



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.03.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.05.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 142/11

Betreff: Bebauungsplan "Kreuzsteig - Dornstadter Weg" im Stadtteil Mähringen
- Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanvorentwurf	(Anlage 2)
1	Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Kreuzsteig - Dornstadter Weg" innerhalb des im Plan vom 31. März 2011 (Anlage 2) 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

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Erweiterung des Wohngebietes Kreuzsteig im Stadtteil Mähringen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
 - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 435 und 450/1, sowie Teilflächen von Flst. Nr. 432, 433, 434/1, 434/2 438, 439, 443, 449, 450, 450/3, 993 (Bollinger Straße) und 1053 (Bäumlesäcker) der Gemarkung Mähringen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Im Geltungsbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.
5. Sachverhalt
- 5.1 Ausgangslage
Im Stadtteil Mähringen besteht eine Nachfrage und ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Bedingt durch landwirtschaftliche Emissionen sowie topographische und landschaftsökologische Gegebenheiten gibt es in Mähringen nur noch am nordwestlichen Rand die Möglichkeit zur Ortserweiterung. Für die gesamte Fläche südwestlich des Feldweges Flurstück Nr. 434 zwischen der Bollinger Straße und dem Dornstadter Weg wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit ca. 74 Bauplätzen erstellt. Hier soll ein durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Entsprechend der städtischen Verfügbarkeit soll ein Teilbereich dieser Fläche als erster Bauabschnitt mit ca. 33 Bauplätzen entwickelt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet eine geplante "Wohnbaufläche" dar. Der westliche Teilbereich (westlich Feldweg, Flurstück Nr. 426) der gesamten Erweiterungsfläche des städtebaulichen Rahmenplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer späteren Erweiterung des Wohngebietes muss eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines aufgelockerten Wohngebietes mit einer Einfamilienhausbebauung. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für die Neubauvorhaben gewährleisten.
- 5.2 Geplante Neugestaltung
Für die gesamte Fläche südwestlich des Feldweges Flurstück Nr. 434 zwischen der Bollinger Straße und dem Dornstadter Weg wurde ein städtebaulicher Entwurf mit ca. 74 Bauplätzen erstellt. Hier soll ein durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit

freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Das Plangebiet stellt eine Teilfläche dieser Gesamtkonzeption dar mit Flächen, die sich bereits in städtischem Besitz befinden. Die gesamte Planung umfasst somit insgesamt eine Erweiterung des bereits vorhandenen Wohngebietes im Norden von Mähringen.

Der gesamte städtebauliche Entwurf sieht vor, dass entlang der Haupteerschließung zwischen der Bollingen Straße und dem Dornstadter Weg 3 Erschließungsringe eingehängt werden. Entsprechend der Verfügbarkeit der Grundstücke wird mit dem Bebauungsplan ein erster Abschnitt für ca. 33 Grundstücke realisiert.

Die neue Straßenerschließung ist mit ihrer Dimensionierung bereits für die künftige Gebietserweiterung mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m ausgelegt. Der Erschließungsring wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,5 m ausgebildet. Für Besucher sind öffentliche Parkbuchten vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

5.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,62 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4; max. zulässige Zahl der Vollgeschosse = II
- überbaubare Grundstücksfläche: mit Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise,
- Dachform: Satteldächer, Dachneigung 38° bis 45°
- Stellplätze: Nachweis auf privaten Grundstücksflächen

6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Eine Erörterung in größerem Rahmen über die Ziele und Zwecke der Planung kann beantragt werden.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.