

Planbereich	Plan-Nr.
189	5

Stadt Ulm    Stadtteil Wiblingen

## **Bebauungsplan**

„Meersburger Straße Süd“

### **Begründung zum Bebauungsplan**

- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Ulm, 02.05.2011

Bearbeitung:

Architektur + StadtPlanung  
**meister**.architekten

## **A STÄDTEBAULICHER TEIL**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 ( BGBl. I S. 619).

### **2 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr.37 vom 16.09.2010) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche - Planung dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Anlass der Planung**

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern sollen im Stadtteil Wiblingen im Anschluss an das Neubaugebiet „Am Unterweiler Weg“ weitere Grundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden. Entsprechend der vorherrschenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen als Zielgruppe insbesondere junge Familien angesprochen werden.

Für „Selbstbauer“ soll entsprechend der individuellen Ansprüche unterschiedlichster Bauherren eine große Vielfalt und Variabilität an Bauformen und Gebäudetypen ermöglicht werden. Geplant ist ein moderat verdichtetes Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Hausgruppen.

Grundlage für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist der städtebauliche Rahmenplan „Wiblingen-Eschwiesen“ vom Juli 2007. Mit ihm wird das Gebiet „Meersburger Straße Süd“ in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten und zu weiteren, in Abschnitten zu realisierenden, Teil-Bebauungsplänen gestellt.

### **4 Angaben zum Bestand**

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Wiblingen. Es ist auf zwei Seiten von Ackerflächen umgeben. Im Norden grenzt das Wohngebiet Am Unterweiler Weg an das neue Baugebiet an.

Entlang der westlich des Geltungsbereichs verlaufenden K 9907 schließt ein Waldgebiet an. Das Plangebiet unterliegt derzeit ausschließlich einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

## **5 Planinhalt**

### **5.1 Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan „Meersburger Straße Süd“ sollen Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau in einer moderat verdichteten Bauweise zur Verfügung gestellt werden. Zielgruppen sind insbesondere jüngere Familien. Es sind 21 Einfamilienhäuser als Einzel- und Hausgruppen vorgesehen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung der Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird gewährleistet, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dient. Als Ausnahmen können nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Schank und Speisewirtschaften werden aufgrund ihres Störgrades, Läden im Hinblick auf das benachbarte Nahversorgungszentrum Eschwiesen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und sind ebenfalls unzulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem Ziel privatgenutzten Wohnraum für Familien zu schaffen. Größere Wohnungszahlen können wegen der relativ kleinen Parzellen schnell zu Problemen führen, weil nicht genügend Autostellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt werden können.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Rahmenplans wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Trotz der langfristigen Entwicklungsperspektive soll am Ende ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Ortsbild entstehen, in dem die einzelnen Baukörper aufeinander bezogen sind und eine städtebauliche Einheit bilden.

Dabei sind einerseits eine hohe Formenvielfalt und eine ausreichende individuelle Baufreiheit zu ermöglichen. Andererseits muss der gestalterische Anspruch im Blick auf das städtebauliche Gesamtbild berücksichtigt werden. Hierfür bedarf es ausgewogener Regelungen im Bebauungsplan.

Mit Eschwiesen I und II und Am Unterweiler Weg wurden hinsichtlich einer klaren Baustruktur und einer einheitlichen Formensprache Vorgaben gemacht, die auch für die weiteren Bauabschnitte Gültigkeit besitzen. Sie sollten in einer an die neuen Rahmenbedingungen angepassten Form auch im vorliegenden Bebauungsplan ihre Fortsetzung finden.

Angestrebt ist ein harmonisch gestalteter Übergang vom baulich verdichteten Wohngebiet hin zum Kulturland. Das Plangebiet knüpft in seiner Formensprache und Höhenentwicklung an das angrenzende Wohngebiet an. Durch klar begleitende und begrenzende Bebauung werden Straßenräume definiert. Um raumwirksame Gebäudedekanten auszubilden, werden Baulinien bestimmt, an die angebaut werden muss. Die festgelegte Höhe der Gebäude unterstützt die Raumwirksamkeit.

Neben der Höhenfestsetzung wird das Volumen der Baukörper durch eine Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Größe der Baufelder bestimmt.

#### **5.4 Garagen und Stellplätze**

Vorwiegend aus gestalterischen Gründen, aber auch um die Grundstücksflächen effizient durch eine kompakte Bauweise zu nutzen, sind Garagen mit dem Wohngebäude baulich zu einer Einheit zusammen zu fassen oder gestalterisch an das Wohngebäude anzupassen.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baufelder zulässig. In der Regel kann so eine durchgängige Gartenzone vor den Wohngebäuden entstehen und von störenden Einbauten freigehalten werden.

