



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	07.11.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 443/24

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Reutlinger Straße - Wiblinger Ring"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:** Übersichtsplan (Anlage 1)  
Lageplan mit Geltungsbereich vom 08.11.2024 (Anlage 2)  
**- nur elektronisch -**  
Entwürfe (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan) Büro ISIN (Anlage 3)  
**- nur elektronisch -**  
Lageplan Stadtentwicklungskonzept (Anlage 4)  
**- nur elektronisch -**

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Reutlinger Straße - Wiblinger Ring" innerhalb des im Lageplan vom 08.11.2024 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.
3. Den Bebauungsplanentwurf nach unten genannten Maßgaben zu erarbeiten.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 3, BM3/C 3, LI, OB, VGV, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Im Nordosten Wiblingens soll als eine Maßnahme aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen ein Kinder- und Familienzentrum mit ca. 65 Wohneinheiten und einem 6-Gruppigen Kindergarten errichtet werden. Geplant sind diese im Einmündungsbereich des Wiblinger Rings zur Reutlinger Straße auf einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Planung ging aus einem Gutachterverfahren mit 10 teilnehmenden Architekturbüros als Siegerentwurf hervor.

### **2. Rechtsgrundlagen**

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm:

- Fl.st. Nr. 1641 (Teilfläche)
- Fl.st. Nr. 590 (Teilfläche)

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 2) dargestellt.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Reutlinger Straße - Wiblinger Ring" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Gögglinger Wald - Mitte Nord" in Kraft getreten am 17.07.1972
- Bebauungsplan "Bezirkssportanlage Wiblingen - Sportgelände 1 in Kraft getreten am 10.01.1991

### **5. Verfahren**

Die erste Informationsveranstaltung zum Projekt fand am 08.02.2023 statt. Daraufhin folgte am 28.03.2023 die Vorstellung von drei Varianten der Konzeptstudie im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt. Am 19.04.2023 fand eine 2. Informationsveranstaltung statt. Im Fachbereichsausschuss am 02.05.2023 wurden Anpassungen des Projekts behandelt.

- a) 23.10.2018 – Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt über die Erstellung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen
- b) 23.03.2021 – Vorstellung der Konzeptphase des Stadtteilentwicklungskonzeptes mit Abschlussbericht
- c) Herbst 2021 – Beginn Konkretisierungsphase, Impulsprojekte rund um den Tannenplatz, als Fokusbereich mit Nahversorgungszentrum, Albert Einstein-Schulzentrum sowie dem zukünftigen Bereich der Sozialraumkita mit Familienzentrum (KiFaZ) am Eingang zur Reutlinger Straße
- d) 08.02.2023 – erste Bürgerveranstaltung in Wiblingen zum Projekt

- e) 19.04.2023 – 2. Bürgerveranstaltung in Wiblingen zum Projekt
- f) 02.05.2023 – Beschluss im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zur Realisierung einer Hochhausvariante mit reduzierter Höhe (14 Geschosse), 30% öffentlich geförderte Wohnungen
- g) April - September 2024 – 3-Stufiges Gutachterverfahren mit 10 Architekturbüros – Siegerentwurf: ISIN Architekten aus Aalen/Stuttgart.
- h) Bürgerveranstaltung am 06.11.2024 im Bürgerzentrum Wiblingen

geplante Schritte:

- i) Aufstellungsbeschluss Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.12.2024
- j) Januar / Februar – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## **6. Rahmenbedingungen**

### 6.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Plangebiet eine "Wohnbaufläche" dar. Soweit erforderlich wird der Flächennutzungsplan gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

### 6.2. übergeordnete Planungen / Rahmenplan

Die Planung entstand im Zuge der Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts Wiblingen (Anlage 4)

### 6.3. Bestand

In dem Bereich, in dem das Projekt umgesetzt werden soll, befindet sich derzeit eine öffentliche Grünfläche (östlich des Wiblinger Rings) und ein Gartenabfallplatz (westlich des Wiblinger Rings). Der Wiblinger Ring durchläuft das Plangebiet mittig, östlich wird das Baugrundstück durch die Reutlinger Straße begrenzt, welche in den Wiblinger Ring mündet. Durch das Plangebiet verläuft ein Fußgängerweg. Nördlich der Fläche befindet sich ein beginnender Lärmschutzwall, auf welchem sich einige Gehölze befinden.

## **7. Planung**

### 7.1. Ausgangslage

In der Sitzung am 23. Oktober 2018 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Wiblingen (GD 294/18) beschlossen. Daraufhin wurde im Januar 2019 die Bürogemeinschaft Sippel | Buff aus Stuttgart mit der Erstellung und Begleitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes beauftragt. Im Mai 2019 folgte der Beschluss zur Umsetzung des erarbeiteten Beteiligungskonzeptes, der sogenannten Konzeptphase und dem daraus resultierenden weiteren Vorgehen (GD 165/19). Nach zwei Jahren intensiver Arbeit wurde am 23. März 2021 im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, die Konzeptphase des Stadtteilentwicklungskonzeptes in einem Abschlussbericht (GD 045/21) präsentiert und das weitere Vorgehen vorgestellt.

