

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	28.09.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 350/11

Betreff: Bebauungsplan "Meersburger Straße Süd"
 - Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:

- | | | |
|---|------------------------------------|------------------|
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| 1 | Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| 1 | Textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| 1 | Begründung | (Anlage 4) |
| 4 | Mehrfertigungen der Stellungnahmen | (Anlage 5.1-5.4) |

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Meersburger Straße Süd“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Meersburger Straße Süd“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.09.2011 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 13.09.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für die Arrondierung des Wohngebietes „Am Unterweiler Weg“, Wiblingen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung BW in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke: Flst. Nr. 395, 400, 401, 403, 404 und 500 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg", Plan. Nr. 189/3, in Kraft seit 10.09.2009 in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches geändert:

5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wurde die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Sie erfolgte bereits im Zusammenhang mit der Diskussion des städtebaulichen Rahmenplanes Wiblingen - Eschwiesen. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 28.06.2011 (siehe Niederschrift § 190)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 27 vom 07.07.2011
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 15.07.2011 bis einschließlich 15.08.2011.

6. Sachdarstellung

<p>6.1. Zu dem Bebauungsplanentwurf wurden folgende Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, ..., mit	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
--	--------------------------------------

<p>Schreiben vom 05.08.2011 (Anlage 5.1)</p> <p>Hinweise und Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none">° Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens° Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro <p>b) SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 12.08.2011 (Anlage 5.2)</p> <ul style="list-style-type: none">- Bodenschutz und Altlasten <p>Empfehlung: eine bodenkundliche Baubegleitung sollte erfolgen</p> <ul style="list-style-type: none">- Naturschutz: <ul style="list-style-type: none">° Die Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel Feldgehölz) sollte als öffentliche (nicht private) Grünfläche festgesetzt werden.° die Ackerstandorte für die Lerchenfenster sollten benannt werden und ein Monitoring vorgesehen werden. <ul style="list-style-type: none">- Wasserrecht: <p>die Versickerung des Niederschlagwassers hat breitflächig über eine belebte Bodenzone zu erfolgen.</p> <p>c) Regierungspräsidium Tübingen – Referat 25 Denkmalpflege, mit Schreiben vom</p>	<p>Diese Empfehlungen sollen im Rahmen der Grundstückskaufverträge weitergegeben werden.</p> <p>Diese Empfehlung soll im Rahmen der Grundstückskaufverträge weitergegeben werden.</p> <p>Dieser Anregung soll entsprochen werden.</p> <p>Die Benennung wird erfolgen und ein Monitoring vorgesehen werden.</p> <p>Die Formulierung in Punkt 1.10.1 der textlichen Festsetzungen entspricht der Formulierung im Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg". Im Zuge der Bauanträge in diesem Baugebiet zeigte sich, dass die Intention der Festsetzung im Bereich der Gebäude mit begrüntem Flachdach nicht zwingend Zisternen erfordern. SUB V hat in Abstimmung mit den EBU Punkt 1.10.1 ergänzt: "Bei Flachdächern (FD -Dachneigung max. 8%) mit extensiver Begrünung kann von einer Zisterne abgesehen werden. Das anfallende Dachflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht (mind. 30 cm) zur Versickerung gebracht, oder in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden."</p> <p>Die Formulierung soll übernommen werden</p>
--	--

