO ist auch Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB.

Nach Abschluss des Gutachterverfahrens wurde vereinbart, dass die Vorhabenträgerin sowohl das Grundstück der Familie-Kögel-Stiftung (Flst. Nr. 47/2) als auch das Grundstück der Stadt Ulm (Flst. Nr. 50/1) erwirbt und die vorgeschlagene Bebauung verwirklicht. Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Gutachterverfahrens mehrere Wohngebäude in einer Hofform zu errichten. Die Gestaltung der Neubebauung wurde inzwischen vom Büro ZG-Architekten im Auftrag der Vorhabenträgerin überarbeitet und mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Wiblingen. Die Umgebung des Gebietes weist eine für Ortskerne typische, gemischte Nutzung mit Einzelhandel, kleinteiligen Gewerbebetrieben, Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung (überwiegend in den Obergeschossen der Gebäude) auf.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Donautalstraße mit den anliegenden Ladengeschäften (Bäckerei, Pizzaservice, etc.) an. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich die neu gestalteten Verkehrsflächen des Prangers. In diesem Bereich befindet

sich auch das unter Denkmalschutz stehende historische Gebäude des Gasthauses Adler. Weiter östlich liegen die hochrangigen, denkmalgeschützten Bereiche des Lustgartens und die Anlagen des Klosters Wiblingen. Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht ebenso aus einer gemischten Nutzung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die östlich des Prangers bestehende Bebauung weist 2 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss auf, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht ebenso überwiegend aus 2-geschossigen Gebäuden mit einem Satteldach. Die Gebäude auf der Ostseite des Prangers gegenüber dem Plangebiet (Gasthof Adler, Sparkasse) weisen überhöhte Geschosse mit einer Traufhöhe zwischen 9,0 und 9,5 m und steile Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Firsthöhe von ca. 15,0 bis 16,0 m auf.

Die Neubaukonzeption sieht vier separate Baukörper in Form einer Hofbildung mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind ca. 47 barrierefreie Wohneinheiten vorgesehen. In den Erdgeschossen der Baukörper am Pranger und der Donautalstraße sind ein Cafe sowie eine Begegnungsstätte und eine Tagespflegeeinrichtung geplant.

Das oberste Geschoss der Gebäude wird jeweils als Dachgeschoss mit einem Satteldach in einer Dachneigung von ca. 50° ausgebildet. Die geplante Höhe der vier Gebäude ist im Bereich der Dachfirste mit 503,4 m ü. NN vorgesehen. Die relative Firsthöhe liegt damit ca. 16,3 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Die östlich des Prangers bestehenden, ortsbildprägenden Gebäude weisen eine vergleichbare Firsthöhe von ca. 15,0 bis 16,0 m auf.

Der Stellplatznachweis erfolgt durch ca. 40 Einstellplätze in einer Tiefgarage mit einer Zufahrt vom Pranger.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Donautalstraße und des Prangers mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von störenden Lärmbeeinträchtigungen der Wohnungen werden die schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) zu den abgewandten Seiten der Lärmquellen orientiert.

Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen zwischen Kloster, Ortskern und den umliegenden Wohnquartieren ist in Ost-Westrichtung durch das Plangebiet eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Damit kann die fußläufige Verbindung des Ortskerns mit den angrenzenden Quartieren gewährleistet werden.

Im Rahmen der Neugestaltung ist die Entfernung von 30 bestehenden Gehölzen erforderlich. Dabei handelt es sich hauptsächlich um schnell wachsende Nadel- und Sukzessionsgehölze im Garten des Grundstücks Pranger 9. Durch die Erhaltung von Fünf bestehenden, hochstämmigen Bäumen sowie der Neuanpflanzung von ergänzenden Bäumen und Sträuchern kann der Verlust minimiert werden.

Die Wohnbebauung ist als Folgenutzung für die ehemalige Hofstelle sowie die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche vorgesehen und führt insgesamt zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Standortes im Ortskern von Wiblingen.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Ebenso ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Im Rahmen der erforderlichen Artenschutzprüfung gemäß § 43 BNatSchG können nach einer ersten Begehung der Grundstücke geschützte Tierarten nicht ausgeschlossen werden.

Durch Maßnahmen zur Minderung (z.B. Anbringen von Nistkästen) kann ein Auslösen der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Größe von ca. 4.320 m² auf.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,5;
Möglichkeit der Überschreitung durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,7
zulässige Firsthöhe 504,0 m ü. NN. (relative Höhe ca. 16,4 m über dem bestehenden Gelände)
- überbaubare Grundstücksfläche: durch Baugrenzen
- Bauweise: offen
- Dachform/-neigung: Satteldach, 48°-52°
- Stellplätze: Tiefgarage mit Zufahrt vom Pranger (ca. 40 Plätze)
- Abstandsflächen: die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden können bis auf den Wert 0,25 der Wandhöhe reduziert werden

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neugestaltung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches gewährleisten.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und der Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss beigelegt.

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zur Durchführung der öffentlichen Auslegung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) den auszulegenden Unterlagen beigelegt

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Westlich des Prangers" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2010 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 12.10.2010 öffentlich ausgelegt werden kann.