

Planbereich	Plan Nr.
<b>189</b>	<b>4</b>

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

## **Bebauungsplan**

**"Nahversorgungszentrum Eschwiesen"**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

V O R E N T W U R F

**A. Städtebaulicher Teil**

**B. Umweltbericht**

Ulm, 13.10.2008;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,  
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh  
Landschaftsarchitekten GmbH

# A. Städtebaulicher Teil

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) wurde geändert und stellt im Geltungsbereich eine geplante Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.10.2008 wirksam geworden.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Wiblingen soll die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in räumlicher Zuordnung zu dem neuen Wohngebiet Eschwiesen verbessert werden. Zur ortsnahen Versorgung sowie als Ergänzung des Stadtteilzentrums Tannenplatz ist ein neuer Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im Plangebiet vorgesehen.

Die Planung berücksichtigt die Verlängerung des Wiblinger Rings zur Unterkirchberger Straße (Querspange) sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Eschwiesen. In dem städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 ist der Standort des Nahversorgungszentrums bereits entsprechend vorgesehen.

Im Plangebiet des Nahversorgungszentrums besteht kein Planungsrecht. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen Bebauungsplan. Es soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Nahversorgungszentrums einschließlich der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets geschaffen werden.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich des Neubaugebietes Eschwiesen 1 und 2 angrenzend an den Wiblinger Ring und dessen geplanter Verlängerung zur Unterkirchberger Straße (Querspange, K 9915). Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Es besteht kein Bewuchs an Bäumen und Sträuchern.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m das Neubaugebiet Eschwiesen 1 und 2 mit einer verdichteten Einfamilienhausbebauung. Für die Erweiterung des Wohngebietes wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit Stand August 2007 erstellt. Der Bebauungsplan zur Sicherung des Wohngebietes "Am Unterweiler Weg" befindet sich derzeit im Verfahren.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie östlich in einem Abstand von rund 120 m die Unterweiler Straße (K 9907). Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ulm als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan die Verlängerung des Wiblinger Rings als geplante Hauptverkehrsstraße (Querspange) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 535, 536 und 2145/11 (Wiblinger Ring) und weist eine Größe von ca. 6.567 m<sup>2</sup> auf.

## 4. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung des Neubaugebietes Eschwiesen und als Ergänzung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Zum Ausschluss von nachteiligen städtebaulichen sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden die zulässigen Sortiments- und Warenbereiche und die Größe der Verkaufsfläche festgelegt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimentbereichen Nahrung- und Genussmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs. Die Verkaufsfläche wird dabei einschließlich ergänzender, kleinerer Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Filialen Bäcker, Metzger u.a.) auf max. 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Für die Errichtung des Einzelhandelsmarktes wird ein Baufenster mit einer Länge von 72 m und einer Breite von 31 m festgesetzt. Das Baufenster ist auf der Südseite des Plangebietes platziert und gegenüber der im städtebaulichen Rahmenplan vom August 2007 dargestellten Wohnbaufläche durch eine Eingrünung abgegrenzt.

Zur Einbindung der Bebauung des Plangebietes im Zusammenhang mit dem östlich vorgesehenen Wohngebiet wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 7,5 m beschränkt. Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen und der Freiflächen als eigenständiger Satzungsteil der örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Zur Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung vor schädlichen Lärmeinträchtigungen ist im Bereich der Anlieferung des Marktes eine Schallschutzwand vorgesehen. Die genaue Dimensionierung der Schutzwand erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

Die notwendigen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum werden im Vorfeld des Baufensters nach Norden angelegt. Die Dimensionierung der Fläche ermöglicht das Anlegen von ca. 110 Stellplätzen. Die Stellplatzanlage wird mit Baumüberstellungen gegliedert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ebenso wie die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt vom Wiblinger Ring.

Die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes berücksichtigt bereits die Verlängerung des Wiblinger Rings zur Unterkirchberger Straße (Querspange). Die Planung für diese Straßenverbindung wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

Die Gestaltung der Freiflächen ist entlang des gesamten Sondergebietsrandes mit begleitenden Baumpflanzungen vorgesehen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet Nahversorgungszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt auf Grund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes sowie ggfs. ergänzenden kleineren Ladengeschäften.

