



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Datum 24.06.2014

Geschäftszeichen SUB IV-Schm

Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.07.2014 TOP

Behandlung öffentlich

GD 275/14

**Betreff:** Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" im Ortsteil Jungingen  
1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
2. Zurückstellung von Vorhaben nach § 15 BauGB

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan (Entwurf)	(Anlage 2)
	1	Begründung (Entwurf)	(Anlage 3)
	1	Lageplan der eingereichten Vorhaben	(Anlage 4)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Ehmannstraße - Fröbelstraße" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 03.07.2014 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung i.S.v. § 4 Abs. 1 durchzuführen.
3. Die Entscheidung über die Kennznisgabeanträge mit Befreiungen "Ehmannstraße 27/1, 27/2, 27/3 und 29/1, 29/2" der Firma Ambiente Wohnbau GmbH & Co. KG vom 30.05.2014 zurückzustellen.

Jescheck

Genehmigt:

BM 3, C 3, JU, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G \_\_\_\_\_

Versand an GR \_\_\_\_\_

Niederschrift § \_\_\_\_\_

Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Städtebauliche Neuordnung eines größeren, zusammenhängenden Quartiers innerhalb des alten Ortskerns von Jungingen im Kontext zu Kirche und Kindergarten - mit Bereinigung des Nutzungskonflikts zwischen bestehendem Kindergarten und künftiger Wohnbebauung.

Aufstellung eines Bebauungsplans als Voraussetzung für die Zurückstellung von Vorhaben, die diesen Zielen entgegenstehen.

### 2. Rechtsgrundlagen

a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 21, 23, 72/1 und eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 72/4 der Gemarkung Ulm - Jungingen.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 200/30 in Kraft getreten am 15. Juli 1976
- Bebauungsplan Nr. 200/16 genehmigte Baulinien vom 1. Mai 1929

### 5. Sachverhalt

#### 5.1 Ausgangslage

Mit Umzug der Volksbank von der Ehmannstraße in die neue Ortsmitte von Jungingen, wird das ehemalige Grundstück der Volksbank für eine anderweitige Nutzung frei. Da sich das Grundstück u.a. auch für Wohnnutzung eignet, wurde es zum Kauf angeboten und an die Firma Ambiente Wohnbau GmbH & Co. KG veräußert.

Wider Erwarten hat der Eigentümer des benachbarten Grundstücks, Flurstück Nr. 23 ebenfalls Verkaufsbereitschaft für sein Grundstück signalisiert. Die zwischen Ambiente Wohnbau und der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht bis dahin geführten ersten Abstimmungsgespräche wurden seitens der Stadt gestoppt, um die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung in dem Bereich zu prüfen.

Daraufhin hat Ambiente Wohnbau das bis dato unabgestimmte Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Mit Eingangsdatum vom 30.05.2014 wurden 5 Anträge für Geschosswohnungsbauten zur Bescheinigung der Vollständigkeit + 5 Anträge auf Befreiungen vom Bebauungsplan eingereicht. Die Unterlagen waren unvollständig; die Unvollständigkeit wurde Ambiente Wohnbau mit Schreiben vom 12.06.2014 mitgeteilt. Seit 27.06.2014 liegen die Unterlagen nun vollständig vor. Über die erforderlichen Befreiungen müsste in den kommenden Wochen entschieden werden.

Um die einzigartige Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung eines größeren, zusammenhängenden Quartiers im Kontext zu Kirche und Kindergarten im alten Ortskern von Jungingen wahrnehmen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und damit verbunden, die Zurückstellung der o.g. Kenntnisaufträge notwendig.

Ferner besteht im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes die Möglichkeit, den zwischen dem bestehenden Kindergarten und der künftig direkt angrenzenden Wohnbebauung auftretenden Nutzungskonflikt zu bereinigen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands (Kindergarten) und Schaffung angemessener Wohnverhältnisse soll die Fläche des Kindergartens ihrer tatsächlichen Nutzungsart entsprechend künftig als Fläche für Gemeinbedarf mit einem, den unterschiedlichen Nutzungen angemessenen, größeren Grenzabstand zur neuen Wohnbebauung ausgewiesen werden. Neben den von der Kindergartennutzung ausgehenden Geräuschemissionen gegenüber der Wohnnutzung besteht gleichzeitig ein erhöhter Grad an Verschattung von Seiten der Wohnbebauung gegenüber dem tiefer gelegenen Kindergartengrundstück. Die beiden wechselseitig auftretenden Beeinträchtigungen können im Sinne beider Nutzungen durch einen größeren Grenzabstand behoben werden.

Die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ist hinsichtlich eines Grunderwerbs in Verhandlung.

## 5.2 Städtebauliche Neuordnung und Bebauungsplan

Der Geltungsbereich, in dem die städtebauliche Neuordnung stattfinden soll, liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 200/30 und Nr. 200/16. Die angestrebte Neuordnung kann auf Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Planung ist daher eine Neuordnung des Plangebiets im Sinne von § 13a, in Verbindung mit einer Zurückstellung von Vorhaben im Sinne von § 15 BauGB erforderlich.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> wird unterschritten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan weist eine Größe von ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Unterrichtung der Bürger soll in der Art und Weise durchgeführt werden, dass Ziel und Zweck der Planung an zwei Nachmittagen bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht sowie bei der Ortsverwaltung Jungingen öffentlich dargelegt und mit den interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich zu äußern.

7. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Bebauungsplanentwurf "Ehmannstraße - Fröbelstraße" wurde dem Ortschaftsrat Jungingen am 03.07.2014 vorgestellt und diskutiert. Die Anregungen des Ortschaftsrates sind in der Planung berücksichtigt.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.