



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| 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 260/08 |

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan "Wiblingen - Eschwiesen"
- Beschluss

Anlagen: 1 Städtebaulicher Rahmenplan „Wiblingen - Eschwiesen“ (Anlage 1)

Antrag:

1. Dem städtebaulichen Rahmenplan „Wiblingen – Eschwiesen“ zuzustimmen.

Jescheck

| | |
|-------------------------------------|--|
| Genehmigt: BM 3.C 3.L1.OB.VGV/VP | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| _____ | Eingang OB/G _____ |
| _____ | Versand an GR _____ |
| _____ | Niederschrift § _____ |
| _____ | Anlage Nr. _____ |

Sachdarstellung:

1. Grobkonzept / Leitideen des Rahmenplanes

Im Süd-Osten des Stadtteiles Wiblingen sollen östlich des Unterweiler Weges bzw. nördlich der Wohngebiete Eschwiesen I und II weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt Wohnbaufläche (Planung) dar. Für das ca. 15 ha große Gebiet „Wiblingen - Eschwiesen“ wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. In ihm sind 3 Bauabschnitte (Quartiere) vorgesehen. Im Endausbau sollen ca. 250 Einfamilienhäuser entstehen. Dabei wurde großer Wert auf eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen gelegt. Vorgesehen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und kurze Reihenhausgruppen. Am Wiblinger Ring ist darüber hinaus eine Fläche für einen Verbrauchermarkt freigehalten, der der Nahversorgung am Wohnort dient. Die Größe der einzelnen Grundstücke liegt im Allgemeinen zwischen 300 m² und 400 m² bei einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 390 m². In Einzelfällen werden auch deutlich kleinere Grundstücke ausgewiesen, beispielsweise für kleine Kettenhausparzellen oder Reihenmittelhäuser. Überdurchschnittlich große Parzellen (bis zu rund 600 m²) befinden sich in den Randbereichen der Baufelder. Da hier eine das Landschaftsbild prägende Ortsrandeingrünung entstehen soll, sind größere Parzellen mit entsprechendem Gartenanteil gerechtfertigt.



Bebauungsstruktur



Rahmenplan

Eine robuste Grundstruktur und eine klare städtebauliche Ordnung soll das Konzept des Rahmenplans offen für Anpassungen und Änderungen machen, damit die Planung in ihren Grundzügen auch über längere Zeiträume hinweg nicht in Frage gestellt werden muss.

Vier Baufelder gruppieren sich, zusammen mit Eschwiesen I und II um, einen gemeinsamen Freiraum. Vorhandene Zäsuren werden aufgenommen und finden im Entwurf ihre Fortsetzung. Eine moderate bauliche Verdichtung um einen Quartiersmittelpunkt ist in jedem Baufeld deutlich ablesbar.

Die Freiraumkonzeption des Rahmenplans sieht eine ortsbildprägende Eingrünung des Siedlungskörpers, auch unter Einbindung der Baufelder Eschwiesen I und II, vor. Bäume in Reihe gepflanzt am öffentlichen Weg an der Ostseite des Gebietes finden entlang der Querspange ihre Fortsetzung. Im Süden grenzen

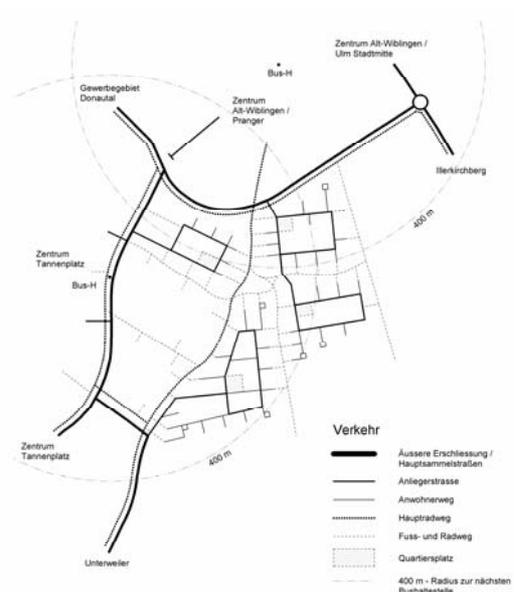
die Privatflächen unmittelbar an die Feldflur. Etwas größere Parzellen erlauben auch hier eine

