



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	29.02.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.06.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 113/12

Betreff: Bebauungsplan "Hagäcker" im Stadtteil Einsingen
- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Hagäcker" innerhalb des im Plan vom 14. Mai 2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Erweiterung des Wohngebietes Steinäcker im Stadtteil Einsingen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 846, 847, 848, 1951 und 1952, sowie Teilflächen von Flst. Nr. 835, 837, 852/13 und 1846 der Gemarkung Einsingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne
Bebauungsplan Ensostr. - Aug. Nagel Str. – Lämmerweg Plan Nr. 270/35 in Kraft seit 24.11.1988 und Bebauungsplan Steinäcker Plan Nr. 270/26 in Kraft seit 21.10.1976
in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:
5. Sachverhalt
 - 5.1 Ausgangslage
Im Stadtteil Einsingen bestehen eine Nachfrage und ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Möglichkeit zur Ortserweiterung ist am nordöstlichen Rand von Einsingen vorhanden. Für die Fläche zwischen der Lachhaustraße und dem Lämmerweg wurde ein Rahmenplan erstellt. Hier soll ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.
Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine geplante "Wohnbaufläche" dar.
Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Wohngebietes mit einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.
 - 5.2 Geplante Neugestaltung
Für die Fläche zwischen der Lachhaustraße und dem Lämmerweg wurde ein städtebaulicher Entwurf mit ca. 52 Bauplätzen erstellt. Es soll ein durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.
Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass entlang der Haupteerschließungsstraße zwischen der Lachhaustraße und dem Lämmerweg 4 Erschließungsringe (1 größer und 3 kleinere) mit begrünten Innenhöfen, als verkehrsberuhigte Bereiche abgehen. Im Norden

wird das Plangebiet von einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot von der offenen Feldflur abgegrenzt.

Das Wohngebiet wird über die Lachhaustraße erschlossen. Die interne Erschließung wird mit einer Verbindungsstraße zwischen Lachhaustraße und Lämmerweg mit einer Breite von 5,50 m hergestellt. Die Erschließungsringe werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Breite von 5,00 m bzw. 5,50 m ausgebildet.

Für Besucher sind öffentliche Parkbuchten vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.3 Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 4,32 ha auf. Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4; max. zulässige Zahl der Vollgeschosse = II
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldächer, Dachneigung 35° bis 45°
- Stellplätze: Nachweis auf privaten Grundstücksflächen

6. Vorberatung

Die Planung wurde dem Ortschaftsrat Einsingen in seiner Sitzung am 14.05.2012 vorgestellt und beraten. Der Ortschaftsrat stimmt der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.