

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm

Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010

18. Änderung

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.02.2002, neu bekannt gemacht am 16.09.2010, für die Teilbereiche:

- 18.1: Ulm-Lehr „Am Wengenholz“ - geplante Wohnbaufläche
- 18.2: Ulm-Lehr „Schatzäcker“ - geplante Fläche für die Landwirtschaft

Ulm, 12.05.2011

Begründung

I Städtebaulicher Teil

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 für das Gebiet des Nachbarschaftsverbands Ulm ist seit Februar 2002 wirksam. Auf Grund neuer planerischer Voraussetzungen ist eine Teiländerung notwendig. Vorgesehen ist die Darstellung einer Wohnbaufläche „Wohnen am Wengenholtz“ und in einem zweiten Teilgeltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft.

Anlass der Planung

Der Ulmer Norden mit dem gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt nördlich der Autobahn und der Wissenschaftsstadt ist entsprechend seiner wirtschaftlichen Dynamik auch ein derzeitiger Wohnungsbauswerpunkt. Neben dem projektierten Baugebiet werden derzeit die weiteren bedeutenden Baugebiete „Unter dem Hart“ in Jungingen und „Am Lettenwald“ in Böfingen entwickelt. Für den direkt an die Wissenschaftsstadt angrenzende Stadtteil Eselsberg bestehen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die Gemeinde Blaustein vollendet derzeit mit einem 4. Bauabschnitt das Baugebiet Pfaffenhau und besitzt mit dem Gebiet „Eselsberg-Steige“ direkt angrenzend an die Wissenschaftsstadt eine weitere Wohnbauflächenreserve mit ca. 21 ha.

Im Norden schließt der bauplanungsrechtlich bereits vorbereitete Science Park III an. Auf Grund der Ergebnisse des Masterplans Wissenschaftsstadt und den in diesem Zusammenhang ermittelten Flächenreserven innerhalb der bestehenden Bebauung ist die weitere Entwicklung derzeit zurück gestellt worden. Das städtebauliche Ziel, hier zukünftig über den Tangentenring zu springen, bleibt allerdings langfristig bestehen.

Folgt man dem Tangentenring Richtung Osten schließt sich nördlich der Straße ein ca. 2 km langer Landschaftsraum an. In diesem befindet sich die Drei-Feld-Sporthalle „Nord“. Diese wird sowohl vom Hochschulsport als auch von Lehrer Sportvereinen sowie für Sportveranstaltungen genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus in diesem Bereich eine ca. 10 ha umfassende Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Danach kommt der Ulmer Ortsteil Lehr. Um hier ebenfalls wie am südlichen und westlichen Eselsberg den städtebaulichen Brückenschlag zwischen Wissenschaftsstadt und Wohnnutzung herzustellen, ist geplant, über die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus, das projektierte Wohngebiet Richtung Süden zu vergrößern. Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, die früher als „Insel im Wald“ errichtete Universität mit der ringsum gewachsenen Stadt zu verknüpfen. Zwischen der Wissenschaftsstadt und dem Wohngebiet Oberer Eselsberg ist diese Verzahnung bereits hergestellt. Es findet ein reger Austausch sowohl von Bewohnern des Stadtteils als Erholungsraum als auch umgekehrt als arbeitsplatznaher Wohnstandort für Studenten und Arbeitnehmer statt.

Diese Verknüpfung soll zukünftig ebenfalls mit dem Baugebiet auf Blausteiner Markung als auch im Osten mit dem Baugebiet „Wohnen am Wengenholtz“ erreicht werden. Eine baulich-verkehrliche Anbindung besteht hier bereits mit der vorhandenen Fuß- und Radfahrerbrücke über den Berliner Ring. Zudem besteht jetzt bereits mit der im 10-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbushlinie 3 und zukünftig verstärkt mit der geplanten Straßenbahnlinie zumindest für Fahrradfahrer eine attraktive Anbindung an die Ulmer Innenstadt („Bike & Ride“). Um diese Nähe zu nutzen und städtebaulich für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Universität und Lehr eine attraktive und sichere Verbindung herzustellen, ist die Ausweitung des Baugebiets Richtung Süden und insbesondere auch Südwesten eine städtebauliche Zielsetzung, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert.

Da die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands auch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und die Begrenzung der Siedlungstätigkeit in die Fläche nicht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen hinaus wachsen möchten, wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes „Wohnen am Wengenholz“ die Wohnbaufläche „Schatzäcker“ entsprechend verkleinert.

Hierdurch werden auch die Vorgaben der obersten Landesplanungsbehörde zum Flächensparziel der Landesregierung beachtet. Vgl. hierzu im Einzelnen die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.12.2008.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Teilbereich 18.1) und als Wohnbaufläche (Teilbereich 18.2) dargestellt.

Planinhalt

Die zwei Änderungsbereiche werden als geplante Wohnbaufläche (18.1) mit zwei Teilflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (18.2) dargestellt. Das Baugebiet „Wohnen am Wengenholz“ (1. und 2. Bauabschnitt) soll – aus den oben dargelegten Gründen – gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans um insg. ca. 3,3 ha vergrößert werden. Das im FNP dargestellte Wohnbaugebiet „Schatzäcker“ wird von daher – ausgehend vom westlichen Gebietsrand – um 3,3 ha verkleinert (Teiländerung 18.2). Dieser Bereich hätte bei einer Realisierung auf Grund des vorhandenen Standortübungsplatzes Vorkehrungen gegen mögliche Lärmeinwirkungen erforderlich gemacht. Zudem wird zukünftig durch die Rücknahme des Baugebiets an dieser Stelle die geplante Führung der DB-Neubaustrecke Ulm-Wendlingen in Tunnellage nicht mehr das geplante Wohngebiet „Schatzäcker“ betreffen.

Auch aus siedlungsplanerischen Erwägungen heraus ist die Verkleinerung der geplanten Baufläche an dieser Stelle im Sinne einer Gebietsabrundung und kompakten Siedlungsstruktur am sinnvollsten.

II Umweltbericht