<p>12.08.2011 (Anlage 5.3)</p> <p>Modifizierung des Hinweises auf § 20 DSchG</p> <p>d) BUND – RV Donau-Iller, mit Schreiben vom 04.08.2011 (Anlage 5.4):</p> <ul style="list-style-type: none">° Ortsrand als Streuobstwiese anlegen ° die Ortsrandgrundstücke sollen mit einermind. 4 m breiten Hecke begrünt werden, und die angrenzende öffentliche Grünfläche mit Hochstammobstbäumen bepflanzt werden. ° es soll auf die Passivbauweise hingewirkt und bei der Ausrichtung der Dachflächen auf die Eignung für Solar- oder Photovoltaikanlagen geachtet werden.	<p>Dieser Anregung soll entsprochen und Punkt 3.5 Hinweise geändert werden.</p> <p>Der Landschaftsplan stellt nur allgemein Ortsrandeingrünung (ohne Aussage bzgl. der Umsetzung) dar. Die Ortsrandeingrünung ist durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot (Punkt 1.8.1 i.V.m. 1.11.2) gesichert. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche Hecke auf den Baugrundstücken nicht erforderlich Die Stadt empfiehlt und fördert die Passivbauweise.</p> <p>Geneigte Dächer sind nur im Süden des Baugebietes zulässig. Die Energieerzeugung (Energieausbeute) bei Nord-Süd- entspricht derjenigen bei Ost-Westausrichtung, wobei aus Kostengründen in der Regel die Ost-Westausrichtung erfolgen wird</p>
--	--

6.2. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zeigte sich dass der Plan weiterer Änderungen / Ergänzungen bedarf. Sie sind z.T. redaktionell bzw. berühren nicht die Grundzüge der Planung.

a) Aufgrund der Erfahrungen bei der Realisierung des Baugebietes "Am Unterweiler Weg" - hier zeigte sich dass, da Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür besonders ausgewiesenen Flächen unzulässig sind, häufig Befreiungen beantragt wurden, wird vorgeschlagen. i.B. südlich der beiden mittleren Wendeplatten 4 weitere Flächen für Stellplätze festzusetzen. Das Planbild soll entsprechend ergänzt werden..

b) Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung wurde fälschlicherweise statt der Lärmpegelbereichsgrenze von 45 dB(A) die 50 dB(A)-Grenze als Hinweis dargestellt. Dies soll korrigiert und das Planbild entsprechend geändert werden.

c) die Punkte 1.2.4 und 1.2.5 der textlichen Festsetzungen sollen um die Nennung des Bezugspunktes (gewachsenes Gelände) ergänzt werden.

d) die Grenze zwischen der Gemarkung Illerkirchberg und dem Stadtkreis Ulm, Flur Wiblingen soll beschriftet werden.

e) zur besseren Lesbarkeit des Planes sollen

- die Nutzungsschablonen in das Planbild integriert
- auf die Darstellung der möglichen Gebäudeanordnung als Hinweis verzichtet
- weitere Geländehöhen (sie sind Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudeoberkante) sollen eingetragen werden.

7. Aufgrund dieser oben aufgeführten Stellungnahmen und den Ausführungen unter Punkt 6.2 werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 02.05.2011 vorgeschlagen.

a) Zeichnerische Festsetzungen:

- die Fläche zum Anlegen von Feldgehölzen ... (Ausgleichsfläche) im südwestlichen Planbereich als öffentliche (nicht private) Grünfläche festsetzen.
- Darstellung der Lärmpegelbereichsgrenze von 45 dB(A) - statt 50 dB(A)
- 4 Flächen für Stellplätze südlich der beiden mittleren Wendepalten.
- Integrieren der Nutzungsschablone in das Planbild
- Verzicht auf die Darstellung der möglichen Gebäudeanordnung als Hinweis.
- Beschriften der Grenze zwischen der Gemarkung Illerkirchberg und dem Stadtkreis Ulm, Flur Wiblingen
- Eintragen weiterer Geländehöhen

b) Textliche Festsetzungen:

- Änderung der Formulierung in Punkt 1.10.1.
- Modifizierung des Hinweises auf § 20 DschG in Punkt 3.5
- Ergänzen der Punkte 1.2.4 und 1.2.5 der textlichen Festsetzungen sollen um die Nennung des Bezugspunktes (gewachsenes Gelände)

8. Das von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht beauftragte Büro meister.architekten hat in Abstimmung mit dieser den Entwurf des Bebauungsplanes "Meersburger Straße Süd" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 13.09.2011 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.09.2011 kann gemäß § 10 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 13.09.2011 (siehe Anlage 4) hierzu festgelegt werden.

