

Planbereich	Plan-Nr.
<b>187</b>	<b>4</b>

# Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Im Wiblinger Hart 4

## Begründung

Ulm, 04.09.2018

Bearbeitung:

Kling Consult (KC), Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf/Jana Fürstenberg M.Sc. Geogr.  
86381 Krumbach

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass und Ziel

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft (UWS) mbH, Ulm beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 2456, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Kindertagesstätte (Kita) mit der Projektbezeichnung „W4 – Wohnen in Wiblingen, 24 Wohnungen & KITA“.

Hintergrund der Bebauungsplanung ist der vom Ulmer Gemeinderat im März 2016 getroffene Grundsatbeschluss, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten umzusetzen zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Davon soll ein großer Anteil als Innenentwicklung verwirklicht werden.

Vorgesehen sind 24 Wohneinheiten in Form von Zwei, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. Eine ursprünglich als möglich angedachte Anzahl von 32 WE wurde zugunsten einer in die Neubebauung integrierten Kita reduziert.

Auf dem zur Neubebauung vorgesehenen Grundstück Flurstück Nr. 2456, Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen an der Straße „Im Wiblinger Hart“ befindet sich bisher ein Garagenhof der westlich angrenzenden UWS Gebäude. Der Zustand der Garagenanlage ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum strebt die UWS eine Überbauung mit Geschosswohnungsbau an, welche gleichzeitig den Ersatz und Neubau von Stellplätzen absichert.

Die UWS ist Eigentümerin des Grundstückes.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 187/2 „Tannenplatz Süd“. Die angestrebte Neubaumaßnahme kann nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Als Grundlage für das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Neuordnungskonzept wurde vom Projektträger UWS auf Grundlage eines Gutachterverfahrens eine Entwurfsplanung des Architekturbüros Hullak Rannow Architekten (AB HR), Ulm mit Stand vom 29.05.2018 vorgelegt. Danach soll die o. g. Bebauung entstehen. Die Entwicklung und Bewirtschaftung (Vermietung) erfolgt durch die UWS.

### 2.2 Aufstellungsverfahren

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende örtliche Verkehrsfläche der Straße „Im Wiblinger Hart“, über die das Plangebiet erschlossen ist.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,24 ha). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich

gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### 2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Tannenplatz Süd“

– Plan Nr. 187/2 in Kraft getreten am 27.08.1981

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet Gemeinschaftsgaragen, 16 Gemeinschaftsstellplätze entlang der Straße, Standorte für Müllgroßbehälter sowie Eingrünungsmaßnahmen der Bebauung fest. Darüber hinaus setzt er öffentliche Verkehrsflächen für Wege und Gehrecht zugunsten von Anliegern fest.

Nördlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzend setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „öffentliche Verkehrsfläche“ für Fußgänger und nördlich daran anschließend zu bepflanzende Fläche mit einem Lärmschutzwall fest.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf.

## 3. Planungsvorgaben

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde von der UWS im Jahr 2017 ein Planungswettbewerb in Form eines Gutachterverfahrens mit einer Mehrfachbeauftragung von sieben Architekturbüros durchgeführt. Die Jury hat die Arbeit des AB HR aus Ulm als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Ein auf Basis dieses Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) des AB HR wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Baurecht umgesetzt.

Vorgabe und Ergebnis des Wettbewerbs war die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks mit Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Kita im Sinne der Nachverdichtung zur Stärkung der Innenentwicklung.

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs des AB HR schafft der Bebauungsplan westlich der Straße „Im Wiblinger Hart“ Baurecht für zwei in etwa rechteckige Wohngebäude, die sich aus einem gemeinsamen Baukörper (EG mit Kita) entwickeln. Gemäß Wettbewerbsergebnis gliedert sich die Bebauung damit in drei Baukörper, wobei die Kita das durchgehende Erdgeschoss nutzt. Das entstehende Volumen orientiert sich an der Gebäudehöhe und -tiefe der Nachbargebäude. Vorgesehen ist ein maximal viergeschossiges Gebäude mit begrünten Flachdächern. Es entsteht eine gegliederte, homogene Fassade mit in die Fassade eingelassenen Loggias/Balkonen. Die vorgesehene Dichte sichert das Einfügen der geplanten Bebauung in die vorhandene Bebauung des Ulmer Stadtteils Wiblingen.

