



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	04.05.2017		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 30.05.2017	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.06.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 189/17

Betreff: Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" im Ortsteil Jungingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

- Anlagen:**
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
 - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 3)
 - 1 Funktionsplan (Anlage 4)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 5)
 - 1 Begründung (Anlage 6)
 - 1 Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (Entwürfe+Protokoll) (Anlage 7.1-7.4)
 - 1 Mehrfertigungen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 8.1-8.7)
 - 1 Mehrfertigung Stellungnahme Landwirtschaftsamt (Anlage 9.1-9.2)
 - 1 Mehrfertigungen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden zur öffentlichen Auslegung (Anlage 10.1-10.10)
 - 1 Mehrfertigung Ergänzungen des Landwirtschaftsamts (Anlage 11)
- Anlagen 7, 8, 9, 10, 11 nur elektronisch**

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Ehmannstraße - Fröbelstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ehmannstraße - Fröbelstraße“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 11.05.2017 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 11.05.2017 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

- Städtebauliche Neuordnung eines Quartiers innerhalb des alten Ortskerns von Jungingen im Kontext zu Kirche und Kindergarten.
- Bereinigung des Nutzungskonflikts zwischen bestehendem Kindergarten und geplanter Wohnbebauung.
- Aufstellung eines Bebauungsplans mit Veränderungssperre 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 21, 23, 72/1 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. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.07.2014 (siehe Niederschrift § 231)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2014
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2014 bis einschließlich 22.08.2014.
- d) Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vom 06.10.2014 bis 21.11.2014
- e) Obergutachtersitzung am 26.11.2014
- f) Vorstellung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung in der Sitzung des Ortschaftsrats am 15.01.2015.

- g) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.06.2016 (siehe Niederschrift § 181).
- h) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 24 vom 16.06.2016.
- i) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht und der Ortsverwaltung Jungingen vom 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016.
- j) Beschluss der Veränderungssperre mit Fristverlängerung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.06.2016 (siehe Niederschrift § 182).
- k) Beschluss der Veränderungssperre mit Fristverlängerung des Gemeinderats vom 15.06.2016 (siehe Niederschrift § 48).
- l) Öffentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 25 vom 23.06.2016.
- m) Inkrafttreten der Veränderungssperre durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Ortsverwaltung Jungingen Nr. 25 vom 24.06.2016.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Mit Umzug der Volksbank von der Ehmannstraße in die neue Ortsmitte von Jungingen wurde 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 mit notarieller Urkunde vom 31.01.2014 an einen Bauträger veräußert. Grundstückseigentümer laut Grundbuchauszug ist nach wie vor noch die Ulmer Volksbank.

Wider Erwarten signalisierte auch der Eigentümer des benachbarten Grundstücks, Flurstück Nr. 23 Verkaufsbereitschaft. 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, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich notwendig. Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat die mit dem Grundstückskäufer bis dahin geführten Abstimmungsgespräche zu dessen geplantem Wohnbauvorhaben gestoppt.

Daraufhin hat dieser das Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Seit 02.07.2014 liegen die erforderlichen Bauvorlagen vollständig vor. Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 15.07.2014 wurden die Kenntnissgaben mit Schreiben vom 31.07.2014 erstmalig zurückgestellt und deren Bauausführung untersagt.

Mit Beschluss des Gemeinderats und der anschließenden Veröffentlichung einer Veränderungssperre mit Fristverlängerung am 24.06.2016 konnte das Vorhaben um ein weiteres Jahr zurückgestellt werden. Die Zurückstellungsfrist endet somit am 24.06.2017.

Die Stadt, insbesondere die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung war seither mit allen Beteiligten, Grundstückseigentümern und Grundstückskäufer in Verhandlungen, mit dem Ergebnis, dass das Grundstück, Flurstück Nr. 23 zwischenzeitlich von der Stadt erworben werden konnte. Im Einvernehmen zwischen Bauträger und der Stadt Ulm liegen die Voraussetzungen für die Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung somit vor.

Einem fristgerechten Beschluss des nächsten und abschließenden Verfahrensschrittes, dem Satzungsbeschluss steht nunmehr nichts im Wege.

6.2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen:

- Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 239/16).
- Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht; diese werden im Rahmen dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss behandelt.