#### **5.5 Festsetzungen über die Gestaltung**

Die Festsetzungen zur Gestaltung werden zugunsten der individuellen Baufreiheit künftiger Bauherren auf ein notwendiges Minimum reduziert. Dabei ergeben sich im Bereich der freistehenden Einzelhäuser am Rand des Gebietes größere Spielräume. Für die Bebauung entlang der Erschließungsstraße wird zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes eine engere Abstimmung erforderlich. Hier sind in der Höhe aufeinander abgestimmte Flachdächer (Dachneigung max. 8%) vorgeschrieben während ansonsten die Dachform frei wählbar ist.

Empfohlen wird eine klare, kompakte, kubische Formensprache im Gegensatz zu additiven formauflösenden Prinzipien. Neben den energetischen Vorteilen dieser Bauweise ergibt sich hieraus auch eine in ihren Grundzügen einheitliche Gestaltung. Der gewünschte städtebauliche Zusammenhang und eine Beziehung zwischen den einzelnen Baukörpern werden klar ablesbar.

#### **5.6 Verkehr und Wegenetz**

Die Gebietserschließung ist in den Grundzügen an das Verkehrskonzept des Rahmenplans angelehnt.

Der Bauabschnitt „Meersburger Straße Süd“ ist verkehrlich über den Wiblinger Ring bzw. die Verbindungsstraße zur Unterweilerstraße mit Kreisverkehrsplatz an der Gebietszufahrt in das städtische Straßennetz eingebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über von der Ringstraße „Meersburger Straße“ abzweigende Stichstraßen, die ausnahmslos als verkehrsberuhigte Erschließungstische angelegt sind. Sie dienen lediglich den Anwohnern als Erschließung ihrer Baugrundstücke. Die anschließenden, selbstständig geführten Fußwege stellen den Übergang in die freie Feldflur sicher.

#### **5.7 Parkierung**

Damit Parkplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, sind ab einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> zwei PKW-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohneinheiten unter 100 m<sup>2</sup> (Einliegerwohnungen) ist ein PKW-Stellplatz nachzuweisen. Sämtliche notwendige Stellplätze sind auf privaten Grund nachzuweisen. Darüber hinaus wird im öffentlichen Bereich durch straßenbegleitende Parkplätze ein zusätzliches Angebot von ca. 12 öffentlichen Stellplätzen geschaffen.

### **5.8 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „St.-Gallener Straße“ ist aus dem Plangebiet zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen. Über den öffentlichen Nahverkehr sind das Industrie- und Gewerbegebiet Donautal im 30-Minuten-Takt und die Stadtmitte im 10-Minuten-Takt angebunden.

Eine Änderung bzw. ein Ausbau der ÖPNV-Versorgung aufgrund dieses Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **5.9 Grünkonzept**

Dem Bebauungsplan liegt das übergeordnete Grünkonzept des Rahmenplans zugrunde.

Das Plangebiet stellt den südlichen Abschluss des Stadtteils Wieblingen dar. Der Übergang zum Kulturland wird über private Gartenflächen und einem baumbestanden Grünzug harmonisch gestaltet.

### **5.10 Infrastruktur**

Alle für das tägliche Leben notwendigen Versorgungs- und Sozialinfrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil Wiblingen vorhanden. Der Kindergarten in der Lindauer Straße und die Grundschule in der St.-Gallener Straße befinden sich in naher Nachbarschaft zum projektierten Wohngebiet und sind weitestgehend über autoverkehrsfree Wege zu erreichen.

Ein Spielplatz mit Spielwiese ist im Norden des angrenzenden Baugebiets „Am Unterweiler Weg“ vorgesehen (siehe Rahmenplan).

Versorgungsschwerpunkt sind das Einkaufszentrum Tannenplatz und das Nahversorgungszentrum Eschwiesen. Weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Ortsmitte von Alt-Wiblingen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt, das Gebiet mit Fernwärme der Fernwärmegesellschaft Ulm zu versorgen.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung obliegt den Stadtwerken Ulm. Von Seiten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) erfolgt die Abwasserentsorgung. Die Entwässerung ist im Mischprinzip vorgesehen. Zur Speicherung des Niederschlagswassers sind Zisternen oder Gartenteiche vorgeschrieben. Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser auf Grundlage hydrologischer Versickerungsgutachten auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans „Am Unterweiler Weg“ PlanNr. 189/3 (i.K. 10.09.2009) außer Kraft.

## 8 Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Planstatistik

Das Plangebiet „Meersburger Straße Süd“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 16.155 m<sup>2</sup>. Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

<b>Nettobauland</b>		<b>9.785 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>61 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	9.785 m <sup>2</sup>			
<b>Grünflächen</b>		<b>3.620 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>22 %</b>
Öffentliche Grünfläche	2.030 m <sup>2</sup>	=	56%	
Private Grünfläche	1.590 m <sup>2</sup>	=	44%	
Total	3.620 m <sup>2</sup>	=	100%	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>2.750 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>17 %</b>
Straßenverkehrsflächen	1.255 m <sup>2</sup>	=	46 %	
Verkehrsberuhigter Bereich	735 m <sup>2</sup>	=	27 %	
Öffentliche Stellplätze	315 m <sup>2</sup>	=	11 %	
Öffentliche Gehwege	445 m <sup>2</sup>	=	16 %	
Total	2.750 m <sup>2</sup>	=	100 %	
<b>Bruttobauland</b>		<b>16.155 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>100 %</b>

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei ca. 465 m<sup>2</sup>.