Die Winkelstellung der beiden Wohnhäuser ab dem 1. OG entlang dem Straßenverlauf ermöglicht eine adäquate, ruhige Ausrichtung der Süd-West orientierten Wohnbereiche gegenüber des Wiblinger Rings. Gleichzeitig gruppieren sich die Häuser um den ‚Wohnhof‘ gegen Südwesten.

Das Konzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer auf der Nordseite des Gebäudes von der Straße „Im Wiblinger Hart“ angefahrenen, zweigeschossigen Tiefgarage vor. Erforderlich sind ca. 70 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage für den durch das Neubauvorhaben entstehenden Stellplatzbedarf einschließlich des Ausgleichs für die wegfallenden Stellplätze durch den Abbruch des bestehenden Garagengebäudes bzw. oberirdischer Stellplätze (vgl. Kap. „Neugestaltung des Plangebietes“ und Kap. „Verkehrerschließung“).

## 4. Angaben zum Bestand

### 4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wiblingen im überwiegend mit Wohnen genutzten Quartier Ecke Wiblinger Ring/Im Wiblinger Hart.

Das Plangebiet selbst ist mit einem Garagengebäude mit 29 Einzelgaragen bebaut. Entlang der Straße „Im Wiblinger Hart“ befinden sich auf dem Flurstück 2456 östlich des Garagengebäudes 13 Kfz-Stellplätze sowie ein Müllsammelgebäude.

Das Plangebiet liegt auf einem Niveau von ca. 490,0 m über NN. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.380 m<sup>2</sup> auf.

### 4.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück ist vollständig im Eigentum der UWS, die Trägerin des geplanten Bauvorhabens ist.

### 4.3 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist wie folgt geprägt:

- Westlich, südlich sowie südöstlich befinden sich überwiegend 3- bis 5-geschossige Wohngebäude.
- Südlich liegt auf Flurstück Nr. 2456/1 eine Tiefgarage (TG), die zum Wohnhaus auf Flurstück Nr. 2457 gehört.
- Nördlich des Plangebietes, südlich des Wiblinger Rings liegt ein bepflanzter Böschungsbereich, der als Lärmschutzmaßnahme dient (Teil des Flurstücks Nr. 2475, zu dem auch die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Im Wiblinger Hart“ gehört). Dort verläuft ein öffentlicher Weg.
- Nördlich, jenseits des Wiblinger Rings, befinden sich ebenfalls überwiegend 3- bis 5-geschossige Wohngebäude aus den 70er und 80er Jahren.
- Östlich, jenseits der Straße „Im Wiblinger Hart“, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (Schutzgebietsnummer 4.21.011). Dieses umschließt das Wohngebiet und charakterisiert sich durch zusammenhängende Waldflächen, welche der Naherholung dienen. Die im Osten angrenzenden Waldflächen sind zusätzlich als „Erholungswald Stufe 1“ kartiert.

## 5. Neugestaltung des Plangebietes

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine attraktive und verdichtete städtische Mietwohnbebauung mit integrierter Kita, für die in Ulm eine hohe Nachfrage besteht.

Zur Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des AB HR, die als V+E-Plan in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet ist. Der V+E-Plan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Demnach lässt sich die Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens wie folgt beschreiben:

- Die Gliederung der Bebauung in drei Baukörper: Im Erdgeschoß ist eine Kindertagesstätte untergebracht. Darüber hinaus erheben sich zwei separate Gebäude, die nur über das Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Das nördliche Gebäude (Haus 4/1) und das südliche Gebäude (Haus 4/3) haben jeweils drei Obergeschosse.
- Städtebaulich und topografisch fügen sich die Baukörper in die umgebende Bebauung ein. Im gemeinsamen Untergeschoss befindet sich die zweigeschossige Tiefgarage mit den Nebenräumen und Technikräumen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Norden, parallel zum Gebäude 4/1.
- Ausgangspunkt der konzeptionellen Überlegungen waren zwei einfache zeilenförmige Baukörper, die orthogonal zueinander angeordnet sind mit einem Verbindungsbaukörper im Erdgeschoss. Die Baukörper wurden im Verlauf des Entwurfsprozesses angepasst, wodurch sie sich selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext einfügen und zugleich eine individuelle Situation vor Ort herstellen.

Grundthema der äußeren Erscheinung ist die monolithische Körperhaftigkeit des Gebäudevolumens mit Einschnitten, die als großzügige Außenbereiche der Wohnungen dienen.