6.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr.1, Schreiben vom 14.08.2014</u> (Anlage 8.1)</p> <p>Ein angrenzender Landwirt verweist auf künftige Konflikte zwischen seinem landwirtschaftlichen Betrieb und den Bewohnern der neuen Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none">- auf dem Betrieb werden zurzeit keine Tiere gehalten, aber die bestehenden Stallungen haben Bestandsschutz und die Tierhaltung kann kurzfristig wieder aufgenommen werden- die Güllegrube hinter der Scheune hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze von drei Metern- weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden eingeschränkt- wenn wichtige Arbeiten anstehen, wird auf dem Betrieb teilweise bis in die Nachtstunden gearbeitet, wobei auch Lärm entsteht <p>Private Bedenken seinerseits bestehen dahingehend, dass das Wohnhaus in einem Abstand von 2,5 Metern zur Grenze steht und durch eine grenznahe hohe Bebauung eine starke Beschattung befürchtet wird.</p>	<p>Die Einwendungen des Landwirts wurden zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen zur betreffenden Hofstelle an das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Landwirtschaft zur Prüfung weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wurde die von der Hofstelle ausgehende Geruchsstundenhäufigkeit mit weniger als 10 % berechnet. Nach den Vorgaben des Umweltministeriums stellt dieser Wert weder eine unzumutbare Geruchsbelastung für die angrenzend geplante Wohnbebauung dar, noch wird der Landwirt dadurch in seinen Abwehransprüchen beeinträchtigt. (s. Anlage 8)</p> <p>Durch die in der Landesbauordnung für Wohngebäude abhängige von ihrer Höhe geregelten und einzuhaltenden Abstandsflächen, ist von keiner unzumutbaren Verschattung des bestehenden Wohnhauses auszugehen.</p>
<p>2. <u>Öffentlichkeit Nr.2, Schreiben vom 12.02.2015</u> (Anlage 8.2)</p> <p>Ein Bürger aus der Nachbarschaft merkt an, dass</p>	<p>Die in der Planung (Mehrfachbeauftragung)</p>

<p>die in der Planung (Mehrfachbeauftragung) ausgewiesenen 1,2 Stellplätze zwar den gesetzlichen Vorgaben entsprechen, nicht jedoch dem tatsächlichen Bedarf genügen. Auf eine Wohneinheit kommen heute teilweise 3 oder sogar mehr Autos. Durchgangsstraßen wie die Ehmannastraße, Gehrstraße, Beimerstetter Straße, Albstraße usw. werden folglich von Anliegern als Park-, bzw. Stellplatz benutzt. Um einen ordnungsgemäßen Straßenverkehr zu gewährleisten, wird darum gebeten, die Stellplätze pro Wohneinheit auf mindestens 2 Stellplätze zu erhöhen und beim Gewerbe (Gastronomie ...) deutlich mehr Stellplätze als vorgeschrieben einzuplanen.</p>	<p>ausgewiesenen 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gründeten auf dem Wunsch des Ortschaftsrats. Der Ortschaftsrat bekräftigt diesen Wunsch nach wie vor.</p> <p>Im Sinne einer einheitlichen Handhabung des Stellplatznachweises in allen Ulmer Ortschaften soll die Grundlage bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze dennoch künftig ausschließlich die Landesbauordnung (LBO) darstellen. Die in der Landesbauordnung geregelten 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit sind wie in der Kernstadt, so auch in den Ortschaften im Sinne einer Gleichbehandlung grundsätzlich anzuwenden. Da wir uns hier in zentraler Ortskernlage mit relativ hoher Nutzungsdichte befinden, hat der Stellplatznachweis in kostenintensiven Tiefgaragen zu erfolgen. Dadurch sind der Bereitschaft der Bauträger und Investoren, folglich auch dem Ermessensspielraum der Stadt Grenzen gesetzt. Die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück ist nach wie vor möglich, soll aber keine Forderung der Stadt darstellen, sondern wenn, dann ausschließlich freiwilliger Natur sein. Gewerbe (Gastronomie ...) ist in der aktuellen Planung nicht vorgesehen.</p>
---	--

6.4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Abteilung Kreisgesundheitsamt
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Abteilung Landwirtschaft
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- SWU Ulm / Neu-Ulm GmbH
- Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)
- Stadt Ulm, Abteilung Forst und Landwirtschaft (LI V)
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
<p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 01.08.2014</u> (Anlage 8.3)</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu</p>

<p>Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Im Sinne einer rechtzeitigen Leitungscoordination wird um frühestmögliche schriftliche Information, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen gebeten.</p>	<p>beachten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p>
<p>2. <u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 05.08.2014</u> (Anlage 8.4)</p> <p>Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser kann aus dem vorgelagerten Bestand der SWU erfolgen.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Abläufe wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p>
<p>3. <u>Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 07.08.2014</u> (Anlage 8.5)</p> <p>- <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Das Plangebiet befindet sich im gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich der Kirche St. Peter und Paul. Die Neubauten dürfen die Umgebung der Kirche nicht beeinträchtigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Bauvorhaben daher mit der Gebietsreferentin abzustimmen.</p> <p>- <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Die archäologische Denkmalpflege bittet um einen Hinweis auf § 20 DSchG (Dokumentation und Fundbergung).</p>	<p>Das Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und die Bauvorhaben mit der Denkmalpflege abgestimmt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziff. 3 Bau- und Kunstdenkmalpflege in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Originaltext unter Ziff. 3 Archäologische Denkmalpflege in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.08.2014</u> (Anlage 8.6)</p> <p>Die Abteilung Geotechnik verweist auf oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Im Falle einer Versickerung anfallender Oberflächenwässer wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der</p>	<p>Der Hinweis wird im Originaltext unter Ziff. 3 Geologie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p>weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p>5. <u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 15.08.2014</u> (Anlage 8.7)</p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt I): Die Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten, Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p>Abfallwirtschaft (Abt II): Im Bereich des Bebauungsplans sollte die Einrichtung eines Standortes für Altglas (3 Farbe) + 1 Container Sondernutzung (Metall, Kleingeräte, o.ä.), Platzbedarf max. 2 Pkw-Stellplätze, vorgegeben werden, aus Andienungsgründen vorzugsweise im Randbereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bietet sich kein geeigneter Standort an; bei der Standortsuche wird ggf. auf die westlich des Plangebiets gelegene Verkehrsgrünfläche verwiesen.</p>

7. Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren als Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Das Gutachten erfolgte im Zeitraum vom 06.10.2014 bis 21.11.2014. Am Gutachten teilgenommen haben die Architekturbüros Mühlich, Fink und Partner, Herr Fink, LH-Plan, Herr Heigele und Seidel Architekten, Herr Seidel. Ausgewählt wurde die Arbeit von Mühlich, Fink und Partner. Sie dient dem Bebauungsplan als Planungsgrundlage für die künftige Bebauung und wurde in den Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung, Stand 31.03.2016 eingearbeitet.

8. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Bebauungsplanentwurf "Ehmannstraße - Fröbelstraße" wurde im Ortschaftsrat Jungingen am 14.04.2016 vorgestellt und beraten.

Desweiteren fand am 12.05.2016 ein Besuch des Baubürgermeisters Herr von Winning u.a. zum Thema Stellplätze in den Ortschaften statt. Ziel des Meinungsaustauschs war eine einheitliche Handhabung des Stellplatznachweises in allen Ulmer Ortschaften. Die Grundlage bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze stellt die Landesbauordnung (LBO) dar. Die in der Landesbauordnung geregelten 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit sollten wie in der Kernstadt, so auch in den Ortschaften, insbesondere in den Ortsmitten im Sinne einer Gleichbehandlung grundsätzlich Anwendung finden.

Darüber hinaus kann durch die Festsetzung der erhöhten Stellplatzanzahl nur die Herstellung, nicht aber die Nutzung der Stellplätze vorgeschrieben werden. Eine im

Einzelfall erforderliche Freihaltung von Fahrbahnbereichen von parkenden Fahrzeugen muss unabhängig davon immer über das Ordnungsrecht festgelegt und gesichert werden.

Die Verwaltung hat den einstimmigen Wunsch des Ortschaftsrats für die 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit intensiv geprüft und mit dem Fachbereichsausschuss im Rahmen der Auslegung diskutiert. Im Sinne einer für alle Ortschaften einheitlichen Handhabung soll grundsätzlich nur 1 Tiefgaragenstellplatz pro Wohneinheit gefordert werden. Die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück ist nach wie vor möglich, soll aber keine Forderung der Stadt darstellen, sondern wenn, dann ausschließlich freiwilliger Natur sein.

Ansonsten wurden die Anregungen des Ortschaftsrates in der Planung berücksichtigt.

9. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.03.2016 eingearbeitet, so beschlossen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 07.06.2016 und öffentlich ausgelegt vom 27.06.2016 bis 29.07.2016.

10. Sachverhalt zur Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung vom 27.06.2016 bis 29.07.2016 und danach gingen weitere Anregungen ein, insgesamt 5 Schreiben aus der Öffentlichkeit und 5 Schreiben von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

10.1. Anregungen aus der Öffentlichkeit

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr.1, Schreiben vom 20.07.2016 (Anlage 10.1)</u></p> <p>Ein angrenzender Landwirt bekräftigt seine Einwände vom 14.08.2014 (Anlage 7.1) erneut und merkt ferner an, dass die Stellungnahme des Landratsamtes sich nur auf Flst. 21 (ehem. Volksbank) bezieht, und nicht auf das gesamte Plangebiet. Er bittet darum, in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass er seinen Betrieb in Zukunft weiter bewirtschaften möchte, ohne ständig Ärger mit den neuen Nachbarn zubekommen.</p> <p>Den Planungen nach wird das gesamte Gelände auf eine einheitliche Höhe angefüllt, die im hinteren Bereich der angrenzenden Wohnbebauung bis zu 1,5 m Höhe erreicht. Es wird</p>	<p>Die Stellungnahme des Landratsamtes, Abteilung Landwirtschaft vom 03.02.2015 wurde hinsichtlich der Aussage zum Wirkungsgrad und -bereich der Geruchsemissionen detailliert geprüft und konkretisiert. Das Landratsamt stellt in seinem Schreiben vom 06.06.2016 (s. Anlage 11) ergänzend fest, dass alle Flurstücke bzw. Flurstücksteile, die außerhalb des im Geruchsgutachten rot markierten Flächenquadrates liegen, in weniger als 10 % der Jahresstunden mit Geruch beaufschlagt werden, so dass dort der für allgemeines Wohngebiet geltende Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit eingehalten ist.</p> <p>Die exakte Geländehöhe wird im Rahmen der Baugesuchs- und Bauausführungsplanung festgelegt und die künftige Geländemodellierung insbesondere im grenznahen</p>

