

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.09.2021		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 09.11.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 345/21

Betreff: Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" im Stadtteil Wiblingen
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

- Anlagen:
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Entwurf) (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)
 - 1 Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) (Anlage 4)
 - nur elektronisch-**
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 5)
 - nur elektronisch-**
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 6)
 - nur elektronisch-**
 - 1 Rahmenplan der SAN Ulm von 1989 (Anlage 7)
 - nur elektronisch-**

Antrag:

- Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Donautalstraße - Feldstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
- Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Donautalstraße - Feldstraße im Stadtteil Ulm Wiblingen. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der Rahmenplan aus der vorbereitenden Untersuchung der SAN Ulm von 1989 (siehe auch Anlage 1 zu GD 361/89). Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und die Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Ziele.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und Abs. 2, § 4 Abs. 1 und Abs. 2 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

47/4, 47/5 (Stadt Ulm), 48/1, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9 (Stadt Ulm), 48/10 (Stadt Ulm), 49 (Stadt Ulm), 336/3, 336/7 (Stadt Ulm), 336/23 (Stadt Ulm), der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 180.2/01 in Kraft getreten am 29.08.1895
- Plan Nr. 180.1/13 in Kraft getreten am 26.01.1951

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich teils Wohnbaufläche, teils gemischte Baufläche dar.

Es ist ein allgemeines Wohngebiet geplant, die im FNP dargestellte gemischte Baufläche betrifft einen Teilbereich des Plangebiets und die nähere Umgebung entspricht inzwischen durch die städtebauliche Entwicklung einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt durch die Neuplanung unberührt. Daher kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.07.2020 (Ergebnis: 11 Ja, 1 Enthaltung).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Südwest Presse am 18.07.2020.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020.
- d) Zurückstellung des Baugesuchs "Donautalstraße 7 - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage" für zwölf Monate.
- e) Beschluss über eine Veränderungssperre im Bereich des Plangebiets "Donautalstraße - Feldstraße" des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2021 (einstimmig beschlossen)

7. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf

7.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wurde eine Stellungnahme vorgebracht, in der um Akteneinsicht und um Mitteilung zum Verfahrensstand zum Bebauungsplanverfahren gebeten wird. Diese Bitte wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 erfüllt.

7.2 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 6 Stellungnahmen TöB flossen in die Abwägung ein:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SUB /V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Anregungen umfassen ausschließlich Hinweise, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und zum Teil als Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Planänderungen haben sich hierdurch nicht ergeben.

8. Sachverhalt

8.1 Ausgangslage

Bei dem Bereich zwischen der Donautalstraße im Norden, der Feldstraße im Süden, der kräftigen Wohnbebauung in Richtung Osten am 'Pranger' und dem 'Hinterer Gartenweg' im Westen handelt es sich um einen nur vereinzelt und locker bebauten Bereich im Ortskern von Wiblingen. Es ist damit einer der letzten kaum bebauten Bereiche nahe der historischen Ortsmitte. Die mosaikartige Grundstücksaufteilung mit diversen Grundstückseigentümern erschwert eine gesicherte Erschließung der potenziellen Baugrundstücke und somit eine geordnete und effiziente Bebauung des Bereichs zwischen Donautalstraße und Feldstraße.

In der jüngeren Vergangenheit (etwa seit 2017) gab es wiederkehrendes Interesse das Grundstück (Flurstück 48/1) an der Donautalstraße zwischen den Hausnummern 5 und 13 zu vermarkten und zu bebauen. In diesem Zusammenhang wurden zusammen mit Eigentümern, Kaufinteressenten und der Stadtverwaltung verschiedene Baukonzepte besprochen und dabei insbesondere drei Kriterien festgehalten, die bei der Umsetzung beachtet werden sollten. Diese Kriterien leiten sich unter anderem aus dem Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Wiblingen aus dem Jahr 1989 ab (siehe auch Anlage 7).

1. Die Baulücke zwischen Hausnummer 5 und 13 muss geschlossen werden.
2. Die Erschließung des potenziellen Baugrundstücks 48/7 (hinter Hausnummer 13) muss gesichert werden.
3. Die Zufahrt und Parkierung (Kundenparkplätze) für die Bäckerei Steck (Hausnummer 5) muss gewährleistet sein.

