

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 31.05.2017
Geschäftszeichen SUB IV-Koe
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 27.06.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 115/17

Betreff: Bebauungsplan "Wolfäcker II" im Stadtteil Unterweiler
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie
Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Abwägung der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Auslegung	(Anlage 5)
9	Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen	(Anlage 6.1-6.9)
1	Schalltechnische Untersuchung, Büro BEKON	(Anlage 7)
1	Artenschutzfachliche Stellungnahme, Dr. Andreas Schuler	(Anlage 8)
1	Rahmenplan	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wolfäcker, 2. BA", im Stadtteil Unterweiler vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagene Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Bebauung des 2. Bauabschnitts des Bereiches Wolfäcker im Stadtteil Unterweiler.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flst. Nr. 246/1; 246/2; sowie Teilflächen der Flst. Nr. 337, 252 und 256 der Gemarkung Unterweiler. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,60 ha auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 210/34 in Kraft getreten am 22.10.2015
- Bebauungsplan Nr. 210/23 gen. am 30.05.1979
- Bebauungsplan Nr. 210/17 gen. am 23.06.1975

in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.06.2016
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 24 vom 16.06.2016
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 24.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016
- d) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 09.03.2017

6. Sachverhalt

Ausgangslage

Im Stadtteil Unterweiler bestehen eine Nachfrage an Wohnraum und ein Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken.

Die Möglichkeit für eine Ortserweiterung ist am westlichen Rand von Unterweiler vorhanden. Für den gesamten Ergänzungsbereich wurde von der Stadt Ulm ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca. 45 Wohneinheiten vorsieht. Mit dem Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" wird derzeit im Bereich südlich der Greutstraße der 1.

Bauabschnitt realisiert. Der Bereich des nun geplanten 2. Bauabschnitts befindet sich nördlich der Greutstraße entlang des westlichen Ortsrands von Unterweiler. Es sind dabei 19 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Für den Großteil des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohngebiets, das sich weitestgehend am Charakter des Orts- und Landschaftsbildes orientiert. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

Geplante Neugestaltung

Das Baugebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel eine Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterweiler zu schaffen, als durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern konzipiert.

Das Plangebiet soll als 2. Bauabschnitt des Plangebietes "Wolfäcker" verwirklicht werden. Es wird über die Greutstraße sowie den Birkenweg erschlossen. Insgesamt sind im 2. Bauabschnitt 19 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Die Bauflächenabgrenzung nach Westen und Süden wurde entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm vorgenommen. Die Abgrenzung in nördlicher Richtung orientiert sich an den Besitzverhältnissen der Grundstücke.

Die in nördliche Richtung verlaufende Erschließungsstraße endet am momentanen Plangebietsrand als Stichstraße. In Richtung Osten ist das Plangebiet an den Birkenweg angeschlossen. Die zentrale Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m sowie einem beidseitigen Gehweg mit einer Breite von je 2,0 m und einem Parkierungstreifen vorgesehen. Die Erschließung der im westlichen Bereich befindlichen Hinterliegergrundstücke wird über drei Stichwege mit einer Breite von 4,50 m geplant. Diese werden als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser) der Grundstücke ist im südlichen Teilbereich von der Greutstraße aus angedacht. Der nördliche Bereich der Grundstücke wird vom Ahornweg aus angebunden. Im Bereich des angrenzenden Flurstücks 247/1 (Grundstück in Privatbesitz) ist hierzu ein Leitungsrecht zur Verlegung der Erschließungsanlagen notwendig.

Entlang des westlichen Plangebietsrands ist parallel zum Sportplatz Unterweiler eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Wand-Wall-Kombination) mit einer Breite von ca. 11,0 bis 14,0 m vorgesehen.

Entsprechend dem Charakter als aufgelockertes Wohngebiet mit privaten Frei- und Gartenflächen sind keine öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltscharakter vorgesehen. Das Plangebiet wird als Ortsrandbebauung mit einer entsprechenden Randeingrünung zur freien Feldflur gestaltet. Den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten bildet eine öffentliche Grünfläche, die zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen wird. Dieser Grünzug ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm dargestellt und ist im Rahmenplan konkretisiert worden.

7. Wesentliche Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen. In diesen wurden zum einen Bedenken bzgl. der Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanalsystems im Hinblick auf die hinzukommenden Wohneinheiten und zum anderen Bedenken bzgl. der Entwicklungsfähigkeit des weiter westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs vorgebracht.

Die Belange bzgl. der Entwässerung des Plangebiets wurden bereits bei der Bearbeitung des Vorentwurfs mit der EBU erörtert und abgestimmt. Bzgl. der Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebs kommen aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der bereits rechtskräftigen Bebauungsplans für den 1. Bauabschnitt keine weiteren Einschränkungen hinzu.

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 8 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- SUB V
- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- LI V
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren keine Planänderungen erforderlich.

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 5 entnommen werden.

8. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der Abstimmung mit den Fachabteilungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen vorgenommen:

- die Vergrößerung des Einmündungsbereichs in Verlängerung des Birkenwegs um ein Wenden des Müllfahrzeugs zu ermöglichen
- die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie, die genaue Straßenraumaufteilung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans
- die Festsetzung einer Fläche für Entsorgungsanlagen zur Aufstellung von Altglas- bzw. Wertstoffcontainern im Bereich des Lärmschutzwalls.

9. Vorberatung im Ortschaftsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wolfäcker II“ wurde im Ortschaftsrat Unterweiler am 09.03.2017 vorgestellt und beraten.

Der Ortschaftsrat sprach sich einstimmig für die Reduzierung der straßenbegleitenden Bäume von 9 auf 6 Bäume aus. Durch den Wegfall der Bäume erhöht sich das Angebot an öffentlichen Stellplätzen geringfügig.

Diese Änderung ist im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

10. Beschlussfassung

Das beauftragte Büro hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen des Ortschaftsrates Unterweiler den Bebauungsplan "Wolfäcker, 2. BA", im Stadtteil Unterweiler und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2017 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.03.2017 als Anlage beigefügt ist.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes kann öffentlich ausgelegt werden.