<p>nachgefragt, wie dies an der Grundstücksgrenze, insbesondere im Bereich der grenznahen Bestandsgebäude baulich gelöst wird?</p> <p>Das westlich des Wohnhauses geplante Gebäude kommt nahe und hoch an das Bestandsgebäude heran. Laut Landesbauordnung ist dies zulässig, dennoch könnte bei der Planung auch etwas Rücksicht auf die bestehende Bebauung und deren Bewohner genommen werden und ein größerer Abstand eingehalten werden.</p>	<p>Bereich unter Anwendung des Nachbarrechts geplant und angepasst.</p> <p>Das westlich des Wohnhauses geplante giebelständige Gebäude hält einen Abstand zur Grenze von 5,0 m ein, wodurch zwischen beiden Gebäuden letztlich ein der Situation durchaus angemessener Gebäudeabstand von 7,5 m entsteht.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2, Schreiben vom 27.06.2016 (Anlage 10.2)</u></p> <p>Ein Bürger aus der Nachbarschaft bekräftigt seine Einwände vom 12.02.2015 (s. Anlage 7.2) erneut und merkt an, dass die in der Planung (Mehrfachbeauftragung) ausgewiesenen 1,2 Stellplätze zwar die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, nicht mehr jedoch den aktuellen Gegebenheiten entsprechen, wie wir sie heute in einer Familie vorfinden. Weitere Autos pro Wohneinheit werden meist auf öffentlichen Straßen geparkt und behindern die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe bei ihrer Tätigkeit.</p> <p>Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe (Betriebe in der Zwerggasse) tätigen nahezu 100 % der landwirtschaftlichen Transporte über die Ehmannstraße. Die Emissionen und der Geräuschpegel tagsüber und in der Nacht, welche durch die Transporte verursacht werden, überschreiten um ein Vielfaches die Grenzwerte eines Wohngebietes bzw. einer Wohnbebauung.</p> <p>Um die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft (Ehmannstraße/ Zwerggasse) zu sichern (Bestandsschutz), muss die Überschreitung der Grenzwerte wie oben beschrieben, legitimiert und eine ungehinderte Benutzung der Ehmannstraße (Halteverbot beidseitig) realisiert werden. Es wird darum gebeten, die o.g. Punkte bei der Planung umzusetzen, damit die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebs gewährleistet bzw. der Bestandsschutz bestehen bleibt.</p>	<p>Die in der Planung (Mehrfachbeauftragung) ausgewiesenen 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gründeten seinerzeit auf dem Wunsch des Ortschaftsrats. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung ist auch in den Ulmer Ortschaften ausschließlich die Landesbauordnung (LBO) anzuwenden, die landesweit nur 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit fordert. Die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück ist nach wie vor möglich und wird begrüßt. Darüber hinaus steht zur Unterbringung weiterer Fahrzeuge (Privat oder Besucher) grundsätzlich in gewissem Umfang der öffentliche Raum zur Verfügung.</p> <p>Der landwirtschaftliche Verkehr ist Mitbestandteil des Dorflebens, insbesondere in den nach wie vor dörflich geprägten Strukturen der alten Ortskerne. Erhöhte Emissionen sind in, als Dorfgebiete festgesetzten oder als solche einzustufenden Bereichen grundsätzlich zulässig und auch hinzunehmen.</p> <p>Die Ausweisung eines Halteverbots erfolgt nicht über eine Bebauungsplanfestsetzung, zumal der betreffende Bereich Ehmannstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Eine im Einzelfall erforderliche Freihaltung von Fahrbahnbereichen von parkenden Fahrzeugen muss immer über das Ordnungsrecht festgelegt und gesichert werden.</p>
<p><u>3. Landwirtschaftlicher Ortsverein mit Schreiben vom 14.07.2016 (Anlage. 10.3)</u></p> <p>Der Landwirtschaftliche Ortsverein Jungingen wendet sich mit seinem Schreiben direkt an Herrn Oberbürgermeister Czisch, Herrn Bürgermeister von Winning und an die Damen und Herren des</p>	

