



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	20.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 405/08

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

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen Vorentwurf	(Anlage 3)
1	Begründung Vorentwurf	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Eschwiesen" innerhalb des im Plan vom 13.10.2008 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.C 3.L1.OB.VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel Discountmarkt in Wiblingen.
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke: Flurstück Nr.535, 536 und 2145/11 (Wiblinger Ring) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.
4. Sachverhalt
 - 4.1. Ausgangslage
Im Stadtteil Wiblingen soll die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in räumlicher Zuordnung zu dem neuen Wohngebiet Eschwiesen verbessert werden. Zur ortsnahen Versorgung der Wohngebiete sowie als Ergänzung des Stadtteilzentrums Tannenplatz ist ein neuer Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit ergänzenden kleinen Einzelhandelsgeschäften im Plangebiet vorgesehen. Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz der Stadt Ulm.

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.

Die Planung berücksichtigt die Verlängerung des Wiblinger Rings zur Unterkirchberger Straße sowie die Planung für die Erweiterung des Wohngebietes Eschwiesen. In dem städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 ist der Standort des Nahversorgungszentrums bereits entsprechend vorgesehen. Der Bebauungsplan zur Sicherung des angrenzenden Wohngebietes "Am Unterweiler Weg" befindet sich zur Zeit im Verfahren.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm wurde geändert und stellt im Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Die Flächennutzungs-planänderung ist am 30.10.2008 wirksam geworden.
 - 4.2. Geplante Neugestaltung
Im Plangebiet ist zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung des Neubaugebietes Eschwiesen und als Ergänzung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz die Ansiedlung eines Discountmarktes mit den Sortimentbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Ge- und Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs vorgesehen. Die Größe der Verkaufsfläche wird dabei einschließlich ergänzender, kleinerer Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Filialen Bäcker, Metzger u.a.) auf max. 1.200 m² beschränkt.

Für die Errichtung des Marktes wird ein Baufenster mit einer Länge von 72 m und einer Breite von 31,0 m festgesetzt. Das Baufenster ist auf der Südostseite des Plangebietes platziert und gegenüber der im städtebaulichen Rahmenplan vom August 2007 dargestellten Wohnbaufläche durch eine Eingrünung abgegrenzt.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² 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. Es ist die Ansiedlung eines Discountmarktes vorgesehen. Auf Grund dieser Festlegung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur, insbesondere das Stadtteilzentrum Tannenplatz, zu erwarten. Discountmärkte sind aus heutiger Sicht als Bestandteil der Grundversorgung zu betrachten. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein großflächiger Discountmarkt.

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 Lärmbelastungen ist im Bereich der Anlieferung des Marktes eine Schallschutzwand vorgesehen.

Die notwendigen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum sind im Vorfeld des Baufensters im Norden vorgesehen. 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 ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

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

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches muss außerhalb des Geltungsbereiches mit einer Größe von 1.500 m² ausgeglichen werden. Als externe Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Grundstücke Flurstücke Nr. 899, 903 und 917 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

Derzeit ist noch nicht festgelegt, welches Ladengeschäft im Nahversorgungszentrum angesiedelt werden soll. Es ist vorgesehen, nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Investorenausschreibung für die Errichtung und den Betrieb des Nahversorgungszentrums auszuloben.

4.3. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplanvorentwurf ist auf der Grundlage des zu erwartenden Flächenbedarfes für ein Nahversorgungszentrum der geplanten Größenordnung entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 6.567 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit derweckbestimmung Nahversorgungszentrum
Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m²
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
max. zul. Gebäudehöhe (OK) als relative Höhe von 7,50 m
- überbaubare Grundstücksfläche: durch Baugrenzen
- Bauweise: abweichende Bauweise mit der Festlegung, dass Bauliche Anlagen länger als 50 m sein dürfen
- Fläche für Stellplätze: ca. 110 Stellplätze im Vorfeld des Baufensters
- Dachform: Flach- bzw. Pultdach bis 10 ° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung
- Lärmschutz: Lärmschutzmauer im Bereich der Anlieferung des Marktes

Durch eine Satzung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW) wird die Dachgestaltung (Flachdach oder flach geneigtes Pultdach), die Gestaltung der Werbeanlagen sowie die Gestaltung der Müllbehälter geregelt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden. Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.