

## **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 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.

### **2 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Anlass der Planung**

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern sollen im Stadtteil Wiblingen 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, Doppelhäusern, Kettenhäusern und anderen Typologien, soweit sie bei beschränkter Grundstücksfläche realisierbar sind.

Grundlage für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist ein städtebaulicher Rahmenplan. Mit ihm 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 *Angaben zum Bestand*

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Wiblingen. Es ist auf drei Seiten von Ackerflächen umgeben. Im Westen grenzen die Wohngebiete Eschwiesen I und II an das neue Baugebiet an.

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Bestehende Gebäude sind, mit Ausnahme eines alten Stadels, nicht vorhanden. Die Umgebung des Stadels wird als Grünland genutzt. In diesem Bereich sind einige Bäume vorhanden. Teile der Unterweiler Straße (K 9907) befinden sich am Westrand des Gebietes ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplans.

#### 5 *Planinhalt*

##### 5.1 *Planungsziel*

Mit dem Bebauungsplan „Am Unterweiler Weg“ sollen Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau in einer moderat verdichteten Bauweise zur Verfügung gestellt werden. Zielgruppe sind insbesondere jüngere Familien. Im ersten Bauabschnitt sind 66 Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser 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 werden nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Schank und Speisewirtschaften werden aufgrund ihres Störgrades, Läden im Hinblick auf die dafür vorgehaltenen Fläche, in einem der nachfolgenden Bauabschnitte ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und sind ebenfalls unzulässig.

Die Zahl der Wohngebäude ist auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht dem Ziel privatgenutzten Wohnraum für Familien zu schaffen. Außerdem würden größere Wohnungszahlen 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 ist 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 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 wird eine relativ dichte, jedoch keine geschlossene Bebauung. Über die städtebauliche Ordnung sollen Räume unterschiedlicher Zuordnung und Öffentlichkeit für die verschiedenen Nutzungen und Bedürfnisse geschaffen werden.

Platz- und Straßenräume werden durch begleitende und begrenzende Bebauung definiert. Um an zentraler Stelle raumwirksame Gebäudekanten auszubilden, werden Baulinien bestimmt, an die angebaut werden muss. Die festgelegte Höhe der Gebäude unterstützt die Raumwirksamkeit.

Um an weiteren markanten Standorten die gewünschte städtebauliche Wirkung, z.B. Torsituationen und Orientierungspunkte zu erzielen, ist die vorgesehene Zahl der Geschosse einzuhalten. Innerhalb des Quartiers ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen. Am Quartiersplatz ist eine überwiegend dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Zu den Rändern hin nimmt die Gebäudehöhe ab. Hier befinden sich zweigeschossige Einzelhäuser und ebenfalls zweigeschossige Winkeltypen mit eingeschossigen Bauteilen.

Neben der Höhenfestsetzung wird das Volumen der Baukörper durch eine Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Größe der Baufelder bestimmt. In sensiblen Bereichen ist eine Obergrenze der zulässigen Geschossfläche festgesetzt, um überdimensionierte Baumassen auszuschließen.

#### 5.4 *Garagen, Stellplätze, Mauern*

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.

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. Bei südseitig erschlossenen Grundstücken treten die Gebäude in die Tiefe des Grundstücks zurück. Hier sind Stellplätze bzw. Carports in den ausgewiesenen Bereichen auch direkt an der Straße möglich, um sinnvoll nutzbare Gartenflächen zu erhalten.

Eine besonders städtebauliches Merkmal stellt der Quartiersplatz mit seinen umgebenden Mauern dar (WA 7 und WA 9). Sie ermöglichen eine klare Begrenzung des öffentlichen Raumes. Die Anlieger profitieren von einem, um ein halbes Geschoss erhöhten Gartenbereich. So entsteht ein, vor Einblicken geschützter privater Außenbereich mit hoher Qualität. Voraussetzung dafür ist eine Grundrissgestaltung nach dem „Split-Level-Prinzip“ bei der die Ebenen um ein halbes Geschoss zueinander versetzt sind. Hier empfiehlt es sich die betroffenen 6 Grundstücke entweder an einen Bauträger oder an eine Baugemeinschaft zu vergeben,

damit die Gebäude und die gemeinsame Gartenmauer in einem Zug hergestellt werden kann

### 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 an den Rändern des Gebietes größere Spielräume. In den dichter bebauten Gebieten, in denen die Häuser über Garagen aneinander gekettet oder aneinander gebaut sind, wird eine engere Abstimmung zwischen den Einzelhäusern erforderlich. Hier sind in der Höhe aufeinander abgestimmte Flachdächer 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 über eine in ihren Grundzügen einheitliche Gestaltung auch der gewünschte städtebauliche Zusammenhang und eine Beziehung zwischen den einzelnen Baukörpern.