### 8.2 Kosten für Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ulm.

Es werden Kosten anfallen:

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| a) für die Herstellung der Erschließungsanlagen<br>(Erschließungsstraßen, Gehwege) | ..... | Euro |
| für den Rückbau der K 9907   | ..... | Euro |
| für den Anteil des Baugebiets an der Realisierung des<br>Wiblinger Rings           | ..... | Euro |
| für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen                                   | ..... | Euro |

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach §§ 33 bis 41 KAG und § 242 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

## b) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

(Kanalisation)	.....	Euro
(Fernwärme)	.....	Euro

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Entwässerungsbeitrag nach den Bestimmungen der Satzung über die Stadtentwässerung erhoben.

## c) Ausgleichsmaßnahmen

(siehe Anhang zum Umweltbericht)	.....	Euro
----------------------------------	-------	------

Die Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 20. Mai 1998, geändert am 30. April 2008, erhoben.

## B UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

<b>Methode und Ablauf der Umweltprüfung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestandsaufnahme</li><li>- Prognose</li><li>- Kompensation</li></ul>	<p>Basis des Umweltberichtes ist eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Bearbeitungsgebiet, welche durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials sowie zusätzliche Geländeerhebungen entstanden ist. Durch Auswertung bestehender Kartierungen, bestehende Ortskenntnis und mögliche Rückschlüsse auf Artenvorkommen aufgrund bekannter Biotoptypen ist eine umfassende Bewertung der Umweltpotenziale gegeben.</p> <p>Die Übertragung von Erfahrungen mit bereits ausgeführten Baugebieten erlaubt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, wobei auch die Auswirkungen einer Nullvariante und eventueller Planungsalternativen geprüft werden.</p> <p>Für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen werden schließlich Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation vorgeschlagen.</p>
<b>Kurzdarstellung des Bebauungsplanentwurfes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage und Größe</li><li>- Art des Gebietes</li><li>- Erschließung</li><li>- Nutzung erneuerbarer Energien</li><li>- Umgang mit Regenwasser</li></ul>	<p>Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen zur Arrondierung des Wohngebietes „Am Unterweiler Weg“ weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierfür sind auf einer Fläche von ca. 1,6 ha 21 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise geplant. Vorgesehen sind Einzelhäuser und Hausgruppen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Größe der Baugrundstücke liegt im Mittel bei rund 480 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die an den Erschließungsring „Meersburger Straße“ anbindenden Wohnwege in das Plangebiet sind als verkehrsberuhigte Erschließungsstiche angelegt. Hieran anschließende Fußwege führen von dort in die Grünflächen, die das Wohngebiet umgeben.</p> <p>Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch die Fernwärmegesellschaft Ulm. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind lt. Festsetzung des Bebauungsplans zulässig.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen oder Gartenteichen zu sammeln.</p>
<b>Vorgaben von Fachplanungen, Schutzgebiete</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Flächennutzungsplan</li><li>- Landschaftsplan</li><li>- Schutzgebiete</li></ul>	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes stellt am vorgesehenen Standort eine Wohnbaufläche - Planung dar.</p> <p>Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz sind im Umgriff des Bebauungsplans ebenso wenig vorhanden wie kartierte, schützenswerte Biotope.</p>

## 2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung dieser Planung

Schutzgut	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens
<b>Boden</b> - Bodenart - Eigenschaften - Leistungsfähigkeit gemäß Leitfaden Bodenbewertung	Kiesiger bis sandiger Lehm auf tertiären Schotterterrassen der Mittelriß - Eiszeit. Boden mit hoher Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.	Dauerhafter Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung von ca. 3.730 m <sup>2</sup> * (Gebäude und Verkehrsflächen). Potentielle Gefahr von Bodenverunreinigungen (Schadstoffeinträge) während der Bau- und Betriebsphase.  *Vollversiegelte Flächen durch Bebauung und Verkehrsanlagen ohne begrünte Dachflächenanteile und abzüglich der bereits vorhandenen Bodenversiegelung.
<b>Wasser</b> - Tagwasser - Grundwasser	Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser wird bisher vollständig versickert. Grundwasser ist ab einer Tiefe von ca. 8 m zu erwarten.	Wegen Überbauung und Versiegelung ergibt sich eine Erhöhung der in Kanälen abgeleiteten Niederschlagswassermenge und damit eine Steigerung der Spitzenwasserabflussmenge in den Vorfluter. Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung. Potentielle Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase.
<b>Klima / Luft</b> - Lokalklima - Geländeklima	Gemäßigtes kontinentales Lokalklima mit starken Schwankungen der Lufttemperatur im Jahresverlauf und relativer Trockenheit. Kleinklimatisch ist das Gebiet wegen seiner ausgedehnten Ackerflächen ein Kaltluftentstehungsgebiet und bzgl. Wärmerückstrahlung und Lufthygiene nicht belastet. Für das bestehende Siedlungsgebiet sind diese Klimafunktionen ohne Relevanz.	Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktionsfunktion. Zunahme der Wärmerückstrahlung wegen des Speichereffektes der Baukörper und der Verkehrsflächen.
<b>Flora, Fauna</b>	Aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, den Störungseinträgen vom angrenzenden Siedlungsrand und der K 9907 (Unterweilerstraße) sind nur wenige nutzungstypische, anspruchslose Kleintier- und Pflanzenarten vorhanden.	Dauerhafter Verlust von rund 1,6 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche als Lebensraum der freien Landschaft. Teilweise Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten besonders oder besonders streng geschützter Arten. Gemäß Vogelschutzrichtlinie be-