- In Haus 4/1 entstehen 9 Wohneinheiten und in Haus 4/3 15 Wohneinheiten mit insgesamt 73 Stellplätzen, wovon 69 in der Tiefgarage und 4 als Außenstellplätze vorgesehen sind (vgl. Istzustand mit 42 Kfz-Stellplätzen, davon 29 in Garagen und 13 als oberirdische Stellplätze). Entsprechend der V+E-Planung besteht zukünftig baurechtlich ein Bedarf von 75 Stellplätzen (45 Wohnungsbestand, 24 Neubau und ca. 6 für Kita). Eine evtl. geringfügige Unterdeckung von voraussichtlich 2 Stellplätzen ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht angesichts der sehr guten ÖPNV-, Fahrrad- und Fußgängerverkehrssituation und dem Ziel der dringenden Wohnraumbeschaffung verträglich (vgl. auch Kap. „Verkehrerschließung“).
- Im Untergeschoss sind Technikräume, Abstellmöglichkeiten, Müll, Fahrradabstellplätze sowie die meisten Kfz-Stellplätze untergebracht. Insgesamt verfügt die Anlage über ca. 65 oberirdische und in der Tiefgarage untergebrachte Fahrradstellplätze. Die mit 2 unterirdischen Geschossen vorgesehene Tiefgarage ist bauordnungsrechtlich nach Garagenverordnung (GVO) betrachtet eine Großgarage. Großgaragen sollen i. d. R. über 2-spurige Auf- und Abfahrtsrampen verfügen. Grundsätzlich besteht nach GVO jedoch die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung für einspurige Rampen, z. B. bei einer zu erwartenden geringen Frequentierung. Dies ist bei der geplanten Nutzung mit Wohnen und Kita zu erwarten, z. B. im Vergleich zu öffentlichen Parkhäusern oder Tiefgaragen, Einkaufszeiten o. ä. Die vorliegende Vorhabenplanung sieht für die Verkehrsabwicklung der Auf- und Abfahrtsrampe zudem eine Ampelschaltung und Aufweitung für wartende Fahrzeuge vor. Demzufolge kann für diese Tiefgarage auf eine zweite Spur der Rampe verzichtet werden.
- Der Wärmedämmstandard wird als KfW 55 Standard ausgeführt.
- Die fußläufigen Zugänge zu den einzelnen Häusern befinden sich für das Haus 4/1 im Norden, der Eingang der Kita sowie der Eingang des Haus 4/3 auf der Ostseite direkt vom öffentlichen Gehweg zugänglich. Die Wohnungen sind durch einen ebenerdigen Zugang der Treppenhäuser und Aufzüge alle barrierefrei erreichbar.
- Das Gebäude soll in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem mit einer Lochfassade entstehen. Die Kellergeschosse werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Dachform ist ein Flachdach.

Entsprechend des beengten Flächenangebotes und dem Ziel der Nachverdichtung mit einer stadtdäquaten Baudichte sind die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder für das Bauvorhaben und den Ersatz der wegfallenden Stellplätze des Bestandes weitgehend unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht. Die bestehenden oberirdischen Stellplätze entlang der Straße „Im Wiblinger Hart“ entfallen bis auf wenige Stellplätze zugunsten der erforderlichen Neubebauung.

Das Vorhaben dient der Aufwertung und Revitalisierung der Umgebung und stärkt die städtische Wohnfunktion.

## **6. Planinhalt und Auswirkungen der Planung/Umweltbelange**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bebauten Lage des Plangebietes mit überwiegend Wohnnutzung. Ein WA im Plangebiet fügt sich an die WA-Festsetzungen der weiter zum Bestand vorgesehenen Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 187/2 an.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen der Vorhabenplanung wie folgt konkretisiert:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahmen zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht mit dem Ziel eines städtischen Quartiers mit überwiegend Wohnfunktion vereinbar und würden Störungen hervorrufen.

