



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	17.11.2022		
Geschäftszeichen	SUB IV - reh		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.12.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 456/22

Betreff: Bebauungsplan "Eschwiesen Teil 3" - Ulm-Wiblingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	2	Lageplan mit Geltungsbereich vom 07.11.2022	(Anlage 2)
	3	Rahmenplan vom 03.11.2021	(Anlage 3)
	4	Rahmenplan Überarbeitung Alternative 1	(Anlage 4)
	5	Rahmenplan Überarbeitung Alternative 2	(Anlage 5)
	6	Schalltechnische Untersuchung vom 27.07.2017 - - nur elektronisch -	(Anlage 6)
	7	Artenschutzgutachten vom 29.09.2017 - nur elektronisch -	(Anlage 7)
	8	Ausbreitungsrechnung Geruch vom 12.04.2018 - nur elektronisch -	(Anlage 8)
	9	Energie- und Energieversorgungskonzept vom 21.08.2022 - nur elektronisch -	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Eschwiesen III" innerhalb des im Lageplan vom 07.11.2022 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, C 3, LI, OB, VGV, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Den Bebauungsplanentwurf auf Grundlage der Alternative 1 des überarbeiteten Rahmenplans zu erarbeiten.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im Südosten Wiblingens, südlich der neu gebauten Querspange, nördlich des Baugebiets "Eschwiesen II" soll auf einer Fläche von ca. 2,96 ha ein Wohngebiet mit ca. 180 Wohneinheiten entwickelt werden.

Die Fläche wird durch die ehemalige "Unterweiler Straße" und einen parallel verlaufenden Graben in zwei Bereiche (West und Ost) geteilt. Der westliche Teil soll vom "Wiblinger Ring" erschlossen werden, der östliche Teil über eine bestehende Zufahrt von der nördlich gelegenen Querspange.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flst.-Nrn. 394, 402, 408, 530, 531, 532, 534, 535, 1678 (Teilfläche), 2797 (Teilfläche), 2797/1 (Teilfläche), 2798 (Teilfläche), 366/1 (Teilfläche), 393 (Teilfläche), 500/2, 525/2 (Teilfläche), 529 (Teilfläche), 529/3, 535/1 (Teilfläche) Gemarkung Ulm-Wiblingen und weist eine Größe von ca. 2,96 ha auf.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Im Süden grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 189/1 "Eschwiesen I" und 189/3 "Am Unterweiler Weg" an. Im Westen liegen die Bebauungspläne 188/7 "Wiblinger Ring zw. Donautalstr. u. Unterweilerstr. Teil 1" und 189/4 "Nahversorgungszentrum Eschwiesen". Alle genannten Pläne haben geringfügige Überschneidungen mit dem aufzustellenden Plan.

Mit diesem Bebauungsplan werden Teilflächen (Grün- und Straßenverkehrsfläche) der aufgeführten Bebauungspläne überplant. Diese Bebauungspläne werden somit zum Teil außer Kraft gesetzt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit aufgestellt.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche (Bestand)" dar. Für das Plangebiet soll ein Allgemeines

Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6.2. Übergeordnete Planungen / Rahmenplan

Im Jahr 2019 wurde von der Stadt ein städtebauliches Gutachterverfahren ausgelobt, aus dem die Bürogemeinschaft MESS / Amann und Groß mit ihrem Entwurf als Sieger hervorging.

6.3. Bestand

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Westlich befinden sich ein Lebensmittelmarkt (Aldi) und eine Wohnanlage für Geflüchtete. Südlich liegen die Baugebiete "Eschwiesen I und II". Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden grenzt die Querspange an.

Die Geländeoberfläche des Plangebiets weist ein geringes Gefälle in Richtung Nordosten auf.

7. Planung

7.1. Ausgangslage und geplante Neugestaltung

Der aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren von 2019 hervorgegangene Entwurf orientiert sich bezüglich des westlichen Teils am bestehenden Baugebiet "Eschwiesen II" und schlägt ein in sich geschlossenes Quartier größtenteils mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und Ringerschließung vor, das als "Satellit" über den "Wiblinger Ring" erschlossen ist. Der östliche Teil wird durch die Zäsur ehemalige Unterweiler Straße / Entwässerungsgraben vom westlichen Teil getrennt und sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vor. Die Erschließung des Bereichs erfolgt getrennt von Norden über die Querspange.

Im Laufe des Jahres 2022 hat SUB IV die Planung weiterentwickelt und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. In folgenden Punkten wurde der Entwurf angepasst:

- stärkere Gewichtung von flächensparenden Wohnformen (Reihenhäuser, Doppelhäuser) durch weitgehenden Entfall der freistehenden Einfamilienhäuser, Schaffung zusätzlicher Bauplätze und Erhöhung der Bruttowohnfläche durch verschiedene Maßnahmen
- Optimierung der Erschließung und der Belichtung / Ausrichtung der Doppel- und Reihenhäuser unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Energie- und Energieversorgungskonzepts von 2022
- Norderschließung der bislang südlich erschlossenen Reihenhäuser im Zentrum und im Süden des Westteils
- Vereinfachung und Fokussierung des Fußwegenetzes
- Optimierung der Straßenquerschnitte und des Straßenraums in Abstimmung mit der Verkehrsplanung
- Integration von umfangreichen Sicker- bzw. Regenrückhalteflächen ins Konzept in Abstimmung mit der EBU
- Planung verschiedener Varianten mit Tiny Houses

- leichte Verschiebung und Neuausrichtung des östlichen Quartiers im Zusammenhang mit der zukünftigen Haupterschließungsachse für Eschwiesen IV und V.

