

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	24.02.2021		
Geschäftszeichen	SUB III-mg		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.03.2021	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 24.03.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 051/21

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Maienweg 2"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
Architekturbüro Obermeier + Traub, Ulm (Anlage 5.1-5.8)
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlage 6)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1-6.7)
nur elektronisch
 - 1 Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 7)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 7.1-7.20)
nur elektronisch
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 8)
nur elektronisch

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Maienweg 2" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

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

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Christ

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

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

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 13 a 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 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 3218 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

- e) Auslegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.07.2019
- f) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses in der Südwestpresse am 20.07.2019
- g) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019.

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 ausgebauten Dachgeschossen 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. Um den Eingriff in die Tiefe des Gartengrundstücks zu reduzieren, wurde das westliche Haus um 90° gedreht und traufständig weiter 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.

Darin wurden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen empfohlen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen vorgebracht. Im Wesentlichen beziehen sich die Einwender auf fünf Themenbereiche:

- Heranrücken des südwestlichen Baukörpers näher an den Maienweg
- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Nachteilige Auswirkung der Bebauung auf Artenschutz und Stadtklima
- Vermutung ungeklärter Eigentumsverhältnisse

Der südwestliche Baukörper wurde im Zuge des letzten Verfahrensschritts auf Wunsch der Angrenzer um 90° gedreht und weiter an den Maienweg gerückt, um einerseits den Eingriff in die Tiefe des Gartengrundstücks zu reduzieren und andererseits der geäußerten Befürchtung der Einsichtnahme auf das Nachbargrundstück zu begegnen. Im Zuge dessen hat die Vorhabenträgerin auf eine Wohneinheit verzichtet. Der verbliebene Abstand des Hauses zum Maienweg ist nun deutlich geringer als etwa auf den Grundstücken der Angrenzer. Der Wunsch nach einer wenigstens geringfügigen einer Vorzone vor der Längsseite des Hauses ist aus Nutzersicht verständlich; die befürchteten Störeffekte für die Angrenzer gehen dagegen nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinaus. Mit zwei Vollgeschossen zur Traufe und ausgebauten Dachgeschossen fügen sich die Baukörper in den Maßstab des städtebaulichen Kontexts ein; die notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Die Auswirkungen der Bebauung und die stadtklimatologischen Verhältnisse wurden eigens untersucht; erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Die Vorhabenträgerin ist mittlerweile alleinige Eigentümerin des gesamten Grundstücks; sie wird das gesamte Vorhaben in eigener Verantwortung erstellen. Diese Durchführungsverpflichtung ist im Durchführungsvertrag verankert. Alleinige Vertragspartnerin ist die Vorhabenträgerin. Frühere Vormerkungen im Grundbuch zugunsten Dritter wurden zwischenzeitlich gelöscht.

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

Folgende 4 Einwendungen flossen in die Abwägung mit ein:

- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Die Stellungnahme der Nachbarschaftsverband war nachrichtlicher Natur und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) und SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht verweisen auf die Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Entsprechend Anlage 7 wurden die Stellungnahmen bereits vorgetragene Punkte abgewogen bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen wurde die Dachdeckung näher definiert. Die Farbe wurde im Durchführungsvertrag geregelt. Weitere Änderungen am Bebauungsplan sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan wurden nicht vorgenommen.

9. Beschlussfassung

Mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2021 und die örtlichen Bauvorschriften vom 24.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 24.02.2021 hierzu festgelegt werden.