

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Datum 05.01.2018

Geschäftszeichen SUB IV - Kö

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 06.02.2018 TOP

Behandlung öffentlich

GD 017/18

Betreff: Bebauungsplan "Wolfäcker, 2. BA" im Stadtteil Unterweiler
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	(Anlage 5)
5	Mehrfertigungen, der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1- 6.5)
1	Schalltechnische Untersuchung, Büro BEKON	(Anlage 7)
1	Rahmenplan	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wolfäcker, 2. BA", im Stadtteil Unterweiler vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften "Wolfäcker 2. BA", im Stadtteil Unterweiler in der Fassung vom 18.12.2017 sowie die Begründung vom 18.12.2017 i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, UW, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

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 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- 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. 1,45 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) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.06.2017
- e) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 01.07.2017
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017
- g) Vorberatung zum erneuten Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 11.01.2018

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Unterweiler besteht 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.

6.2. Geplante Neugestaltung

Das Baugebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterweiler als durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit vorwiegend 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 Parkierungsstreifen 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 war im Entwurf des Bebauungsplans vom 20.03.2017 parallel zum Sportplatz Unterweiler eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Wand-Wall-Kombination) mit einer Breite von ca. 11,0 bis 14,0 m vorgesehen, wie sie durch ein schalltechnisches Gutachten gefordert wurde. Auf die Einrichtung der Lärmschutzeinrichtung kann nun, aufgrund von geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen verzichtet werden (vgl. 7.2).

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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen. In diesen wurde im Wesentlichen Anregungen im Bezug auf den Abstand der östlich gelegenen Baugrenze zu den angrenzenden Grundstücken sowie zur Ausbildung des geplanten Lärmschutzwalls vorgetragen.

Den Belangen im Hinblick auf den Abstand der festgesetzten, östlich gelegenen Baugrenze wurde dahingehend nachgekommen, dass diese auf einen Abstand von 5,0 m zu den Nachbargrundstücken verschoben wurden.

7.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- SUB V
- EBU
- Polizeipräsidium Ulm

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

Ergänzend wurde aufgrund der Novellierung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 01. Juni 2017 und den darin geänderten Ruhezeiten (ausschlaggebend waren die Ruhezeiten der Sonn- und Feiertage im Hinblick auf die Spielzeiten auf der angrenzenden Sportfläche) das bestehende Schallgutachten mit dem Ergebnis angepasst, dass die bislang festgesetzte Lärmschutzanlage an der westlichen Plangebietsgrenze zur Sportanlage des SC Unterweiler hin entfallen kann. Der Umgriff des Bebauungsplans wurde somit um die Fläche der bisher notwendigen Lärmschutzeinrichtung reduziert.

Aufgrund der notwendigen Änderungen (Verschiebung der östlichen Baugrenzen auf einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze sowie Reduzierung des Umgriffs aufgrund des Wegfalls des Lärmschutzwalls) sind die Grundzüge der Planung berührt. Es besteht ein erneuter materieller Regelungsbedarf weshalb der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3. BauGB erneut öffentlich ausgelegt werden muss.

8. Beschlussfassung

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wolfäcker, 2. BA", im Stadtteil Unterweiler vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Den Bebauungsplanentwurf und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften „Wolfäcker 2. BA“, im Stadtteil Unterweiler in der Fassung vom 18.12.2017 sowie die Begründung vom 18.12.2017 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

9. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

