

Fachbereich: FB 3
Abteilung: FB3 Stadtplanung
Verantwortl.: Krämer, Markus
Datum: 18.09.2019
Vorlagen-Nr. SU/2019/0022
Aktenzeichen 610-98:S8

Sitzungsvorlage

GREMIUM

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

SITZUNGSTAG

17.10.2019

TOP

5

BEHANDLUNG

öffentlich

Mitwirkung:

AKTION

ERLEDIGT AM

OB Noerenberg	Kenntnisnahme
Fachbereich 2	Kenntnisnahme
Fachbereich 4	Kenntnisnahme
Fachbereich 5	Kenntnisnahme
Fachbereich 6	Kenntnisnahme
StSt. Justitiariat und Bauordnung	Kenntnisnahme

**Bebauungsplan S 8 "Im Steinert", Stadtteil Steinheim
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren**

Beschlussvorschlag:

Beschlusscontrolling/Berichtswesen ja nein

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt nimmt den städtebaulichen Entwurf zum Baugebiet „Im Steinert“ mit Stand vom 06.03.2019 zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans S 8 „Im Steinert“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs S 8 „Im Steinert“ mit Stand vom 18.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Markus Krämer
Stadtbaudirektor

Sachdarstellung:

1. Anlass

In seiner Sitzung am 01.06.2017 hat der Neu-Ulmer Stadtrat das Wohnraumentwicklungskonzept 2022 beschlossen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sieht das Wohnbaulandentwicklungskonzept u.a. vor das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen.

Für die Realisierung des Wohngebietes „Im Steinete“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die im § 13b BauGB ausgeführten Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz Satz 2 beträgt insgesamt weniger als 10.000 Quadratmeter und durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im Zuge des §13b BauGB gelten analog die Anwendungsvorschriften des §13a BauGB, d.h. es kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, es ist kein Umweltbericht, keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zusammenfassende Erklärung erforderlich.

2. Sachverhalt

2.1 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ende des Siedlungsbereiches von Steinheim und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Osten des Plangebietes schließt ein bestehendes Einfamilienhausgebiet an, welches ab den 1990er Jahren entstanden ist. Vorherrschend sind dort klassische Satteldächer.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünstrukturen. In der Grünfläche südlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Außerdem fließt im Westen die Leibi an dem Gebiet vorbei. Noch weiter westlich verläuft die Bundesautobahn A7.

Das Plangebiet liegt auf ca. 468-469 m üNN und ist relativ eben. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,380 ha und beinhaltet die Flurstücke mit den Nrn. 633/4, 634 und 635 sowie jeweils einen Teilbereich der Flurstücke 625/8 und 633/7 und 640 und 667.

2.2 Planungskonzeption

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,380 ha, wovon ca. 0,904 ha als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt wird. Die übrigen Flächen werden als Verkehrsflächen (inkl. Straßenbegleitgrün, Fuß- und Feldweg) ca. 0,288 ha und Grünflächen (Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ca. 1,185 ha festgesetzt sowie Ver- Entsorgungsflächen ca. 0,003 ha. Des Weiteren werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Städtebauliche Konzeption

Bautypologische sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht vor die Doppel- und Reihenhäuser giebelständig jeweils auf die nördliche Grundstücksseite zu stellen. Hierdurch haben die Gärten eine Südwest Ausrichtung und es wird sichergestellt, dass keine geschlossene Bebauung entlang der Straße entsteht. Die Freiräume zwischen den Gebäuden gewährleisten Blickbeziehungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaften. Der städtebaulichen Umgebung entsprechend sollen alle Gebäude Satteldächer erhalten. Das Plangebiet soll städtebaulich den Gebietscharakter der bestehenden Bebauung aufgreifen, aber gleichzeitig durch die etwas verdichtete städtebauliche Struktur dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ebenso gerecht werden. Daher sind im Süden dichtere Strukturen

mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur Landschaft hin wird die Bebauung lockerer durch freistehende Einfamilienhäuser.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes kann über die Herdgasse erfolgen. Diese mündet im Süden mit der Leibstraße direkt in eine Haupterschließungsstraße. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV wird durch eine Bushaltestelle an der Leibstraße sichergestellt. Die Planstraße endet in einer Sackgasse, somit wird kein Durchgangsverkehr entstehen. Sie dient der Erschließung des Wohngebiets. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und im Süden um öffentliche Stellplätze ergänzt. Durch verschiedene Wegeverbindungen wird das Plangebiet mit dem Landschaftsraum sowie dem im Süden gelegenen Spielplatz vernetzt.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Trinkwasser und Telekommunikation ist aus dem vorgelagerten Bestand möglich. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann über den bestehenden Kanal im Bereich der Leibi erfolgen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung zu versickern.

Vorgesehen ist eine zentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen im Regenüberlaufbecken auf Flurstück 667. Geplant ist eine dezentrale Versickerung auf den Privatgrundstücken.

Grünkonzept

Entlang der Planstraße werden mehrere Bäume im öffentlichen Raum gepflanzt. Neben den klein-klimatischen und ökologischen Effekten erhält hierdurch die Wohnstraße ebenso eine höhere Aufenthaltsqualität.

Auf den Wohnbaugrundstücken sind die unbebauten Grundstücksflächen als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und zu bepflanzen.

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote soll eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Durch die Bepflanzungen der Grundstücke zur freien Landschaft hin soll ein optischer Abschluss der Wohnbebauung erreicht werden und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft sichergestellt werden.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:	<p>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohngebäude – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden – nicht störende Handwerksbetriebe – Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Schank- und Speisewirtschaften – Anlagen kirchliche und sportliche Zwecke <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe <p><u>Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Betriebe des Beherbergungswesens – Anlagen für Verwaltungen
----------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
Maß der baulichen Nutzung (als Höchstmaß)	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl: 0,6 (Im Baufeld WA5 für Reihenhäuser 0,8) Höhe baulicher Anlagen: WA 1 8,5 m; WA 2 bis WA 6: 9,5m
Überbaubare Grundstücksflächen	Festgelegt durch Baugrenzen
Bauweise:	Offene Bauweise
Gebietserschließung	Verlängerung der Herdgasse
Zahl der Vollgeschosse	Zwei Vollgeschosse (zwingend)
Anzahl der Wohneinheiten	WA 1 bis 4 und WA 6 max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude; WA5 (Reihenhäuser) max. 1 Wohneinheit pro Wohngebäude
Stellplätze	Private Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung nachzuweisen. 16 öffentliche Stellplätze entlang der Planstraße.
Grünordnung	Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern, Baumreihe im Straßenraum; Dachbegrünung von Garagen und Carports in Flachdachbauweise; Ausgleichsfläche / Retentionsfläche östlich der Leibi
Artenschutz	Beachtung der Brutzeiten
Örtliche Bauvorschriften	Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-35°. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind aufeinander abgestimmt herzustellen. Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Als Einfriedungen sind Holz- und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Standplätze für Müllbehälter sind zu umpflanzen.

3. Alternativen

Verzicht auf das Wohngebiet „Im Steinet“.

4. Vorschlag der Verwaltung mit Begründung

Die Verwaltung schlägt vor den städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 06.03.2019 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

Des Weiteren wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgeschlagen, die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zu beschließen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den Entwurf des Bebauungsplans S 8 „Im Steinet“ mit Stand vom 18.09.2019 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

5. Ziele, Auswirkungen und Bereitstellung von Haushaltsmitteln

5.1 Ziele

Sachziele	Aufstellung eines Bebauungsplanes
Terminziele	Satzungsbeschluss 2020

(Meilensteine)	
----------------	--

5.2 Personelle und finanzielle Auswirkungen

Auf den Stellenplan

 ja

 nein

Wenn ja, welcher Umfang:

Finanzen

 ja

 nein

staatliche Förderung?

 ja

 nein

Vermögenshaushalt/Finanzplanung (Gesamtkosten)		Verwaltungshaushalt (Folgekosten jährlich)	
Ausgaben	€	Jährl. Ausgaben	€
Einnahmen	€	Jährl. Kalk. Kosten	€
		Jährl. Einnahmen	€
Zuschussbedarf	€	Jährl. Zuschussbedarf/ jährl. Mehreinnahme	€

5.3 Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Vermögenshaushalt		Verwaltungshaushalt	
Mittelbereitstellung laufendes Jahr bei HHSt 02.		Mittelbereitstellung bzw. Einnahme jährlich bei HHSt 01. 6110.6250 2019	
Ansatz	€	Ansatz	€
Bedarf	€	Bedarf/Mehreinnahme	€
Mehr-/ Minderbedarf	€	Mehr-/ Minderbedarf	€
Deckung durch Mehreinnahmen/Wenigerausgaben bei HHSt in Höhe von		€ (Ansatz HHSt	€)

FB 3 – Stadtplanung

FB 3 – Stadtplanung, Leitung

.....
Steven Flechtner

.....
Jörg Oberle

Anlagen:

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf „Im Steinert“, Stand: 06.03.2019

Anlage 2 – Bebauungsplanentwurf S 8 „Im Steinert“, Stadtteil Steinheim, Stand: 18.09.2019