

Stadt Neu-Ulm · Augsburg Straße 15 · 89231 Neu-Ulm

Stadt Neu-Ulm

Adressaten per E-Mail
Lt. Liste vom 22.05.2025

Stadtplanung
Zimmer: DG
Augsburger Str. 15
Öffnungszeiten
Mo 8.00 -13.00 Uhr
Di 8.00 -13.00 Uhr
14.00 -16.00 Uhr
Mi 8.00 -13.00 Uhr
Do 8.00 -13.00 Uhr
14.00 -18.00 Uhr
Fr 8.00 -13.00 Uhr
Montags und freitags nur nach vorheriger Terminvereinbarung
www.neu-ulm.de
Datum 23.05.2025

Sachbearbeiter/-in	Telefon	Telefax	E-Mail
Dr. Susanne Wolf	+49 731 7050 3110	3199	s.wolf@neu-ulm.de

Aktenzeichen
6102.01-B-Plan J 6 Beteil-4a-2025

Anschreiben Behördenbeteiligung Bebauungsplan J 6 „Brühlweg“, Gemarkung Hausen

hier: Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Neu-Ulm hat in seiner Sitzung am 02.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Entwürfe des Bebauungsplanes wurden in folgenden Zeiträumen öffentlich ausgelegt:

- 05.11.2018 bis 06.12.2018 (Beteiligungsverfahren 2018) und
- 20.07.2020 bis 21.08.2020 (Beteiligungsverfahren 2020).

Infolge vorgebrachter Stellungnahmen wurden Änderungen am zuletzt ausgelegten Planstand und somit die Erstellung eines neuen Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die Überführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in das Regelverfahren gemäß § 2 bis 4a BauGB beschlossen. Außerdem hat er in dieser Sitzung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Bebauungsplan J 6 „Brühlweg“ mit Stand vom 15.01.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Erreichbar mit DB, H Bahnhof Neu-Ulm

Bus H: Rathaus Neu-Ulm: 5, 7, 70, 71, 73, 76, 77, 78, 79, 84, 85, 88, 89, 597, 737, 763, 850, 870

Bank Spk Neu-Ulm-Illertissen, Kto-Nr. 430 000 018, BLZ 730 500 00 IBAN: DE13 7305 0000 0430 0000 18 BIC: BYLADEM1NUL

VR-Bank Neu-Ulm/Weißenhorn, Kto-Nr. 703010, BLZ 730 611 91, IBAN: DE57 7306 1191 0000 7030 10 BIC: GENODEF1NU1

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.01.2024 wurde in folgendem Zeitraum im Internet veröffentlicht mit paralleler öffentlicher Auslegung und paralleler Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- 10.04.2025 bis 10.05.2024.

Infolge vorgebrachter Stellungnahmen wurden Änderungen am ausgelegten Planstand und somit die Erstellung eines neuen Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Wesentliche Änderungen beziehen sich v.a. auf die

- Integration von Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Starkregenrisikomanagement einschließlich damit zusammenhängender Änderungen der Flächen- und naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Keine Änderungen wurden in Bezug zu folgenden Belangen vorgenommen:

- Immissionsschutz bzgl. Schallschutz zu Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Lufthygiene (Luftschadstoffe, Gerüche, Staub und Bioaerosole) und
- Wasserwirtschaft/Überschwemmungsgebiet (Hochwasserschutz).

Es wurde ein neuer Entwurf des Bebauungsplanes J 6 „Brühlweg“ mit Stand 02.04.2025 ausgearbeitet. Aus diesem Grund wird der neue Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht mit erneuter paralleler öffentlicher Auslegung und paralleler Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Stadtteils Gerlenhofen im Siedlungsbereich „Werzlen“ (Gemarkung Hausen), nördlich des Häuserhofsees.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,2 ha auf. Die Bestandssituation lässt sich wie folgt beschreiben:

- Mit Ausnahme der asphaltierten Bestandsstraße (Brühlweg) und einem ca. 30 m breiten, südlich der Straße liegenden privat genutzten Kfz-Stellplatz wird das gesamte Plangebiet derzeit fast ausschließlich als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundzüge und Ziele der Planung lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die Planung dient grundsätzlich zur Schaffung von neuem Wohnraum. Dies hier insbesondere zur Deckung der Nachfrage nach Bauplätzen für Familienhausbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung unter Ausnutzung bereits vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. zweiseitiger Anbau an dem bisher nur einseitig bebauten Brühlweg).
- Abrundung der vorhandenen Bebauung in der Umgebung
- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, z.B. durch Straßenraumbegrünung, Erhöhung Aufenthaltsqualität durch Verkehrsberuhigung und Parkplätzen
- Ökologische Aufwertung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen mit besonderer Bedeutung für den speziellen Artenschutz, mit u.a.
 - o Schaffung von artenreichem Extensivgrünland
 - o Anlage von Laichgewässern für Amphibien
 - o Errichtung einer dornenreichen Hecke auf einem Erdwall
- Neben Regelungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung sowie zur verkehrlichen und technischen Erschließung dient der Bebauungsplan insbesondere auch zur Berücksichtigung der Belange von Grünordnung und Naturschutz sowie zum Arten-,