<p>Gemeinderats. Stellvertretend für die Mitglieder des Landwirtschaftlichen Ortsvereins Jungingen werden vom Ortsobmann der Landwirte folgende Einwände vorgebracht:</p> <p>In Absprache mit den anliegenden Landwirten der Ehmannastraße und der Zwerggasse hat der Ortschaftsrat einvernehmlich dafür plädiert, dass es für das Bauvorhaben Ehmannastraße 58 Stellplätze geben soll. Obwohl diese Anzahl noch immer keine Optimallösung darstellt, sieht sich der Landwirtschaftliche Ortsverein nun mit einer Planung von lediglich 48 Stellplätzen konfrontiert. Es wird davon ausgegangen, dass durch diese Bebauung vermehrt Fahrzeuge auf der Ehmannastraße und der Zwerggasse parken. Da die Ortsmitte bereits eine Engstelle für die 3,0 m breiten landwirtschaftlichen Anbaugeräte (Mähdrescher mit Ausnahmegenehmigung 3,6 m) darstellt, wird die Ehmannastraße von diesen Fahrzeugen als alternative Umfahrung genutzt. Vermehrt parkende Autos in der Ehmannastraße und Zwerggasse stellen hier ein erhöhtes Gefährdungspotential für Fußgänger und Fahrzeuge dar. Die ganzjährige Bewirtschaftung der Ackerflächen erfordert ein sicheres Durchkommen, weshalb in parkenden Autos eine Beeinträchtigung der Berufsausübung gesehen wird.</p> <p>Zur Äußerung von Herrn Bürgermeister von Winning, dass die Landwirtschaft ohnehin rückläufig sei, ist anzumerken, dass im Falle einer Betriebsaufgabe die Flächen weiterhin von größeren Betrieben bewirtschaftet werden. Speziell in Jungingen hat die Landwirtschaft einen sehr hohen Stellenwert, da die Betriebe von jungen Landwirten übernommen wurden und diese hier eine Zukunft haben. Es wird mitgeteilt, bei Grundstücksgeschäften mit der Stadt Ulm seitens der Landwirtschaft künftig die gleichen Maßstäbe anzulegen mit dem Hinweis: Grundstücke, die von den Landwirten nicht verkauft werden, können von der Stadt Ulm auch nicht bebaut werden. Die Damen und Herren des Gemeinderats werden bei dieser Gelegenheit an ihr Wahlversprechen, den Landwirten eine Zukunft zu geben, erinnert. Die Forderung des Ortschaftsrats nach rechnerisch 10 zusätzlichen Stellplätzen wird als nicht überzogen gesehen, durch die zusätzlichen Stellplätze wird vielmehr ein individuelleres Angebot für die Käuferinnen und Käufer geschaffen.</p> <p>Der Gleichheitsgrundsatz wird in keinsten Weise als verletzt angesehen, da es sich im vorliegenden Fall um ein Mischgebiet handelt, das weitaus vielfältigere Funktionen erfüllen muss als ein</p>	<p>Die Landesbauordnung (LBO) verlangt obligatorisch 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Der tatsächliche Stellplatzbedarf für Wohngebäude variiert projektbezogen. Die Stadt sieht es deshalb positiv, wenn der künftige Vorhabenträger mehr Stellplätze freiwillig realisieren möchte. Von der zwangsweisen Festsetzung per Bebauungsplan, mehr Stellplätze herstellen zu müssen als es die LBO fordert, möchte die Stadt jedoch absehen.</p> <p>(Siehe hierzu auch die Stellungnahme der Verwaltung zu Öffentlichkeit Nr. 2)</p>
---	---

<p>allgemeines Wohngebiet. Um ein Beispiel zu nennen: In der Stadtmitte verkehren keine landwirtschaftlichen Fahrzeuge, um ihren Betrieb zu bewirtschaften.</p> <p>Aus den genannten Gründen ergeht die Aufforderung, den Beschluss bezüglich der Stellplätze rückgängig zu machen, damit die Einhaltung des Gleichheitsgrundsatzes gewährleistet bleibt.</p>	
<p><u>4. Öffentlichkeit Nr.4, Schreiben vom 25.07.2016</u> (Anlage 10.4)</p> <p>Die Einwände richten sich gegen die verdichtete Bauweise und deren Folgen: das Parkchaos. Aufgrund schon jetzt unerträglicher Behinderungen durch den ruhenden Verkehr durch Zuparken teilweise bzw. ganzer Einfahrten ist für ausreichende Parkmöglichkeiten zu sorgen. Desweiteren bestehen schwierige Ausweichmöglichkeiten mit landwirtschaftlichen Schleppern und deren Gespannen.</p>	<p>Die geplante, im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise mit 2 Vollgeschossen und Steildach mit Kniestock und einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 und 1,0 ist der örtlichen Situation in der Ortsmitte von Jungingen durchaus angemessen. (Desweiteren siehe auch die Stellungnahme der Verwaltung zu Öffentlichkeit Nr. 2)</p>
<p><u>5. Öffentlichkeit Nr.5, Schreiben vom 26.07.2016</u> (Anlage 10.5)</p> <p>Ein Bürger aus der Fröbelstraße stellt fest, dass der Bebauungsplanentwurf keine Festsetzungen über die Ver- und Entsorgung des Plangebiets enthält, sondern lediglich eine Aussage in der Begründung, dass der Anschluss ans öffentliche Kanalnetz über die Entsorgungseinrichtungen aus dem vorgelagerten Bestand gesichert sei.</p> <p>Weder die Vorsprache im Bürgerservice Bauen, noch die tel. Rücksprache mit den EBU ergab nähere Erkenntnisse, ob das Plangebiet letztlich an den Hauptsammler in der Ehmannastraße oder in der Fröbelstraße angeschlossen werden soll. Für den Fall, dass ein Anschluss an den Kanal in der Fröbelstraße in Erwägung gezogen werden sollte, werden im Einvernehmen mit weiteren Anliegern Einwendungen erhoben aus folgenden Gründen:</p> <p>Der Kanal in der Fröbelstraße ist mit einem Querschnitt von nur 25 cm äußerst gering dimensioniert und deshalb schon jetzt am Rande seiner Leistungsfähigkeit. Bei Starkregen ist zu beobachten, dass das Regenwasser aus den Kanalschächten austritt und gerade noch knapp unterhalb der Gehwegkante über die Straßenfläche abläuft. Eine weitere Belastung ist deshalb von dem Kanal mit Sicherheit nicht zu verkraften. Sollte gleichwohl ein ganzer oder teilweiser Anschluss des Plangebiets an den Kanal</p>	<p>Die Ver- und Entsorgung wird grundsätzlich nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, es sei denn, die Leitungsverlegung innerhalb des Plangebiets macht Festsetzungen in Form von Leitungsrechten erforderlich. In diesen Fällen werden die Leitungsrechte mit in die Planung aufgenommen; darüberhinaus werden keine weiteren Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die von dem Bürger geäußerten Bedenken zur Ver- und Entsorgung des Gebiets werden an die EBU weitergeleitet als Hinweis für deren weitere Planung.</p>

