



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 28.02.2019
Geschäftszeichen SUB III - mg
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 19.03.2019 TOP

Behandlung öffentlich GD 084/19

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Maienweg 2"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan - Entwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan Architekturbüro Obermeier + Traub, Ulm	(Anlage 5.1-5.8)
1	Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 6)
1	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen nur elektronisch	(Anlage 6.1-6.6)
1	Mehrfertigung der Träger öffentlichen Belange nur elektronisch	(Anlage 6.7-6.20)
1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nur elektronisch	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maienweg 2" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen 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.

i.V. Rimmele

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

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. 2 und § 4 Abs. 2 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 genehmigt am 21.09.1971.

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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018.
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.10.2018.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018.

7. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

7.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden sechs Stellungnahmen vorgebracht. Im Wesentlichen beziehen sich die Einwender auf fünf Themenbereiche:

1. Stellung des südwestlichen Baukörpers: Es wird eine Drehung der Firstrichtung um 180° gedreht gefordert.
2. Auswirkung der Bebauung auf Artenschutz und Stadtklima aufgrund der Belegung der bisherigen Bauverbotszone.
3. Verfahrensweise: Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach Bauvoranfragen wird kritisiert und der Umfang des Planungsumgriffs wird hinterfragt.
4. Entfallene Parkplätze im öffentlichen Raum aufgrund der Zufahrt zum Carport.
5. Forderung auf Verringerung der Firsthöhe.

7.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, des Polizeipräsidiums Ulm, des RP Freiburg, sowie der EBU waren überwiegend nachrichtlicher Natur und führten zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche archäologische Vorkommnisse " Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen " hin und bittet deshalb um die nachrichtliche Übernahme des Denkmals sowie um die Aufnahme eines allgemeinen Hinweises zum Umgang mit eventuell zu Tage kommenden Bodendenkmälern.

Die Stellungnahme von SUB V brachte Anregungen im Hinblick auf die bereits vorliegende artenschutzrechtliche Stellungnahme vor. Hierzu wurden Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschlagen.

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig:

- Ergänzung der Angabe zum Maß der baulichen Nutzung mittels GRZ und max. zulässige Traufhöhe.
- Wegfall der südwestlichen Terrassenüberdachung mit Balkon.
- Erweiterung der unterbauten Fläche im Untergeschoss.
- Die Hinweise vom Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege wurden in den textl. Festsetzungen aufgenommen bzw. angepasst.
- Ergänzung in den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung.
- Die Verkehrsgrünfläche an der Harthäuser Straße bleibt so groß wie möglich erhalten und wurde dementsprechend dargestellt.

- Die Hinweise vom Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden in den textl. Festsetzungen aufgenommen bzw. angepasst.

8. Sachverhalt

8.1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt an der Ecke zwischen Harthäuser Straße und Maienweg 1. 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 Grundstücks in Jahr 1984 entstanden. Die Baulast 280/II von 1983 wurde in Rahmen dieser Zerlegung eingetragen. Damit wird ein Brandabstand von 5 Meter auf das Grundstück Maienweg 2 dauernd übernommen werden.

Ein Neubauvorhaben kann auf diese 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.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Neubebauung des Plangebietes mit zwei Wohngebäuden.

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.

8.2. 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.

8.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie agl Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen empfohlen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Planung im Zusammenhang mit den vorangehend dargestellten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewirkt.

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2019 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 27.02.2019 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.