



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 09.01.2017
Geschäftszeichen SUB IV - Koe
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.02.2017 TOP

Behandlung öffentlich GD 023/17

Betreff: Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" im Stadtteil Eggingen
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
- 1 Bebauungsplan (Entwurf) (Anlage 2)
- 1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)
- 1 Begründung (Entwurf) (Anlage 4)
- 1 Abwägung der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
(nur elektronisch) (Anlage 5)
- 1 Mehrfertigungen der Stellungnahmen
(nur elektronisch) (Anlage 6.1 – 6.15)
- 1 Grünordnerischer Fachbeitrag Bestandsplan (Anlage 7)
- 1 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
(nur elektronisch) (Anlage 8)
- 1 Rahmenplan Nadelbaumäcker (Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Nadelbaumäcker" im Stadtteil Eggingen vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geplante Bebauung am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebietes im Stadtteil Eggingen zur südlichen Erweiterung des Baugebietes „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“. Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von knapp 40 freistehenden Einfamilienhäusern.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke ganz oder teilweise: Flurstück-Nr. 293/2, 298, 325, 326/1, 326/2, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 341, 364 und 1396 der Gemarkung Eggingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 230/21 in Kraft getreten am 06.03.1997

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2016
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2016
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 29.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016
- d) frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Anhörung zum Bebauungsplanvorentwurf und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung vom 20.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016
- e) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrates vom 07.12.2016

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Eggingen besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, v. a. für Einfamilienhäuser. Die Möglichkeit zur Ortserweiterung ist am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen vorhanden. Hierfür hat die Stadt Ulm einen Rahmenplan erstellt, der sich aus einem vorausgegangenen Rahmenplan für die großflächige Erweiterung des gesamten

Egginger Nordostens ergab. Der erste Bauabschnitt des gesamten Entwicklungsgebietes mit dem Baugebiet „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“ ist fast vollständig verwirklicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (FNP) stellt im Plangebiet neben randlichen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft überwiegend geplante Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden (vgl. Anlagen 1 - 4).

Kernziel der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Wohnbebauung einschließlich Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der aktuellen Rahmenplanung erarbeitet (vgl. Anlage 9). Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubauvorhaben schaffen.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Es werden freistehende Einfamilienhäuser auf ca. 40 Baugrundstücken errichtet.

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der derzeit als Stichstraße endenden Straße „Nadelbaumäcker“ an das bestehende Straßenverkehrsnetz in Eggingen angebunden und intern mit drei als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehenen Straßen erschlossen.

Im Osten entsteht eine öffentliche Grünfläche, die einerseits die Einfügung in die Landschaft sicherstellt und andererseits als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dient. Darüber hinaus soll dort die Wasserrückhaltung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgen. Im Nordwesten ist eine größere Grünfläche für einen neuen Spielplatz vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht naturschutzfachliche Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Ulm auf Flurstücken der Gemarkung Eggingen vor.

Der Vorentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren den Bürgern und Bürgerinnen sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme vorgestellt. Es wurden Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Sachverhalten vorgetragen, insbesondere von Bürger und Bürgerinnen aus Eggingen.

6.2. Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgern aus den angrenzenden Baugebieten acht Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht. Eine dieser Einwendung stammt von einer Bürgerinitiative, in der sich 15 Personen unter der Bezeichnung „Bewohner, Bürger Ulm - Eggingens und Anwohner des neuen Bauabschnittes/ Bürgerinitiative „Eggingen mit Rücksicht und Vernunft“ " zusammen gefunden haben (vgl. Anlage 6.5).

Im Wesentlichen beziehen sich die Einwendungen auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung, den Abstand des neuen Baugebiets zum bestehenden Baugebiet "Steinfeldstraße - Ulmer Weg" sowie die vorgesehene Erschließung und Entwässerung.

Die Bürger kritisieren insbesondere die zulässige Höhe der Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,50 m. Dies sei vor dem Hintergrund, dass im Baugebiet "Steinfeldstraße - Ulmer Weg" eine Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig ist bzw. im Zuge von Befreiungen bei 4,30 m liegt, unverhältnismäßig. Die Bürger im Übergangsbereich zwischen dem nördlichen Bestandgebiet und dem neuen Baugebiet fürchten insbesondere um ihre bislang unverbaute Aussicht in die freie Landschaft und die Verschattung ihrer Grundstücke. Auch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen und drei Wohneinheiten wird kritisch gesehen.

Bei der Abwägung dieser Einwendungen ist die andersartigere Nachfragesituation, als zur Planungszeit der Umgebung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gemäß übergeordneter Vorgaben (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schaffung von

verdichteteren Bauweisen) aus heutiger Sicht bewusst mehr Wert auf eine verdichtete, aber auch individuellere Bauweise zu legen. Aus diesem Grund werden im aktuellen Baugebiet Festsetzungen gewählt, die eine flexiblere und dichtere Bebauung zulassen. Um die Anregung soweit wie möglich aufzunehmen, insbesondere auch zur Schaffung eines gestalterisch angepassten Übergangsbereichs, werden die Maße der baulichen Nutzung im nördlichsten Baufeld im Baugebiet „Nadelbaumäcker“ reduziert und dort nur Satteldachgebäude zugelassen.

