

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.09.2018		
Geschäftszeichen	SUB IV-JM		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2018	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 10.10.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 340/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Wiblinger Hart 4" – Stadtteil Wiblingen - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten)	(Anlage 5.1.–5.10)
	1	Abwägung und Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung	(Anlage 6.1–6.9)
	1	Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach	(Anlage 7)
	1	Baumfällungen und Artenschutz von Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm	(Anlage 8)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im Wiblinger Hart 4" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im Wiblinger Hart 4" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.09.2018 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 04.09.2018 hierzu festzulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, UWS, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) mbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2456, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Kindertagesstätte (Kita) mit der Projektbezeichnung „W4 – Wohnen in Wiblingen, 24 Wohnungen & KITA“.

Vorgesehen sind 24 Wohneinheiten (WE) in Form von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Grundstück an der Straße „Im Wiblinger Hart“ befindet sich bisher ein Garagenhof der westlich angrenzenden UWS Gebäude. Der Zustand der Garagenanlage ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau an, welche gleichzeitig den Ersatz und Neubau von Stellplätzen absichert.

Zur Baurechtschaffung für die Neubaumaßnahme wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Er dient i. d. S. der Entspannung des Wohnungsmarktes gemäß des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates vom März 2016 und als Maßnahme zur Stärkung der Innenentwicklung.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des folgenden Grundstückes: Flurstück-Nr. 2456 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 187/2 in Kraft getreten am 27.08.1981

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnbauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.06.2018 zum Bebauungsplanentwurf vom 04.06.2018
- b) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse (Ulmer Ausgabe) am 30.06.2018
- c) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2018 bis 10.08.2018

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS).

Zur Ausformulierung der Neugestaltung des Plangebietes wurde von der UWS im Jahr 2017 ein Planungswettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens mit Mehrfachbeauftragung von 7 Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit des Architekturbüros Hullak Rannow Architekten (AB HR) aus Ulm als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Ein auf Basis dieses Wettbewerbsentwurfes weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan des AB HR wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis des v. g. Planungswettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Kita im Sinne der Nachverdichtung zur Stärkung der Innenentwicklung.

Die UWS ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 2456 (Ecke Im Wiblinger Hart/Wiblinger Ring). Dort befindet sich auf dem westlichen Teil des Grundstückes ein 3- bis 5-geschossiges Wohngebäude der UWS. Bei der Bestandsbebauung auf dem östlichen Teil des Grundstückes handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Garagengebäude mit zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück entlang der Straße „Im Wiblinger Hart“.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes des AB HR schafft der Bebauungsplan westlich der Straße „Im Wiblinger Hart“ Baurecht für zwei in etwa rechteckige Wohngebäude, die sich aus einem gemeinsamen Baukörper (EG mit Kita) entwickeln. Gemäß Wettbewerbsergebnis gliedert sich die Bebauung damit in drei Baukörper, wobei die Kita das durchgehende Erdgeschoss nutzt. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen sind maximal 4-geschossige Gebäude mit begrünten Flachdächern oder Kiesdächer mit Solar oder Photovoltaikanlage (PV). Es entsteht eine gegliederte, homogene Fassade mit in die Fassade eingelassenen Loggias/Balkonen. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung des Ulmer Stadtteils Wiblingen.

Für den durch das Neubauvorhaben entstehenden Stellplatzbedarf einschließlich Ausgleich für wegfallende Stellplätze durch den Abbruch des bestehenden Garagengebäudes bzw.

den Wegfall oberirdischer Stellplätze setzt der Bebauungsplan folgendes Konzept für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs um. In einer auf der Nordseite des Gebäudes von der Straße „Im Wiblinger Hart“ angefahrenen, 2-geschossigen Tiefgarage entstehen 69 Kfz-Stellplätze sowie 4 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück entlang der Straße. Entsprechend der V+E-Planung besteht zukünftig baurechtlich ein Bedarf von 75 Stellplätzen (45 Wohnungsbestand, 24 Neubau und 6 für Kita). Eine geringfügige Unterdeckung von voraussichtlich 2 Stellplätzen ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht angesichts der sehr guten ÖPNV-, Fahrrad- und Fußgängerkehrersituation und dem Ziel der dringenden Wohnraumbeschaffung verträglich. Darüber hinaus werden ca. 65 Fahrradstellplätze als oberirdische und in der Tiefgarage untergebrachte Stellplätze geschaffen.

7.2. Spezieller Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Baumstandorte in Bezug zu möglichen Verstößen gegen die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG beim Vollzug des Bebauungsplanes vor. Darin wird festgestellt, dass nur die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel artenschutzrechtlich relevant sein können. Bei Fällmaßnahmen der Bäume im Winterhalbjahr bzw. vorausgehender Kontrollen bei Fällarbeiten außerhalb des Winterhalbjahres, ist davon auszugehen, dass durch die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen. Dies ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 9 Einwendungen wurden in der Abwägung behandelt:

- Deutsche Telekom
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Fernwärme Ulm
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

- Zentralplanung Unitymedia

Die vorgebrachten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf Hinweise, die die weitere Ausführungsplanung betreffen. Folgende Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren keine Planänderungen erforderlich.

Darüber hinaus wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Informationen vorgetragen, die die Begründung der vorliegenden Bebauungsplanung ergänzen können. Die Begründung wurde so um folgende Punkte ergänzt:

- Der im Osten angrenzende Wald ist als Erholungswald der Stufe 1 kartiert. Da das Plangebiet bereits heute baulich genutzt wird (Garagengebäude) und östlich des Geltungsbereiches zwischen dem für Neubaumaßnahmen vorgesehenen Standort und den Waldflächen weitere bauliche Anlagen (Straßen, Parkplätze) liegen, sind durch das Vorhaben keine Einschränkungen der Waldfunktion zu erwarten.
- Die mit 2 unterirdischen Geschossen vorgesehene Tiefgarage ist bauordnungsrechtlich nach Garagenverordnung (GVO) betrachtet eine Großgarage. Großgaragen sollen i. d. R. über 2-spurige Auf- und Abfahrtsrampen verfügen. Grundsätzlich besteht nach GVO jedoch die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung für einspurige Rampen, z. B. bei einer zu erwartenden geringen Frequentierung. Dies ist bei der geplanten Nutzung mit Wohnen und Kita zu erwarten, z. B. im Vergleich zu öffentlichen Parkhäusern oder Tiefgärten, Einkaufszentren o. ä. Die vorliegende Vorhabenplanung sieht für die Verkehrsabwicklung der Auf- und Abfahrtsrampe zudem eine Ampelschaltung und Aufweitung für wartende Fahrzeuge vor. Demzufolge kann für diese Tiefgarage auf eine zweite Spur der Rampe verzichtet werden.

9. Beschlussfassung

Den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Im Wiblinger Hart 4" in der Fassung vom 04.09.2018, sowie die Begründung in der Fassung vom 04.09.2018 gemäß §§ 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches bzw. § 74 Landesbauverordnung Baden-Württemberg als Satzung zu beschließen.