Im Juni 2020 ist nun ein Bauantrag für genau dieses Grundstück (Flurstück 48/1) eingegangen in dem diese Kriterien nur unzureichend berücksichtigt werden. Der Entwurf wurde im Vorfeld nicht mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll hier ein Bauplan mit einem erweiterten Umgriff aufgestellt werden. Es wird beabsichtigt über den erweiterten Umgriff insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die private Erschließung der weiteren Grundstücke zu ordnen und zu sichern. Der Bauplanentwurf wurde in enger Abstimmung mit den durch die Planung betroffenen Personen erstellt.

8.2 Geplante Neugestaltung

In den Grundzügen orientiert sich die städtebauliche Gestaltung an dem Rahmenplan von 1989 der Sanierung Ulm. Aufgrund der Entwicklung am Pranger mit der kräftigen Wohnbebauung (betreutes Wohnen) und der geplanten Neubebauung des ehemaligen Hotels "Grüner Baum" (im Gestaltungsbeirat Dezember 2020 beraten) ergibt sich ein neues Maß der baulichen Nutzung entlang der Donautalstraße für die zukünftige Bebauung.

Geplant ist eine verdichtete Bauweise entlang der Donautalstraße mit Gebäudehöhen von bis zu 9 m und der Baulückenschließung zwischen den Hausnummern 5 und 13. Die geplante Gebäudehöhe von 9 m bietet zudem Entwicklungsspielräume im Bestand. In der zweiten Reihe, mittig vom Plangebiet, nimmt sich die Bebauung mit einer Gebäudehöhe (Traufhöhe) von maximal 8 m etwas zurück und bildet den Anschluss an die zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in Richtung Hinterer Gartenweg und Feldstraße.

Während sich der neu geplante "Grüne Baum" mit einem Flachdach an die bestehende, westlich gelegene Wohnbebauung anschließt sind im übrigen Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 52° möglich. In Verbindung mit den geplanten Gebäudehöhen und der Möglichkeit das Dach auszubauen ergibt sich hierdurch die Möglichkeit von qualitativen Wohnräumen im Dachgeschoss.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser möglichst in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung der innenliegenden Wohnbebauung wird über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L-Recht) zugunsten der jeweiligen Nutzer dieser Zufahrten von der Donautalstraße ermöglicht. Die private Zufahrt über das städtische Grundstück 47/5 sichert die Zu- und Abfahrt zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen der Hausnummer 5 (aktuell Bäckerei Steck). Eine dem G/F/L-Recht entsprechende Baulast ist durch die Anlieger der betreffenden Flurstücke 48/1, 48/7, 48/8 einzutragen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 5.633 m² und es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Im Bebauungsplan sind u.a. folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ): zwischen 0,4 und 0,6;
Gebäudehöhen (Traufhöhe): zwischen 8 m und 9 m
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baulinien und -grenzen
- Bauweise: Es wird sowohl offene als auch abweichende Bauweise (a) festgesetzt
- örtliche Bauvorschriften: Überwiegend Satteldächer mit Dachneigung zwischen 35° und 52°,
Flachdächer sind extensiv zu begrünen,
Geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Mauern und Gabionen sind unzulässig

Für den Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

8.3 Grundstücksneuordnung

Die Flurstücke 49 und 48/10 (mittig im Plangebiet) sind aktuell im städtischen Eigentum und wurden im Rahmen der geplanten Sanierung von 1989 erworben. Nach aktuellem Bebauungsplanentwurf werden die Grundstücke nicht mehr für die Realisierung des Gebiets benötigt und sind einzeln nicht sinnvoll nutzbar. Das Flurstück 48/10 ist in Teilbereichen mit einem G/F/L-Recht zu belegen, damit die Erschließung der angrenzenden Flurstücke sichergestellt werden kann. Im Übrigen ist ein Verkauf der städtischen Grundstücke (Flurstücke 49 und 48/10) zur Realisierung der geplanten Bebauung gemäß Bebauungsplanentwurf zu überlegen. Ein etwa zwei Meter breiter Streifen im Westen des Flurstücks 49 sollte für einen zukünftigen Ausbau der Fußwegeverbindung zwischen Donautal- und Feldstraße im städtischen Eigentum bleiben.

Für eine Umsetzung des Bebauungsplans ist die beschriebene Grundstücksneuordnung nicht zwingend erforderlich. Insofern muss das Instrument der Flurbereinigung nicht angewendet werden.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.