



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.09.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - mg		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 338/18

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Maienweg 2"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan - Vorentwurf	(Anlage 2)
	1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro Obermeier + Traub, Ulm	(Anlage 5.1-5.8)
	1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)
	1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maienweg 2" innerhalb des im Plan vom 04.09.2018 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

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung des Grundstückes Flur Nr. 1238/1 in Söflingen.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 21.11.2017 (GBl.S.612).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück: Flurstück Nr. 1238/1 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 796 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 163-22 in kraftgetreten am 14.10.1971

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine "Wohnfläche (W) dar. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1. Anlass

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Göttfried Projektbau GmbH. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung des Plangebietes mit zwei Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163-22 genehmigt am 21.09.1971. Dieser Bebauungsplan stimmt nicht mit den realisierten Bestandsbauten und der derzeitigen Verkehrsführung überein. Die benachbarte Grenzbebauung auf dem Flurstück 1238/6 ist aus der Teilung des Grundstückes in Jahr 1984 entstanden. Im Rahmen dieser Zerlegung wurde auf dem Grundstück die Baulast Nr. 280/II eingetragen. Damit wird ein Brandabstand von 5 Meter auf das Grundstück Maienweg 2 dauernd übernommen, der nicht überbaut werden darf. Das geplante Bauvorhaben berücksichtigt diesen Brandabstand und hält die eigenen Abstandsflächen der LBO auf dem Grundstück ein.

Ein Neubauvorhaben kann auf dieser Grundlage hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht realisiert werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Durch die Umsetzung des Neubauvorhabens wird eine Neuordnung entstehen, um eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Dabei orientiert sich die Neubebauung räumlich und gestalterisch an der bestehenden Umgebung.

6.2. Geplante Neugestaltung

Die Neubaukonzeption sieht zwei Baukörper für die Wohnnutzung vor. Dabei werden vier Wohneinheiten entstehen. Die Bebauung orientiert sich am Charakter der Umgebung. Beide Gebäude sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss konzipiert. Die erforderlichen vier Stellplätze werden in Carports untergebracht.

6.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 796 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zulässige bauliche Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
Zulässig sind dabei:
 - Wohngebäude
 - Nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung: Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Gebäudehöhen mit zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen von 505,10 m ü. NN und 507,40 m ü. NN
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Offene Bauweise
- Dachform: Satteldach

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

7. **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürger erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet werden, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt sind.

