

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg"

Beschluss zur Fortführung und Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 215a Baugesetzbuch (BauGB) in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB

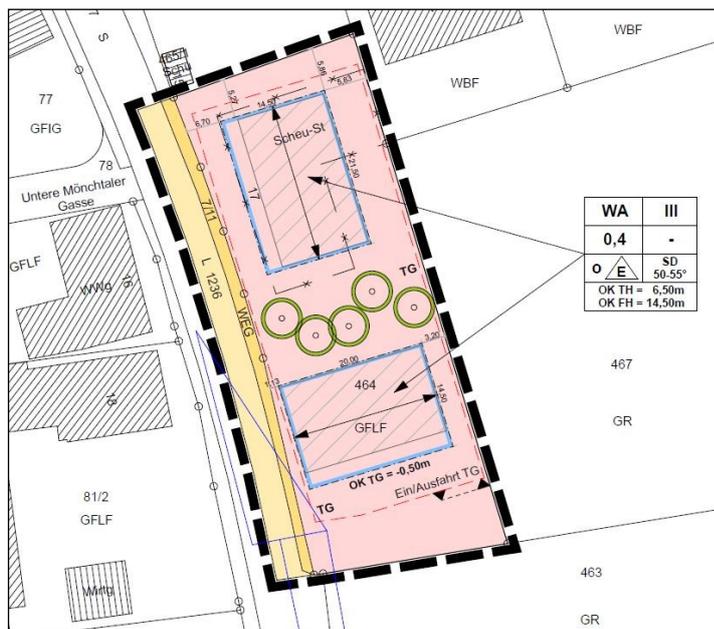
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Blaustein hat in seiner Sitzung am 18.07.2024 die Fortführung und den Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" gemäß § 215a BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" in der Fassung vom 18.07.2024 gebilligt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. 4a Abs. 3 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Östlich Zollhausstraße, südlich Helfensteinweg" beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im beiliegenden Planauszug dargestellt.

Ziel und Zweck der Planung



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

Die Vorhabenträgerin, die Gapp Objektbau GmbH & Co 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.

Das Plangebiet und insbesondere der südliche Teil des Plangebietes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen und nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) aufgestellt und im Sommer 2023 öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Wippingen unmittelbar an der Landesstraße 1236. Das Grundstück bildet den südlichen Ortsrand von Wippingen und wird im Süden und Osten durch einen Streuobstbestand, im Westen durch die Landesstraße sowie eine aufgelassene landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden durch den ehemaligen Friedhof und die angrenzende Wohnbebauung von Wippingen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück, Flurstück Nr. 464, sowie eine Teilfläche der öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück Nr. 7/11 (Gehweg) sowie Flurstück Nr. 7 (Landstraße 1236) der Gemarkung Wippingen mit einer Gesamtgröße von 2.042 m².

Zur Planung liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Art der vorhandenen Information	Verfasser	Themen
Begründung zum Bebauungsplan	Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Stand 17.07.2024	Grünordnerische Festsetzungen, informelle Umweltprüfung
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Stand 14.05.2024	Einschätzung bezgl. erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter
Fachbeitrag Artenschutz	Büro für Landschafts-planung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Stand 28.03.2024	Aufnahme und Beschreibung der vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten, Beschreibung der Auswirkungen auf Fauna, Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
Gutachten zum Schallimmissionsschutz	Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Stand 19.12.2023	Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr sowie anlagebedingte Geräuschimmissionen durch angrenzende Gewerbebetriebe
Gutachten zum Luftreinhalteung	Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure Stand 21.06.2023	Prognose und Beurteilung anlagebedingter Geruchseinwirkungen durch Lackieranlage sowie landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können während der Dauer der Veröffentlichung vom

26. Juli 2024 bis einschließlich 30. August 2024

auf der Internetseite der Stadt Blaustein unter <https://www.blaustein.de/de/wirtschaft-bauen/bauleitplanung-bebauungsplaene/aktuelle-bebauungsplanverfahren> eingesehen werden.

Zudem liegen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Blaustein, Marktplatz 2, 89134 Blaustein im Vorbereich des Büros 211 öffentlich aus und werden mit interessierten Bürgern erörtert. Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Bauverwaltung, Planung unter den Telefonnummern 07304 802-1312 (-1301) oder per E-Mail (bauamt@blaustein.de) wird empfohlen.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und seinen möglichen Auswirkungen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden.

E-Mail: beteiligung.bauamt@blaustein.de

Fax: 07304 802-1309

Postanschrift: Stadtverwaltung Blaustein, Fachbereich 3.1,
Marktplatz 2, 89134 Blaustein

Es wird auf § 4a Abs. 5 BauGB hingewiesen: Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darum gebeten bei Stellungnahme die volle Anschrift anzugeben. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben.

Blaustein, 26.07.2024

Erster Beigeordneter
Alexander Rist