

Anlage 4 zu GD 345/21

Planbereich	Plan Nr.
180.2	49

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

Bebauungsplan

Donautalstraße - Feldstraße

Begründung zum Bebauungsplan

ENTWURF

Ulm, den 15.10.2021

Bearbeitung:
Stadt Ulm

Städtebaulicher Teil

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das 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.

Das Planverfahren ist mit dem Aufstellungsbeschluss am 08.07.2020 eingeleitet worden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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 nur 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.

3. Anlass und Ziel der Planung

Grundlage für die Neugestaltung bildet der von der Sanierung Ulm ausgearbeitete Rahmenplan. Kernelemente sind dabei die Baulückenschließung entlang der Donautalstraße und die private Erschließung der in der Mitte befindlichen Grundstücke. Die ursprüngliche Idee, auch eine Verbindung zwischen dem Pranger und "Hinter den Gärten" herzustellen, hat sich durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte und der Neubebauung am Pranger, mit Geschosswohnungsbau und betreutem Wohnen, überholt.

Unter Berücksichtigung des deutlich veränderten Bestands der Umgebung im Vergleich zum städtebaulichen Rahmenplan von 1989 gilt es nun die städtebauliche Ordnung und das richtige Maß der baulichen Nutzung neu zu definieren. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung muss sich in dem Spannungsfeld der aktuelleren Entwicklung am Pranger mit drei Vollgeschossen und vollem Dachgeschoss im Norden, der teils eingeschossigen Einfamilienhausbebauung (Donautalstraße 19) im Süden und der zukünftigen Entwicklung mit hohem Bedarf an Wohnungen und dem wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden bewegen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele und geordnete Entwicklung im Bereich der Donautalstraße - Feldstraße im Stadtteil Ulm-Wiblingen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

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.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben mit einem Höhenunterschied von circa 50 cm zur angrenzenden Donautalstraße im Norden gemessen in der Mitte des Plangebiets.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

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

Es handelt sich um überwiegend private Grundstücke außer bei den Flurstücken die mit "(Stadt Ulm)" gekennzeichnet sind.

5. Geplante Neugestaltung des Plangebietes

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 Dachneigung zwischen 35° bis maximal 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.

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.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Diese bauliche Nutzung entspricht der näheren Umgebung im Ortskern von Wiblingen und fügt sich somit in die vorhandenen Strukturen ein.

Abweichend vom §4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die aufgeführten Nutzungen sind in gut erreichbarer Nähe bereits vorhanden, so dass auch zukünftig kein zusätzlicher Bedarf der ausgeschlossenen Nutzungen besteht.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe definiert.

Entlang der Donautalstraße wird dabei aufgrund der gewünschten Dichte und der überwiegend kleinen Grundstücke die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Grundstücke sinnvoll genutzt und bebaut werden können. Im Innenbereich des Plangebiets ist eine weniger dichte Bebauung vorgesehen, so dass hier die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt wird.

Um den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit unterirdischen baulichen Anlagen bis zu 0,8 möglich, sofern die Anlagen mit mindestens 0,4 m Erde überdeckt werden.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die aktuelle mittlere Geländehöhe im Plangebiet und wird definiert als 487 m über Normalhöhe Null (NHN). Dieser Punkt liegt etwa 0,5 m über dem Straßenniveau und ermöglicht ausreichend Gestaltungsspielraum für die Eingangshöhe der geplanten Gebäude.

Der obere Bezugspunkt unterscheidet sich je nach Dachform und wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern (SD) beziehungsweise die oberste Außenwandabgrenzung bei Flachdächern (FD).

Im Übrigen wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet, da durch die Baugrenzen, Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl die Kubatur der Gebäude ausreichend bestimmt ist.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird überwiegend als offene Bauweise festgesetzt. Für die Häuser entlang der Donautalstraße mit den Hausnummern Nr. 5 (Flurstück 47/6) und Nr. 13 - 17 (Flurstücke 48/4 - 6) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um damit eine sinnvolle Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu gewährleisten; auch bei einem zukünftig möglichen Abriss und Neubau. Die abweichende Bauweise ermöglicht, je nach vorhandener Bebauung sowohl das Errichten von Gebäuden ohne seitlichem Grenzabstand (geschlossene Bauweise) als auch mit seitlichem Grenzabstand (offene Bauweise). So wird sichergestellt, dass eine Bebauung der Grundstücke möglich ist und zwar unabhängig von den direkten, seitlichen Angrenzern (betrifft vor allem die Hausnummern 13 - 17). Die Festsetzung der

abweichenden Bauweise ermöglicht in Verbindung mit der Regelung der Abstandsflächen in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans eine sinnvolle Nutzung der Baufenster.

Der Straßenraum der Donautalstraße wird durch die Bebauung entlang dieser definiert. Zur Sicherung und Entwicklung des definierten Straßenraums wird entlang der Donautalstraße eine Baulinie festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Baugrenzen auf die gebaut werden darf, aber nicht muss. Die Baugrenzen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und Dichte im Plangebiet. Durch die "Briefmarken"-Baufenster wird außerdem ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung sichergestellt sowie die Belange des Brandschutzes und der nachbarlichen Interessen berücksichtigt. Dies gilt insbesondere zwischen den Baufenstern des Flurstücks 48/7 und der Flurstücke 48/4 - 6. Hier beträgt der Abstand bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts an der engsten Stelle immer noch 5 m. Durch die geplante Stellung der Gebäude (definiert durch die Baugrenze) ist jedoch nur ein sehr kleiner Bereich von der relativ engen Situation betroffen und eine Überlappung der fiktiven Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ist so geringfügig, dass die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist. Damit eine Bebauung unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften möglich ist werden unter den örtlichen Bauvorschriften weitere Regelung zum Umgang mit den Abstandsflächen im Bereich der abweichenden Bauweise getroffen.

