Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	16.06.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV - Hk		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.07.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 261/08

Betreff: Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften - Vorentwurf	(Anlage 3)
1	Begründung - Vorentwurf	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Unterweiler Weg“ innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 27.05.2008 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV/VP	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Wiblingen. Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt eines, die Baugebiete Tannenplatz und Eschwiesen ergänzenden neuen Wohnquartieres. Auf einer Fläche von ca. 4,3 ha sind 66 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise geplant.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 392, 394, 395, 397, 398, 399, 402, 408, 500, 1678, 1678 / 7 und 2176 auf Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Sachverhalt

4.1. Ausgangslage:

Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen östlich des Unterweiler Weges bzw. der Wohngebiete Eschwiesen I und II weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Der verbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 21. Februar 2002) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Grundlage für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist ein städtebaulicher Rahmenplan. Für das ca. 15 ha große Gebiet (Eschwiesen III und östlich der Unterweilerstraße) wurde ein Rahmenplan entwickelt. In ihm sind über den 1. Bauabschnitt hinaus zwei weitere Bauabschnitte vorgesehen. Im Endausbau sollen ca. 250 Einfamilienhäuser entstehen. Mit dem Rahmenplan wird das Gebiet „Am Unterweiler Weg“ in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten und zu weiteren, in Abschnitten zu realisierenden, Teil-Bebauungsplänen gestellt.

4.2. Städtebauliches Konzept:

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des 1. Bauabschnittes des neuen auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Wiblingen – Eschwiesen“ geplanten Wohnquartieres. Auf einer Fläche von ca. 4,3 ha sind ca. 66 Einfamilienhäuser in einer moderat verdichteten Bauweise geplant. Vorgesehen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und kurze Reihenhausgruppen. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Einzel- und Doppelhäuser liegt in der Regel bei 0,35. Für die Hausgruppen wird die überbaubare Fläche durch die Größe der Baufelder bestimmt. Die Größe der Baugrundstücke liegt im Mittel bei rund 380 m². Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4.3 ha.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Verbindungsstraße zwischen Wiblinger Ring und Unterweiler Straße im Süden des Plangebietes. Gebietsfremder Verkehr wird durch die Ausbildung

eines inneren Erschließungsringes vermieden. Die an den Erschließungsring anbindenden Wohnwege sind als „Spielstraße“ im Mischprinzip konzipiert. Fußwege führen von dort in die Grünflächen, die das Wohngebiet umgeben. Im Westen des Plangebietes entsteht so eine engmaschige Verknüpfung mit den bestehenden Wohngebieten. Die Fußwege leiten weiter zur Bushaltestelle und zur Schule bzw. zum Kindergarten westlich des Wiblinger Rings. Auch eine Verknüpfung zu den nachfolgenden Bauabschnitten wird so bereits vorbereitet.
Die Wärmeversorgung erfolgt voraussichtlich durch die FUG (Fernwärmegesellschaft Ulm). Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie (thermische Nutzung, Photovoltaik) sind auf den Dachflächen zulässig.
Zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im privaten Bereich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Auch die öffentlichen Stellplätze werden mit sickerfähigen Belägen hergestellt. Darüber hinaus ist das Regenwasser in Zisternen oder Gartenteichen zu sammeln.

4.3. Kompensation des planungsbedingten Eingriffs

Es verbleibt entsprechend der in Ulm praktizierten Bewertungsmethode nach Anrechnung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet ein externer Kompensationsbedarf von ca. 12.150 m² Fläche um eine Qualitätsstufe. Dieser wird gemäß Festsetzung im Bebauungsplan gedeckt durch Zuordnung folgender Flächen:
a) eine Fläche von 4.005 m² des stadteigenen Flurstücks 757 Gemarkung Wiblingen, auf dem im Herbst 2007 der vormalige Acker in Wald umgewandelt und somit um 2 Qualitätsstufen aufgewertet wurde,
b) eine Teilfläche von 1.050 m² der städtischen Flurstücke 757/1 und 756 Gemarkung Wiblingen, die im Herbst 2007 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde,
c) eine Teilfläche von 3.090 m² des städtischen Flurstücke 899 und 903 Gemarkung Wiblingen, die im Herbst 2003 von Wiese in Wald umgewandelt und somit um 1 Qualitätsstufe aufgewertet wurde.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.
Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet.