

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	27.02.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 16.04.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 115/13

Betreff: Bebauungsplan "An der Halde" im Stadtteil Grimmelfingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:

2	Mehrfertigungen der Stellungnahmen	(Anlage 1.1-1.2)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplan	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
1	Textilliche Festsetzungen	(Anlage 5)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „An der Halde“, Stadtteil Grimmelfingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „An der Halde“, Stadtteil Grimmelfingen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 04.02.2013 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 04.02.2013 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Nachverdichtung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Grimmelfingen - Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Wohngebietes „Haldenweg, Loschweg, Häberlinweg“.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung BW in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 66 / 1, 66 / 2, sowie Teilbereich des Grundstückes Flst.Nr. 81 der Gemarkung Ulm, Flur Grimmelfingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne "Häberlinweg", Plan. Nr. 170/25, in Kraft seit 01.12.'64 und "Haldenweg - Loschweg", Plan Nr. 170/23, in Kraft seit 04.09.'63 in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2012 (siehe Niederschrift § 291)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 11.10.2012
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 19.10. bis einschließlich 20.11.2012

6. Sachdarstellung

6.1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) keine Stellungnahmen abgegeben.

Von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- 6.1.1. Regierungspräsidium Freiburg, Abt, 9 Landesamt für Geologie, ... Schreiben vom 14.11.2012 (Anlage 1.1)
Es wird empfohlen hydrologische Versickerungsgutachten und objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Empfehlungen werden im Zuge der Bauantragsverfahren weitergegeben.

- 6.1.2. Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26
Denkmalpflege Schreiben vom 19.11.2012
(Anlage 1.2)
Falls noch nicht erfolgt soll ein Hinweis auf
§ 20 DSchG aufgenommen werden.
- Nach Rücksprache mit dem RP ist der unter
Punkt 3.1. der textlichen Festsetzungen
formulierte Hinweis ausreichend.
- 6.2. Als Ergebnis der Beteiligung der städtischen Abteilungen werden die folgenden
Änderungen des Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen:
- 6.2.1. Da die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden
Grundstücken nicht dem Liegenschaftskataster entspricht - dies betrifft sowohl den
Häberlinweg als auch An der Halde - soll durch eine entsprechende liegenschaftliche
Regelung (Grundstückskauf- / -tauschvertrag) diese Situation bereinigt werden. Im Bereich
An der Halde wird eine Teilfläche des Flst. Nr. 66/1 als öffentliche Verkehrsfläche, im
Bereich des Weges in Verlängerung des Häberlinwegs eine Teilfläche des Flst. Nr.81 als
Wohnbaufläche festgesetzt.
- 6.2.2. Die Verkehrsfläche Häberlinweg und damit die fahrverkehrsmäßige Erschließung der
Grundstücke ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Häberlinweg", Plan Nr.
170/25 gesichert. Mit Blick auf die Darstellung des Flächennutzungsplans - für den
nördlich an den Planbereich angrenzenden Bereich ist Wohnbaufläche (Planung)
dargestellt - soll auf die im Entwurf vorgesehene Festsetzung der Verkehrsfläche
Häberlinweg als Verkehrsberuhigter Bereich verzichtet und der Häberlinweg, Flst.Nr. 66,
aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden. Im
Zusammenhang mit der Entwicklung des Baukonzeptes für das künftige Baugebiet
soll unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Erfordernisse der Häberlinweg in den
Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen werden.
- 6.2.3. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger soll um die Feuerwehr als weiteren
Berechtigten erweitert werden.
- 6.2.4. Die Erschließung ist privat vorgesehen. Im Gegensatz zur EBU welche, da der Kanal privat
ist, kein Leitungsrecht benötigen, ist ein Leitungsrecht zugunsten der SWU zur Sicherung
der Erschließung erforderlich. Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden
Fläche soll daher auch ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt werden.
- 6.2.5. Das von der Halde ausgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll den
verkehrstechnischen Erfordernissen eines Fahrrechts entsprechend im Bereich des
Anschlusses an die Verkehrsfläche durch Ausrankungen vergrößert werden.
7. Aufgrund dieser oben aufgeführten Stellungnahmen werden folgende Änderungen des
Bebauungsplanentwurfes vom 04.05.2012 vorgeschlagen.
- Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs um die Verkehrsfläche Häberlinweg
(Flst.Nr. 66)
 - Anpassen der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den Wohnbauflächen
i.B. der Flst.Nr.66/1 und 81
 - Erweiterung des Kreises der durch das Geh- und Fahrrecht Begünstigten um die
Feuerwehr.
 - Festsetzen eines Leitungsrechts zugunsten der SWU auf den mit einem Geh- und
Fahrrecht belegten Grundstücksflächen.

- Anpassen des von der Halde ausgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an die für das Fahrrecht erforderlichen verkehrstechnischen Erfordernisse (Ausrankungen).
8. Diese Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auf die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches kann deshalb verzichtet werden. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sonstige öffentliche oder private Belange werden durch die Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2013 kann gemäß § 10 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 04.02.2013 (siehe Anlage 3) hierzu festgelegt werden.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.