Ein weiterer Aspekt, der in einigen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung genannt wird, ist die Grünzone zwischen dem Baugebiet "Nadelbaumäcker" und dem bestehenden Baugebiet "Steinfeldstraße - Ulmer Weg". Der Rahmenplan, den die Stadt ehemals zur östlichen Siedlungserweiterung in Eggingen aufgestellt hat, weist eine breitere Grünzone auf, als es nun im Bebauungsplanvorentwurf der Fall ist. Eine Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich wird als Einschränkung für die Qualität der bereits bebauten, nördlich gelegenen Grundstücke empfunden.

Der Bebauungsplan selbst sichert einen ausreichend großen Abstand zwischen Gebäuden, zumal zwischen dem Südrand der Baugrundstücke im nördlichen Bestandsgebiet und dem Nordrand des zukünftigen Wohngebietes eine relativ breite Verkehrsfläche als Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg verläuft. Um die Anregung soweit wie möglich aufzugreifen, soll die auf der Südseite der Verkehrsfläche liegende Grünfläche auf 5 m verbreitert werden.

Des Weiteren beziehen sich die Einwendungen auf die vorgesehene Erschließung, der Verkehr aus dem neuen Baugebiet beeinträchtigt die bestehenden Baugebiete. Es wird deshalb von einem Einwander vorgeschlagen, eine andere Erschließung für das Baugebiet Nadelbaumäcker zu wählen.

An der vorgesehenen Erschließung wird festgehalten. Die beiden bestehenden Enden der Straße Nadelbaumäcker, die durch die vorliegende Planung zu einer durchgängigen Straße verbunden werden, sind in ihrer Dimension so ausgelegt, dass das jetzt geplante Baugebiet angebunden werden kann. Die Straßenplanung ist bewusst so gewählt, dass, auch zum Schutz betroffener Anwohner, keine zu schnellen Fahrgeschwindigkeiten durch den Kfz-Verkehr erreicht werden können. Bei den Straßen handelt es sich um wohngebietsbezogene Erschließungsstraßen.

Die Bürgerinitiative sieht u. a. die Entwässerung im Bebauungsplanvorentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Da das bestehende Baugebiet "Steinfeldstraße - Ulmer Weg" beim Starkregenereignis im Mai 2016 ohnehin schon stark betroffen gewesen sei, wird durch das neue Baugebiet eine Verschlechterung / Überlastung der Entwässerung bei Starkregen befürchtet.

Die Dimensionierung der Versickerungsfläche im Osten des Bebauungsplangebietes ist mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm abgestimmt. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung erfolgt die fachgemäße Planung der Entwässerung auf Basis der aktuellen fachgesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts.

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 5 entnommen werden.

6.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm

- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUBV Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LfV Forst- und Landwirtschaft
- Zentralplanung Unitymedia

Die detaillierte Abwägung der Stellungnahmen in tabellarischer Übersicht kann der Anlage 5 entnommen werden.

7. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen vorgenommen:

- Begrenzung Dachform mit ausschließlicher Zulässigkeit von Satteldachgebäuden im nördlichen Baufeld gegenüber dem Südrand des Baugebietes „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“
- Reduzierung max. zulässiger Trauf- und Firsthöhen im nördlichen Baufeld von 6,50 m auf 4,50 m (Traufhöhe) und 12,50 m auf 11,50 m (Firsthöhe)
- Optimierung Baufelder durch Verschiebung verschiedener Baugrenzen einschl. Ermöglichung der Erweiterung eines im Westen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstückes zur besseren Erschließung des Grundstückes
- Anpassung Geltungsbereich mit Herausnahme Flächen nördlich Steinfeldstraße, die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“ enthalten sind (Plan Nr. 230/24, in Kraft getreten am 18.12.2008) sowie sonstige Optimierung Geltungsbereichsgrenzen im Norden gemäß bestehender Flurstücksgrenzen
- Verbreiterung Grünfläche im nördlichen Übergangsbereich zum Baugebiet „Steinfeldstraße - Ulmer Weg“ einschl. geänderter Flächenzuschnitte sonstiger Grün- und Bauflächen mit Festsetzung Grünflächen als öffentliche Grünflächen anstelle von Verkehrsgrünflächen
- Vergrößerung der Versickerungsfläche im Osten des Plangebietes
- Anpassung naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgrund Änderung Flächenänderungen
- Integration Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz mit artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, die in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen werden. Dies betrifft:

- Rodung von Gehölzen zu bestimmten Zeiten
- Auf- und Umhängen von Nistkästen
- Heraussägen von Stammteilen vorhandener Obstbäume mit Spalten und Höhlen und anschließender Aufhängung als Totholz mit Durchführung der Maßnahmen mit ökologischer Baubegleitung
- Unzulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (i. V. m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) auf den Baugrundstücken

8. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ wurde im Ortschaftsrat Eggingen am 07.12.2016 vorgestellt und beraten.

Im Ortschaftsrat wurden folgende Anregungen vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- die zulässige Dachneigung von Satteldächern wird auf eine Spanne von 30° bis 45° ausgeweitet
- der zulässige Dachüberstand wird von 0,40 m auf 0,60 m erhöht
- die Grünfläche im Norden soll mit einer Breite von 5,0 m ausgebildet werden.

9. Behandlung im Fachbereichsausschuss, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Das beauftragte Büro Kling Consult hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen des Ortschaftsrates den Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 22.12.2016 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 22.12.2016 als Anlage beigefügt ist.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes kann öffentlich ausgelegt werden.