



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 03.06.2008

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Sitzung am 24.06.2008

TOP

Behandlung öffentlich

GD 232/08

Betreff: Bebauungsplan "Gehrstraße - Kiefernweg" im Stadtteil Jungingen
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1	Bericht über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
1	Übersichtsplan	(Anlage 2)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
1	Begründung	(Anlage 5)
3	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1-6.3)

Antrag:

Den Entwurf des Bebauungsplanes "Gehrstraße - Kiefernweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 21.05.2008 sowie die Begründung vom 21.05.2008 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.LLOB.VGV/VP

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Sachdarstellung

2. Kurzdarstellung

Am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Ulm Jungingen ist im Bereich zwischen Gehrstraße und Kiefernweg ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen vorhanden, welches planungsrechtlich geordnet werden soll. Dabei soll die bestehende Wohnbebauung geringfügig um 2 Wohnbauplätze erweitert werden.

3. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m. W. v. 01.01.2007
- b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 185, 185/1, 187, 187/1, 187/2 und 1769 auf Gemarkung Ulm, Flur Jungingen.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.09.2007 (siehe Niederschrift § 321)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 11.10.2007

6. Sachdarstellung

- 6.1. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Gehrstraße - Kiefernweg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.
- 6.2. Entsprechend dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.09.2007 wurde die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
- 6.3. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert:

Deutsche Telekom

Gasversorgung Süddeutschland

LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit

Nachbarschaftsverband Ulm

Regierungspräsidium Tübingen- Referat 25 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Freiburg- Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

SWU Ulm/Neu Ulm GmbH

SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

LI/V Forst- und Landwirtschaft

<u>1. Regierungspräsidium Freiburg- Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.11.2007 (Anlage 6.1)</u> Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Alblehm, Verwitterungslehm mit unbekannter Mächtigkeit. Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.	Die Empfehlungen des Landesamtes werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen.
<u>2. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 29.10.2007 (Anlage 6.2)</u> Die SWU weisen darauf hin, dass in dem Teilstück des Kiefernwegs, das der Erschließung der beiden neuen Wohngebäude dient, sich eine Erdgas- und Trinkwasserhauptleitung, sowie ein Stromhauptkabel befinden. Eine Vor-abverlegung der späteren Hausanschlüsse muss im Zuge des Straßenausbaus mit VP abgestimmt werden. Es wird um frühestmögliche Information der SWU Energie gebeten.	Von dem ursprünglich beabsichtigten Straßenausbau wurde im Einvernehmen mit der Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung und der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung auf Grund der unverhältnismäßig hohen Kosten für die Erschließung von nur 2 Einfamilienhäusern Abstand genommen. Die SWU werden im Rahmen der Baugesuche beteiligt
<u>3. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 07.11.2007 (Anlage 6.3)</u> Die Abteilung für Altlasten und Bodenschutz fordert bei jeglicher Flächeninanspruchnahme einen schonenden und sparsamen Umgang mit fruchtbarem und kulturfähigem Boden. Die untere Naturschutzbehörde führt an, dass durch die beabsichtigten Baumaßnahmen Verluste von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln und weiteren Arten nicht auszuschließen sind. Um diesbezügliche Verbote mit Auswirkung auf lokale Populationen, auch von Vogelarten zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: - Für Einfriedigungen in Form von Hecken werden diverse Straucharten empfohlen und der Ausschluss von Koniferenhecken gewünscht.	Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. In die textlichen Festsetzungen ist unter Hinweise eine Pflanzliste mit den empfohlenen Hecken- und Straucharten, sowie der Hinweis auf einen Verzicht von Koniferenhecken aufgenommen.

- Die Entwicklung der Streuobstwiese und der extensiven Wiesennutzung sollte nach 5 bzw. 10 und 15 Jahren überprüft werden und die Überwachungsprotokolle der unteren Naturschutzbehörde übermittelt werden. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird die Aufwertung der Ackerfläche um zwei Wertstufen als etwas zu hoch angesehen.	Zur Sicherung sachgerechter Pflege von Ausgleichsflächen ist generell ein Monitoring im Zusammenhang einer Ulm-weiten Untersuchung geplant. Bei der Aufwertung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese bzw. eine extensive Wiesennutzung ist nach bislang gängiger Ulmer Konvention eine Aufwertung um 2 Wertstufen anzusetzen.
--	--

7. Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Gehrstraße - Kiefernweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.05.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 21.05.2008 (siehe Anlage 5) öffentlich ausgelegt werden kann.
8. Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.