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens</b>
	<p>Aus der Gebietsuntersuchung im April 2011 geht folgendes Ergebnis hervor:            In dem Gebiet muss von der Betroffenheit von einem Brutpaar der Feldlerche ausgegangen werden. Für Arten von Schmetterlingen, Amphibien, Reptilien und Eidechsen sind die Flure des Gebiets nicht bedeutend.</p>	<p>zieht sich ein Zerstörungsverbot allerdings nicht auf Individuen sondern auf die Auswirkung auf das lokale Vorkommen einer Art. Da die unmittelbar betroffenen Arten auf die geeigneten angrenzenden Landschaftstrukturen ausweichen können und hier weitere Artgenossen aufzufinden sind ist der Verbotbestand nach §42 BNatSchG nicht gegeben.            Entwicklung von Hausgärten, öffentlichen Grünflächen und Anlage einer privaten Grünfläche/ Feldgehölze.</p>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenart</li> <li>- Vielfalt</li> <li>- Einsehbarkeit</li> </ul>	<p>Durch den bestehenden Siedlungsrand der angrenzenden Wohngebiete, die intensive ackerbauliche Nutzung und die K 9907 (Unterweilerstraße) ist das Landschaftsbild stark anthropogen geprägt.</p>	<p>Schleichende Verstädterung und bauliche Verdichtung des Landschaftsraumes.</p>
<p><b>Erholung</b></p>	<p>Das Gebiet ist für Naherholungsfunktionen ohne Bedeutung.</p>	
<p><b>Mensch</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmissionen</li> <li>- Luftschadstoffe</li> </ul>	<p>Die im Osten gelegene L 260 ist rund 600 m vom Plangebiet entfernt. Die von dort ausgehenden Lärmemissionen sind somit von untergeordneter Bedeutung.            Die von der K 9907 ausgehenden Lärmemissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau in Teilflächen des Plangebietes. Der bezüglich der Notwendigkeit von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen kritische Abstand (Überschreitung von 50 dB(A) nachts) beträgt 40 m zur Achse der K 9907.            Zu einer im Osten an der L 260 gelegenen Hofstelle ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung eingehalten.</p>	<p>Die Neuansiedlung zieht ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit damit verbundenen Umweltauswirkungen nach sich.            Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und Staubbelastung zu rechnen.            Durch die unter Berücksichtigung der Lärmpegelwerte vorgenommene Festsetzung der Baugrenzen werden die Anforderungen an einen baulichen Lärmschutz mit üblichen Bauteilen erfüllt (Vgl.: ISIS: Schalltechnische Untersuchung).</p>
<p><b>Kultur und Sachgüter</b></p>	<p>Nennenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.</p>	<p>Durch die angestrebte Bebauung werden neue Sachgüter geschaffen.</p>

### 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung dieser Planung

<b>Nullvariante</b>	Die bisherige Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung beibehalten. Die Ackerflächen würden nach wie vor einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.
<b>Planungsalternativen</b>	Die grundsätzliche Eignung des Standorts wurde bereits im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung untersucht und bestätigt. Gebietsinterne Planungsvarianten sind unter der Prämisse - Schaffung von Wohnbaugrundstücken für eine moderat verdichtete Einzelhausbebauung - im Hinblick auf die Umwelt-erheblichkeit ohne Relevanz.

