

Planbereich	Plan Nr.
180.2	46

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Westlich des Prangers

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

E N T W U R F

Ulm, 12.10.2010

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) stellt im Plangebiet eine "gemischte Baufläche" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO), Marktplatz 18, 88471 Laupeheim, beabsichtigt als Vorhabenträger, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches neu zu bebauen. Die bestehende Bebauung soll abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich ist eine Verbesserung der Fußgängerverknüpfungen vom Kloster Wiblingen über das Plangebiet zu den östlich angrenzenden Quartieren vorgesehen.

Die Neubaukonzeption sieht mehrere Einzelbaukörper in Form einer Hofbildung vor. Die Höhenentwicklung der Baukörper ist mit 3 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 180.2/1 "Donautalstraße", genehmigt vom 29.08.1895. Durch die bestehenden Festsetzungen kann das Neubauprojekt nicht realisiert werden. Deshalb soll in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Neugestaltung des Plangebietes als Folgenutzung der derzeit brachliegenden Grundstücke mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau der Wohngebäude schaffen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern des Stadtteils Wiblingen am neu gestalteten Kreuzungsbereich des Prangers, der Donautalstraße und der Sporerstraße. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle. Der südliche Teilbereich wird derzeit als unbefestigte Parkplatzfläche genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes weist eine für Ortskerne typische, gemischte Nutzung mit Einzelhandel, kleinteiligen Gewerbebetrieben, Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung (überwiegend in den Obergeschossen der Gebäude) auf.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Donautalstraße mit den anliegenden Ladengeschäften (Bäckerei, Pizzaservice, etc.) an. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich die neu gestalteten Verkehrsflächen des Prangers. Die östliche, straßenbegleitende Bebauung weist hier durchgehend Ladengeschäfte in den Erdgeschossbereichen auf. In diesem Bereich befindet sich auch das unter Denkmalschutz stehende historische Gebäude des Gasthauses Adler. Weiter östlich liegen die hochrangigen, denkmalgeschützten Bereiche des Lustgartens und die Anlagen des Klosters Wiblingen. Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht ebenso aus einer gemischten Nutzung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die östlich des Prangers bestehende Bebauung weist 2 Vollgeschosse mit einem ausge-

bauten Dachgeschoss auf, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ebenso geprägt durch 2-geschossige Gebäude mit einem Satteldach. Die Gebäude auf der Ostseite des Prangers gegenüber dem Plangebiet (Gasthof Adler, Sparkasse) weisen höhere Geschosse mit einer Traufhöhe zwischen 9,0 und 9,5 m und steile Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Firsthöhe bis ca. 16,0 m auf.

Im Plangebiet selbst besteht ein geringfügiger Höhenunterschied von ca. 40 cm in südöstlicher Richtung. Der westliche Teilbereich ist mit älteren, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern bewachsen, die Mehrzahl davon sind Sukzessions- und Nadelgehölze.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 47/1 und 50/2 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen und weist eine Größe von ca. 4.320 m² auf.

4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

Die Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr.47/2 (Pranger 9), Familie-Kögel-Stiftung, hat zur Neugestaltung ihres Areals im Frühjahr 2010 ein kombiniertes Gutachterverfahren mit 4 Investoren und Architekturbüros unter Einbeziehung der Verwaltung der Stadt Ulm durchgeführt. Der Vorschlag der Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland (GWO), die das Büro ZG Architekten, Ulm, mit den Entwurfsleistungen einbezogen hat, wurde dabei ausgewählt, die geplante Bebauung entsprechend dem Stiftungszweck zu verwirklichen. Die GWO ist auch Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB.

Nach Abschluss des Gutachterverfahrens wurde vereinbart, dass die Vorhabenträgerin sowohl das Grundstück der Familie-Kögel-Stiftung (Flst. Nr. 47/2) als auch das Grundstück der Stadt Ulm (Flst. Nr. 50/1) erwirbt und die vorgeschlagene Bebauung verwirklicht. Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage des Gutachterverfahrens mehrere Wohngebäude in einer Hofform zu errichten. Die Gestaltung der Neubebauung wurde auf der Grundlage des prämierten Vorschlags aus dem Gutachterverfahren vom Büro ZG-Architekten im Auftrag der Vorhabenträgerin überarbeitet und mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht abgestimmt.

Die Neubaukonzeption sieht vier separate Baukörper in Form einer Hofbildung mit 3 Vollgeschossen und ein ausgebautes Dach vor. Es sind ca. 47 barrierefreie Wohneinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss der Baukörper entlang des Prangers und der Donautalstraße sind ein Cafe sowie eine Begegnungsstätte und eine Tagespflegeeinrichtung geplant. Das oberste Geschoss der Gebäude wird jeweils als Dachgeschoss mit einem Satteldach in einer Dachneigung von ca. 50° ausgebildet.

Die geplante Höhe der vier Gebäude ist im Bereich der Dachfirste mit 503,4 m ü. NN vorgesehen. Die relative Firsthöhe liegt damit ca. 16,3 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Die östlich des Prangers bestehenden, ortsbildprägenden Gebäude weisen eine vergleichbare Firsthöhe von ca. 15,0 bis 16,0 m auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 40 Einstellplätzen und einer Zufahrt vom Pranger bereit gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Donautalstraße und des Prangers mit einem hohen Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von störenden Lärmbeeinträchtigungen der Wohnungen werden die schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer) zu den abgewandten Seiten der Lärmquellen orientiert.

Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen zwischen dem Kloster, dem Ortskern und

den umliegenden Wohnquartieren ist in Ost-Westrichtung durch das Plangebiet eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Damit kann die fußläufige Verbindung des Ortskerns mit den angrenzenden Quartieren gewährleistet werden.

Im Rahmen der Neugestaltung sind 30 Bäume und Sträucher abgängig. Dabei handelt es sich hauptsächlich um schnell wachsende Nadel- und Sukzessionsgehölze im Garten des Grundstücks Pranger 9. Durch die Erhaltung von fünf bestehenden, hochstämmigen Bäumen sowie der Neuanpflanzung von ergänzenden Bäumen und Sträuchern kann der Verlust minimiert werden.

Die Wohnbebauung ist als Folgenutzung der ehemaligen Hofstelle sowie der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche vorgesehen und führt insgesamt zu einer erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Standortes im Ortskern von Wiblingen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen Lage der Grundstücke und fügt sich somit in die Struktur der umgebenden Bebauung des Ortskerns von Wiblingen ein.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird dabei wie folgt präzisiert:
Zulässig sind:

- Wohngebäude
- ein Cafe im Erdgeschoss in einem der beiden Baukörper zum Pranger orientiert
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Erdgeschossen

Die darüber hinausgehend in § 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die über die zulässigen Nutzungen und Anlagen in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Anlagen sind damit nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Grund des Stiftungszweckes der Familie-Kögel-Stiftung können diese Nutzungen und Anlagen auch nicht verwirklicht werden.

Das Plangebiet dient mit dem Vorhaben den stiftungsgebundenen Nutzungen mit einer sozial verpflichtenden Wohnungsversorgung für ältere Menschen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Einrichtungen, Anlagen und Betriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Nutzung von brachgefallenen, innerörtlichen Grundstücken. Eine Nutzung dieser Grundstücke ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. So werden brachliegende Ressourcen wiedergenutzt und noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

Die Entwicklung des Plangebietes ist durch die laufende Bauplanung für die vorgesehene Bebauung der Vorhabenträgerin gesichert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich an den Wert von 0,5 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

Die ehemals realisierte Nutzung mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und sonstigen Gebäuden hat bereits eine Versiegelung des Plangebietes bewirkt. Da die Grundstücksflächen des Plangebietes ehemals bereits eine vergleichbare Versiegelung aufwiesen, sind durch die festgesetzte GRZ keine weitergehenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gegeben.