Aus dem Prozess heraus wurden für das Stadtteilentwicklungskonzept Wiblingen zentrale Handlungsansätze herausgearbeitet. Die sogenannten "Handlungsschwerpunkte / Zielsetzungen" stellen die thematisch-inhaltliche Konzentration des STEK für eine perspektivische Entwicklung von Wiblingen dar. Sie werden als Richtschnur für die Auswahl und Umsetzung von Maßnahmen verstanden, gleichsam aber auch als zentrale Handlungsanweisungen für die Entwicklung zielgerichteter Projektideen. Ein Ergebnis der Konzeptphase bilden die sogenannten Impulsprojekte.

Im Zuge der im Herbst 2021 gestarteten Konkretisierungsphase wurden die Impulsprojekte rund um den Tannenplatz, als ein sogenannter Fokusbereich definiert und zusammengefasst. Dazu zählt der zukünftige Bereich der Sozialraumkita mit Familienzentrum (KiFaZ) am Eingang zur Reutlinger Straße. Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Kitaplätzen im Stadtteil Wiblingen wird ein Neubau inkl. Familienzentrum angestrebt, der zukünftig auch bestehende Kitastandorte am Tannenplatz ersetzen soll. Diese sind stark sanierungsbedürftig, nicht sanierbar und entsprechen darüber hinaus nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Kindertagesstätten. Im STEK selbst wurden keine konkreten Aussagen über die Form und Größenordnung getroffen. Als Ziel wurden folgende Punkte für das weitere Vorgehen an dieser Stelle formuliert (siehe auch GD 252/22):

- Qualifizieren / Neugestalten Stadtteileingang Süd ((u.a. Verlagerung Häckselplatz, Verbesserung Querungssituation und bauliche Fassung / Ergänzung durch Wohnen östlich Wiblinger Ring), und

- Neubau Sozialraum-/ Stadtteilkindertagesstätte mit Familienzentrum

Die Frage in welcher Form dieses Vorhaben ausgeführt wird (Größenordnung / Höhe, etc.) erfolgte unabhängig von dieser Frage in zum Teil gesonderten Veranstaltungen und Beschlüssen.

## 7.2. geplante Neugestaltung

Gepplant ist ein Hochhaus mit 14 Geschossen. In den ersten zwei Geschossen befinden sich die Kita und das Familienzentrum. In den darauffolgenden Geschossen entstehen Wohnungen, 30% davon als geförderter Wohnungsbau. Die Rahmenbedingungen des Projektes wurden in der Sitzung vom 02.05.23 (GD 168/23) mit Mehrheit beschlossen.

Die Wohnbereiche und Kita sind gut erkennbar und einladend vom Gehweg des Wiblinger Rings über großzügige Eingangsbereiche mit entsprechenden Vorzonen zugänglich. Das Familienzentrum kann über den Eingang der Kita erreicht werden oder aber separat nach deren Schließzeiten über den Zugang der Wohnungen besucht werden. Ein Beratungsbereich des Familienzentrums am Eingang des Erdgeschosses bildet dabei die Adresse. Der Kita-Zugang ist in das übergeordnete Wegenetz zwischen Sportanlagen, Parkplätzen und der Bebauung in der Reutlinger Straße sehr gut eingebunden. Die Form des Gebäudesockels ermöglicht differenzierte, geschützte Freibereiche für die Kinder der Kita, die sich vorwiegend nach Osten und Süd-Ost orientieren. Die Kita-Gruppenräume orientieren sich jeweils zu diesen unterschiedlichen Freibereichen hin.

Ab dem 2.OG sollen über 12 Geschosse insgesamt ca. 65 Wohnungen inkl. Clusterwohnen entstehen. Neben dem Clusterwohnen werden 2-4 Zimmerwohnungen angeboten. Die Erschließung erfolgt barrierefrei über Aufzugsanlagen und ein Sicherheitstreppehaus vom Erdgeschoss aus. Die Wohnungen verfügen über großzügig dimensionierte Freisitze, die sich nach Westen, Osten und Süden ausrichten.

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage wird als unwirtschaftlich erachtet. Sie werden auf der Fläche des bestehenden Gartenabfallplatzes in Form eines Parkdecks errichtet. Genauere Planungen folgen noch, die Verlagerung des

Gartenabfallplatzes wird entsprechend der Zuständigkeit im Betriebsausschuss Entsorgung beschlussmäßig behandelt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird überprüft, inwieweit entlang der Reutlinger Straße Teile des Hol- und Bringverkehrs ermöglicht werden können.

### 7.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Bebauungsplan sind, basierend auf dem Rahmenplan, folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- GRZ 0,40
- Höhenfestsetzung

überbaubare Grundstücksfläche:

- Baugrenzen

Bauweise:

- offene Bauweise

Dachform:

- Flachdach begrünt oder alternativ mit PV-Modulen

## 8. **Beschlussfassung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.