



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.08.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.10.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 328/12

Betreff: Bebauungsplan "An der Halde", Stadtteil Grimmelfingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Halde", im Stadtteil Grimmelfingen, innerhalb des im Plan vom 04.05.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Nachverdichtung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Grimmelfingen - Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Wohngebietes „Haldenweg, Loschweg, Häberlinweg“.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3 und 8, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 66 / 1, 66 / 2, sowie Teilbereiche der Grundstücke Flst.Nr. 66, 81 und 85 der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die Bebauungspläne " "Häberlinweg", Plan. Nr. 170/25, in Kraft seit 01.12.64 und "Haldenweg - Loschweg", Plan Nr. 170/23, in Kraft seit 04.09.63 in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

5. Sachverhalt

5.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt Gemischte Baufläche - Bestand dar. Im Zusammenhang mit liegenschaftlichen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zeigte sich, dass entgegen der Maxime dass Baurecht nur für Grundstücke im Eigentum der Stadt Ulm geschaffen wird, und insbesondere auch vor dem Hintergrund der Darstellung des Flächennutzungsplans eine Nachverdichtung der Bebauung durch die Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Wohngebietes „Haldenweg, Loschweg, Häberlinweg“ möglich ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Nachverdichtung / Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Grimmelfingen schaffen.

Die äußere fahrverkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße An der Halde und die Stichstraße Häberlinweg. Die innere Erschließung über Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger.

5.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Größe von ca. 0.65 ha auf. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich. Eine überschlägliche Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in alle Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass keine weiteren Eingriffe in das Plangebiet im Vergleich zur bisherigen Nutzung zu erwarten sind.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- | | |
|---|--|
| - Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA). Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. |
| - Maß der baulichen Nutzung: | - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0.4
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
- max. zulässige Gebäudehöhe - Traufhöhe max. 6.50 m (Bezugspunkt EFH) |
| - Bauweise | Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig |
| - überbaubare Grundstücksfläche: | durch Baugrenzen |
| - höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude | max. 3 WE / Gebäude |
| - Höhenlage der baulichen Anlagen | EFH: max. 0.50m über Höhe des bestehenden Geländes am Hausgrund |
| - Erschließung | Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger |
| - Örtliche Bauvorschriften | Die Festsetzungen sind zugunsten der individuellen Baufreiheit auf ein Minimum reduziert. Sie betreffen die Gestaltung der Hauptgebäude, die Anpassungspflicht aneinander angrenzender Garagen und sonstiger Nebenanlagen, die Unterbringung der Müllbehälter sowie die Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen |

5.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 4 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wird die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird 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.

- 6.0 Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes "An der Halde" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.05.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 04.05.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.