Im Sondergebiet Nahversorgungszentrum ist ein Einzelhandelsmarkt mit ergänzenden kleineren Ladengeschäften bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Der Markt und die ergänzenden Geschäfte des Nahversorgungszentrums sollen die wohnortnahe Versorgung der Wohnbebauung Eschwiesen sowie in Ergänzung des Stadtteilzentrums Tannenplatz die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen gewährleisten. Es ist die Ansiedlung eines Discountmarktes vorgesehen.

Zur Sicherung der geplanten Versorgungsqualität werden Sortiments- und Warenbereiche festgelegt. Es sind Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Grundversorgung der neuen und bestehenden Wohngebiete sichergestellt.

Einschränkungen werden für innenstadtrelevante Warensortimente des längerfristigen Bedarfes festgelegt, die als Randsortimente maximal 20% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Mit dieser Festsetzung

wird sichergestellt, dass keine einschränkende Konkurrenz zur überörtlichen Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Tannenplatz und der Ulmer Innenstadt entsteht.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gilt grundsätzlich die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach diese Betriebe sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder auf die Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Donau-Iller, Entwurf der Teilfortschreibung 2004 "Großflächiger Einzelhandel", so festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig sind. Die Stadt Ulm als Oberzentrum besitzt nach dem o.g. Regionalplan eine zentralörtliche Funktion.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere folgende Auswirkungen zu prüfen:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz
- auf die infrastrukturelle Ausstattung
- auf den Verkehr
- auf die städtebauliche Integration
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Schädliche Umweltauswirkungen durch die Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes können durch den Betrieb mit Lkw Anlieferungen sowie Stellplatzverkehre mit entsprechenden Immissionsbelastungen für die umgebenden Nutzungen entstehen. Mit der entsprechenden Festsetzungen einer Lärmschutzmauer im Bereich der Anlieferung als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können störende Lärmbelastungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung beziehen sich insbesondere auf die Verkehrseinrichtungen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit der bestehenden Straßen ist ausreichend gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung des neuen Einzelhandelsmarktes ist durch die bestehenden Leitungen im Umfeld des Plangebietes gesichert.

Durch die standörtlichen Gegebenheiten des Einzelhandelsmarktes mit einer unmittelbaren Zufahrt vom Wiblinger Ring als örtliche Verbindungsstraße kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden. Durch die Lage der Straße ist eine erhebliche Belästigung der bestehenden Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu dem Markt nicht zu erwarten.

Das Plangebiet schließt an das Wohngebiet Eschwiesen 1 und 2 an. Mittelfristig ist eine ergänzende Wohnbebauung südlich und östlich des Geltungsbereiches vorgesehen. Der Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg" zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebietes befindet sich derzeit im Verfahren. Dadurch kann der Standort fußläufig erschlossen werden und ist für die Bewohner im Einzugsgebiet gut erreichbar. Der Standort kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

Der Einzugsbereich des geplanten Einzelhandelsmarktes umfasst den engeren Nahbereich sowie darüber hinausgehend als ergänzende Einrichtung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz den Stadtteil Wiblingen. Der Markt wird durch seine Lage weitgehend auf diesen Bereich ausstrahlen. Eine Ausstrahlung auf die Innenstadt des Oberzentrums Ulm ist nicht zu erwarten.

Die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen wird derzeit durch das Stadtteilzentrum Tannenplatz mit zwei Lebensmittelmärkten (SKY, Vollversorger mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, EDEKA, Vollversorger, Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup>) gesichert. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein Discountmarkt. Discountmärkte sind aus heutiger Sicht als Bestandteil der Grundversorgung zu betrachten.

