



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.06.2021		
Geschäftszeichen	SUB IV - LS		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.07.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 199/21

Betreff: Bebauungsplan "Unter dem Hart Teil 2.1" im Stadtteil Jungingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
- 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
- 1 Funktionsplan (Anlage 4)
- 1 Rahmenplan (2008) (Anlage 5)
- 1 Begründung und Umweltbericht (Anlage 6)
- 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung (Anlage 7)
- 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligung (Anlage 8.1 - 8.7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Unter dem Hart Teil 2.1" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan "Unter dem Hart Teil 2.1" und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.05.21 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 28.05.21 hierzu festzulegen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Wohngebiet "Unter dem Hart" in Jungingen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist die Erweiterung des insgesamt ca. 24 ha großen Baugebiets im Süden von Jungingen, welches 2008 anhand eines Rahmenplans entwickelt wurde. Auf einer Fläche von ca. 1,35 ha werden hier weitere 11 Bauplätze für Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf Grundstücken von durchschnittlich 630 m² geplant.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1, § 4 Abs. 2, § 10 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 1267 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1197, 1199, 1261, 1265 und 1266 auf der Gemarkung Jungingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine bestehenden Bebauungspläne, die aufgehoben werden müssen.

5. Verfahrensübersicht

- a) Vorberatung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses am 28.05.20 im Rahmen der Ortschaftsratssitzung.
- b) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 30.06.2020 als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- c) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses in der Südwest Presse am 04.07.2020.
- d) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch Auslegung bzw. Anhörung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020.
- e) Vorberatung zum Satzungsbeschluss im Ortschaftsrat Jungingen in der Sitzung am 17.06.2021.

6. Wesentliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf

6.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6.2. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Stellungnahmen flossen in die Abwägung ein:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Stadt Ulm
- Polizeipräsidium Ulm - Referat Prävention
- Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- SUB /V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahme der Bundeswehr beinhaltet keine Einwände gegen das Vorhaben. Belange der Bundeswehr sind berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Stellungnahmen der EBU und Feuerwehr beinhalten Hinweise und Anmerkungen für die baulichen Ausführungen.

Die Stellungnahmen der Leitungsträger beinhalten überwiegend Hinweisen die zu beachten sind. Die Anregungen werden berücksichtigt und - soweit erforderlich - in den Bebauungsplan übernommen.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg umfasst Hinweise zur Geotechnik. Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht vorgebracht.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde umfasst Hinweise zum Naturschutz und fordert die Umsetzung weiterer CEF-Maßnahmen und deren Einbindung in den Bebauungsplan.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Die CEF-Maßnahmen wurden nun in einer Übersichtskarte in den textlichen Festsetzungen dargestellt.
- Hinweise zum Bodenschutz wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Mit den Bebauungsplänen "Unter dem Hart Teil 1" und "Unter dem Hart Teil 2" aus den Jahren 2008 und 2011 wurde die Entwicklung des Wohngebietes "Unter dem Hart" auf der Basis des Rahmenplans bereits festgelegt. Auch war der Abschnitt des aktuellen Geltungsbereichs bereits Bestandteil des Rahmenplans, jedoch war die Aufstellung, Auslegung und Satzung eines Bebauungsplans auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Zur Schaffung von weiterem nachgefragtem Wohnraum soll dies nun nachgeholt und der Bebauungsplan "Unter dem Hart Teil 2.1" entsprechend ergänzt werden.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Bebauungsplänen aus Teil 1 und Teil 2. Insgesamt entstehen 11 weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser. Darüber hinaus wird ein großer Teil des Bebauungsplans als Fortsetzung der bereits bestehenden Planungen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Erschließung folgt über die, im Zusammenhang mit Teil 1 bereits hergestellte Haupteerschließungsstraße "Auf dem Hart". Die Straße stellt mit ihrer Anbindung an die Albstraße die Erschließung in Richtung Stadt Ulm für das Gesamtgebiet dar. Die innere Erschließung erfolgt über ein ringartiges System, an welches auch die Erweiterung durch eine zusätzliche Schleife angebunden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1,35 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohnen (WA gemäß § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4;
2 Vollgeschosse
max. 2 Wohneinheiten
max. Traufhöhe 6,00m
max. Firsthöhe 8,00m
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Für den Bebauungsplan wurde eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Teil der Grünordnungsplanung durchgeführt, die für das Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht verpflichtend ist. Diese stellt dar, dass keine weiteren Ausgleichsflächen notwendig sind.

8. Spezieller Artenschutz

Für die beiden Bebauungspläne "Unter dem Hart Teil 1" und "Unter dem Hart Teil 2" wurde im Jahr 2007 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf Grund der bereits stattfindenden Entwicklungen und Erschließungsmaßnahmen ist eine weitere Kartierung und eine Aktualisierung des Gutachtens nicht zielführend. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (SUB V) ist auch davon auszugehen, dass in den vergangenen Jahren keine weiteren Veränderungen stattgefunden haben.

Durch das Vorhaben sind jedoch zwei bis drei Feldlerchenreviere betroffen. Weitere Betroffenheiten im artenschutzrechtlichen Sinne sind nicht gegeben.

Für die betroffenen Reviere werden im direkten Umfeld zwei Brachestreifen angelegt, um die Nistplatzqualität und die Nahrungsverfügbarkeit zu erhöhen und damit den Verlust von Lebensraum zu kompensieren. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Vermeidungsmaßnahmen präzisiert.

Damit ist der Bebauungsplan aus Sicht des Artenschutzes umsetzbar.

9. Vorberatung im Ortschaftsrat

Der Bebauungsplan wurde am 17.06.2021 im Ortschaftsrat Jungingen vorberaten. Der Ortschaftsrat hat dem Satzungsbeschluss einvernehmlich zugestimmt.

10. Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2021 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 28.05.2021 hierzu festgelegt werden.