### 5.6 *Verkehr*

Die äußere und innere Gebietserschließung ist trotz verschiedener Abweichungen in den Grundzügen an das Verkehrskonzept des Rahmenplans angelehnt. Der Bauabschnitt „Am Unterweiler Weg“ ist verkehrlich über den Wiblinger Ring bzw. die Verbindungsstraße zur Unterweiler Straße mit Kreisverkehrsplatz an der Gebietszufahrt in das städtische Straßennetz eingebunden. Die Unterweiler Straße (K 9907) entfällt im westlichen Teil des Bebauungsplans aus dem Verkehrsnetz. An ihrer Stelle ist eine Grünzäsur mit Geh- und Radwegeverbindung in Richtung Wiblinger Ortsmitte vorgesehen. Zur Verknüpfung mit dem bestehenden Radwegenetz wurde die Weiterführung der Geh- und Radwegeverbindung in südlicher Richtung über den geplanten Kreisverkehrsplatz hinaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit Gehwegen auf beiden Seiten und einem Kombistreifen für Stellplätze und Bäume. Für diesen Bereich ist eine Tempo 30 Zone vorgesehen. Von der Ringstraße zweigen nach allen Richtungen Stichstraßen ab, die als verkehrsberuhigte Bereiche lediglich den Anwohnern zur Erschließung der Baugrundstücke dienen. Ein Quartiersplatz im Zentrum des Baugebietes ist als Fußgängerbereich ausgewiesen.

### 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.

Darüber hinaus wird im öffentlichen Bereich durch straßenbegleitende Parkplätze ein zusätzliches Angebot geschaffen. In Abhängigkeit zu den erforderlichen Grundstückzufahrten stehen ca. 45 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

### 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 Busverkehr ist das 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 *Fußwege und Grün*

Dem Bebauungsplan liegt das übergeordnete Grünkonzept des Rahmenplans zugrunde.

Die Zufahrt von dem geplanten Kreisverkehrsplatz in das neue Quartier, der innere Erschließungsring und der Quartiersplatz sind mit gestaltprägenden Einzelbäumen überstellt. Das gesamte Plangebiet ist auf drei Seiten von Grünflächen umgeben. Im Endausbau ergeben sich daraus die Grünzäsuren bzw. die „Grüne Mitte“ zwischen den einzelnen Baufeldern.

Die Wohnflächen sind über zahlreiche Fußwege mit den bestehenden und geplanten Grünflächen verknüpft, so dass sich zu den Infrastruktureinrichtungen und zur Bushaltestelle kurze Wege ergeben.

Im Süden sollen die privaten Gartenflächen einen Beitrag zur Ortsrandeingrünung leisten. Aufgrund der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse ist dieser Bereich jedoch (noch) nicht im Bebauungsplangebiet enthalten.

### 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. Durch die geplanten und bestehenden Grünzäsuren ergeben sich kurze, weitgehend autoverkehrsfreie Wege zu diesen Einrichtungen.

Ein Spielplatz mit Spielwiese ist in der „Grünen Mitte“ im Norden des ersten Bauabschnittes vorgesehen (siehe Rahmenplan). Spielplatz und Spielwiese werden im Vorgriff auf die nachfolgenden Bauabschnitte geplant und dienen außerdem den Gebieten Eschwiesen I und II, da es dort keinen Spielplatz gibt.

Versorgungsschwerpunkt ist das Einkaufszentrum Tannenplatz. Weitere Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Ortsmitte von Alt-Wiblingen. Auch im Gebiet des Rahmenplanes wird am Wiblinger Ring eine Fläche für den Einzelhandel zur Nahversorgung vorgehalten.

## 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 Abwasserentsor-

gung. 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*

Im Bereich der Anbindung des neuen Baugebietes an das bestehende Straßennetz ergibt sich eine Überlappung der Bebauungspläne Nr. 189 / 2 (Eschwiesen II) und 189 / 3 (Am Unterweiler Weg).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften des Bebauungsplans „Eschwiesen II“ außer Kraft.

## 8 *Flächen- und Kostenangaben*

### 8.1 *Planstatistik*

Das Plangebiet „Am Unterweiler Weg“ umfasst eine Fläche von insgesamt rund 45.200 m<sup>2</sup>. Die Flächen des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

<i>Nettobauland</i>				<i>24.900 m<sup>2</sup></i>	<i>=</i>	<i>55 %</i>
Allgemeines Wohngebiet	24.900 m <sup>2</sup>					
<i>Grünflächen</i>				<i>7.300 m<sup>2</sup></i>	<i>=</i>	<i>16 %</i>
Öffentliche Grünfläche	7.300 m <sup>2</sup>					
<i>Verkehrsflächen</i>				<i>13.000 m<sup>2</sup></i>	<i>=</i>	<i>29 %</i>
Straßenverkehrsflächen	4.800 m <sup>2</sup>	=	37 %			
Bes. Verkehrsflächen	3.100 m <sup>2</sup>	=	24 %			
Kombistreifen	800 m <sup>2</sup>	=	6 %			
Gehwege	3.400 m <sup>2</sup>	=	26 %			
<u>Verkehrsgrün</u>	<u>900 m<sup>2</sup></u>	=	<u>7 %</u>			
Total	13.000 m <sup>2</sup>	=	100 %			
<i>Bruttobauland</i>				<i>45.200 m<sup>2</sup></i>	<i>=</i>	<i>100 %</i>

Die Grundstücksgrößen liegen im Durchschnitt bei ca. 380 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 (Erschließungsstraßen, Gehwege) (Verkehrsgrünflächen)	1.200.000 120.000	Euro Euro
für den Rückbau der K 9907	23.000	Euro
für den Anteil des Baugebiets an der Realisierung des Wiblinger Rings	160.000	Euro
für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen (Grünzüge, Spielplatz)	200.000	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)	61.900	Euro
--	--------	------

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