



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	29.09.2023		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.11.2023	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.11.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 356/23

Betreff: Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße" mit Teilaufhebung Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung und Satzungsbeschluss -

Anlagen: Übersichtsplan (Anlage 1)
Bebauungsplan (Anlage 2)
Planzeichnung (Anlage 3)
Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
Begründung (Anlage 5)
Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6 - 6.15)
nur elektronisch

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße "mit Teilaufhebung Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kirchgasse - Hartstraße "mit Teilaufhebung Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" in der Fassung vom 05.10.2023 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 05.10.2023 hierzu festzulegen.

Christ

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Für den im Ortskern von Unterweiler gelegenen Bereich zwischen Kirchgasse und Hartstraße wurde 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben der Sicherung des Bestands ein weiteres Gebäude und Erweiterungsflächen für die städtischen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Mehrzweckhalle) vorsah.

Von den Erweiterungsflächen wurde kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wurden im Plangebiet in den vergangenen 40 Jahren weitere drei Wohngebäude vollständig außerhalb der Baufenster im Bauverbot bzw. auf festgesetzten Gemeinbedarfsflächen zugelassen.

Seit letztem Jahr liegt ein abgestimmtes Konzept zum Neubau der Ortsverwaltung mit 7 Wohneinheiten in den Obergeschossen vor, das in Kürze realisiert werden soll. Die Stadt hat die Neubaumaßnahme zum Anlass genommen, den Bebauungsplan zu überarbeiten und einen einfachen Bebauungsplan erarbeitet. Ziel ist es für das Neubauvorhaben ebenso wie für andere potentielle bauliche Maßnahmen im Baugebiet eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 18.07.2023 (GD 255/23) lag der Bebauungsplan öffentlich aus. Es konnten Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht werden. Zum Satzungsbeschluss werden nun alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 13a Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 23)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Unterweiler, Flurstücke Nr.:

453 Kirchgasse

38, 40, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplans (Anlage 2) dargestellt.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Kirchgasse-Hartstraße" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" (Plannummer 210-21), 13.05.1977

5. Verfahren

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 18.07.2023, GD 356/23)
- b) Veröffentlichung 22.07.2023
- c) Beteiligungsfristen 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023

6. Rahmenbedingungen

6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand "gemischte Baufläche (M)" dar.

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt. Die geplante Flächennutzung entspricht weiterhin den Darstellungen.

7. Planung

7.1. Ausgangslage

Das bestehende Gebäude der Ortsverwaltung ist stark renovierungsbedürftig. Aus wirtschaftliche Gründen ist es nicht sinnvoll den Bestand zu erhalten. Die Stadt hat sich deshalb für einen Neubau entschieden. Im Gebäude sollen die Ortsverwaltung sowie 7 neue Wohneinheiten Platz finden.

Nachdem seit 1980 im Plangebiet nach und nach 3 Wohnhäuser vollständig außerhalb der Baufenster im Bauverbot genehmigt und errichtet wurden, hat der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion verloren. Es ist somit fraglich, ob auf Grundlage des Bebauungsplans eine ordnungsgemäße Baugenehmigung erteilt werden kann. Vielmehr steht zu befürchten, dass der Bebauungsplan durch die umfangreichen Abweichungen vom Planungskonzept, die Bebauung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit Wohngebäuden, die Negierung der festgesetzten Baufenster sowie die Veränderung des Gebietscharakters durch die Aufgabe der Landwirtschaft funktionslos geworden ist. Um für das Neubauvorhaben der Ortsverwaltung sowie die Beurteilung künftiger Vorhaben eine belastbare Rechtsgrundlage wiederzuerlangen und Planungssicherheit zu garantieren, sollen der alte mangelbehaftete Bebauungsplan aufgehoben und durch einen einfachen Bebauungsplan ersetzt werden.

7.2. geplante Neugestaltung

Das Bestandsgebäude der Ortverwaltung an der Kirchgasse Ecke Altheimer Straße wird abgebrochen und an dessen Stelle wird ein Neubau errichtet, der im Wesentlichen die Struktur des alten Rathauses aufnimmt, jedoch durch Größe und Lage stärker in Erscheinung treten soll. Es handelt sich um ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen und voll ausgebautem Satteldach. Im Erdgeschoss wird die neue Ortsverwaltung untergebracht. Die Erdgeschosslage macht es möglich, dass der Sitzungssaal auch für größere Veranstaltungen genutzt und so stärker als bisher in das dörfliche Leben einbezogen werden kann. Hier kann der Kirchplatz zum gegenseitigen Nutzen herangezogen werden.