Immissions- und Hochwasserschutz, zum Starkregenrisikomanagement und damit zur Gewährleistung der Umweltverträglichkeit des gesamten Vorhabens.

Umweltbezogene Informationen/Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens beschrieben und bewertet werden.

Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 02.04.2025 sowie die Fachgutachten für die Planung sind in der Zeit vom Montag, 02.06.2025 bis einschließlich Mittwoch, 02.07.2025 im Internet wie folgt veröffentlicht und liegen parallel im Rathaus der Stadt Neu-Ulm öffentlich aus. Wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen liegen vor. Sie sind Gegenstand der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Bitte um Stellungnahme

Sie werden am Verfahren beteiligt und gebeten, Ihre Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung abzugeben und uns Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zur Verfügung zu stellen, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Bitte geben Sie Ihre Stellungnahme **bis Mittwoch, 02.07.2025 ab**. Sollte bis zum genannten Termin keine Äußerungen Ihrerseits vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht berührt werden bzw. Ihr Einverständnis mit der Planung besteht.

Im Internet können die Planunterlagen unter www.neu-ulm.de/auslegungen heruntergeladen werden. Sollten Sie Planunterlagen in Papierform benötigen, wenden Sie sich bitte an das Dezernat 3, Abteilung Stadtplanung.

Hinweise

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde oder Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Neu-Ulm die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt Neu-Ulm den Inhalt nachvollziehen kann.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen werden vom Planungs- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung im Rahmen der Abwägung behandelt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben.

Für Fragen oder einen Erörterungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Wolf
Dezernat 3 - Stadtplanung

Anlagen (abrufbar: www.neu-ulm.de/auslegungen)

I. Planunterlagen

- Planzeichnung Bebauungsplanentwurf J 6 „Brühlweg“, Stand 02.04.2025
- Textteil mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf J 6 „Brühlweg“, Stand 02.04.2025

II. Neue Fachgutachten/-planungen

- Pirker + Pfeiffer Ingenieure, Neu-Ulm: Machbarkeitsprüfung Entwässerungskonzept mit Fließwegeanalyse bei Starkregenereignissen zum Bebauungsplan J 6 „Brühlweg“, Gemarkung Hausen in Neu-Ulm vom 15.01.2025

III. Fachgutachten/-planungen ohne Änderungen im Vergleich zur vorausgegangenen Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 15.01.2025

- Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg: Bebauungsplan J 6 Brühlweg - Prüfung der schalltechnischen Belange vom 11.07.2022 (LA01-059-G05-E01-01)
- GeoBüro Ulm, Ulm: Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 234 Neu-Ulm / Gerlenhofen Hydrogeologische Betrachtung vom 05.02.2020
- Müller-BBM, Berlin: B-Plan J 6 „Brühlweg“, Lufthygienisches Gutachten gemäß den Anforderungen der Neufassung der TA Luft 2021, Bericht Nr. M17041/01 vom 21.07.2022
- Müller-BBM, Berlin: B-Plan J 6 „Brühlweg“, Prognostische Windfeldbibliothek, Bericht Nr. M170796/01 vom 08.09.2022
- Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Neu-Ulm: Bericht Hochwassergefahr Landgraben, Auswertung HQ 100-Situation, Bebauungsplangebiet J 6 „Brühlweg“, ST Hausen – Stadt Neu-Ulm, (OPB Projekt Nr.: 26053) vom 01.08.2018
- Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Neu-Ulm: Bericht Hochwassergefahr Landgraben, Hydrotechnische Berechnung zu HQextrem – Stadt Neu-Ulm, (OPB Projekt Nr.: 26053) vom 01.08.2018
- Planung Landschaft Arten Natur, Dipl. Biol. Reinhard Utzel: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan J 6 „Brühlweg“, Gemarkung Hausen vom 20.07.2023
- Schirmer Ingenieurgesellschaft mbh Geo- und Umwelttechnik, Ulm: Baugrunduntersuchung und geo-/umwelttechnische Beratung zum Projekt Erschließung Wohngebiet J6 „Brühlweg“ in Hausen vom 30.08.2018