Dies dient insbesondere auch zum Schutz der Nachbarschaft und berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse. Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Aufgrund des geplanten Vorhabens mit einem Neubau einer Kita wird vorsorglich für nachfolgende Verfahren auf folgendes hingewiesen:

Der Neubau der Kita ist unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu planen, zu bauen, einzurichten und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der Nutzer gewährleistet werden. Die hygienerechtlichen Bestimmungen und fachliche Empfehlungen/Standards sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten (z. B.: Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes, des Hygieneleitfadens für die Kindertagesbetreuung, der Trinkwasserverordnung). Es wird empfohlen, dass der Träger bzw. Betreiber der Kita rechtzeitig das Gesundheitsamt mit geeigneten Planunterlagen über das Bauvorhaben informiert.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse in Gebieten mit überwiegender Wohnfunktion und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Gebäudehöhen

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine stadtdäquade und an die Umgebung angepasste hohe Dichte erreicht wird. Die max. Gebäudehöhen werden in Meter über Normal Null festgesetzt, was in etwa folgenden Höhen über den Geländebestandshöhen am Straßenrand der Straße „Im Wiblinger Hart“ mit ca. 490,4 m ü. NN entspricht:

- eingeschossige EG-Bebauung mit ca. 4,2 m Gebäudehöhe
- Wohngebäude mit ca. 14,1 m Gebäudehöhe.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u. ä. bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage in der erforderlichen Größe und Funktionalität für die geplante überwiegende Wohnnutzung mit untergeordneter Nutzung für die Kita errichtet werden kann.

Die angestrebte hohe Dichte bei der Neubebauung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden.

Auf eine Festsetzung einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da die anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Größe der zukünftigen Baukörper hinreichend regelt. In deren Folge kann eine GFZ von ca. 1,6 erreicht werden. Dies liegt über der Obergrenze der GFZ für „allgemeine Wohngebiete“ (WA) oder „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GFZ von 1,2, jedoch deutlich unter derjenigen für „urbane Gebiete“ (MU) mit 3,0. Eine GFZ von 1,6 entspricht der Obergrenze von „besonderen Wohngebieten“ (WB) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die für überwiegend bebaute Gebiete mit zu erhaltender und fortzuentwickelnder Wohnnutzung konzipiert sind. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung mit der zu erwartenden Überschreitung der GFZ-Obergrenze der BauNVO für WA ist städtebaulich begründet, hier gerade durch das angestrebte Ziel der Nachverdichtung.

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass insgesamt nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur wird offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhabenplan und wird über Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauungsplansatzung lässt etwas Spielraum zur Sicherstellung der Möglichkeit, u. U. später den Einbau technisch notwendig werdender Aufbauten, Dämmungen u. ä. im Rahmen der Ausführungsplanung realisieren zu können.

Für die Tiefe der Abstandsflächen mit Ausnahme der nördlichen Erdgeschosswand (Tiefgarageneinfahrt/Abstellraum Kita) sowie entlang der südlichen Baugrenze gilt die Abstandsflächenregelung der LBO mit 0,4 der Wandhöhe. Auf der Südseite wird die Abstandsflächenreduzierung auf 0,2 der Wandhöhe festgesetzt. Insgesamt ist jedoch immer ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Im Norden des Geltungsbereiches ist die Wand des Erdgeschosses (Tiefgarageneinfahrt) als Grenzbebauung zulässig. Dies ist verträglich mit der im Norden angrenzenden Nutzung, nachdem im Norden eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche der Stadt Ulm angrenzt, in der eine größere Abstandsflächenübernahme möglich ist.

Durch die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung i. V. m. den Abstandsflächen bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährt, z. B. bzgl. Belichtung oder Belüftung.

Ein im Südosten des Geltungsbereiches bestehendes Müllhaus muss an dieser Stelle entfallen zur Schaffung ausreichend überbaubarer Grundstücksfläche und eines ansprechend gestalteten Außenbereiches der Kita. Der Vorhabenträger UWS beabsichtigt, entsprechende Ersatzmüllgebäude auf dem gleichen Grundstück nördlich des bestehenden Wohngebäudes, nordwestlich des Bebauungsplangeltungsbereiches zu schaffen.

### **6.4 Dachgestaltung**

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder als Kiesdächer mit Solar- oder Photovoltaikanlagen auszuführen. Technische Aufbauten sind zulässig. Sie sind von der Außenwand bzw. Attika zurückzusetzen zur Reduzierung der Sichtbarkeit.

### **6.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über das angrenzende Straßennetz verkehrlich vollständig erschlossen.

Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze werden zum Teil in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Straße „Im Wiblinger Hart“ errichtet (vgl. Kap. „Neugestaltung des Plangebietes“). Außerdem entstehen 4 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze oberirdisch innerhalb des Plangebietes (vgl. auch Kap. „Neugestaltung“).