Die max. zulässige Höhe der geplanten Bebauung wird auf 504,0 m ü. NN festgesetzt. Die relative Höhe dieser Festsetzung liegt damit etwa 16,90 m über dem Niveau des anstehenden Geländes. Die Differenz von ca. 0,6 m zwischen der Objektplanung und der Bebauungsplanfestsetzung wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

Die ortsbildbestimmenden Gebäude östlich des Prangers (Sparkasse, historisches Gasthaus Adler) weisen eine Firsthöhe von ca. 15,5 m bis 16,0 m auf. Das Plangebiet befindet sich gegenüber diesen Gebäuden und wird das Erscheinungsbild des Ortskerns in Verbindung mit den angeführten Gebäuden wesentlich bestimmen. Die neue Bebauung orientiert sich damit in der Höhe und der Dachausbildung an den bestehenden, ortsbildbestimmenden Gebäuden des Prangers.

Der Baubestand der umgebenden Grundstücke ist durch eine Gemengelage mit einer relativ dichten Bebauung geprägt. Die vorgesehene Baumasse fügt sich insgesamt mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 (ohne Berücksichtigung der Tiefgarage) in die umgebende Bebauungsstruktur ein. Die Bebauungsstruktur der benachbarten Grundstücke weist eine vergleichbare Dichte mit ähnlichen Geschossflächenzahlen (GFZ) auf. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann damit eingehalten werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Der vorgesehene Abstand der Baukörper untereinander ist innerhalb des Gebietes an den beiden engsten Stellen mit einer Tiefe von ca. 6,20 m geplant. Die vorgegebene Abstandstiefe der Landesbauordnung (LBO) kann damit nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Reduzierung der Abstandstiefen der Gebäude untereinander auf 0,25 der jeweils anrechenbaren Wandhöhe festgesetzt.

Die Reduzierung auf den Wert von 0,25 ist auf Grund der Lage des Vorhabens im Ortskern von Wiblingen mit der bestehenden Dichte der umgebenden Bebauung vertretbar. Die Abstandstiefen werden dabei im Sinne der Vorgaben von § 5 Abs. 7 LBO zwischen die Werte für allgemeine Wohngebiete und Kerngebiete festgelegt.

Gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind geringere Abstandsflächen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt sind.

Die Voraussetzungen hinsichtlich der Beleuchtung und des Brandschutzes sind gegeben. Nachbarliche Belange sind hier ohne Bedeutung, da die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt von einem Vorhabenträger als Einheit errichtet werden. Somit sind die Voraussetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen der Gebäude untereinander gegeben. Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche des Prangers und der Donautalstraße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit ca. 40 Einstellplätzen und der Zufahrt vom Pranger vorgesehen. Die genaue Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren.

Zur besseren fußläufigen An- und Verbindung des Plangebietes an die umliegenden Quartiere wird in Ost-Westrichtung ein Fußweg in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die genaue Lage des Fußweges innerhalb des Baugrundstücks wird im Rahmen der Freiflächenplanung festgelegt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des Ortskerns von Wiblingen. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Festsetzungen einer Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage außerhalb der Platz- und Terrassenbereiche
- Erhaltung von fünf hochstämmigen Einzelbäumen außerhalb der Baufenster und Neupflanzung von 6 standortgerechten Bäumen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.320 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung und Nutzung zu erwarten sind.

Im Rahmen der erforderlichen Artenschutzprüfung der gemäß § 43 BNatSchG können nach einer ersten Begehung der Grundstücke sowie der bestehenden Gebäude geschützte Arten nicht ausgeschlossen werden. Durch Maßnahmen zur Minderung (z.B. Anbringen von Nistkästen) kann ein Auslösen der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

5.7 Immissionsschutz

Nach §1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auf das Plangebiet wirken die Lärmquellen der Donautalstraße und des Prangers ein. Damit sind Lärmemissionen zu erwarten, die an den geplanten Wohngebäuden zu Beeinträchtigungen führen können.

Zur Verhinderung von störenden Umwelteinwirkungen auf die Wohnungen im Plangebiet durch Verkehrslärm wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die schützenswerten Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) abseits der Lärmquellen zu orientieren sind.

5.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gestaltung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Freiflächen- und Dachgestaltung sowie für Werbeanlagen bestimmt.

5.10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen. Dabei werden detaillierte Festlegungen zur Gestaltung an diesem hervorgehobenen städtebaulichen Bereich getroffen.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 4.320 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MI)	ca. 4.320 m ² (100,0 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasser der Planung vollständig getragen.