



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	17.08.2022		
Geschäftszeichen	SUB VI-Ed		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.10.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 267/22

Betreff: Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" - Ulm-Wiblingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Abwägung Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 5)
	1	Abwägung Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung	(Anlage 6)
	1	Rahmenplan der SAN von 1989	(Anlage 7)
	1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - nur elektronisch	(Anlage 8)
	1	Schalltechnische Untersuchung - nur elektronisch	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Donautalstraße-Feldstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Donautalstraße-Feldstraße" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2022 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 17.08.2022 hierzu festzulegen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit Hilfe des Bebauungsplans soll die Innenentwicklung im Bereich der Donautalstraße - Feldstraße im Stadtteil Ulm Wiblingen gesteuert werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand und ermöglichen eine für den Standort angemessene Entwicklungsmöglichkeit auf den freien Baugrundstücken. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der Rahmenplan aus der vorbereitenden Untersuchung der SAN Ulm von 1989.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- b) § 74 Landesbauordnung (LBO-BW) 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. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Planbereich teils Wohnbaufläche, teils gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt durch die Neuplanung unberührt.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 14.07.2020
- 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
- f) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.10.2021.
- g) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 13.11.2021
- h) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Bei dem Bereich zwischen der Donautalstraße im Norden, der Feldstraße im Süden, der Wohnbebauung am 'Pranger' im Osten und dem 'Hinterer Gartenweg' im Westen handelt es sich um einen nur in Teilen bebauten Bereich im Ortskern von Wiblingen. Es ist damit einer der letzten Bereiche nahe der historischen Ortsmitte, der noch mehrere Baulücken aufweist. Die mosaikartige Grundstücksaufteilung mit diversen Grundstückseigentümern erschwert eine gesicherte Erschließung der potenziellen Baugrundstücke und somit eine geordnete Bebauung des Bereichs zwischen Donautalstraße und Feldstraße. In der jüngeren Vergangenheit 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 Bebauungskonzepte 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:

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

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wurde im Juli 2020 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen und im Juni 2021 erfolgte der Beschluss, eine Veränderungssperre zu erlassen. Anschließend hat die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf in enger Abstimmung mit den durch die Planung berührten Personen erstellt.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die städtebauliche Gestaltung orientiert sich den Grundzügen an dem Rahmenplan von 1989, wobei die Entwicklung der letzten Jahre mit den Neubauvorhaben am Pranger (betreutes Wohnen) und die bereits realisierte bzw. genehmigte Bebauung an der Donautalstraße (ehemaligen Hotels "Grüner Baum") bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Berücksichtigung finden.

Geplant ist eine verdichtete Bauweise entlang der Donautalstraße mit Gebäudehöhen von bis zu 9 m und 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, können qualitativ hochwertige Wohnungen im Dachgeschoss realisiert werden.

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 und eine Teilfläche des Flurstücks 48/1, die als Zu- und Abfahrt zu den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen der Hausnummer 5 (aktuell Bäckerei Steck) dient, wird ebenfalls gesichert. Auf dem Flurstück 48/1 ist entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten G/F/L-Recht eine Baulast einzutragen.

Für den vorhandenen Verbindungsweg zwischen der Donautalstraße und Feldstraße, wird im Bebauungsplan ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Wegerecht festgesetzt. Da sich die Flächen im städtischen Eigentum befindet und im Gegensatz zu den anderen städtischen Flurstücken im Plangebiet nicht an die angrenzenden Grundstückseigentümer zur Grundstücksarrondierung und Optimierung veräußert werden soll, ergeben sich hieraus allerdings keine zusätzlichen Verpflichtungen.

7.3. Verfahren

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 liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet des Weiteren keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder liefert Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Damit werden alle Anforderungen erfüllt, die an die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gestellt werden. Gem. § 13 a BauGB wurde daher 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.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

Während im Zeitraum der öffentlichen Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht wurde, gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange acht Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein.

Die Hinweise der Entsorgungsbetriebe Ulm zur Niederschlagsentwässerung und zur zulässigen Abflussspende sowie die Hinweise von Landesamt für Denkmalamt zur Lage des Plangebietes im Archäologischen Prüffallgebiet "Siedlung Wiblingen" waren bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Angebot des Landesdenkmalamtes, eine kostenpflichtige

archäologische Voruntersuchung durchzuführen, um Verzögerungen bei der späteren Umsetzung auszuschließen, wurde an die Vorhabenträger weitergeleitet. Ebenfalls in die Planzeichnung übernommen wurden die Hinweise der unteren Umweltbehörden zum Bodenschutz, zu Altlasten sowie zum Wasserrecht und zum Artenschutz.

Von Seiten der Stadtwerke Ulm und der Telekom wurde auf die vorhandenen Leitungen und die erforderlichen Mindestabstände hingewiesen. Diese fanden bereits Berücksichtigung. Bei allen Neubauvorhaben wird durch die Baufensterausweisung sichergestellt, dass der notwendige Mindestabstand eingehalten wird.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat auf die fehlenden Aussagen zum Straßenverkehrslärm hingewiesen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung liegen mittlerweile vor und sind in die Abwägung eingestellt. Änderungen am Bebauungsplanentwurf sind damit allerdings nicht verbunden. Trotz der festgestellten deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte entlang der Donaustraße, wird eine straßenbegleitende Bebauung und die Schließung der Baulücke aus städtebaulicher Sicht nach wie vor angestrebt. In den betroffenen Bereich sind die Mindestanforderungen an den passiven Lärmschutz zu beachten.

Die Stellungnahme der Feuerwehr, die auf die notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen im Bereich der hinterliegenden Bebauung hinweist, wurde ebenfalls an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Erforderlichkeit hängt jeweils vom konkreten Bauvorhaben ab.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind jeweils in einer Abwägungstabelle zusammengefügt, die der Vorlage als Anlage beigelegt ist.

9. Ergänzende Gutachten

9.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen mehrerer Begehungen in den Jahren 2021 und 2022 konnten im Plangebiet Brutnachweise mehrerer heimischer Vogelarten erbracht werden. Auch besteht Verdacht des Vorkommens von Fledermäusen in Gebäudekomplexen, welche zum Abriss vorgesehen sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden die im Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen, die bei der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zu beachten sind.

9.2. Schalltechnische Untersuchung

Die Schallimmissionsprognose zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 tags wie nachts aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht vollständig eingehalten werden. Unmittelbar an der Donautalstraße liegt die Überschreitung sowohl tags als auch nachts sogar bei 14 dB(A). Da aktiver Lärmschutz aufgrund der Lage im Ortskern ausscheidet, sollten Aufenthaltsräume nur an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind zumindest die Anforderungen an den passiven Lärmschutz einzuhalten. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben sich unmittelbar aus der DIN 4109-1, die in Baden-Württemberg baurechtlich eingeführt ist. Bei der Bemessung der Außenbauteile kann auf die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche abgestellt werden.

10. Beschlussfassung

Nach Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, Prüfung und Abwägung ergaben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans. In der Begründung zum Bebauungsplan und in den Hinweisen wurden einzelne Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen. Die Empfehlungen zum passiven Schallschutz mit Darstellung der Lärmpegelbereiche wurde ebenso wie die nach Artenschutzrecht erforderlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen aus den Fachgutachten in den Bebauungsplan übernommen. Bei den Hinweisen handelt sich um keine Änderungen oder Ergänzungen, welche gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erfordern. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.08.2022 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 17.08.2022 können somit gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen werden.