### 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Wirkungen

<b>Beschränkung der Versiegelung</b>	Durch die festgesetzte überbaubare Grundflächenzahl bzw. Grundstücksfläche wird die Versiegelung eingeschränkt. Im privaten Bereich sind darüber hinaus Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
<b>Umgang mit Niederschlagswasser</b>	Das unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen oder Gartenteichen zu sammeln. Es kann als Grauwasser und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Damit werden Kanalisation und Trinkwasserhaushalt entlastet. Das Gießwasser wird dem natürlichen Wasserkreislauf nicht entzogen. Die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern (Dachneigung max. 8%) verzögert den Niederschlagswasserabfluss und trägt damit zur Minimierung der Spitzenbelastung des Vorfluters bei.
<b>Pflanzgebote</b>	Pflanzgebote werden im öffentlichen Raum für straßen- / wegbegleitende Bäume und für die, das Gebiet einfassenden Grünflächen festgesetzt. Standortgerechte Arten sind zu verwenden. Die Maßnahme ist mit positiven Auswirkungen für das Landschaftsbild und das Lokalklima verbunden. Die strukturelle Vielfalt und die Biodiversität werden erhöht.
<b>Kompensation</b>	Laut Berechnung im Anhang zu diesem Umweltbericht er-

	<p>folgt entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Kompensationsbedarf gebietsintern.</p> <p>Zur Sicherung des Brutvorkommens der Feldlerche erfolgt als CEF- Maßnahme im Rahmen des Gesamtkonzepts Feldlerchenfenster der Stadt Ulm die dauerhafte Zuordnung von vier Feldlerchenfenstern auf externen Ackerflächen.</p>
--	--

## 5 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Stadt Ulm	Besondere Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind innerhalb derartiger Baugebiete erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sind auf Grund der Besitzverhältnisse (Stadt Ulm) gewährleistet.

## 6 Zusammenfassung

Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen zur Arrondierung des Wohngebietes Am Unterweiler Weg weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierfür werden rund 1,6 ha Fläche zur Verfügung gestellt, die bisher ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die Eignung des Gebietes für Siedlungszwecke bereits überprüft und bestätigt.

Sämtliche Schutzgüter des Gebietes sind stark anthropogen überformt. Wegen der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung der ertragreichen Böden sind Flora und Fauna extrem artenarm und wenig naturnah ausgeprägt. Das Gebiet ist gut einsehbar.

Bei Umsetzung der Planung sind die bei der Realisierung eines Wohngebietes üblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der landwirtschaftlichen Nutzung werden rund 1,6 ha entzogen, 0,6 ha Boden werden neu versiegelt bzw. überbaut. Umweltauswirkungen ergeben sich für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Ausgleichsflächen für den zerstörten Lebensraum von gemeinen und zu schützenden Vogelarten werden gebietsextern als CEF-Maßnahmen erstellt.

Festsetzungen des Bebauungsplans sehen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vor. Die dennoch verbleibenden Beeinträchtigungen, die Kompensationsmaßnahmen bedingen, deren Umfang bei der Stadt Ulm nach einer allgemein eingeführten Konvention geregelt ist können durch Aufwertung gebietsinterner Teilflächen ausgeglichen werden.

Für das Baugebiet gibt es aus städtebaulichen Gründen (Umsetzung eines Rahmenplans), der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.

Ulm, den 02.05.2011

Dr. Daniel P. Meister  
meister.architekten ulm

## Anhang zum Umweltbericht: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

### FLÄCHENBILANZ / FLÄCHENBEWERTUNG

	<u>Ausgangssituation</u>		<u>Planrealisierung</u>	
	m <sup>2</sup>	ökolog. Bedeutung	m <sup>2</sup>	ökolog. Bedeutung
überbaute versiegelte Fläche <sup>1</sup>		keine	1.790	keine
versiegelte befestigte Fläche	450	keine	2.350	keine
teilversiegelte befest. Fläche (Verkehrsgrün)	10	gering	400	gering
begrünte Dachflächen <sup>2</sup>			2.075	gering
Intensivacker	15.695	gering		
Private Grünflächen Feldgehölz		mittel	1.590	mittel
Öffentliche Grünfläche		mittel	2.030	mittel
Gartenflächen			5.920	gering
	16.155		16.155	

<sup>1</sup> Die Größe der Fläche ergibt sich aus der Anwendung der festgesetzten GRZ bzw. aus der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche (ohne <sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Die Größe der Fläche ergibt sich aufgrund der Annahme, dass bei den festgesetzten Flachdächern rund 65 % der Dachfläche begrünt werden. Für die Baugebiete in denen die Dachform freigestellt ist wird angenommen, dass 100 % Dachflächen nicht begrünt sind.

### ÖKOBILANZ

Flächenanteile mit ökologischer Bedeutung	<u>Ausgangs-</u>	<u>Plan-</u>	<u>Differenz</u>
	<u>situation</u> m <sup>2</sup>	<u>realisierung</u> m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
keine	450	4.140	3.690
gering	15.705	8.395	7.310
mittel		3.620	3.620
hoch	--		
sehr hoch	--	--	--

## **WERTEVERSCHIEBUNGEN**

**Abwertung** von ca. 3.690 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe (von gering nach keine)

**Aufwertung** von ca. 3.620 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe (von gering nach mittel),

Daraus resultiert eine Abwertung von ca. 70 m<sup>2</sup> um 1 Qualitätsstufe.

