

Gemeinderat	öffentliche Sitzung am Donnerstag, 18. Juli 2024
Vorlage Bauamt	DSNR GR-2024-074-öf

Handlungsfeld: Stadtentwicklung (einschl. Natur)

TOP-Nr.3

Beratungsgegenstand:

- Bebauungsplan "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" – Ortsteil Wipplingen
- Beschluss zur Fortführung und Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 215a BauGB. Bearbeitung im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB.
 - Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
 - Billigung des Bebauungsplanentwurfs
 - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“, im Ortsteil Wipplingen gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB fortzuführen und abzuschließen.
2. Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“.
3. Der Gemeinderat beschließt die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“ in der Fassung vom 18.07.2024.
4. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“ im Ortsteil Wipplingen.

gez.
Konrad Menz
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlussfassung

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
---------	-------	------	-----------	--------------------------

Gemeinderat	21.06.2022	ö	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanentwurfs, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB's	Zustimmung
Ortschaftsrat	24.04.2024	ö	Fortführung und Abschluss des B-Plan Verfahrens <i>(im ergänzenden Verfahren)</i> Billigung des Bebauungsplanentwurfs, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Zustimmung
Gemeinderat	14.05.2024	ö	Fortführung und Abschluss des B-Plan Verfahrens <i>(im ergänzenden Verfahren)</i> Billigung des Bebauungsplanentwurfs, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Das markante, traufständige Bauernhofgebäude am südlichen Ortseingang von Wipplingen steht seit mehreren Jahren leer und weist eine schlechte Bausubstanz auf.

Die Vorhabenträgerin, die Gapp Objektbau GmbH & Co.KG aus Öpfingen, beabsichtigt innerhalb des Plangebietes den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser.

Die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum im Ballungsraum Ulm und im Stadtgebiet Blaustein kann derzeit nicht nachgekommen werden. Mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum kann das Vorhaben zur mittelfristigen Deckung des Bedarfs beitragen. Das Baugrundstück umfasst das markante, traufständige, zweigeschossige Stall-/Scheunengebäude mit steiler Dachneigung mit südlich angrenzenden Freiflächen mit überwiegend straßenbegleitenden Obstbäumen und Sträuchern.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt. Infolgedessen wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen Europarecht verstößt, wurde zwischenzeitlich vom Bundestag der § 215a BauGB erlassen, damit bereits begonnene Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Innerhalb des ca. 65m langen und 25m breiten Grundstücks am südlichen Ortseingang von Wippingen ist der Abriss des bestehenden alten Scheunengebäudes geplant und der Neubau und die bauliche Nachverdichtung des Grundstücks mit 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage geplant.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro Obermeier + Traub aus Ulm ein städtebaulicher Entwurf zur Gestaltung des Grundstücks in hervorgehobener Lage am Ortsrand von Wippingen erstellt.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Architekturbüros Obermeier + Traub sehen innerhalb des Plangebietes zwei dreigeschossige, circa 15 Meter hohe Baukörper mit jeweils 9 Wohneinheiten vor. Die Grundrisse der beiden Gebäude sind gleich aufgebaut und umfassen jeweils drei 2-Zimmer, fünf 3-Zimmer und eine 4-Zimmer Wohnung. Das Ortsrand bildende südliche Mehrfamilienhaus ist giebelständig und das nördliche traufständig zur Zollhausstraße angeordnet und wird durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden.

Die Stellplätze der 18 geplanten Wohneinheiten sind in einer 27 Stellplätze fassenden Tiefgarage mit Zufahrt von Süden vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Grundstücks von der Zollhausstraße aus.

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt. Infolgedessen wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts am 18.07.2023, wonach die Aufstellung von Bebauungsplänen im Außenbereich im vereinfachten Verfahren (§ 13b BauGB) gegen Europarecht verstößt, wurde zwischenzeitlich vom Bundestag der § 215a BauGB erlassen damit bereits begonnene Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Die Fortführung und den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 215a BauGB wird jedoch nicht in einem ergänzenden Verfahren durchgeführt. Nach § 215a Abs. 2 BauGB ist ein ergänzendes Verfahren ausschließlich für bereits in Kraft getretene Bebauungspläne durchzuführen. Der Bebauungsplan „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“ befand sich zum Zeitpunkt der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in Aufstellung. Demnach muss der Beschluss vom 14.05.2024 des Gemeinderats erneut gefasst werden, sodass die richtige Verfahrensart für die Fortführung und den Abschluss des Bebauungsplans beschlossen wird.

4. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts wurden gegenüber dem gebilligten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.06.2022 folgende Ergänzungen am Bebau-

ungsplanentwurf „Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg“ in der Fassung vom 18.07.2024 vorgenommen:

Planzeichnung:

- Ergänzung eines Sichtdreiecks Richtung Norden und Süden zur Zollhausstraße

Textliche Festsetzungen:

- Ergänzung eines Sichtdreiecks (Ziffer 4.5/4.5.1)
- Verzicht auf die Festsetzung zu untergeordneten Nebenanlagen (ehem. Ziffer 1.4.2)
- Ergänzung von Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ziffer 1.11.1-1.11.3)
- Ergänzung eines Hinweises zum Schallschutznachweis und zur Zugänglichkeit der Normen (Ziffer 4.13)
- Ergänzung eines Hinweises zum Boden- und Grundwasserschutz (Ziffer 4.14.)
- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz/Vogelschlag (Ziffer 4.15.)
- Ergänzung eines Hinweises zur Außenbeleuchtung (Ziffer 4.16)

Begründung:

- Ergänzung zur Berichtigung des FNP (Ziffer 1.1.)
- Ergänzung zur Verfahrensbearbeitung (Ziffer 5.)
- Erläuterung zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß SUP Richtlinie (Ziffer 6.9)
- Erläuterung zum Immissionsschutz (Ziffer 6.13)

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß SUP-Richtlinie

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG und Anlage 1 und 2 UVPG zur Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Kosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den zugehörigen Gutachten und Fachplanungen werden vom Vorhabenträger getragen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.

Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt bzw. liegt der Sitzungsvorlage nicht bei:

Der kommunale Nachhaltigkeitscheck lag dem Gemeinderat bereits in der Sitzung am 21.06.2022 vor.

Externe Fachleute:

Verfasser

gez.
Matischok, Angela
Fachbereichsleitung
Bauamt

Beteiligte Ämter

gez.
Dietl-Berchtold, Marlene
Stadtbaumeisterin
Bauamt

gez.
Rist, Alexander
Erster Beigeordneter