



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	02.11.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 417/11

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"  
- Behandlung einer Stellungnahme sowie nochmaliger Satzungsbeschlusses -

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Mehrfertigung Einspruch gegen den Satzungsbeschluss (Anlage 2.1)
- 1 Mehrfertigung einer beim Satzungsbeschluss am 12.10.2011 nicht behandelten Stellungnahme (Anlage 2.2)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnquartier Marchtalerstraße“ vorgebrachte Stellungnahme vom 12.05.2011 in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.10.2011(GD 293/11) zu wiederholen und somit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier Marchtalerstraße" in der Fassung vom 01.08.2011 nochmals als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.08.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Ergänzendes Verfahren zur Behebung eines formalen Abwägungsmangels im Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße".

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI I S. 358 ber. S. 416).

### 3. Sachverhalt

- 3.1. Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung hat der Gemeinderat der Stadt Ulm am 12.10.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“, Plan Nr. 114/21 und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften des Büros für Stadtplanung Zint vom 01.08.2011 sowie die Begründung vom 01.08.2011. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises am 20.10.2011 veröffentlicht.
- 3.2. Mit Schreiben vom 14.10.2011 wurde Einspruch gegen den Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.10.2011 erhoben. Die mit Schreiben vom 12.05.2011 vorgetragene Einwendungen (s. Anlage 2) seien dem Beschlussgremium nicht vorgelegt worden, und der Bebauungsplan daher abwägungsfehlerhaft. Es läge ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs vor.

### 4. Sachdarstellung

- 4.1. Zeitgleich mit den Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“ brachte ein Bürger auch Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ vor. Versehentlich wurden die beiden Einwendungen gemeinsam in den Bebauungsplanakten „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ abgelegt und somit nicht in der Beschlussvorlage vom 23.09.2011 zum Satzungsbeschluss behandelt.
- 4.2. Mängel im Abwägungsvorgang machen ein ergänzendes Verfahren zur Behebung des Verfahrens- und Formfehlers erforderlich. Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ist eine Behebung von Fehlern in der Bauleitplanung durch ein ergänzendes Verfahren, auch rückwirkend möglich. Dabei bedarf es nicht der vollständigen fehlerfreien Wiederholung des Verfahrens. Es ist möglich, das Verfahren ab dem Punkt zu wiederholen, bei dem der

Fehler vorkam. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße" ist somit die Abwägung der Stellungnahme vom 12.05.2011 und ein erneuter Satzungsbeschluss erforderlich. Die Abwägung der im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vom 12.10.2011 bereits behandelten Stellungnahmen muss nicht erneut erfolgen.

- 4.3. Die Einwendungen wurden inhaltsgleich von Anderen vorgetragen und somit auch mit in die Abwägung einbezogen. Vor diesem Hintergrund vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass § 214 Abs.3, Satz 2 - 2.Halbsatz BauGB zur Anwendung kommt ("... sind nur erheblich wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind."). Somit liegt auch kein gem. § 4 GemO beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs vor. Dennoch sollen die vorgetragenen Einwendungen formal behandelt werden.

Bei der Stellungnahme der Verwaltung ist *kursiv* auf die jeweils zitierte Passage aus der GD 293/11 hingewiesen.

<u>Einwendungen mit Schreiben vom 12.05.2011 (siehe Anlage 2)</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<u>1. Es sind keine maximalen Bauhöhen festgesetzt</u> Die gewählte Form der Höhenfestsetzung ist nicht sachgerecht.	<i>(zu Einwender Nr. 03)</i> Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden als absolute Werte mit der Angabe in Meter in NN im neuen System bestimmt. Die relative Höhe der Gebäude kann dabei durch die in der Planzeichnung dargestellten absoluten Höhen der Verkehrsflächen ermittelt werden. Eine Festsetzung von relativen Höhen mit bestimmten Bezugspunkten ist bei geneigten Flächen zu ungenau. In der Begründung sind die entsprechenden relativen Gebäudehöhen aufgeführt
<u>2. Gesetzwidrige Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ)</u> Die drei in § 17 Abs.2 BauNVO aufgeführten Voraussetzungen für die Überschreitung der im WA zulässigen Obergrenze der GRZ treffen nicht zu.	In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gem § 12 Abs. 3, Satz 2 BauGB die Gemeinde nicht an § 9 und der nach § 9a erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zwingend. Daher kann das Maß der baulichen Nutzung projektbezogen festgesetzt werden. <i>(zu Einwender Nr. 6 und 02)</i> Die Obergrenze der Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die GRZ bezogen nur auf die Hochbauten unterschreitet mit dem Wert von 0,38 die Obergrenze von 0,4. Die mögliche Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird dabei unter Berücksichtigung der gesamten versiegelten Flächen mit dem Wert von 0,73 nicht überschritten. Die dafür

<p><u>Es ist keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt</u></p>	<p>erforderlichen Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.2 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt</p> <p><i>(zu Einwender Nr. 6)</i></p> <p>Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich. Nach der Überarbeitung beträgt die Geschossflächenzahl 1,5. Die Begründung dieses Wertes ist unter Punkt 5.2 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt.</p>
--	---

5. Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

6. Satzungserlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2011 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg können als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.08.2011 hierzu festgelegt werden.