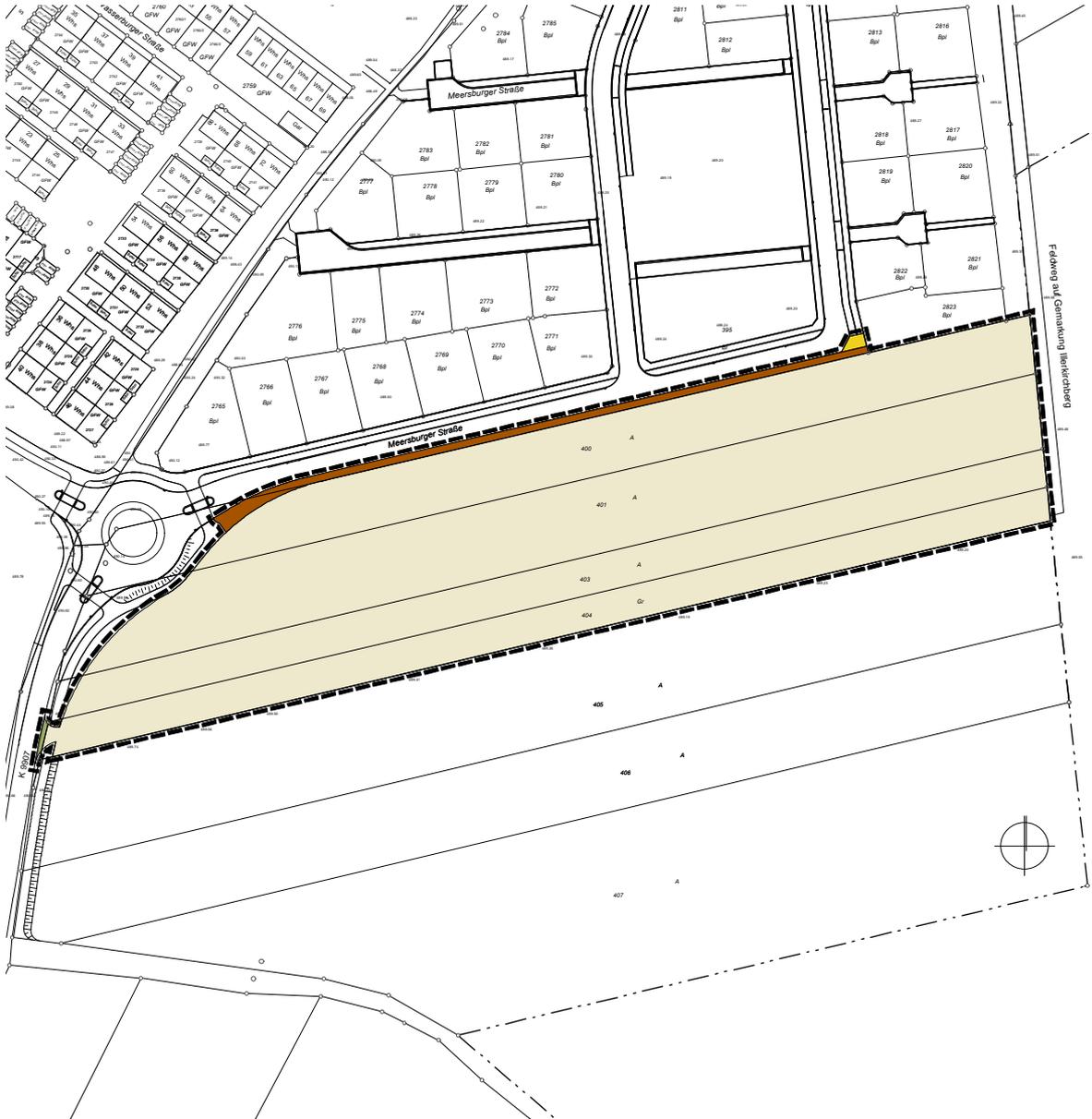
## **KOMPENSATION**

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft kann gebietsintern erfolgen. Der geringfügigen Minderkompensation wird nicht nachgegangen.

## **KOSTEN DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Nachdem die Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind deren Kosten inkl. Herstellung kalkulatorisch bereits in den m<sup>2</sup> -Preisen der Baugrundstücke eingerechnet.

Stadt Ulm, Stadtteil Wiblingen, Bebauungsplan "Meersburger Straße Süd"  
Anlage 1 zum Umweltbericht - Bestandserhebung- und bewertung

