



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.10.2008		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 425/08

Betreff: Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg" im Stadtteil Wiblingen
- Auslegungsbeschluss

Anlagen:	1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 1)
	1 Übersichtsplan	(Anlage 2)
	1 Begründung	(Anlage 3)
	1 Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
	1 Bebauungsplanentwurf	(Anlage 5)
	1 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 - 6.5)
	1 Antrag der FWG/FDP Fraktionsgemeinschaft vom 05.08.2008 (Antrag Nr.109/08)	(Anlage 7)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Unterweiler Weg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 20.09.2008 sowie die Begründung vom 20.09.2008 öffentlich auszulegen.
2. Den Antrag der FWG/FDP Fraktionsgemeinschaft vom 05.08.2008 (Antrag Nr.109/08) als behandelt zu betrachten.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

Sachdarstellung

1. Kurzdarstellung

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Stadtteil Wiblingen. Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt eines, die Baugebiete Tannenplatz und Eschwiesen ergänzenden neuen Wohnquartieres.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. v. 01.01.2007

b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 392, 395, 397, 398 sowie Teilflächen der Grundstücke: Flurstück Nr. 394, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 408, 500, 1678, 1678/7 und 2176 auf Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.07.2008 (siehe Niederschrift § 213)

b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 17.07.2008.

5. Sachdarstellung

5.1. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

5.2. Entsprechend dem Beschluss des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.07.2008 wurde die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert:

Deutsche Telekom

Gasversorgung Süddeutschland

Handwerkskammer Ulm

Industrie- und Handelskammer

Gemeinde Illerkirchberg

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit

Nachbarschaftsverband Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 25 Denkmalpflege
 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 47.2 Dienststz Ehingen (Straßenbau)
 Regierungspräsidium Tübingen - Körperschaftsforstdirektion Tübingen
 Regionalverband Donau-Iller
 SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
 Wehrbereichsverwaltung V
 SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
 LI / V Forst- und Landwirtschaft

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>1. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.09.2008 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Hinweise und Anregungen zur Geotechnik Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Auf hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die jeweiligen Bauherren (Vorhabensträger und Planungsbüros) weitergegeben.</p>
<p><u>2. SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH -SWU Energie, Schreiben vom 14.08.2008 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Änderung Punkt 5.11 der Begründung</p>	<p>Der Formulierungsvorschlag wird übernommen.</p>
<p><u>3. SUB / V Umwelt- und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 27.08.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>a) Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung / Änderung von Punkt 1.12.2. der textlichen Festsetzungen - Erhaltungsgebot für die bestehenden Bäume in der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes - Minimierungsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Wasser 	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wird die vorhandenen Bäume einbeziehen und erhalten. Darüberhinaus ist die Fläche Teil des Ausgleichs für den Eingriff, und ist auch mit einem Pflanz- und Unterhaltungsgebot belegt.</p> <p>Die Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen ist unter den Rahmenbedingungen des Grundwasserschutzes vorgesehen.</p>

<p>b) Bodenschutz: Ergänzung der Hinweise Punkt 4.6 Bodenschutz</p> <p>c) Wasserrecht: Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der GW III, und der sich daraus ergebenden Beschränkung der Nutzung von Erdwärme</p>	<p>Die Hinweise werden aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird aufgenommen (Hinweise Punkt 4.8)</p>
<p><u>4. LI / IV Forst- und Landwirtschaft, Schreiben vom 26.08.2008 (Anlage 6.4) und Körperschaftsforstdirektion Tübingen beim Regierungspräsidium. Schreiben vom 15.09.2008 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Formal ist eine Waldumwandlungserklärung /- genehmigung nach §§§ 9 bzw.10 LWaldG erforderlich. Die Körperschaftsforstdirektion Tübingen stellt die Genehmigung eines entsprechenden Antrags auf Umwandlungsgenehmigung in Aussicht.</p>	<p>Der Antrag wird zeitnah vor der Inanspruchnahme durch den Bau der Erschließungsanlagen gestellt werden.</p>

- 5.3. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde das Konzept der äußeren Erschließung überarbeitet. Die Zufahrt zum Baugebiet "Am Unterweiler Weg" erfolgt nun über einen Kreisverkehrsplatz an der K 9907. Die Erschließung wurde entsprechend geändert. Die geplante Radwegeverbindung vom Kreisverkehrsplatz Richtung Süden bis zu dem einmündenden Feldweg (Flst.Nr.430) wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.
- 5.4. Mit Antrag vom 05.08.2008 (s. Anlage 7) regte die FWG/FDP Fraktionsgemeinschaft Ulm an geneigte Dachformen mit harter Bedachung festzusetzen.
- Flachdächer sind bei privaten Bauherren verstärkt nachgefragt . Der Bebauungsplan setzt auf ca.60 % der Baugrundstücke Flachdächer fest. So soll in dem an Eschwiesen I und II angrenzenden Bereich des neuen Wohngebietes ein harmonischer Übergang zu der bestehenden Bebauung geschaffen werden. In den Wohnquartieren am Siedlungsrand (ca. 40 % der Baugrundstücke) kann die Dachform frei gewählt werden. In den weiteren Bauabschnitten wird die Wahlfreiheit bzgl. der Dachform ihre Fortsetzung finden.
- Der Einbau von Flächdachern verlangt qualifizierte Planung und Ausführung. Flachdächer sind in der Herstellung kostengünstiger als geneigte Dächer. Die Lebensdauer beträgt mindestens 70 % eines geneigten Daches mit harter Bedachung. Die Unterhaltskosten von Flachdachern sind höher als die geneigter Dächer. Undichtigkeiten sind heute durch Leckortungssysteme problemlos zu beseitigen. Photovoltaikanlagen sind bei Flachdachern effizienter einzusetzen, da sie leichter nach der Sonne ausgerichtet werden können. Eine Beschädigung der Flachdachkonstruktion ist nicht zu befürchten, da die Paneele durch ihr Eigengewicht auf dem Flachdach stehen.
- Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf beizubehalten.
6. Das beauftragte Büro Architektur+StadtPlanung meister.architekten hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, den Entwurf des Bebauungsplanes "Am Unterweiler Weg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.09.2008 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.09.2008 (siehe Anlage 3) öffentlich ausgelegt werden kann.