



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Datum 25.05.2016  
Geschäftszeichen SUB IV - Koe  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Sitzung am 12.07.2016 TOP  
Bau und Umwelt  
Behandlung öffentlich GD 257/16

---

Betreff: Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" im Stadtteil Eggingen  
- Aufstellungsbeschluss -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)  
1 Bebauungsplan (Vorentwurf) (Anlage 2)  
1 Textliche Festsetzungen (Vorentwurf) (Anlage 3)  
1 Begründung (Vorentwurf) (Anlage 4)  
1 Grünordnerischer Fachbeitrag Bestandsplan (Anlage 5)  
1 Zwischenbericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung  
bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG (Anlage 6)  
1 Rahmenplan Nadelbaumäcker (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ innerhalb des im Plan vom 06.06.2016 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante Bebauung am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes im Stadtteil Eggingen zur südlichen Erweiterung des Baugebietes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von knapp 40 freistehenden Einfamilienhäusern.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise: Flurstück Nrn. 293/2, 298, 325, 326/1, 326/2, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 341, 364, 1395 und 1396 der Gemarkung Eggingen.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 230/21 in Kraft getreten am 06.03.1997
- Plan Nr. 230/24 in Kraft getreten am 18.12.2008

### 5. Sachverhalt

#### 5.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Eggingen besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, v. a. für Einfamilienhäuser. Die Möglichkeit zur Ortserweiterung ist am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen vorhanden. Hierfür hat die Stadt Ulm aktuell einen Rahmenplan erstellt, der sich aus einem vorausgegangenem Rahmenplan für die großflächige Erweiterung des gesamten Egginger Nordostens ergab. Der erste Bauabschnitt des gesamten Entwicklungsgebietes mit dem Baugebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ ist fast vollständig verwirklicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (FNP) stellt im Plangebiet neben randlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft überwiegend geplante Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden (vgl. Anlagen 1 – 4 und 6).

Kernziel der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer aufgelockerten

Wohnbebauung einschließlich Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Grundlage der aktuellen Rahmenplanung (vgl. Anlage 5). Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

## 5.2. Geplante Neugestaltung

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Es werden freistehende Einfamilienhäuser errichtet, die sich in die bestehende Struktur der Umgebung einfügen.

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der derzeit als Stichstraße endenden Straße „Nadelbaumäcker“ an das bestehende Straßennetz in Eggingen angebunden. Von der dann im westlichen Teil des Plangebietes von Süd nach Nord durchführenden Haupteinfahrstraße „Nadelbaumäcker“ zweigen drei Straßen ab, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

Ein am Ostrand asphaltierter Weg, der derzeit v. a. als Baustraße genutzt wird, soll nach Verwirklichung des Baugebietes nur dem Fußgänger-, Radfahr- und Landwirtschaftsverkehr dienen, gleich wie das östliche Ende der Steinfeldstraße am Nordrand des Geltungsbereiches.

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

Am Südrand des Plangebietes wird innerhalb der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes eine Ortsrandeingrünung festgesetzt zur Einfügung der Baufläche in die freie Landschaft. Im Osten entsteht eine öffentliche Grünfläche, die einerseits die Einfügung in die Landschaft sicherstellt und andererseits als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dient. Darüber hinaus kann dort die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgen. Im Nordwesten ist eine größere Grünfläche vorgesehen, in der ein neuer Spielplatz als Ersatz für den wegfallenden bestehenden Spielplatz südlich davon untergebracht wird.

Das von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht beauftragte Planungs- und Ingenieurbüro Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit dieser den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 06.06.2016 mit der Begründung i. d. F. vom 06.06.2016 ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von 3,47 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- |   |   |
|---|---|
| - Art der baulichen Nutzung:                    | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO                                      |
| - Maß der baulichen Nutzung:<br>0,4;            | zulässige Grundflächenzahl (GR): max.<br>max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II |
| - überbaubare Grundstücksfläche:                | mit Baugrenzen  |
| - Bauweise:                                     | offene Bauweise, Einzelhäuser<br>zulässig   |
| - höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE): | max. 3 WE pro Wohngebäude   |

- Dachform: Satteldächer mit Dachneigung 38° bis 45°  
Pultdächer mit Dachneigung bis 20°  
Flachdächer mit Dachneigung 0° bis 15°
- Stellplätze: Nachweis auf privaten Grundstücksflächen
- Grünordnung: Festsetzung von Grünflächen, u. a.  
Spielplatz  
und Eingrünung mit Obstbaumwiese, auch  
als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

Es wird eine Anzahl von ca. 40 Baugrundstücken mit Größen von 468 m<sup>2</sup> bis 675 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Für den Bebauungsplan wird eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil der Grünordnungsplanung durchgeführt. Es entsteht ein Bedarf von ca. 2,64 ha externe Ausgleichsfläche. Die Kompensation erfolgt durch Aufwertungsmaßnahmen des städtischen Ökokontos auf Flurstücken in der Gemarkung Eggingen.

#### 6. Vorberatung

Grundsatzfestlegungen für das künftige Baugebiet wurden anhand des Rahmenplanes „Nadelbaumäcker“ in der Sitzung des Ortschaftsrates Eggingen am 09.03.2016 beraten und festgelegt.

#### 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht sowie in der Ortsverwaltung Eggingen während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern. Eine Erörterung im größeren Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.