Es besteht somit keine Überschneidung des Sortimentangebotes durch den geplanten Betrieb mit der Versorgungsstruktur des Stadtteilzentrums Tannenplatz sowie des gesamten Stadtteils Wiblingen. Hin-

sichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Wiblingen sind somit durch die Art des vorgesehenen Marktes keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Nachteilige überörtliche Auswirkungen auch im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sind somit nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die innerörtliche Lage des Vorhabens nicht gegeben. Der Standort des Marktes ist bereits im städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 vorgesehen. Die Bebauung fügt sich in die vorgesehene Erweiterung des Neubaugebietes Eschwiesen ein. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 1.500 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Planung zur Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes dient der Ergänzung und Abrundung des bestehenden Versorgungsangebotes im Nahbereich der Wohngebiete sowie darüber hinausgehend für den gesamten Stadtteil Wiblingen. Die geplante Ansiedlung des Discountmarktes ist somit sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (OK, Angabe als relative Höhe) als Höchstgrenze festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf das Maß von 7,5 m begrenzt. Die max. zulässigen Höhen werden als relatives Maß in Bezug zur Höhe der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche des Wiblinger Rings definiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für Einzelhandelsmärkte erforderlichen Gebäudetypen einschließlich der vorgeschriebenen Dachbegrünung ermöglicht.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese erweiterte "offene" Bauweise ermöglicht die Errichtung eines Baukörpers nach Bedarf der Einzelhandelsfirmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Es wird ein großzügiges Baufenster auf der Grundlage der erforderlichen Gebäudetypen für Einzelhandelsmärkte festgesetzt.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Wiblinger Ring. Die Zufahrt wird so vorgesehen, dass die Stellplätze und die Andienung darüber unmittelbar angebunden werden.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums mit dem öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 3, 8 und 9 gewährleistet. Die fußläufige Erschließung ist durch straßenbegleitende Fußwege sowie das Fußwegesystem im Stadtteil sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze werden ausschließlich auf der Fläche des Sondergebietes nachgewiesen. Die Parkierung erfolgt auf der unmittelbar nördlich an den Markt angrenzenden Fläche mit ca. 110 Stellplätzen.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde von den Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh bearbeitet.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Stärkung der stadtoökologischen Funktionen hinsichtlich Klima- und Wasserhaushalt, Stärkung der Bodenfunktionen und Förderung der standortspezifischen Flora und Fauna.
- Festlegung eines Pflanzgebotes am gesamten Rand des Sondergebietes Flächen mit Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen
- Festlegung eines Pflanzgebotes zur Dachbegrünung
- Festlegung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in der Anlage 3 "Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Ulmer Modell" dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Flurstücke Nr. 899, 903 und 917 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, bereit gestellt.

Auf den Ausgleichsflächen wird die Aufforstung von Grünland zu einem artenreichen Laub- und Mischwald mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> durchgeführt. Damit ergibt sich eine Kompensationswirkung von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup>. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gewährleistet. Die aufgeführten Maßnahmen wurden bereits 2003 fertiggestellt.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

## 5.8 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende, unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen auf der Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zurückzuhalten und über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Planung, Errichtung und der Betrieb der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszuführen.

Als Versickerungsbereiche können die unversiegelten Flächen zwischen und an den Rändern der Stellplätze sowie die Pflanzgebotflächen am Rand des Sondergebietes herangezogen werden.

## 5.9 Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Plangebietes mit einem Einzelhandelsbetrieb sind vorwiegend durch den Fahrverkehr und die Anlieferung des Marktes Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu rele-

vanten Lärmimmissionen an der geplanten, angrenzenden Wohnbebauung führen können. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum Schutz der geplanten Wohngebietsweiterung östlich des Geltungsbereiches werden Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Schutzwand im Bereich der Anlieferung des Marktes festgesetzt. Die genaue Dimensionierung der Wand wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans festgelegt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse an den angrenzenden, geplanten Wohngebäuden können mit der getroffenen Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich des Lärmschutzes eingehalten werden.

### 5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Werbeanlagen und die Müllbehälter.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 6.567 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,0 %)</b>
Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum	ca. 6.567 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.232 m <sup>2</sup>	( 34,0 %)

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten, da die erforderliche Erschließungsinfrastruktur bereits besteht.