

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Neubebauung des Grundstückes Flur Nr. 1238/1 in Söflingen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz von 21.11.2017 (GBl.S.612)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück: Flurstück Nr. 1238/1 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 796 m² auf.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 163-22 genehmigt am 21.09.1971.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß §1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine "Wohnfläche (W) dar. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 02.10.2018 (GD 338/18).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 06.10.2018.
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018.
- d) 1. Beratung des Auslegungsbeschlusses im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 19.03.2019 (GD 084/19), ohne Beschlussfassung.

7. Sachverhalt

7.1. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich an der Einmündung des Maienwegs in die Harthäuser Straße. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163-22, genehmigt am 21.09.1971. Dieser Bebauungsplan korrespondiert weder mit der Bestandsbebauung noch mit der realisierten Verkehrsführung.

Die benachbarte Grenzbebauung auf dem Flurstück 1238/6 ist aus der Teilung des Grundstücks im Jahr 1984 hervorgegangen. Anlässlich dieser Teilung wurde 1983 die Baulast 280/II eingetragen; damit wird auf dem Grundstück Maienweg 2 dauerhaft ein Brandabstand von 5 Meter gesichert.

Infolge der Grundstücksteilung entstand ein neues Grundstück, das in städtebaulicher Hinsicht für eine bauliche Arrondierung geeignet ist, auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans und der darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aber nicht sinnvoll bebaut werden kann. Deshalb soll zur planungsrechtlichen Sicherung der Bebauung in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht ein neuer, vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Mit der Umsetzung des Neubauvorhabens wird die städtebaulich prägnante Ecke an der Einmündung des Maienwegs in die Harthäuser Straße neu definiert. Dabei orientiert sich die Neubebauung an den Typologien und Maßstäben der unmittelbaren Umgebung.

7.2. Geplante Neugestaltung

Die Neubaukonzeption sieht zwei Baukörper für die Wohnnutzung vor. Dabei werden drei Wohneinheiten entstehen. Die Bebauung orientiert sich am Charakter der Umgebung. Beide Gebäude sind zweigeschossig mit einem Dachgeschoss konzipiert. Die erforderlichen Stellplätze werden in Carports untergebracht.

Im Rahmen der ersten Beratung zum Auslegungsbeschluss am 19.03.2019 hat der FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Kritik an der Gebäudestellung des westlichen Hauses, an dessen Lage zum Straßenraum und dem großen Eingriff in die Tiefe des Gartengrundstücks geübt. Ferner wurde die Dichte der Bebauung infrage gestellt. Vorhabenträger und Architekten haben die Kritikpunkte aufgenommen und die Planung im Sinne der Anregungen aus dem FBA modifiziert. Das westliche Haus wurde nun um 90° gedreht und traufständig an die Straße gerückt. Zudem wurde das Haus um eine Wohneinheit reduziert und somit die Anzahl der notwendigen Stellplätze (Carports) entsprechend verringert.

7.3. Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzfachliche Prüfung durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie agl Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen empfohlen. Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung im Zusammenhang mit den vorangehend dargestellten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden sechs Stellungnahmen vorgebracht. Im Wesentlichen beziehen sich die Einwender auf fünf Themenbereiche:

- Stellung des südwestlichen Baukörpers: Es wird eine Drehung der Firstrichtung um 90° gefordert.
- Nachteilige Auswirkung der Bebauung auf Artenschutz und Stadtklima gegenüber der bisherigen Ausweisung als Bauverbotszone.
- Verfahrensweise: Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach Bauvoranfragen wird kritisiert und der Umfang des Planungsumgriffs wird hinterfragt.
- Entfallende Parkplätze im öffentlichen Raum aufgrund der Zufahrt zum Carport.
- Forderung nach Verringerung der Firsthöhe.

8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom, der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, des Polizeipräsidiums Ulm, des RP Freiburg, sowie der EBU waren überwiegend nachrichtlicher Natur und führten zu keinen wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche archäologische Vorkommnisse "Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen" hin und bittet deshalb um die nachrichtliche Übernahme sowie um die Aufnahme eines allgemeinen Hinweises zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmalen.

Die Stellungnahme von SUB V enthält Anregungen im Hinblick auf die bereits vorliegende artenschutzrechtliche Stellungnahme. Hier wurden Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschlagen.

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen sowie der weiterentwickelten Planung wurden folgende Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig:

- Ergänzung der Angabe zum Maß der baulichen Nutzung mittels GRZ und max. zulässiger Traufhöhe.
- Drehung der Firstrichtung des südwestlichen Baukörpers traufständig zum Maienweg.
- Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten (Einzel- bzw. Doppelhaus).
- Wegfall der südwestlichen Terrassenüberdachung mit Balkon.
- Reduzierung auf insgesamt drei Carports.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- Aufnahme bzw. Anpassung der Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege in den textl. Festsetzungen.
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen um eine qualifizierte ökologische Baubegleitung.
- Größtmöglicher Erhalt der Verkehrsgrünfläche an der Harthäuser Straße.
- Aufnahme bzw. Anpassung der Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg in den textl. Festsetzungen

9. Beschlussfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 14.06.2019 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 14.06.2019 können gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt werden.