<p>in der Fröbelstraße geplant sein, wird um Überlassung einer regelkonformen Berechnung der erforderlichen Dimensionierung des Kanals gebeten.</p> <p>Ferner wird vorsorglich auf die Haftung der Stadt aufmerksam gemacht, wenn ein zu gering dimensionierter Kanal vorliegt und durch oberflächlich aus der Kanalisation austretendes Wasser Schäden verursacht werden.</p>	
--	--

10.2. Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm
- Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)
- Deutsche Telekom

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p>1. <u>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 07.07.2016</u> (Anlage 10.6)</p> <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verweist auf ihre weiterhin gültige Stellungnahme vom 19.08.2014</p>	<p>Die Stellungnahme vom 19.08.2014 findet weiterhin Berücksichtigung</p>
<p>2. <u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 25.07.2016</u> (Anlage 10.7)</p> <p>Infolge neuerer Erkenntnisse einer anlassbezogenen Inventarisierung hat sich folgender neuer Sachstand gegenüber der 1. Anhörung ergeben: Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche des als archäologische Verdachtsfälle ausgewiesenen mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortsbereichs Jungingen. Es wird auf die beigefügte Kartierung der archäologischen Relevanzgebiete verwiesen. Innerhalb dieser Bereiche sind grundsätzlich Bodenkunden vorhanden bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Bei flächigen Baumaßnahmen wie Unterkellerungen und Tiefgaragen ist auf Grundlage der konkreten Planung, einschließlich der Kanal- und Leitungstrassen die Archäologische Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt und Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme gegeben.</p> <p>Der unter Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen bereits aufgeführte Hinweis des Regierungspräsidiums Tübingen zur Archäologischen Denkmalpflege wird um die Ausführungen des Regierungspräsidiums Stuttgart ergänzt.</p>

<p>wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren notwendig werden können.</p> <p>Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Areale wird weiterhin ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Archäologische Funde oder Befunde sind umgehend der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	
<p><u>3. Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 29.07.2016 (Anlage 10.8)</u></p> <p>In Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.08.2014, wird von den Entsorgungsbetrieben auf notwendige einzuhaltende Mindestabstände zwischen neu zu pflanzenden Bäumen und unterirdischen Leitungen und Kanälen verwiesen.</p> <p>Desweiteren schlagen die EBU zwei aus ihrer Sicht mögliche konkrete Standorte für einen Glas- und Altkleidercontainer vor.</p>	<p>Die geforderten Mindestabstände sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Beide Standorte sind aus städtebaulicher Sicht nur bedingt geeignet. Standort 1 liegt in einem kaum frequentierten Bereich, während Standort 2 wegen seiner unmittelbaren Nähe im direkten südlichen Anschluss an die Wohnbebauung grundsätzlich ausscheidet.</p> <p>Bei der Standortsuche wird nach wie vor auf die westlich des Plangebiets gelegene Verkehrsgrünfläche verwiesen.</p>
<p><u>4. Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V), Schreiben vom 02.08.2016 (Anlage 10.9)</u></p> <p>Die Abteilung Naturschutz weist darauf hin, dass die abzubrechenden Bestandsgebäude geschützte, gebäudebrütende oder -bewohnende Arten enthalten könnten. Es ist daher eine frühzeitige artenschutzrechtliche Untersuchung der relevanten Arten (bestimmte Vögel und Fledermausarten) erforderlich. Detaillierungsgrad und Umfang des Fachgutachtens sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderliche Fällungen/ Rodungen von Gehölzen sind in die artenschutzrechtliche Untersuchung mit einzubeziehen und nur außerhalb der Vegetationsperiode auszuführen.</p> <p>Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung ist von Anfang an erforderlich; Einzelheiten hierzu sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziff. 3.5 Artenschutz in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p>