gestaltprägende Eingrünung. Die einzelnen Baufelder werden durch schmale Grünzäsuren gegliedert, die sich zu einer „Grünen Mitte“ hin orientieren. Auch die Grünzäsuren der Baufelder Eschwiesen I und II werden über die Trasse der ehemaligen Unterweiler Straße zur grünen Mitte hin fortgesetzt. Im Zentrum des Plangebietes entsteht so eine gemeinsame Freifläche, die der unmittelbaren Nah- und Kurzzeiterholung dient. Hier ist auch Raum für einen Kinderspielplatz und eine Spielwiese. Die Grüne Mitte und die Grünzäsuren werden vom Kraftfahrzeugverkehr frei gehalten. Die Unterweilerstraße soll rückgebaut und künftig Bestandteil des Radwegnetzes werden. Innerhalb der Baufelder begleiten Einzelbäume die Erschließungsringe. Sie sind Bestandteil der Straßenraumgestaltung, ebenso wie die Eingrünung der kleinen Quartiersplätze.

Das Erschließungskonzept sieht vor die drei Bauabschnitte unabhängig voneinander aus verschiedenen Richtungen verkehrlich zu erschließen. So wird verhindert dass neue Durchgangsstraßen entstehen. Die vorhandenen Grünzüge lassen sich ununterbrochen vernetzen. Der 1. Bauabschnitt wird von Süden über die bisherige, in ihrer Verkehrsfunktion durch den geplanten Rückbau reduzierten, Unterweiler Straße erschlossen. Die Erschließung des Bauabschnitts 2 (nördlich der Wohngebiete Eschwiesen, südlich der geplanten Querspange) ist vom Wiblinger Ring aus vorgesehen. Bauabschnitt 3 kann von Norden an die zukünftige Querspange angebunden werden. In den einzelnen Baufeldern ist ein Innenring als Anliegerstraße vorgesehen. Das Erschließungsprinzip von Eschwiesen I und II wird damit fortgesetzt. Die Wiederholung dieses Grundprinzips erleichtert die Orientierung und bietet den Vorteil, dass Wendemanöver nicht erforderlich sind. Die Anliegerstraßen sind mit einer Gesamtbreite von rund 10 m großzügiger bemessen wie in den Baufeldern Eschwiesen I und II, so dass hier auch die erforderlichen Besucherstellplätze und straßenbegleitende Bäume problemlos untergebracht werden können. Die von den Anliegerstraßen abzweigenden Wohnwege - Mischprinzip mit Spielstraßencharakter - dienen lediglich der Grundstückserschließung für die unmittelbaren Anwohner. Der Straßenquerschnitt ist aus Gründen der Flächen und Kostenersparnis deutlich schmaler bemessen. Zusätzliche Besucherparkplätze sind in diesen Bereichen nicht angeordnet. Auch das Einfahren von Müllfahrzeugen ist hier in der Regel nicht vorgesehen. Um in den kurzen Stichstraßen ein Wenden ohne Rangieren zu ermöglichen, ist gegebenenfalls die Garagenzufahrt der benachbarten Grundstücke mit zu benutzen. Eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch ein fein verästelttes Wegenetz gewährleistet, das an vielen Stellen eine Verbindung zu den Grünzäsuren und über diese zur „Grünen Mitte“ ermöglicht. Als wichtige Radwegeverbindung zwischen Unterweiler und Alt-Wiblingen fungiert die zurückgebaute Unterweiler Straße.



Grün- und Freiraumstruktur



Verkehr

2. Der städtebaulicher Rahmenplan ist Grundlage für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung. Er soll in Teilabschnitten umgesetzt werden.
- a) Da die liegenschaftlichen Voraussetzungen vorliegen soll durch den Bebauungsplan „Am Unterweiler Weg“ für einen ersten Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, und das Baugebiet in einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Baugebieten und zu den weiteren, in Abschnitten zu realisierenden, und aus dem Rahmenplan zu entwickelnden Teil-Bebauungsplänen gestellt werden.
 - b) Für den im Stadtteil Wiblingen bereits vorhandenen und durch die weitere Bebauung sich noch verstärkenden Bedarf nach Einrichtungen der Nahversorgung wird, für einen Teilbereich des künftigen Baugebietes Eschwiesen 3 (nördlich des Baugebietes Eschwiesen 1, östlich des Wiblinger Ringes), der Flächennutzungsplan geändert und eine „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ dargestellt. Vor diesem Hintergrund sieht der Rahmenplan hier, an den Wiblinger Ring angebunden einen Standort für einen Verbrauchermarkt / Discounter vor. Das Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung soll vorbereitet, und nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich im Spätherbst 2008 der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.