



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	27.04.2016		
Geschäftszeichen	SUB IV - Koe		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 212/16

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Wolfäcker, 2. BA" im Stadtteil Unterweiler  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur öffentlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan- Vorentwurf	(Anlage 2)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
		Artenschutzfachliche Stellungnahme, Dr. Andreas Schuler	<b>nur</b>
	1	Schalltechnische Untersuchung, Büro BEKON	<b>nur</b>
	1	Funktionsplan Wolfäcker 2.BA	(Anlage 6) (Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Wolfäcker, 2. BA" innerhalb des im Plan vom 22.04.2016 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Bebauung des 2. Bauabschnitts des Bereiches Wolfäcker im Stadtteil Unterweiler.

### 2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flst. Nr. 246/1; 246/2; sowie Teilflächen der Flst. Nr. 337, 252 und 256 der Gemarkung Unterweiler. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,60 ha auf.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 210/34 in Kraft getreten am 22.10.2015
- Bebauungsplan Nr. 210/23 gen. am 30.05.1979
- Bebauungsplan Nr. 210/17 gen. am 23.06.1975

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Im Stadtteil Unterweiler besteht eine Nachfrage an Wohnraum und ein Bedarf an Einfamilienhaus-Grundstücken.

Die Möglichkeit für eine Ortserweiterung ist am westlichen Rand von Unterweiler vorhanden. Für den gesamten Ergänzungsbereich wurde von der Stadt Ulm ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca. 45 Wohneinheiten vorsieht. Mit dem Bebauungsplan "Wolfäcker, 1. BA" wird derzeit im Bereich südlich der Greutstraße der 1. Bauabschnitt realisiert. Der Bereich des nun geplanten 2. Bauabschnitts befindet sich nördlich der Greutstraße entlang des westlichen Ortsrands von Unterweiler. Es sind dabei 19 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Für den Großteil des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines Wohngebiets, das sich weitestgehend am Charakter des Orts- und Landschaftsbildes orientiert. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

## 5.2 Geplante Neugestaltung

Das Baugebiet ist entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Abrundungsfläche am westlichen Ortsrand von Unterweiler als durchgrüntes, aufgelockertes Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern konzipiert.

Das Plangebiet soll als 2. Bauabschnitt des Plangebietes "Wolfäcker" verwirklicht werden. Es wird über die Greutstraße sowie den Birkenweg erschlossen. Insgesamt sind im 2. Bauabschnitt 19 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Alle Grundstücke lassen durch ihre Orientierung und Lage eine Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Westen zu.

Die Bauflächenabgrenzung nach Westen und Süden wurde entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm vorgenommen. Die Abgrenzung in nördlicher Richtung orientiert sich an den Besitzverhältnissen der Grundstücke.

Die in nördlicher Richtung verlaufende Erschließungsstraße endet am momentanen Plangebietsrand als Stichstraße. In Richtung Osten ist das Plangebiet an den Birkenweg angeschlossen. Die zentrale Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m sowie einem beidseitigen Gehweg mit einer Breite von je 2,0 m und einem Parkierungstreifen vorgesehen. Die Erschließung der im westlichen Bereich befindlichen Hinterliegergrundstücke wird über drei Stichwege mit einer Breite von 4,50 m geplant. Diese werden als Verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser) der Grundstücke ist im südlichen Teilbereich von der Greutstraße aus angedacht. Der nördliche Bereich der Grundstücke wird vom Ahornweg aus angebunden. Im Bereich des angrenzenden Flurstücks 247/1 (Grundstück in Privatbesitz) ist hierzu ein Leitungsrecht zur Verlegung der Erschließungsanlagen notwendig.

Entlang des westlichen Plangebietsrands ist parallel zum Sportplatz Unterweiler eine Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Wand-Wall-Kombination) mit einer Breite von ca. 11,0 bis 14,0 m vorgesehen.

Entsprechend dem Charakter als aufgelockertes Wohngebiet mit privaten Frei- und Gartenflächen sind keine öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltscharakter vorgesehen. Das Plangebiet wird als Ortsrandbebauung mit einer entsprechenden Randeingrünung zur freien Feldflur gestaltet. Den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten bildet eine öffentliche Grünfläche, die zugleich als Ausgleichsfläche herangezogen wird. Dieser Grünzug ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm dargestellt und ist im Rahmenplan konkretisiert worden.

### 5.3 Bebauungsplan

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes "Wolfäcker" entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,60 ha auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO im westlichen Teilbereich
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: (GRZ) = 0,4  
maximal zulässige Gebäudehöhe= 8,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche  
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse= II
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldächer, Dachneigung 38° bis 45°
- Stellplätze: Nachweis auf privaten Grundstücksflächen

## 6. Vorberatung

Die Planung wurde in der Sitzung des Ortschaftsrats Unterweiler am 12.05.2016 vorgestellt und beraten.

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie in der Ortsverwaltung Unterweiler während der dort üblichen Dienstzeiten, öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift 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 Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.