In den beiden Obergeschossen entstehen insgesamt 7 Wohnungen. Dazu ist es nötig, die Baugrenze sowie die Baumasse für die Ortsverwaltung entsprechend den Planungen, die mit Bauherr, Architekt, Ortsverwaltung, Gestaltungsbeirat und Planungsbehörde abgestimmt wurden, anzupassen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans, soll den nördliche angrenzenden Grundstücken neben Planungssicherheit ebenfalls Entwicklungsoptionen eingeräumt werden. Hierzu sieht der Bebauungsplan neben der Rücknahme der Gemeinbedarfsflächenausweisung für das Flurstück 40/4 ein bandförmiges Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes vor.

7.3. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 0,48 ha auf. Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

7.3.1. Maß der baulichen Nutzung

- Größe der Grundfläche: Die maximal zulässige Größe der Grundfläche wird im südlichen Bereich auf 300qm und im nördlichen Bereich auf 200 qm pro Baugrundstück beschränkt.
- Analog zur Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO kann mit baulichen Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO die festgesetzte Größe der Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse und im Bereich der Alzheimer Straße auf drei Vollgeschosse beschränkt.
- in dem Baufeld, in dem III Vollgeschosse zulässig sind, wird die zulässige Traufhöhe auf 8m beschränkt.

7.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, ebenerdige Stellplätze

- Baugrenze (festgelegte Baufenster siehe Planeintrag)
- Die Baugrenze darf mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0m überschritten werden.

7.3.3. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform: Satteldach (Mindestneigung 30°)

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen trifft, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB, sofern es sich wie im vorliegenden Fall um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt. Während der Bebauungsplan eine vollumfängliche Regelung zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbau-baren Grundstücksgrenzen trifft, beurteilt sich die Bauweise und die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB und somit nach der Eigenart der näheren Umgebung. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein faktisches Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO. Durch die nähere Umgebung wird die offene Bauweise vorgegeben.

8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden **zwei** private Stellungnahmen vorgebracht.

Ein Einwender ist der Auffassung die Festsetzungen des Bebauungsplanes seien nicht eindeutig und teilweise unbestimmt. Sie ermöglichen eine zu massive Bebauung der Grundstücke. Er bemängelt die fehlende Darstellung von Stellplätzen und erwartet durch den Bau der Ortsverwaltung mit Wohnungen eine Verkehrsbelastung sowie Parkplatzsuchverkehr, wodurch seiner Auffassung nach das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird. Die unterschiedliche Festsetzung der Geschosse wird als widersprüchlich und ungleich empfunden. Das Grundstück sei für den Neubau der Ortsverwaltung mit Wohnen nicht geeignet.

Ein weiterer Einwender sieht die Ausdehnung des Baufensters Richtung Osten als zu gering. Er befürchtet Einschränkungen für den Gebäudebestand, und bemängelt eine fehlende Gleichbehandlung. Durch die Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes sieht er keine positiven Änderungen für Privatpersonen.

Bestehende Bebauungspläne sind entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan von 1977 "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. In der einst geplanten Fläche für Gemeinbedarf wurden 3 Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenze errichtet.

Die Aufhebung des allem Anschein nach in Teilen unwirksamen Bebauungsplanes und die Neuplanung für diesen Bereich stellen eine, auf die realen Verhältnisse angepasste Korrektur und Arrondierung dar. Garagen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, so dass eine Änderung des Baufensters zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands nicht erforderlich ist.

Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für Dorfgebiete werden - betrachtet man das gesamte nur ca. 0,5 ha große Plangebiet - eingehalten bzw. unterschritten. Mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,08, die man bei Vollaussnutzung der Baufenster erzielen würde, liegt man sogar deutlich unterhalb der Orientierungswerte von 0,6 bzw. 1,2 für Dorfgebiete.

Die Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Stellplätze können im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Eine Festsetzung von Stellplätzen ist nur dann sinnvoll, wenn Stellplätze auf den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Dies ist bewusst nicht erfolgt, um den Eigentümern Gestaltungsfreiheit zu lassen.

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Ein dreigeschossiges Gebäude neben einem zweigeschossigen Gebäude, das den Mindestabstand gem. Landesbauordnung einhält ist nicht rücksichtslos. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zum Nachbargebäude Hartstraße 3 sogar 20 m.

Ebensowenig ist ein Gebäude mit 7 kleinen Wohneinheiten neben einem Zweifamilienhaus mit großen Wohnungen rücksichtslos.

Ein solches Vorhaben kann im Einzelfall rücksichtslos sein, wenn bspw. die Stellplätze so platziert sind, dass insbesondere der Nachbar dem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Das wird durch die geplante Anordnung entlang der Hartstraße und die Schaffung von einem Teil der Stellplätze in 180 m Entfernung vor der Mehrzweckhalle aber ausgeschlossen.

8.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung folgender Behörden und TÖB eingegangen:

- Polizeipräsidium Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - FB Landwirtschaft
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH
- Deutsche Telekom
- Katholische Gesamtkirchenpflege
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- Vodafone (ehem. Unitymedia Kabel BW)

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen sind.

Das **Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft** erläutert die Immissions-schutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und weist auf evtl. Bestandsschutzes hin.

Das **Regierungspräsidium Freiburg** weist auf die dem LGRB vorliegenden Geodaten hin und empfiehlt eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet.

Die **Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm** weisen auf Versorgungsleitungen in Form von Gas, Wasser und Stromleitungen die sich im Eigentum der SWU befinden hin und erläutern den Umgang damit.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist auf bestehende Leitungen hin und erläutert den Umgang damit.

Die **Katholische Gesamtkirchenpflege** merkt an, dass sie das Glockengeläut beibehalten möchte und regt an die Grundrisse der Wohnungen entsprechend zu gestalten. Weiter sollen möglichst Stellplätze im direkten Umfeld der Kirche zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung des Jugendhauses soll unverändert möglich bleiben.

Das **Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege** äußert Bedenken in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die städtebauliche Wirkung der Kirche durch einen dreigeschossigen Neubau ohne Höhenbeschränkung. Um die Gebäudehöhe nicht nur über die Anzahl der Geschosse zu begrenzen, die den Bauherren einen großen Spielraum lässt, wird nach Rücksprache mit dem Landesamt, zusätzlich die Traufhöhe wie in der abgestimmten Vorhabenplanung vorgesehen auf 8 m beschränkt. Weiter wird auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen.

Die **Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm** erläutern die allgemeine Vorgehensweise bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen und die Vorgehensweise bei der Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalsystem. Außerdem wird der

sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert. Des Weiteren wird vorgegeben, wie im Gebäude mit Müllbehältern umgegangen werden sollte und es werden Hinweise für die Zugänglichkeit von Entsorgungsfahrzeugen gegeben.

Die **Vodafone Gesellschaft(en)** weist auf bestehende Leitungen hin und erläutert den Umgang damit.

8.3. Änderungen an den Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfs

Die Auslegung hat zu folgenden Änderungen im bei den Bebauungsplanfestsetzungen geführt:

Nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt, wurde für das städtische Grundstück im Süden, auf dem im Gegensatz zu den restlichen Baufeldern eine Dreigeschossigkeit möglich ist, die zulässige Traufhöhe auf 8 m beschränkt. Da die Änderung auf Grund eines Einwandes erfolgt ist und die Änderungen bzw. Einschränkung nur Auswirkungen auf das städtische Grundstück hat, ist eine erneute Auslegung nicht erforderlich.

Mit der Darstellung des Fahrbahnverlaufs sowie Ergänzung von Hausnummern und Straßenbezeichnungen wurden weiterhin redaktionelle Ergänzungen an der Kartengrundlage vorgenommen.

8.4. Widmung Straßenverkehrsfläche

Der Verlauf des Gehweges soll im Zuge der geplanten Baumaßnahme angepasst werden. Für die Verkehrsflächen, die sich zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, wird begleitend ein Widmungsverfahren durchgeführt.

9. **Beschlussfassung**

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg können als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 05.10.2023 hierzu festgelegt werden.

Der Ortschaftsrat Unterweiler hat dem Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 5.10.2023 mehrheitlich zugestimmt.