



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 12.06.2014
Geschäftszeichen SUB IV
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.07.2014 TOP
Behandlung öffentlich GD 192/14

Betreff: Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" im Stadtteil Unterweiler
- Aufstellungsbeschluss und 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 "Wolfäcker, 1. BA" innerhalb des im Plan vom 12. Juni 2014 (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 Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Bebauung des 1. Bauabschnitts des Bereiches Wolfäcker im Stadtteil Unterweiler.

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 342, 342/3, und 342/4 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 337, 338, 339 und 341 der Gemarkung Unterweiler.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne:

- Baulinienplan Nr. 210/5 vom 11.08.1924
- Bebauungsplan "Greutstraße", Plan Nr. 210/14, in Kraft seit 02.12.1971

in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage

Im Stadtteil Unterweiler bestehen eine Nachfrage und ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Möglichkeit zur Ortserweiterung ist am westlichen Rand von Unterweiler vorhanden. Für den Randbereich wurde von der Stadt Ulm ein Rahmenplan erstellt. Mit dem Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" soll der erste Bauabschnitt verwirklicht werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine bestehende gemischte Baufläche und eine geplante Wohnbaufläche dar.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Misch- und Wohngebietes mit einer aufgelockerten Wohnbebauung unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

5.2 Geplante Neugestaltung

Für den westlichen Randbereich des Stadtteils zwischen der Greutstraße und dem Tannenweg wurde ein städtebaulicher Entwurf als Rahmenplan mit ca. 45 Bauplätzen erstellt. Es soll ein durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des ersten Bauabschnitts "Wolfäcker, 1. BA" liegt dabei südöstlich der Greutstraße und nordwestlich des Quellenweges. Der Rahmenplan sieht für diesen Bereich 9 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser und einen Bauplatz

für 2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 7 Wohneinheiten vor. Die Grundstücke von 2 bestehenden Wohngebäuden und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle werden in die Planung miteinbezogen.

Die geplante Wohnbebauung ist somit vorwiegend mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich in die bestehende Struktur der Umgebung einfügen. Es sollen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ermöglicht werden. In dem Teilbereich zwischen der Greutstraße und dem Quellenweg, der einen direkten Bezug zum landwirtschaftlich geprägten Gebäudebestand der Umgebung hat, sollen auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird über die bestehenden Verkehrsflächen der Greutstraße und dem Quellenweg erschlossen. Von der Greutstraße sind zwei ca. 30 m lange Stichstraßen vorgesehen, die jeweils max. 3 Grundstücke erschließen. Diese kurzen Stichstraßen mit einer Breite von 4,0 m werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

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

- 5.3 Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes "Wolfäcker" entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,15 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Art der baulichen Nutzung: | Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO im östlichen Teilbereich
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO im westlichen Teilbereich |
| - Maß der baulichen Nutzung: | Mischgebiet: zul. GRZ max. 0,6; max. zul. Zahl der Vollgeschosse III
Allgemeines Wohngebiet: zul. GRZ max. 0,4; max. zul. Zahl der Vollgeschosse II |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | mit Baugrenzen |
| - Bauweise: | offene Bauweise, im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| - Dachform: | Satteldächer, Dachneigung 38° bis 45° |
| - Stellplätze: | Nachweis auf privaten Grundstücksflächen |

6. Vorberatung

Die Planung wird in der Sitzung des Ortschaftsrats Unterweiler in am 03.07.2014 vorgestellt und beraten.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie in der Ortsverwaltung Unterweiler während der dort üblichen Dienstzeiten, öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift 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 Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung

aufgefordert werden.