



Planbereich	Plan Nr.
210	36

Stadt Ulm Stadtteil Unterweiler

Bebauungsplan

"Kirchgasse - Hartstraße" mit Teilaufhebung
des Bebauungsplanes "Sebaldweg - Jahnweg -
Hartstraße"

Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan

Ulm, den 05.10.2023

Bearbeitung: SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufhebung des Bebauungsplans "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" im Bereich Kirchgasse / Hartstraße und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchgasse-Hartstraße" ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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).

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche. Durch die Aufhebung und Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wird zusätzliches Baurecht geschaffen. Diese wäre auch bei einer isolierten Aufhebung des alten Bebauungsplans ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplans der Fall. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand gemischte Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche gem. §5 II Nr.2 BauGB dar.

Das Plangebiet wurde in dem Bebauungsplan von 1977 als Dorfgebiet ausgewiesen. Für das Flurstück 40/4 wurde eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan wird aufgehoben. Der neue Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund und da die Bebauung im Plangebiet und in der näheren Umgebung die Eigenart eines Dorfgebietes aufweist, beurteilt sich die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung künftig nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO.

Die Aufhebungsatzung in Kombination mit dem einfachen Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet und den Bereich mit der Schule, dem Kindergarten und der Mehrzweckhalle wurde im Jahr 1977 der Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" aufgestellt, der ein Dorfgebiet sowie Gemeinbedarfsflächen festsetzt, sowie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

Mittlerweile stehen dort 3 Wohnhäuser vollständig außerhalb der Baufenster im Bauverbot. Die Gebäude wurden in den Jahren 1982, 2009 und 2020 genehmigt. Seit 2021 liegt ein abgestimmtes Konzept zum Neubau der Ortsverwaltung vor. In den Obergeschossen des Neubaus sollen 7 Wohneinheiten entstehen.

Aufgrund der Entwicklungen in den vergangenen Jahrzehnten bietet der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 im Bereich Kirchgasse-Hartstraße keine rechtssichere Beurteilungsgrundlage. 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.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Unterweiler. Es grenzt im Westen unmittelbar an die Durchgangsstraße L 242 in Richtung Altheim, auf der Nordseite schließt sich die Kirche St. Anton an. Auf der Nord- und Ostseite wird es von allgemeinen Wohngebieten und den unmittelbar angrenzenden städtischen Einrichtungen (Schule, Kindergarten und Mehrzweckhalle) umfasst. Im Süden befindet sich eine große Freifläche, die in den Außenbereich übergeht.

Im Plangebiet befindet sich die Ortsverwaltung Unterweiler, die zusammen mit der benachbarten Kirche das Ortszentrum bildet. Nördlich anschließend befand sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aufgegeben wurde. Neben dem alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude an der Kirchgasse befinden sich auf den Flächen mittlerweile drei Wohngebäude.

Der Bebauungsplan "Sebaldweg - Jahnweg - Hartstraße" vom 13.05.1977 umfasste mit einem Umgriff von ca. 2,16 ha neben dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auch die Kirchgasse sowie den Kindergarten, die Schule und die Mehrzweckhalle mit den Park- und Spielflächen. Für diese Bereiche, die von der Aufhebung und Überplanung nicht erfasst sind, behält der Bebauungsplan weiterhin seine Gültigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 4800qm auf und umfasst gem. amtlichem Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Unterweiler:

Flurstück Nummer 453 - Kirchgasse,
sowie das Städtische Flurstück 38,
die Trafostation auf Flurstück 40/2,
und die privaten Grundstücke 40, 40/3, 40/4, 40/5

5. Übergeordnete Planungen und Konzepte

5.1. Städtebauliches Konzept

Maßgeblich für das Bebauungsplankonzept ist der vorhandene Gebäudebestand im Ortskern Unterweiler sowie der zwischen Bauherr, Gestaltungsbeirat und Stadt abgestimmte Neubau der Ortsverwaltung. Das zur Altheimer Straße hin traufständig geplante Gebäude mit 50 ° steilem Satteldach fügt sich mit einer Grundfläche von 280 qm, einer Traufhöhe von 7,80 m sowie drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss harmonisch in den Bestand ein und stellt mit den geplanten Nutzungen (Ortsverwaltung und Wohnen) einen Mehrwert für die städtebauliche Situation im Zusammenspiel mit der Ortsmitte und der Kirche dar.

Für die bebauten Bereiche, die sich nördlich an das Grundstück der Ortsverwaltung anschließen, sieht der Bebauungsplan ein zusammenhängendes Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes vor. Durch die großzügige Verknüpfung der ursprünglichen Baufenster mit den zusätzlich errichteten Gebäuden zu einem großen Baufenster werden auch hier Veränderungs- und Entwicklungsperspektiven eingeräumt.

6. Planinhalt

6.1. Aufhebungssatzung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB. Zulässig sind Vorhaben, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Entsprechend der Umgebungsbebauung würden sich zweigeschossige Gebäude mit bis zu 280qm Grundflächen und ggf. weiteren Geschossen im Dachraum, wie beispielsweise der geplante Neubau der Ortsverwaltung einfügen. Die Regelungen des § 34 BauGB reichen für die Steuerung der Bebauung im Plangebiet im Wesentlichen aus.

Um innerhalb des Plangebietes bei der Steuerung von Bauvorhaben hinsichtlich der Baumasse eine Differenzierung vornehmen zu können und im südlichen Bereich an der Alheimer Straße eine höhere Dichte als im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der eine abschließende Regelung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung enthält. Weiterhin wird in dem einfachen Bebauungsplan in Form von Baugrenzen klargestellt, welche Grundstücksflächen überbaubar sind.

Im Übrigen müssen sich Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung und nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Bauweise sind verzichtbar,

6.2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Unterweiler, die durch Wohngebäuden, landwirtschaftliche Hofstellen, kleinen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf geprägt wird. Es handelt sich somit um ein faktisches Dorfgebiet. Die Bebauung richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Größe der Grundfläche pro Baugrundstück geregelt.

Der Wert von 200 qm entspricht den Maßen für Ein-/Zweifamilienhäusern. Er orientiert sich an den Wohngebäuden in den Neubaugebieten von Unterweiler und lässt bei den Bestandsgebäuden Anbauten zu.

Für den südlichen Teilbereich mit Grundstück Hartstraße 1 und der Ortsverwaltung, die durch einen Neubau ersetzt werden soll, wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und in Anlehnung an die dichtere Bebauung entlang der Hauptachse Brunnenstraße/Alheimer Straße eine maximale Grundfläche von 300 qm zugelassen. Stellt man auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen ab, dann wird der Orientierungswert von 0,6 für die GRZ in Dorfgebieten nicht überschritten. Durch die Baufensterfestsetzung ist auch für den Fall künftiger Grundstücksteilungen sichergestellt, dass die GRZ entweder eingehalten wird bzw. die Überschreitungen auf einzelnen herausparzellierten Grundstücken vertretbar sind, da den bebauten Bereichen ein angemessener Freiflächenanteil zugeordnet ist und sichergestellt ist, dass der Wert umgelegt auf das Plangebiet nicht überschritten wird.

Der festgesetzte Wert von 200 qm bzw. 300 qm darf durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO wie Stellplätze, Garagen, Nebenlagen und unterirdische Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die Regelung entspricht der gesetzlichen Überschreitungsregel in § 19 BauNVO.

Weiterhin wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, wobei auf dem der Ortsmitte und Durchgangsstraße zugewandte Baufeld mit III Vollgeschossen eine höhere Bebauung und Dichte zugelassen wird, als im rückwärtigen Bereich, wo die in Unterweiler im Regelfall anzutreffende Begrenzung auf zwei Vollgeschosse Anwendung findet. An der Alzheimer Straße sind bereits Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden (Neubau Alzheimer Straße 11). Um eine Beeinträchtigung der Kirche auszuschließen, wird neben der Regelung zur Geschossigkeit, die viel Spielraum lässt, in Absprache mit dem Landesdenkmalamt, die Traufhöhe auf 505,50 m über NHN begrenzt. Das entspricht 8 m über dem Gelände und damit dem geplanten Neubau und dem Gebäude Alzheimer Straße 11, das vor einigen Jahren an der Durchgangsstraße errichtet wurde.

Dadurch soll die Ortsmitte betont und zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in Dorfgebieten von 1,2 wird bezogen auf das gesamte Plangebiet eingehalten. Auf dem südlichen Grundstück, wo der Bebauungsplan drei Vollgeschosse und somit eine höhere Dichte zulässt, wird die GFZ - betrachtet man die vorhandenen Grundstücksgrenzen - geringfügig überschritten. Das ist aber vertretbar, da das Gebäude an drei Seiten mit Straßen umgeben ist und zwischen dem Gehweg (als Teil der Straßenverkehrsfläche) und dem Vorplatz auf eine optische Trennung und Abgrenzung ohnehin bewusst verzichtet werden soll. Im Übrigen gelten die Ausführungen zur GRZ.

6.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Als Baugrenze wird ein bandförmiges 16 m tiefes Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Die ursprünglichen Baufenster mit den zusätzlich errichteten Gebäuden werden großzügig zu einem großen Baufenster unter Einräumung von Veränderungs- und Entwicklungsperspektiven verknüpft.

Für die Ortsverwaltung wird die Baugrenze neu gefasst, da das Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen etwas größeren, um 90 ° gedrehten Neubau ersetzt werden soll. Es handelt sich um ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss. 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 beiden Obergeschossen und dem ausgebauten Dachspitz entstehen insgesamt 7 Wohnungen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0m überschritten werden. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6.5. Bauweise

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bauweise. Die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB und richtet sich somit nach der näheren Umgebung, die eine offene Bauweise aufweist.

6.6. Verkehrserschließung

Der einfache Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen Verkehrsflächen, über die die Grundstücke erschlossen werden, befinden sich mit Ausnahme einer 1,75 qm großen Teilfläche der Kirchgasse, die künftig überbaut werden soll, sowie Gehwegflächen entlang der Hartstraße auch allesamt außerhalb des Geltungsbereichs und liegen entweder im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans "Sebaldweg-Jahnweg-Hartsstraße", der von der Teilaufhebung und Überplanung nicht betroffen ist, oder wie im Fall der Hartstraße im unbeplanten Innenbereich. Die verkehrsmäßige Erschließung soll auch künftig wie im Bestand über die Hartstraße erfolgen. Im Zuge des geplanten Neubaus der Ortsverwaltung wird der Vorplatz neugestaltet werden. Dabei wird die Anordnung der Stellplätze und der Verlauf des Gehweges modifiziert. Nachdem die im alten Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen nicht die tatsächlichen Verläufe widerspiegeln und durch die Änderungen aufgehoben und entwidmet werden, soll für den künftigen Gehweg und den angepassten Verlauf der Hartstraße ein separates Widmungsverfahren durchgeführt werden, in das auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs einbezogen werden.

6.7. Örtliche Bauvorschriften

Um der ortstypischen Struktur, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und dem dörflichen Charakter Rechnung zu tragen, wird einheitlich für das gesamte Gebiet das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° festgelegt.

7. Flächenangaben

7.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 0,48 ha