<p>Zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dringend empfohlen, auch unmittelbar vor Abbruch der Gebäude und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. durch die ökologische Baubegleitung bestätigen zu lassen.</p> <p>Sorge zu tragen ist vor allem auch für die gebäudebewohnenden Tierarten .Die Bereitstellung notwendiger Ersatzquartiere/ Nesthilfen hat in direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.</p> <p>Um den grünordnerischen Belangen Rechnung tragen zu können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Nachweis des in den textlichen Festsetzungen geforderten Freiflächengestaltungsplans zu achten. Bei seiner Erstellung wird um enge fachliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gebeten.</p>	
<p><u>5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 11.08.2016 (Anlage 10.10)</u></p> <p>Die Deutsche Telekom verweist auf einen Leitungsbestand an TK-Linien im Planbereich, der nicht beeinträchtigt werden darf. Im Zuge der Neubebauung werden diese gegebenenfalls zurückgebaut. Zur genauen Ortung der Leitungen werden Suchschlitze empfohlen.</p> <p>Die Versorgung des Baugebiets mit neuer Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom bleibt der Prüfung vorbehalten. Eine Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Auflagen ist hierbei Voraussetzung für eine unterirdische Leitungsverlegung.</p> <p>Desweiteren wird um eine Angabe zur Zahl der geplanten Wohneinheiten, der Realisierungszeiten, sowie um frühestmögliche schriftliche Information, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf der Architekten Mühlich, Fink und Partner sieht innerhalb des Plangebiets insgesamt 48 - 52 Wohneinheiten vor. Die rechtzeitige Benachrichtigung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>

11. **Vorberatung im Ortschaftsrat**

Der Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" wurde am 04.05.2017 im Ortschaftsrat Jungingen vorgestellt und beraten. Nach kurzer Diskussion bekräftigt der Ortschaftsrat erneut und einvernehmlich seine Forderung nach 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit und stimmt ansonsten der Satzung zum Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" einstimmig zu.

12. **Änderungen im Bebauungsplan**

Aufgrund der oben aufgeführten Stellungnahmen und interner Anregungen werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs vom 31.03.2016 vorgeschlagen:

- der unter Ziff. 3.2 der textlichen Festsetzungen aufgeführte Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege wird um die Ausführungen des Regierungspräsidiums Stuttgart ergänzt.
- entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werden die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 3.5 um einen Hinweis zum Artenschutz ergänzt.
- auf interne Anregung der Abteilung Vermessung werden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die abzubrechenden Bestandsgebäude in die Plandarstellung mit aufgenommen.
- in der Begründung sind kleinere redaktionelle Änderungen vorzunehmen: Die in der Beschreibung zum Planungskonzept (Ziff. 7.2) und Erschließung (Ziff. 9) aufgeführte Fröbelstraße u.a. ist in Ehmannastraße umzuwandeln; das zwischen der Ehmannastraße und Fröbelstraße gelegene Straßenstück ist nicht der Fröbelstraße, sondern der Ehmannastraße zugeordnet.

13. Beschlussfassung

Diese Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auf die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches kann deshalb verzichtet werden. Sonstige öffentliche oder private Belange werden durch die Änderungen nicht berührt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05.2017 kann gemäß § 10 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung als Satzung erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 11.05.2017 (siehe Anlage 6) hierzu festgelegt werden.