Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.04.2014		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.09.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 181/14

Betreff: Bebauungsplan "Allewind-Greut", 1. BA im Stadtteil Ermingen
- Aufstellungsbeschluss -

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 „Allewind – Greut, 1. BA" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.07.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Bebauungsplan für die Realisierung des Baugebietes „Allewind – Greut, 1. BA" in Ermingen.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

b) § 74 Landesbauordnung BW in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 255/1, 255/2 und 276, sowie Teilflächen der Flst.Nr. 237, 254, 255, 272, 273, 274, 275, 277, 487, 493, 494, 498, 499 und 500 der Gemarkung Ulm, Flur Ermingen.

4. Sachverhalt

4.1. Ausgangslage

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs nach Einfamilienhäusern in Ulm sollen im Stadtteil Ermingen nördlich der entlang der Kreisstraße Allewind K9905 bestehenden Wohnbebauung weitere Grundstücke für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Entsprechend der bestehenden Nachfrage werden für die Zielgruppe der „jungen Familien" Bauplätze für Einfamilienhäuser vorgesehen. Dabei soll den künftigen Bauherren ein angemessener Spielraum zur individuellen Gestaltung ihrer Bauvorhaben gelassen werden.

Grundlage für die geplante Siedlungsentwicklung ist das städtebauliche Konzept - Wohnen in Ermingen „Greut" – vom Oktober 2013. Durch den Bebauungsplan „Allewind – Greut, 1. BA" soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Bauabschnitts geschaffen werden.

4.2. Bebauungsplan

Das von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht beauftragte Planungsbüro Gansloser hat in Abstimmung mit dieser den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Allewind – Greut, 1. BA" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 01.07.2014 mit der Begründung vom 01.07.2014 vorbereitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine Größe von ca. 3,3 ha auf.

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA). Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung:	- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 / 0,4 - max. Zahl der Vollgeschosse (II) - max. zulässige Gebäudehöhe, Gebäudeoberkante als Maximalhöhe
- Bauweise	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Grundstücksfläche:	durch Baugrenzen
- Höchstzulässige Zahl der WE:	max. 2 / Gebäude
- Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a BauGB:	Die Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 520 der Gemarkung Ermingen.
- Örtliche Bauvorschriften:	Die Vorgaben sind zugunsten der individuellen Baufreiheit auf ein Mindestmaß begrenzt. Sie betreffen die Gestaltung der Hauptgebäude, Garagen, Freiflächen, Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Größe der Baugrundstücke liegt im Durchschnitt bei rund 550 m².

4.3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie in der Ortsverwaltung Ermingen während der dort üblichen Dienstzeiten, öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. 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 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (1) BauGB aufgefordert werden.

5. Vorberatung

Die Planung wurde in der Sitzung des Ortschaftsrats Ermingen am 16.06.2014 vorgestellt und beraten. Der Ortschaftsrat hat der Aufstellung des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.