Ergänzend ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze im Bereich der abweichenden Bauweise (also insbesondere nach Süden) nicht vorgesehen, um die oben beschriebene ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen.

6.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Donautalstraße. Für die Erschließung der Donautalstraße Haus-Nr. 19 (Flurstück 336/1) besteht aktuell ein Zufahrtsrecht über die städtischen Grundstücke (336/23 und 336/7). Hier sieht der Bebauungsplan einen Privatweg vor mit G-/F-/L-Recht zur privaten Erschließung des Grundstücks mit der Hausnummer 19.

Für die gesicherte Erschließung der bestehenden und geplanten Bebauung in der Mitte des Plangebiets (Donautalstraße Haus-Nr. 9 und Flurstück 48/1) wird ein privates G/F/L-Recht vorgesehen, dass zusätzlich per Baulast auf Dauer zu sichern ist. Zusätzlich erreicht der Nutzer der Haus-Nr. 5 (Donautalstraße) die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem rückwertigem Grundstücksteil über das eingeräumte private G/F/L-Recht. Es handelt sich hierbei um eine private Erschließung, die überwiegend dem Auslöser des Bebauungsplans dient (Flurstück 48/1), aber auch der Sicherstellung der Erschließung für den Bestand (Hausnummer 9) und dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Flachdächer (bis 10° Dachneigung) der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Die Höhe des reinen Substrataufbaus muss dabei mindestens 8 cm betragen. Ausnahmsweise kann in Teilbereichen auf die extensive Dachbegrünung verzichtet werden, wenn diese Dachflächen stattdessen zur Gewinnung von Solarenergie (Solarthermie oder Fotovoltaik) genutzt werden.
- Die nicht überbauten Flächen, dazu zählen auch Flächen die lediglich unterbaut sind, sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Terrassen und Spielflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

6.6. Spezieller Artenschutz

Das Gutachten ist in Bearbeitung und die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch die vorgelagerten Netze der SWU Netze GmbH mit Trinkwasser, Erdgas und Strom versorgt werden.

Die Hausanschlüsse für die Abwasserbeseitigung sind vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

6.8. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist über eine entsprechende Rückhaltung in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Entsprechend Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In den öffentlichen Mischwasserkanal darf eine max. zulässige Niederschlagsspende von $r_{15}(1) = 120 \text{ l/(s*ha)}$ eingeleitet werden.

Eine Rückhaltung ist für eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ zu bemessen. Die Bemessung der Rückhaltung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 erfolgen.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

6.9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen nach § 74 der LBO Baden-Württemberg örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Ausgestaltung der Baukörper, der Dach- und Fassadengestaltung, der Stellplätze, der Freiflächen, der Werbeanlagen und den Einfriedungen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

Äußere Gestaltung

Zur Sicherung eines angemessenen städtebaulichen Erscheinungsbildes im Ortskern von Ulm-Wiblingen sind grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne nicht zulässig.

Auch bei der Innenentwicklung ist auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden Rücksicht zu nehmen und möglichst ein Teil der Bodenfunktion zu erhalten, daher sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen. Für eine angemessene Einfriedung und Schaffung privater Ecken auf dem eigenen Grundstück - auch bei einer städtisch, dichten Bauweise - sind tote Einfriedung bis 1,50 m zulässig sowie in Teilbereichen Sichtschutzwände. Während vollständig geschlossene

Einfriedungen, wie beispielsweise Mauern, Gabionen und Zäune mit Sichtschutzstreifen, nicht zulässig sind. Das pflanzen von Hecken ist natürlich weiterhin möglich.

Dachgestaltung

Der Stadtteil Wiblingen ist in seinem Ortskern geprägt durch Satteldächer, daher wird für den Großteil des Plangebiets als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis maximal 52° vorgeschrieben. Einzige Ausnahme bleibt dabei der geplante Neubau des ehemaligen Hotels "Grüner Baum" der im Bestand bereits teilweise über ein Flachdach verfügt und sich städtebaulich eher an der östlich anschließenden Wohnbebauung (Donautalstraße 29 + 31) orientiert.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig werden jedoch in den Ausmaßen soweit eingeschränkt, dass das vorherrschende Satteldachthema im Plangebiet erkennbar bleibt.

Abstandsflächen

Aufgrund der Grundstückszuschnitte im Plangebiet und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Festsetzungen dieses Bebauungsplans) ist es erforderlich, dass die üblicherweise erforderlichen Abstandsflächen (§5 Abs. 7 LBO-BW) keine Anwendung für den Bereich mit der abweichenden Bauweise finden. Dabei wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans (Baugrenzen) eine ausreichende Belichtung der Wohngebäude gewährleistet. Außerdem stehen auch keine Gründe des Brandschutzes entgegen. Selbst bei vollständiger Ausnutzung des Baurechts überschneiden sich die üblicherweise erforderlichen Abstandsflächen so geringfügig, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zusätzlich werden die Abstandsflächen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen (Flurstücke 48/7 und /8) soweit reduziert, dass eine angemessene Bebauung möglich ist ohne dabei die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen

Zur Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes werden die Werbeanlagen im Plangebiet in ihrer Ausgestaltung beschränkt und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.633 m ²	(100%)
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.633 m ²	(100%)

7.2. Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, das erforderliche Artenschutzgutachten und ggf. Notarkosten für die Grundstücksneuordnung. Die Herstellung von öffentliche Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.