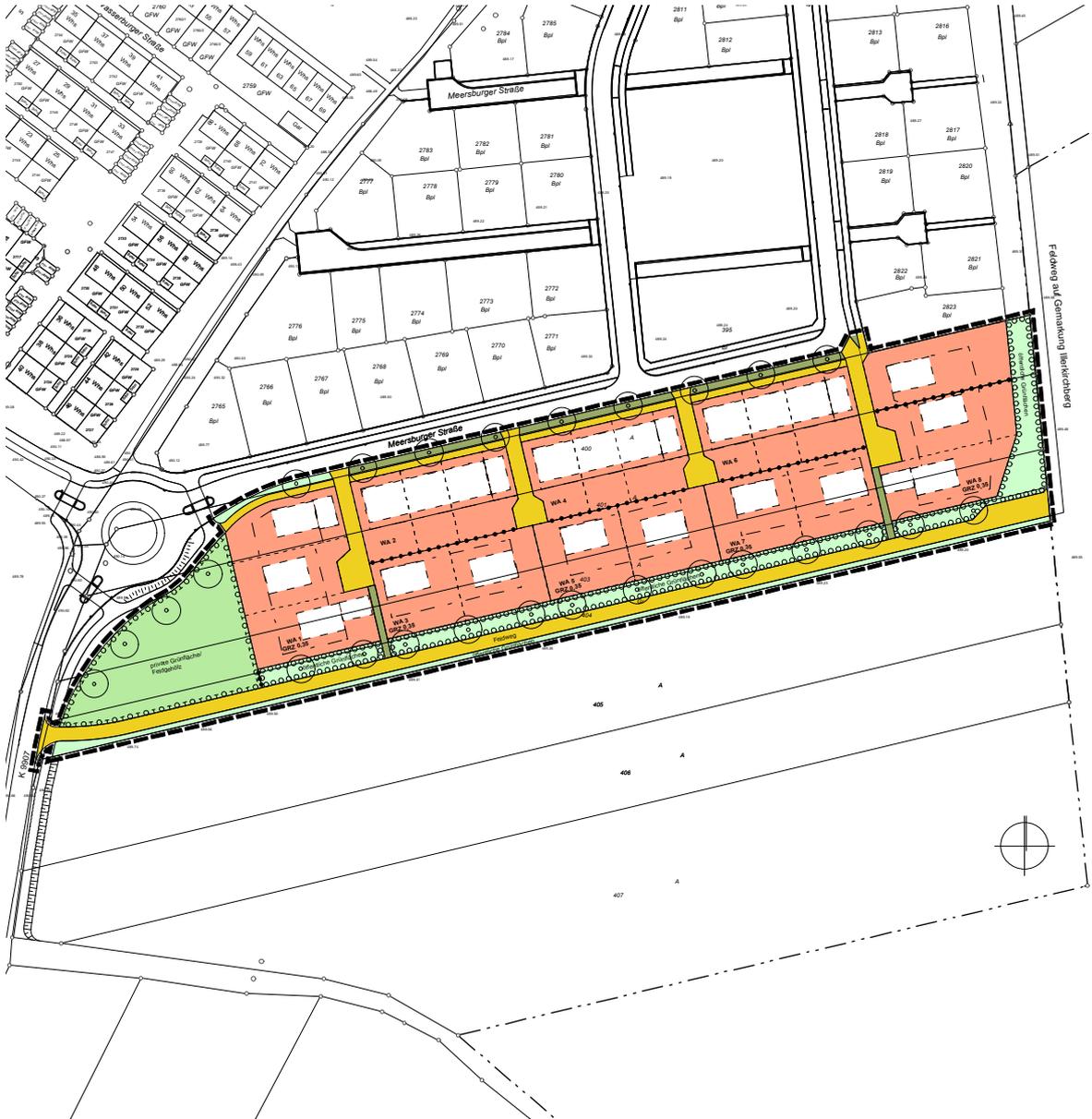


M 1 : 2 000

Bestandserhebung und -bewertung

Bestand (m <sup>2</sup> )	ökologische Bedeutung
 Geltungsbereich des Bebauungsplans <b>Gesamtfläche: 16.155 m<sup>2</sup></b>	
 versiegelte befestigte Fläche 20 m <sup>2</sup>	keine
 Schotterfläche hochverdichtet 430 m <sup>2</sup>	keine
 Verkehrsgrün 10 m <sup>2</sup>	gering
 Intensivacker 15.695 m <sup>2</sup>	gering

# Stadt Ulm, Stadtteil Wiblingen, Bebauungsplan "Meersburger Straße Süd" Anlage 2 zum Umweltbericht - Eingriffsermittlung- und bewertung