Für nachfolgende Planungen wird darauf verwiesen, dass Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit so gestaltet werden müssen, dass Kraftfahrer beim Verlassen der Tiefgarage gute Sichtverhältnisse auf die öffentliche Verkehrsfläche haben müssen, z.B. Berücksichtigung bei

Schaffung von Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

Das Plangebiet liegt in ca. 100 m Entfernung zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Buslinie) am Wiblinger Ring. Das Plangebiet besitzt eine sehr hohe Erschließungsqualität für Fußgänger und Radfahrer.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bestand zum Großteil versiegelt durch Garagengebäude, Stellplätze, Zufahrten und Wege. Die vorhandenen Freiflächen sind mit Zierrasen bewachsen. Insgesamt bestehen im Geltungsbereich 17 Laubbäume, die vor allem die Funktion der Eingrünung des in einem Tiefhof errichteten Garagengebäudes haben. Davon sind zwei Bäume allein aufgrund ihres Vitalitätszustandes nicht erhaltenswert. 15 Bäume sind aufgrund ihres Status grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen, können jedoch im Zuge der erforderlichen Baumaßnahme nicht erhalten werden, z. B. Unterbauung durch Tiefgarage. Für den Bebauungsplan liegt ein Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand von Kling Consult, Krumbach vom 04.06.2018 vor.

Im Rahmen der Neubebauung erfolgen Ersatzpflanzmaßnahmen mit Neupflanzungen von Bäumen sowie einem grünordnerisch aufgewerteten Freibereich der Kindertagesstätte. Zusätzlich beabsichtigt die UWS, weitere Bäume auf dem Grundstücksbereich des bestehenden Wohngebäudes zu pflanzen.

Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen zur möglichen Dachbegrünung und zur Auflagenstärke von pflanzfähigem Substrat sowie zur Sicherstellung, dass aufgrund der geplanten Kindertagesstätte bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern keine Giftpflanzen verwendet werden.

Der im Osten angrenzende Wald ist als Erholungswald der Stufe 1 kartiert. Da das Plangebiet bereits heute baulich genutzt wird (Garagengebäude) und östlich des Geltungsbereiches zwischen dem für Neubaumaßnahmen vorgesehenen Standort und den Waldflächen weitere bauliche Anlagen (Straßen, Parkplätze) liegen, sind durch das Vorhaben keine Einschränkungen der Waldfunktion zu erwarten.

## 6.7 Naturschutz/Anwendung Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits bebautes Stadtgebiet aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB). Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

## 6.8 Spezieller Artenschutz

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen die vier sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, verstoßen, z. B. Zugriffsverbote wie Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten etc. Der Plangeber ist jedoch gehalten, zu prüfen, ob ein Vollzug ohne einen Verstoß gegen diese Zugriffsverbote möglich ist.

Die Zugriffsverbote werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Bauleitplanung modifiziert. Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gilt insbesondere, dass ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ein Verstoß auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bestimmt, dass, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können.

Die Prüfung, ob der Vollzug des Bebauungsplanes ohne Verstoß gegen Zugriffsverbote möglich ist, erfolgt dergestalt, dass für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wird. Hierzu erfolgt die Integration eines Fachbeitrags „Baumfällungen und Artenschutz, Ulm, Im Wiblinger Hart 4 sowie 6 – 10“ des Bio-Büros Schreiber, Neu-Ulm vom 14.05.2018 in den Bebauungsplan. In diesem Fachbeitrag werden nach erfolgter Kartierung alle größeren Bäume beschrieben und hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz bewertet. Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf ein über den Geltungsbereich hinausgehendes Gebiet.

In Folge des Fachbeitrags werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG geregelt:

- Artenschutzrechtlich relevant sind hier nur die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel.
- Keiner der Bäume weist Höhlen, Spalten, Risse o. ä. auf, die als Quartiere für Fledermäuse oder als Nistplätze für Vögel in Frage kommen. Auch mehrjährig genutzte Nester waren nicht vorhanden, nur zwei vermutlich ältere, unvollständige Reste von Rabenvogel-Nestern wurden gesichtet, eines davon auf einem Baum im südlich angrenzenden Tiefgaragengrundstück Flur-Nr. 2475 unmittelbar an der Grenze zum Geltungsbereich, das durch die geplanten Baumaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht betroffen sein kann.
- Wenn die Bäume im Winterhalbjahr (bzw. zwischen September und Mitte März) gefällt/gerodet werden, liegt kein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Sollten dann Vögel oder Fledermäuse (im Winter unwahrscheinlich) vorhanden sein, könnten diese bei der Fällung flüchten und auch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wären nicht verletzt. Zudem stellt das Fachgutachten fest, dass es sich bei allen Grundstücken um gärtnerisch genutzte Grundstücke handelt, bei denen die zeitlichen Beschränkungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht relevant sind.
- Grundsätzlich können im Geäst natürlich zwischen Frühjahr und Herbst Vögel brüten oder teilweise Fledermäuse hängen und schlafen. Solche nicht regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten unterliegen aber nicht den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.
- Bezüglich des weiteren Vorgehens wird festgestellt, dass der Baubeginn im vorliegenden Fall für das erste Quartal 2019 geplant ist und somit Abriss- und Rodungsarbeiten ohnehin im Winter stattfinden. Sollten ungeplante Verzögerungen auftreten, wäre vorab zu kontrollieren, ob in den Gehölzen im Plangebiet und im Umfeld von ca. 50 m keine brütenden Vögel bzw. keine besetzten Nester vorhanden sind. Bei zu erwartenden kommunen Arten müsste im Bedarfsfall eine Ausnahmegeheimung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.
- Empfohlen wird eine Baumfällung in der zweiten Septemberhälfte. Dann sind Außentemperaturen noch so hoch, dass alle potenziell vorhandenen Tiere problemlos flüchten können.

Im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird unter Berücksichtigung der v. g. Vermeidungsmaßnahme festgestellt:

- Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht verletzt.
- Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist aktuell nicht erforderlich.

Unter diesen Bedingungen sind auch keine artenrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

## 6.9 Altlasten/Boden- und Wasserschutz

Für das geplante Vorhaben liegt ein geotechnischer Bericht „Wohnbebauung mit Tiefgarage, Wiblinger Hart 4, Ulm-Wiblingen“ der GTH Consult, Günzburg vom 31.01.2018 vor. Darin werden folgende Aussagen getroffen:

Die Baugrundverhältnisse werden durch tragfähige Terrassenkiese geprägt, die durch gleichfalls tragfähige, tertiäre Molasseschluffe unterlagert werden. Der frei ausgebildete Grundwasserspiegel wurde in einer Tiefe von 9,07 m und 9,17 m unter GOK angetroffen. Höhere Grundwasserspiegel können nicht ausgeschlossen werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Un-

tergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für den Bau von Tiefgaragen und mehrgeschossigen Häusern werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit Bodenmaterial sowie zur Geotechnik (vgl. Planzeichnung).

### **6.10 Infrastrukturversorgung**

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungs-/Kanalnetzen sind im Vorfeld der Baumaßnahmen mit den Sparten-trägern abzustimmen.

Die Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Das anfallende Regenwasser wird wie das Schmutzwasser über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

### **6.11 Vorbeugender Brandschutz**

Im Rahmen der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde berücksichtigt, dass auf der Westseite der neuen Gebäude auf dem Tiefgaragendach Aufstellflächen für die Feuerwehr entstehen. Diese werden über die im Norden an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Fläche (Teil des Straßengrundstücks „Im Wiblinger Hart“ Flurstück Nr. 2475) angefahren. Dort verläuft ein öffentlicher Weg entlang begrünter Böschung südlich des Wiblinger Rings. Ggf. wird die Wegefläche verbreitert zur Befahrung mit größeren Löschfahrzeugen. Bedarfsweise erfolgen weitere Regelungen im Durchführungsvertrag.

### **6.12 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigtem Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000m<sup>2</sup>.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung zu erwarten.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden insbesondere für die Dachgestaltung (z. B. mit Begrünung und zulässigen Photovoltaikanlagen), für Müllsammelbehälter und Abstandsflächen definiert.

Dabei werden die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen an einzelnen Abschnitten der überbaubaren Flächenbegrenzungen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert. Dies ist angesichts der städtebaulichen Zielsetzung zur Nachverdichtung geboten (vgl. Kap. „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche“).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

### 7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	2.380 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
	davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.380 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

### 7.2 Maximale Grundfläche

Max. Fläche MI mit max. GRZ 0,6

$$\Rightarrow 2.380 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ (m}^2/\text{m}^2) = 1.428 \text{ m}^2$$

### 7.3 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen für die Erstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die anfallenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen.