



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 20.06.2023

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 18.07.2023 TOP

Behandlung öffentlich GD 255/23

Betreff: Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße" mit Teilaufhebung Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
1 Entwurf Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
1 Entwurf Begründung (Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" innerhalb des im Plan vom 06.06.2023 eingetragenen Geltungsbereich zu beschließen und das Verfahren einzuleiten.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße" innerhalb des im Plan von 06.06.2023 eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
3. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, UW, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Für den im Ortskern von Unterweiler gelegenen Bereich zwischen Kirchgasse und Hartstraße wurde 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben der Sicherung des Bestands ein weiteres Gebäude und Erweiterungsflächen für die städtischen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Mehrzweckhalle) vorsah.

Von den Erweiterungsflächen wurde kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wurden im Plangebiet in den vergangenen 40 Jahren weitere drei Wohngebäude vollständig außerhalb der Baufenster im Bauverbot bzw. auf festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zugelassen.

Seit letztem Jahr liegt ein abgestimmtes Konzept zum Neubau der Ortsverwaltung mit 7 Wohneinheiten in den Obergeschossen vor, das in Kürze realisiert werden soll. Die Stadt hat die Neubaumaßnahme zum Anlass genommen, den Bebauungsplan zu überarbeiten, um für das Neubauvorhaben ebenso wie für andere potentielle bauliche Maßnahmen im Baugebiet eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 13a Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 23)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm

Flurstücke Nr.:

453 Kirchgasse

38, 40, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 1) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der bestehende Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" (Plannummer 210-21), der am 13.05.1977 rechtsverbindlich wurde, für den o.g. Geltungsbereich aufgehoben. Gleichzeitig wird für den Bereich der einfache Bebauungsplan "Kirchgasse-Hartstraße" aufgestellt.

5. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren (Teilaufhebung Bebauungsplan "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" und Neuaufstellung "Kirchgasse-Hartstraße") wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von circa 4800 qm auf. Die Vorberatung im Ortschaftsrat fand am 15.06.23 in Unterweiler statt. Der Ortschaftsrat hat der Planung mehrheitlich mit 7 JA-Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand gemischte Baufläche sowie im Bereich des nordöstlichen Flurstücks 40/4 Gemeinbedarfsfläche gem. §5 II Nr. 2 BauGB dar.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, der lediglich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Dachform enthält, beurteilt sich die zulässige Art der baulichen Nutzung künftig nach § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur im Ortskern von Unterweiler liegt im vorliegenden Fall ein faktisches Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO vor. Die Satzung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Unterweiler. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Durchgangsstraße L 242 in Richtung Altheim, auf der Nordseite schließt sich die Kirche St. Anton an. Auf der Nord- und Ostseite wird es von allgemeinen Wohngebieten umfasst. Hier befindet sich auch unmittelbar angrenzend das Schulgelände mit Kindergarten und Mehrzweckhalle. Für diesen Bereich behält der alte Bebauungsplan seine Gültigkeit. Im Südosten befindet sich eine große Freifläche, die in den Außenbereich übergeht. Im Plangebiet befindet sich die Ortsverwaltung Unterweiler, die zusammen mit der benachbarten Kirche das Ortszentrum bildet. Nördlich anschließend befand sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgegeben wurde. Neben dem alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude an der Kirchgasse befinden sich auf den Flächen mittlerweile 3 Wohngebäude.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

Das bestehende Gebäude der Ortsverwaltung ist stark renovierungsbedürftig. Aus wirtschaftliche Gründen ist es nicht sinnvoll den Bestand zu erhalten. Die Stadt hat sich deshalb für einen Neubau entschieden. Im Gebäude sollen die Ortsverwaltung sowie 7 neue Wohneinheiten Platz finden.

Nachdem seit 1980 im Plangebiet nach und nach 3 Wohnhäuser vollständig außerhalb der Baufenster im Bauverbot genehmigt und errichtet wurden, hat der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion verloren. Es ist somit fraglich, ob auf Grundlage des Bebauungsplans eine ordnungsgemäße Baugenehmigung erteilt werden kann. Vielmehr steht zu befürchten, dass der Bebauungsplan durch die umfangreichen Abweichungen vom Planungskonzept, die Bebauung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit Wohngebäuden, die Negierung der festgesetzten Baufenster sowie die Veränderung des Gebietscharakters durch die Aufgabe der Landwirtschaft funktionslos geworden ist. Um für das Neubauvorhaben der Ortsverwaltung sowie die Beurteilung künftiger Vorhaben eine belastbare Rechtsgrundlage wiederzuerlangen und Planungssicherheit zu garantieren, sollen der alte mangelbehaftete Bebauungsplan aufgehoben und durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzt werden.

7.2. Geplante Neugestaltung

Das Bestandsgebäude der Ortverwaltung an der Kirchgasse Ecke Altheimer Straße wird abgebrochen und an dessen Stelle wird ein Neubau errichtet, der im Wesentlichen die Struktur des alten Rathauses aufnimmt, jedoch durch Größe und Lage stärker in Erscheinung treten soll. Es handelt sich um ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem

ebenfalls voll ausgebauten Satteldach. Im Erdgeschoss wird die neue Ortsverwaltung untergebracht. Die Erdgeschosslage macht es möglich, dass der Sitzungssaal auch für größere Veranstaltungen genutzt und so stärker als bisher in das dörfliche Leben einbezogen werden kann. Hier kann der Kirchplatz zum gegenseitigen Nutzen herangezogen werden.

In den beiden Obergeschossen entstehen insgesamt 7 Wohnungen. Dazu ist es nötig, die Baugrenze sowie die Baumasse für die Ortsverwaltung entsprechend der Vorberatung (mit Bauherr, Architekt, Ortsverwaltung, Gestaltungsbeirat und Planungsbehörde) anzupassen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans, sollen den nördlich angrenzenden Grundstücken neben Planungssicherheit ebenfalls Entwicklungsoptionen eingeräumt werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan neben der Rücknahme der Gemeinbedarfsflächenausweisung für das Flurstück 40/4 ein klares, geradliniges Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes vor.

7.3. Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

7.3.1. Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung

- Größe der Grundfläche: Die maximal zulässige Größe der Grundfläche wird im südlichen Bereich auf 300qm und im nördlichen Bereich auf 200 qm pro Baugrundstück beschränkt

- Analog zur Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann mit baulichen Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Größe der Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden.

- Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse und im Bereich der Altheimer Straße auf drei Vollgeschosse beschränkt

- Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO)

- Baugrenze (festgelegte Baufenster siehe Planeintrag)

- Die Baugrenze darf mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0m überschritten werden.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen trifft, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, sofern es sich wie im vorliegenden Fall um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Während der Bebauungsplan eine vollumfängliche Regelung zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksgrenzen trifft, beurteilt sich die Bauweise und die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein faktisches Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Durch die nähere Umgebung wird die offene Bauweise vorgegeben.

7.3.2. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform: Satteldach
Satteldächer sind mit einer Mindestneigung von 30° auszuführen.

8. Beschlussfassung

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm hat den Entwurf des Bebauungsplanes "06.06.2023" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.06.2023 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Entwurf der Begründung vom 06.06.2023 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA.