



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	11.05.2011		
Geschäftszeichen	SUB II-Wil		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 204/11

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Lehr
- Empfehlung an den Nachbarschaftsverband Ulm

- Anlagen:**
- 1 Übersichtslageplan über die gesamträumliche Einbindung und städtebauliche Entwicklung am Eselsberg (Anlage 1)
 - 1 Planzeichnung „18. Änderung des Flächennutzungsplans“ (Anlage 2)

Antrag:

1. Empfehlung an den Nachbarschaftsverband Ulm, den Flächennutzungsplan für den Bereich Ulm-Lehr für die beiden Teilgeltungsbereiche zu ändern.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1 Ausgangslage

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Wohnen beim Wengenholz“ ist mit Beschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 13.07.2010 eingeleitet worden. Im Januar 2011 sind die Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Beratung und Beschlussfassung hierüber steht noch aus.

Zur Frage des Entwicklungsgebots des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan hat das Regierungspräsidium Tübingen im März 2011 den Nachbarschaftsverband Ulm dahingehend informiert, dass aus Sicht des Regierungspräsidiums die Grenze des geltenden Flächennutzungsplans erkennbar überschritten würde und dies dem Entwicklungsgebot nicht entspräche. Weiterhin hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass kein weiterer Bedarf für zusätzliches Wohnbauland nachgewiesen werden könne und von daher der Bebauungsplan nur genehmigungsfähig sei, wenn im Flächennutzungsplan eine Flächenkompensation an anderer Stelle erfolge.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Einschätzung zu folgen.

Dieser neue Sachverhalt erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands. Es ist vorgesehen, die Änderung gleich für beide Bauabschnitte des geplanten Wohngebiets und nicht nur für den Umgriff des jetzigen Bebauungsplans durchzuführen. Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans beträgt für das gesamte Baugebiet „Wohnen am Wengenholz“ ca. 3,3 ha. Dies bedeutet, dass an anderer Stelle in Lehr ebenfalls 3,3 ha (geplante) Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen des erforderlich werdenden Änderungsverfahrens herauszunehmen sind (vgl. hierzu nachfolgend Ziffer 2 und Anlage 2).

Der Ortschaftsrat Lehr hat in einer Sitzung am 25.05.2011 der Planung zugestimmt.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll in einer Sitzung des Verwaltungsrats des Nachbarschaftsverbands Ulm am 10.06.2011 eingeleitet werden. Danach kann der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht mehr erforderlich, da diese bereits im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erfolgt ist. Somit wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan „Wohnen am Wengenholz“ geändert.

2 Begründung zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren

Der städtebauliche Teil der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren hat folgenden Wortlaut:

Anlass der Planung

Der Ulmer Norden mit dem gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt nördlich der Autobahn und der Wissenschaftsstadt ist entsprechend seiner wirtschaftlichen Dynamik auch ein derzeitiger Wohnungsbauschwerpunkt. Neben dem projektierten Baugebiet werden derzeit die weiteren bedeutenden Baugebiete „Unter dem Hart“ in Jungingen und „Am Lettenwald“ in Böfingen entwickelt. Für den direkt an die Wissenschaftsstadt angrenzenden Stadtteil Eselsberg bestehen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten

mehr. Die Gemeinde Blaustein vollendet derzeit mit einem 4. Bauabschnitt das Baugebiet Pfaffenhau und besitzt mit dem Gebiet „Eselsberg-Steige“ direkt angrenzend an die Wissenschaftsstadt eine weitere Wohnbauflächenreserve mit ca. 21 ha.

Im Norden schließt der bauplanungsrechtlich bereits vorbereitete Science Park III an. Auf Grund der Ergebnisse des Masterplans Wissenschaftsstadt und den in diesem Zusammenhang ermittelten Flächenreserven innerhalb der bestehenden Bebauung ist die weitere Entwicklung derzeit zurück gestellt worden. Das städtebauliche Ziel, hier zukünftig über den Tangentenring zu springen, bleibt allerdings langfristig bestehen.

Folgt man dem Tangentenring Richtung Osten, schließt sich nördlich der Straße ein ca. 2 km langer Landschaftsraum an. In diesem befindet sich die Drei-Feld-Sporthalle „Nord“. Diese wird sowohl vom Hochschulsport als auch von Lehrer Sportvereinen sowie für Sportveranstaltungen genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt darüber hinaus in diesem Bereich eine ca. 10 ha umfassende Grünfläche (Planung) mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Danach kommt der Ulmer Ortsteil Lehr. Um hier ebenfalls wie am südlichen und westlichen Eselsberg den städtebaulichen Brückenschlag zwischen Wissenschaftsstadt und Wohnnutzung herzustellen, ist geplant, über die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche hinaus, das projektierte Wohngebiet Richtung Süden zu vergrößern. Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist es, die früher als „Insel im Wald“ errichtete Universität mit der ringsum gewachsenen Stadt zu verknüpfen. Zwischen der Wissenschaftsstadt und dem Wohngebiet Oberer Eselsberg ist diese Verzahnung bereits hergestellt. Es findet ein reger Austausch sowohl von Bewohnern des Stadtteils als Erholungsraum als auch umgekehrt als arbeitsplatznaher Wohnstandort für Studenten und Arbeitnehmer statt.

Diese Verknüpfung soll zukünftig ebenfalls mit dem Baugebiet auf Blausteiner Markung als auch im Osten mit dem Baugebiet „Wohnen am Wengenholz“ erreicht werden. Eine baulich-verkehrliche Anbindung besteht hier bereits mit der vorhandenen Fuß- und Radfahrerbrücke über den Berliner Ring. Zudem besteht bereits jetzt mit der im 10-Minuten-Takt verkehrenden Stadtbuslinie 3 und zukünftig verstärkt mit der geplanten Straßenbahnlinie zumindest für Fahrradfahrer eine attraktive Anbindung an die Ulmer Innenstadt („Bike & Ride“). Um diese Nähe zu nutzen und städtebaulich für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr zwischen Universität und Lehr eine attraktive und sichere Verbindung herzustellen, ist die Ausweitung des Baugebiets Richtung Süden und insbesondere auch Südwesten eine städtebauliche Zielsetzung, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert.

Da die Mitglieder des Nachbarschaftsverbands auch im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und die Begrenzung der Siedlungstätigkeit in die Fläche nicht über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen hinaus wachsen möchten, wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes „Wohnen am Wengenholz“ die Wohnbaufläche „Schatzäcker“ entsprechend verkleinert.

Hierdurch werden auch die Vorgaben der obersten Landesplanungsbehörde zum Flächensparziel der Landesregierung beachtet. Vgl. hierzu im Einzelnen die „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ vom 01.12.2008.

Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan

Die neu zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Teilbereich 18.1) und als Wohnbaufläche (Teilbereich 18.2) dargestellt.

Planinhalt

Die zwei Änderungsbereiche werden als geplante Wohnbaufläche (18.1) mit zwei Teilflächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (18.2) dargestellt. Das Baugebiet „Wohnen am Wengenholt“ (1. und 2. Bauabschnitt) soll – aus den oben dargelegten Gründen – gegenüber den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans um insg. ca. 3,3 ha vergrößert werden. Das im FNP dargestellte Wohnbaugebiet „Schatzäcker“ wird von daher – ausgehend vom westlichen Gebietsrand – um 3,3 ha verkleinert (Teiländerung 18.2). Dieser Bereich hätte bei einer Realisierung auf Grund des vorhandenen Standortübungsplatzes Vorkehrungen gegen mögliche Lärmeinwirkungen erforderlich gemacht. Zudem wird zukünftig durch die Rücknahme des Baugebiets an dieser Stelle die in Tunnellage geplante Führung der DB-Neubaustrecke Ulm-Wendlingen nicht mehr das geplante Wohngebiet „Schatzäcker“ betreffen.

Auch aus siedlungsplanerischen Erwägungen heraus ist die Verkleinerung der geplanten Baufläche an dieser Stelle im Sinne einer Gebietsabrundung und kompakten Siedlungsstruktur am sinnvollsten.