Ergebnis der Überplanung sind zwei Planungsalternativen, Alt. 1 mit einer flächensparenden und preisgünstigen Bebauung mit Reihenhäusern im Süden und Doppelhäusern / Tiny Houses im Norden und Alt. 2, die sich stärker am ursprünglichen Konzept orientiert, mit mehr Doppelhäusern im Norden und Süden.

Der zentrale Bereich mit dem Anger und der Kettenhausbebauung als prägendem Element des Wettbewerbssiegers ist in beiden Alternativen identisch als strukturgebender Kern vorgesehen.

Beide Alternativen verbindet, dass ausschließlich hochwertige, gut erschlossene und mit Freiflächen ausgestattete Grundstücke geplant werden. Die Doppelhausgrundstücke sind bei Bedarf auch für Einzelhäuser geeignet.

Die Erschließungsstraßen sind als Wohnstraßen mit Mischverkehr (Verzicht auf Gehwege) vorzugsweise als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Die Hauptachsen sollen eine Breite von 6 m, untergeordnete Verbindungen 5 m aufweisen. Öffentliches Parken soll an einzelnen ausgewiesenen Stellen möglich sein. Straßenbäume sind auf den drei Hauptachsen (nördlicher und südlicher Ring im Westen und Nord-Süd-Achse im Osten) an geeigneten Stellen vorgesehen. Weiterhin soll der Anger im Westen bepflanzt werden. Daneben sind auf privaten und öffentlichen Grünflächen zahlreiche Pflanzungen vorgesehen, um den Auswirkungen des Klimawandels entgegen zu wirken.

Die Alternative 1 bietet aus Sicht der Verwaltung Vorteile und sollte daher weiterverfolgt werden. Hervorzuheben sind hierbei folgende Aspekte der Alternative 1:

- bessere Ausnutzung der Baufläche / mehr Grundstücke zu vergeben: 55 Baugrundstücke gegenüber 49 bei Alt. 2
- mehr energieeffiziente Reihenhäuser (Doppelhäuser haben mehr Außenwandfläche je Einheit)
- Erschließungskosten verteilen sich auf mehr Köpfe
- etwas geringere Verkehrsfläche
- vielfältigeres Angebot an Wohnformen für Bauinteressenten: Baugrundstücke für Tiny Houses im Rahmen eines Pilotversuchs
- Tiny Houses als günstige Wohnform für Singles oder ältere Menschen, die einen geringeren Raumbedarf haben und dafür ein Haus / eine Wohnung für Familien freigeben können

Als weitere Klimaanpassungsmaßnahme sollen bis auf wenige Ausnahmen Flachdächer mit Begrünung oder mit einer Kombination aus Begrünung und PV-Anlagen verbindlich festgesetzt werden.

Bezüglich des östlichen Quartiers ist davon auszugehen, dass die Bauherren Bauträger oder Wohnungsbaugesellschaften sein werden, deren Entwürfe unter Mitwirkung des Gestaltungsbeirates oder im Zuge von Mehrfachbeauftragungen konkretisiert werden sollen.

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU Netze angeschlossen. Die Wärmeversorgung soll über Fernwärme erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstiges sauberes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist zurückzuhalten und soweit möglich mit vertretbarem Aufwand dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Im Zuge der Rahmenplanung wurde bereits ein Konzept zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet.

Für dieses sind im Sinne des Konzepts der "Schwammstadt" verschiedene Versickerungsmulden vorgesehen, die den Abfluss an Niederschlagswasser aus dem Gebiet auf das absolute Minimum reduzieren sollen. Baugrunduntersuchungen mit Sickerversuchen laufen derzeit (EBU). Die Mulden sollen naturnah gestaltet und mit biodiversitätsfördernden Gräsermischungen bepflanzt werden. Durch verschiedene Maßnahmen entstehen vielfältige Lebensräume, die auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht möglich waren.

7.2. Bebauungsplan

Eingefasst von umfangreichen Grünflächen soll auf den jeweiligen Baugrundstücken eine effiziente und dichte Bebauung ermöglicht werden,

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,40
- II - III Vollgeschosse im Westen, IV + Penthouse im Osten

überbaubare Grundstücksfläche:

- Baugrenzen und Baulinien

Bauweise

- offene Bauweise für Hausgruppen, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser
- abweichende ("halboffene") Bauweise bei den Kettenhäusern

Dachform

- FD, evtl. ausnahmsweise SD bei Doppelhäusern

Stellplätze

- Doppelhäuser, Reihenhäuser im Süden, Kettenendhäuser, Tiny Houses: auf dem Grundstück
- Reihenhäuser im Zentrum: Carports am westlichen Rand
- Mehrfamilienhäuser: Tiefgarage

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage des Rahmenplans konkretisiert und ergänzt.

8. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.