



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	11.02.2019		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 19.03.2019	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 27.03.2019	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 037/19

Betreff: Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" im Stadtteil Donaustetten
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen	(Anlage 5)
	1	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen	(Anlage 5.1-5.8)
	1	Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligungen	(Anlage 6)
	1	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der förmlichen Beteiligungen	(Anlage 6.1-6.9)
	1	Schalltechnische Untersuchung	(Anlage 7)
	1	Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil", im Stadtteil Ulm-Donaustetten in der Fassung vom 10.10.2018 sowie die Begründung vom 10.10.2018 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

i.V. Rimmele

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines Bebauungsplans für die geplante Wohnbebauung am östlichen Rand des Stadtteils Donaustetten und Planung eines Lärmschutzwalls entlang der stark befahrenen B30 zum Schutz des neu geplanten Wohngebiets sowie der bestehenden Wohngebiete. Der Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, 1. Teil" schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von etwa 39 freistehenden Einfamilienhäusern, 37 Kettenhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern sowie eines kleinen eingeschränkten Gewerbegebiets.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGl. S. 612, 613).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 268, 268/1, 269, 270, 271, 272, 272/1, 282, 283, 284, 285, 286, 287/1, 288/1 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 257, 258, 258/1, 259/1, 259/2, 260, 261, 287 und 340/1 der Gemarkung Donaustetten. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8,2 ha auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche seines Geltungsbereiches außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 250/12 in Kraft getreten am 08.02.1979
- Bebauungsplan Nr. 250/18 in Kraft getreten am 14.05.2010

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt innerhalb des Plangebiets größtenteils geplante Wohnbauflächen dar. Entlang der Bundesstraße 30 ist ein Grünstreifen dargestellt und etwa im Bereich des bestehenden Spielplatzes soll das geplante Wohngebiet durch eine Grünfläche aufgelockert und gegliedert werden. Im Norden des Geltungsbereichs ist - im Bereich des 2011 fertiggestellten Nahversorgungszentrums - eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Nahversorgung dargestellt.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 12.07.2016
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2016.
- c) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016
- d) Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.07.2018
- e) öffentliche Bekanntmachung in der Südwestpresse am 21.07.2018
- f) Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung und der Fachgutachten bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 30.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Im Stadtteil Donaustetten besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum sowie gewerblichen Bauflächen. Am südöstlichen Ortsrand von Donaustetten besteht hierfür die Möglichkeit in Form einer Ortsranderweiterung inklusive der Planung eines Lärmschutzes entlang der B30, welcher sich gleichzeitig schallmindernd auf die bestehende Wohnbebauung auswirkt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde 2012 ein städtebauliches Gutachterverfahren mit 6 teilnehmenden Büros durchgeführt, aus dem der städtebauliche Entwurf des Architekturbüros H2R Architekten als Sieger hervorging. Für den Geltungsbereich wurde von der Stadt Ulm in Zusammenarbeit mit H2R Architekten ein Rahmenplan entworfen, der Baugrundstücke für ca. 232 Wohneinheiten in 86 Einfamilienhausgrundstücken, 2 Mehrfamilienhausgrundstücken und 4.200 m² für gewerbliche Flächen vorsah. Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde durch das Architekturbüro H2R ein Bebauungsplan erstellt. Die darin getroffenen strengen Festsetzungen in Form von Baulinien, kleinen Baufenstern, nicht funktionale Erschließungsstraßen ohne Wendemöglichkeiten sowie der - in der geplanten Form - nicht umsetzbare Lärmschutz erforderten eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" soll jetzt der erste Bauabschnitt verwirklicht werden. Im Geltungsbereich besteht derzeit kein Planungsrecht. Zur Sicherung der vorgesehenen Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

7.2. Geplante Neugestaltung

Das Plangebiet ist als Wohngebiet mit einer eingeschränkten Gewerbegebietsfläche (GE(e)) im Nordosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Bauflächen werden im Westen entlang des bestehenden Wohngebiets durch einen unterschiedlich breit ausfallenden, mindestens 13 m breiten öffentlichen Grünzug sowie im Osten entlang der B30 und der geplante Lärmschutzwand Kombination durch einen Grünstreifen eingefasst. Das Plangebiet umfasst 39 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser, 37 Kettenhäuser und ca. 5.736 m² eingeschränkte Gewerbegebietsfläche mit insgesamt ca. 141 Wohneinheiten.

Die übergeordnete Erschließung des Baugebiets erfolgt über die von Nordosten nach Südwesten verlaufende Illerkirchberg Straße (L240). Im Rahmen der Bebauung des südlichen Teilbereichs „Beim Brückle II“ soll das Gebiet an die südlich des Plangebietes verlaufende Humlanger Straße (K9910) angeschlossen werden. Die interne Erschließung des Gebietes beginnt im Norden durch die Fortführung der Straße "Beim Brückle" und endet im Bereich des "Weidlinshofer Wegs" im Bereich des geschotterten Feldwegs. Die Einfamilien- und Kettenhäuser des Plangebiets werden mit den neu geplanten Ringerschließungen erreicht. Die Mehrfamilienhäuser knüpfen direkt an die Haupteerschließungsstraße an. Zwei Quartiersplätze unterbrechen die Erschließungsstraße im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Entlang der Bundesstraße 30 (B30) soll eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand mit einer Höhe von insgesamt 6 Metern - gemessen ab Fahrbahnoberkante B30 - umgesetzt werden. Zur Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie zur Wartung der Lärmschutzwand/walls ist im Norden ein drei Meter breiter Pflegeweg festgesetzt. Im Süden des Geltungsbereichs kann die Wartung und Pflege der Wall/Wand Kombination von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser von den direkt an die vorgesehenen Grünflächen im Westen des Plangebiets angrenzenden Baugrundstücken wird über private Kanäle in die zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Mulden geleitet und versickert.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und das sonstige saubere Oberflächenwasser der Baugrundstücke im restlichen Plangebiet ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

7.3. Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan "Wohngebiet Beim Brückle, Teil 1" soll zunächst der erste von zwei Bauabschnitten verwirklicht werden. Auf der Teilfläche für den bereits bestehenden Spielplatz im Westen des Geltungsbereichs besteht derzeit Planungsrecht für ebendiesen. Darüber hinaus besteht zurzeit kein Baurecht. Daher ist der Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht für das neue Wohngebiet, für das ergänzende Angebot an Gewerbeflächen, zur verkehrlichen Erschließung sowie zum Nachweis der Umweltverträglichkeit der zukünftigen Bebauung und Nutzung erforderlich.

7.4. Lärmschutz

Die ACCON GmbH hat parallel zum Bauleitplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung ACB-0618-5418/20 in der Fassung vom 12.06.2018 erstellt.

Das Plangebiet wird demnach durch die Verkehrslärm-Emissionen der südöstlich angrenzenden B30 und der nördlich verlaufenden L240 (Illerkirchberg Straße) beeinträchtigt. Auf der B30 sind zukünftig täglich 43.100 Kfz bei 12,6 % Lkw-Anteil zu erwarten, auf der L240 7.850 Kfz bei 9,6 % Lkw Anteil.

Als Schallschutzmaßnahme wurde in der Planung ein Schallschirm entlang der B30 mit einer Höhe von 6,0 m über Fahrbahnoberkante (FOK) der B30 angesetzt. Der Schallschirm reicht von der Auffahrt zur B30 im Norden bis zur Überführung der Humlanger Straße im Süden und weist damit eine ausreichende Überstandslänge auf.

Trotz des geplanten Schallschirms werden Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ jedoch in großen Teilen des Plangebiets überschritten.

Um das Plangebiet dennoch einer Wohnnutzung zuführen zu können, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, schalldämmte Wohnraumlüftung) erforderlich.

7.5. Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein Artenschutzgutachten in der Fassung vom 19.09.2017 zuletzt aktualisiert am 14.06.2018 erarbeitet. Bei den Begehungen wurden mit Goldammer, Feldsperling und Star drei Arten der Roten Liste bzw. der Vorwarnliste als Nahrungsgäste festgestellt. Zur Verhinderung der Zugriffsverbote sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Haselmaus und Zauneidechse wurden bei den Begehungen des Plangebiets nicht festgestellt.

Ein Quartiersverdacht der Fledermaus in den Obstbäumen bestätigte sich nicht. Im Plangebiet wurde jedoch eine hohe Jagdaktivität der Zwergfledermaus und des Abendseglers im Bereich der Baumbestände sowie der Wiesen registriert, deren Quartiere sich vermutlich im Bereich der bestehenden Ortslage von Donaustetten bzw. in den Baumbeständen im Umfeld befinden und das Plangebiet sporadisch als Nahrungshabitat bzw. auf Transferflügen nutzen.

8. Wesentliche Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

8.1. Private Einwendungen

Von Seiten der Bürger wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen.

Stellungnahme 1:

Es werden Bedenken bzgl. der verkehrsberuhigten Quartiersplätze geäußert und bezweifelt, dass sich die Fahrzeuglenker an eine vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit halten. Darüber hinaus wird eine temporäre Anbindung an den Weidlinshofer Weg vorgeschlagen.

Stellungnahme 2:

Es wird ein starker Anstieg des Verkehrsaufkommens im Weidlinshofer Weg sowohl während der Bauzeit als auch danach befürchtet. Es wurde angeregt, die beiden Quartiersplätze so zu gestalten, dass eine problemlose und sichere Überfahrt mit Pkws jederzeit in beide Richtungen möglich ist und ein Wenden gewährleistet ist. Darüber hinaus wird empfohlen, eine zusätzliche Anbindung zur Straße "Dormhäu" herzustellen, um eine Verteilung des Verkehrsaufkommens auf zwei Straßen zu verteilen.