M 1 : 2 000

## Eingriffsermittlung und -bewertung

Planung (m <sup>2</sup> )	ökologische Bedeutung	Planung (m <sup>2</sup> )	ökologische Bedeutung
<p> Geltungsbereich des Bebauungsplans <b>Gesamtfläche: 16.155 m<sup>2</sup></b></p> <p>Durch Gebäude überbaute Fläche gesamt: 3.865 m<sup>2</sup> davon 1.790 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt, 2.075 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen.</p>		<p> versiegelte befestigte Fläche (Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege): 2.350 m<sup>2</sup></p>	keine
<p> GRZ 0,35 (Baugebiete WA 3,5,7 und 8), angenommener Flächenansatz 100% Satteldächer ohne Begrünungsmaßnahmen: 1.790 m<sup>2</sup></p>	keine	<p> Hausgärten mit Zufahrten und Privatstellplätzen: 5.920 m<sup>2</sup></p>	gering
<p> GRZ 0,35 (Baugebiete WA 1), angenommener Flächenansatz für Flachdächer mit 65 % Dachbegrünung: Dachterrassen 215 m<sup>2</sup>, begrünte Dachflächen 400 m<sup>2</sup></p>	keine gering	<p> öffentliche Grünfläche mit Bäumen überstellt: 2.030 m<sup>2</sup></p>	mittel
<p> überbaute Fläche durch Baufelder bestimmt (WA 2,4 und 6), angenommener Flächenansatz für Flachdächer mit 65 % Dachbegrünung : Dachterrassen 510 m<sup>2</sup>, begrünte Dachflächen 950 m<sup>2</sup></p>	keine gering	<p> private Grünflächen/ Feldgehölz: 1.590 m<sup>2</sup></p>	mittel
		<p> Einzelbäume (Pflanzgebot)</p>	

Stadt Ulm, Stadtteil Wiblingen, Bebauungsplan "Meersburger Straße Süd"  
 Anlage 3a zum Umweltbericht - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum  
 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft



M 1 : 2 000

Maßnahmen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Gebäude / Begrenzung der Flächeninanspruchnahme
-  Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege
-  PKW-Stellplätze Verkehrsgrün Gehwege
-  Hausgärten mit Zufahrten und Privatstellplätzen
-  öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten
-  private Grünflächen/ Feldgehölz
-  Einzelbäume Wuchskategorie 2
-  Einzelbäume Wuchskategorie 2 und 3
-  Gehölzgruppe / Sträucher

# Stadt Ulm, Stadtteil Wiblingen, Bebauungsplan "Meersburger Straße Süd" Anlage 3b zum Umweltbericht - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Maßnahmen	Schutzgutbezogene Wirkungen
<b>Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen</b>	
Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Bestimmung der Größe der Baufelder.	Begrenzung der Flächenversiegelung durch Bebauung.
Herstellung von Stellplatzzufahrten und privaten Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.	Minimierung der Bodenversiegelung und begünstigung der Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung, lokalklimatische Wirkung durch erhöhte Verdunstung.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit gras- und pflanzenbewachsenen Erdschichten zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden (extensive Begrünung).	Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und damit verbunden eine Minimierung der Spitzenbelastung des Vorfluters. Lokalklimatische Wirkung durch Verringerung der Wärmerückstrahlung von Dachflächen und durch eine erhöhte Verdunstung. Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen und Insekten.
Pro Baugrundstück ist die Anlage einer Regenwassersammelanlage mit einer Größe von 20 l/m <sup>2</sup> Dachfläche, mindestens jedoch 3 m <sup>2</sup> in Form einer Zisterne bzw. eines Teiches vorgeschrieben.	Kanalisation und Trinkwasserhaushalt werden entlastet. Als Gießwasser genutztes Regenwasser bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.
Einbindung der Bauflächen in das aus dem Rahmenplan entwickelte Freiraumkonzept und Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume der Wuchskategorie 2 zu pflanzen (StU 16/18). Die Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit freiwachsenden Strauchhecken zu kombinieren. Zwischen den Gehölzgruppen und Einzelbäumen sind artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Standortabweichungen sind möglich, wenn es die örtliche Situation erfordert. Die Anzahl der Bäume muss beibehalten werden.</li> <li>– Flächen für Anlagen von Feldgehölz in Kombination mit dem Gebot der flächenhaften Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.</li> </ul>	Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch gestaltprägende Grünstrukturen, positive Auswirkungen auf das Lokalklima (erhöhte Verdunstung, geringere Wärmerückstrahlung), Erhöhung der ökologischen Vielfalt, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen sind zulässige Dachaufbauten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich. Maßnahmen zur CO <sub>2</sub> -Einsparung sind zu empfehlen (weltweiter Klimaschutz).
<b>Zur Umsetzung empfohlene Maßnahmen</b>	
Oberboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Oberboden muß auf Oberboden-deponien gebracht werden.	Erhalt von fruchtbarem und kulturfähigem Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
Je angefangene 250 m <sup>2</sup> unbebauter privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein Baum der Wuchskategorie 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzmaßnahmen an den Siedlungsrändern und gärtnerische Gestaltung der unbebauten Privatgrundstücke. Positive Auswirkungen auf das Lokalklima (erhöhte Verdunstung, geringere Wärmerückstrahlung), Erhöhung der ökologischen Vielfalt, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
An den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen freiwachsende Sträucher in Gruppen oder geschnittene Hecken anzupflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind standortheimische Arten. Ein ausreichender Grenzabstand für freiwachsende Sträucher ist zu beachten.	
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Baugesuch einzureichen.	

## Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen von rund 1.600m<sup>2</sup> im westlichen Bereich des Planungsgebietes zur Abgrenzung an die K 9907 vorgesehen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche wird in ökologisch hochwertige Feldgehölze aufgewertet. Gebietsexterne Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.