



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	30.08.2023		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.09.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 316/23

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

**Anlagen:**

Übersichtsplan	(Anlage 1)
Bebauungsplan-Vorentwurf	(Anlage 2)
Vorentwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
Vorentwurf Begründung	(Anlage 4)
Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, Prima-Bau GmbH	(Anlage 5)
Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 6)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)" innerhalb des im Plan vom 12.07.2023 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die Lebenshilfe Donau-Iller beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Werkstatt mit Förderbereich für Menschen mit Behinderung im Bereich der Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen.

Für die geplante Neubebauung wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des von der Stadt Ulm ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (BHBl. S. 26, 41)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624 und 625 und weist eine Größe von ca. 1,12 ha auf.

### **4. Art der Verfahrensbearbeitung / Durchführungsvertrag**

Die Planung wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Lebenshilfe Donau-Iller (Architekturbüro Prima-Bau GmbH) ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Ulm und der Lebenshilfe Donau-Iller ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Das Vorhaben wurde am 20.07.2023 in der Sitzung des Ortschaftsrats Jungingen vorberaten. Der Ortschaftsrat hat dem Aufstellungsbeschluss zugestimmt.

### **5. Sachverhalt**

#### **5.1 Ausgangslage**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Jungingen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Am Pfannenstiel“.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Süden die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Pfannenstiel, in welchem die Lebenshilfe Donau-Iller bereits eine Wohnstätte sowie eine Werkstatt betreibt. Nördlich und westlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und östlich grenzt die Trasse der Beimerstetter Straße (L 165) an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bahnlinie Ulm-Stuttgart sowie in einem Abstand von ca. 500 m die Bebauung des Gewerbegebiets Ulm Nord. Östlich der Beimerstetter Straße kommt die bestehende Wohnbebauung von Jungingen mit zumeist

einer Einzelhausbebauung zum Liegen. Im Norden und Westen befindet sich die Bebauung des Gewerbegebiets „Am Pfannenstiel“ sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **5.2 Geplante Neugestaltung**

Zur Neugestaltung des Plangebiets wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Neubaukonzeption wurde auf Grundlage des Rahmenplans „Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel“ aus dem Jahr 2020 entwickelt.

Die Neubaukonzeption sieht dabei einen U-förmig angeordneten Baukörper mit einer Zufahrt von der Straße „Am Pfannenstiel“ vor.

Im östlichen und nördlichen Teil des Gebäudes sind dabei überwiegend die Werkstätten untergebracht und im östlichen Bereich befinden sich Büro- und Sozialräume.

Die Baukörper sind je nach deren Anforderung differenziert mit ein- und zwei Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. Die relativen Höhen liegen beim höchsten Gebäude ca. 11,30 m über der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Parkierung innerhalb des Grundstücks erfolgt über ca. 28 ebenerdige Stellplätze mit einer Zufahrt von der Straße „Am Pfannenstiel“.

Mit der Neubebauung wird das bestehende Grundstück seiner Lage im künftigen Gewerbegebiet entsprechend genutzt.

## **5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz**

### Naturschutz

Für das Vorhaben wird ein Umweltbericht erstellt, der Teil B der Begründung ist. Im Umweltbericht werden neben der Bestandsaufnahme und -beschreibung der Umweltschutzgüter sowie der Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe beschrieben.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenfalls im Umweltbericht aufgeführt. Auf Basis der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) wird die Bilanzierung des Eingriffs durchgeführt und der erforderliche Kompensationsbedarf errechnet und mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die detaillierte Darstellung des Eingriffs wird bis zum Auslegungsbeschluss im Teil B der Begründung dargestellt.

### Artenschutz

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Auf Grundlage der Begehungen werden zur Vermeidung der Zugriffsverbote artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erarbeitet und diese im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der erst kürzlich begonnenen Bearbeitung können noch keine verbindlichen Aussagen zu evtl. betroffenen Arten getroffen werden. Die konkreten Maßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erarbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

#### 5.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
Zulässig sind:  
Gewerbebetriebe  
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke  
Anlagen für soziale Zwecke
  
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 mit einer zulässigen Überschreitung für Stellplätze und Erschließungswege bis 0,9  
Gebäudehöhe differenziert nach Gebäudeteilen als absolute Höhen  
Von 592,0 m ü.NN (ca. 5,78 m über EFH) bis 598,0 m ü.NN (ca. 11,78 m über EFH)
  
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Dachform: Flachdachausbildung mit extensiver Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung: mind. 7 % der Fassaden müssen begrünt werden

#### 6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren wird mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.