Die angedachte Erschließung des Plangebiets über den Weidlinshofer Weg wurde im Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.06.2018 überarbeitet und entfällt. Das Plangebiet wird künftig ausschließlich über eine Verlängerung der Kreisverkehrausfahrt "Beim Brücke" erschlossen.

8.2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung ein:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm (SWU)
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen
- SUB V, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

In den Stellungnahmen der Deutschen Telekom, des Regierungspräsidiums Freiburg sowie des Polizeipräsidiums Ulm wird auf die Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen die unverändert Gültigkeit besitzen.

Diese wurden bereits im Rahmen des Auslegungsbeschlusses des Bebauungsplanes abgehandelt und führen zu keinen Änderungen des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart umfasst die Nachfrage nach dem Verbleib des entfernten Kleindenkmals „Feldkreuz“ hinter dem Verbrauchermarkt. Darüber hinaus wird bei Versetzung weiterer Kleindenkmale auf die zuständige Gebietsreferentin verwiesen.

Das entfernte Kleindenkmal wurde nach Vandalismus durch den Eigentümer abgebaut und wird derzeit auf dem Grundstück des Eigentümers restauriert.

In der Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm (SWU) wird um die Ausweisung einer Fläche für eine Transformatorstation gebeten, sowie um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte.

In Abstimmung mit den Stadtwerken wurde zwischen den beiden gewerblichen Baufenstern eine Transformatorstation eingeplant.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen umfasst Bedenken und Anregungen zu den Belangen der Raumordnung, des Straßenwesens und des Naturschutzes.

Belange der Raumordnung

Die Auffassung, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann wird nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan sei in den genannten Bereichen zu ändern.

Eine Änderung des FNPs findet im Zuge der nächsten Fortschreibung statt.

Belange des Straßenwesens:

Die Abteilung Straßenwesen erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen verweist jedoch auf den Ausbauquerschnitt der B30 von RQ 31,5 sowie den Einfädelsstreifen von ca. 200m.

Der erforderliche Regelquerschnitt wird im Planteil des Bebauungsplans entsprechend der vorgegebenen Maße abgeändert.

Belange des Naturschutzes

Naturschutzrechtliche Einwendungen umfassen den Verweis auf die Betroffenheit des landesweiten Biotopverbundes im Bereich der nördlichen Streuobstwiese.

Der Aufbau eines künftigen Verbundes mit Flächen ist aufgrund der isolierten Lage zwischen Wohnbebauung und Bundesstraße sowie aufgrund fehlender benachbarter Strukturen kaum zu erwarten. Die Zielvorstellungen im Flächennutzungsplan als Wohn- und Sondergebiet erschweren dies zusätzlich.

Die Bedenken und Anregungen des Regierungspräsidiums wurden berücksichtigt und in die Fassung des Bebauungsplans vom 10.10.2018 eingearbeitet.

9. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen der Träger öffentlicher Belange waren folgende Planänderungen erforderlich:

- Berücksichtigung der Ausbauoption der B30 auf sechs Fahrspuren und einen Regelquerschnitt von RQ 31,5. Überarbeitung der Lärmschutzwand/wand Kombination im Bebauungsplan.
- Aufnahme eines Hinweises zur Anbauverbotszone zur Bundesstraße 30
- Berichtigung der externen Kompensationsflächen und des Kompensationsbedarfs
- Ergänzung einer Fläche für Elektrizität/Transformatorstation mit Leitungsrecht im Bereich der Gewerbegebietsfläche
- Ergänzung einer artenschutzrechtlichen Empfehlung unter den Hinweisen zum Bebauungsplan
- Änderung des Hinweises zu Aushubarbeiten im Plangebiet

Durch die Abstimmung mit den Fachbereichen haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden um die Flächen des öffentlichen Parkplatzes westlich des Verbrauchermarktes
- Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden zur Verbreiterung des Pflweges um einen Meter
- Änderung der Erschließung der Einfamilien- sowie der Kettenhausgrundstücke
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Bereich der Lärmschutzwand/wand Kombination
- Versetzung des Containerstandorts in den Bereich des südlichen Quartiersplatz
- Abänderung der Retentionsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs
- Geringfügige Verschiebung eines Fußweges im Bereich des Spielplatzes zur Erhaltung der Bestandsbäume
- Änderung der Ausgestaltung des südlichen Quartiersplatzes
- Verschiebung der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen der Einfamilienhausgrundstücke im Süden des Geltungsbereichs im Bereich des südlichen Quartiersplatzes sowie der südwestlichen Retentionsfläche
- Neuberechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Änderung des externen Ausgleichsbedarfs sowie der Flurstücke
- Ergänzung der Umlegung der Kompensationskosten
- Konkretisierung der Festsetzungen zu Einfriedungen

10. Satzung

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2018 kann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 10.10.2018 hierzu festgelegt werden.

