



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	02.11.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 413/11

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Unter dem Hart - Teil 2" im Stadtteil Jungingen  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Funktionsplan	(Anlage 3)
	1	Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	(Anlage 4)
	1	Begründung	(Anlage 5)
	8	Mehrfertigungen der Stellungnahmen	(Anlage 6.1-6.8)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Unter dem Hart – Teil 2“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Unter dem Hart – Teil 2“ der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 10.11.2011 als Satzungen zu erlassen und die Begründung vom 10.11.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
<u>C 3, JU, LI, OB, VGV</u>	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan sollen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Wohngebiet "Unter dem Hart" in Jungingen geschaffen werden.

### 2. Planinhalt

Der Bebauungsplan ist der 2. Bauabschnitt eines insgesamt ca. 24 ha großen Baugebiets im Süden von Jungingen. Auf einer Fläche von ca. 14,5 ha sind in diesem Abschnitt insgesamt ca. 160 Einfamilienhäuser, überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern und einer geringen Anzahl an Ketten- oder Reihenhäusern auf Grundstücken von durchschnittlich 550 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> geplant.

### 3. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

### 4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1201, 1212, 1213, 1214, 1257, 1259, 1260, 1263, 1264, 1265, 2709 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 80, 1197, 1199, 1203, 1211, 1230, 1231, 1253, 1254, 1255, 1256, 1261, 1266 auf der Gemarkung Jungingen.

### 5. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der jeweiligen Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 200/58 „Unter dem Hart - Teil 1“, in Kraft getreten am 24.07.2008 (ein Teilbereich der Erschließungsstraße mit dem nachträglich gebauten Kreisverkehr wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Teil 2 mit aufgenommen).
- Bebauungsplan Nr. 200/21 genehmigt am 17.04.1963

### 6. Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar.

### 7. Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld

Der Bebauungsplan ist aus dem, im Juni 2006 im Fachbereichsausschuss beschlossenen Rahmenplan entwickelt. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Unter dem Hart Teil 1" wurde dieser im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit mit

vorgestellt. Die Voraussetzungen für einen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss in einem Verfahrensschritt lagen somit vor.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 4a Abs.2 BauGB erstellt. Dabei wurde gemäß § 3 Abs.1 Nr.2 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abzusehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.05.2011 (siehe Niederschrift § 117)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 19 vom 12.05.2011
- c) Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.05.2011 bis einschließlich 30.06.2011.

10. Sachverhalt zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 20.05.2011 bis 30.06.2011 und danach gingen insgesamt 3 Schreiben aus der Öffentlichkeit und 5 Schreiben von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Deutsche Telekom  
Handwerkskammer  
Industrie- und Handelskammer  
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit  
Nachbarschaftsverband Ulm  
Regierungspräsidium Tübingen – Referat 25 Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie  
Regionalverband Donau-Iller  
SWU Ulm/Neu Ulm GmbH  
Wehrbereichsverwaltung V  
ZW Wasserversorgung Ulmer Alb  
SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht  
LIV Forst- und Landwirtschaft  
LRA Alb-Donau-Kreis - Forst und Naturschutz

10.1. Anregungen aus der Öffentlichkeit

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Öffentlichkeit Nr.1 mit Schreiben vom 15.06.2011 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Der Antragsteller ist Landwirt und bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchviehhaltung in Jungingen. Er ist Eigentümer von Ackerflächen, die unmittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzen, und auf eine gute Erreichbarkeit und Bewirtschaftbarkeit seiner Flur angewiesen.</p> <p>Mit dem Entfall des Weges Flst.1230 ist mit emissionsbedingten und verkehrlichen Konflikten zu rechnen. Zudem sind Umwege und damit verbundene Mehrkosten die Folge.</p> <p>Der o.g. Feldweg ist daher für den Antragsteller, sowie die übrigen Landwirte zu erhalten oder hilfsweise ein vergleichbarer Ersatzweg vorzusehen.</p>	<p>Der Feldweg Flst.1230 verläuft mitten durch die geplante Bebauung und kann nicht erhalten werden.</p> <p>Über den bestehenden Feldweg Flst.1247 östlich des Baugebiets jedoch ist eine nach wie vor gute Erreichbarkeit und Bewirtschaftbarkeit der betreffenden Flurstücke selbst ohne große Umwege und damit verbundene Mehrkosten gewährleistet.</p> <p>Die mit dem Entfall des Weges Flst.1230 angesprochenen, möglichen emissionsbedingten und verkehrlichen Konflikte können nicht nur auf den kurzen Teilbereich der Haslacher Straße bezogen werden, sondern betreffen, wenn überhaupt, dann die gesamte Ortsdurchfahrt von der Ehmannstraße über die Eichstraße bis zur Haslacher Straße. Die Bedenken werden insofern nicht geteilt.</p>
<p><u>Öffentlichkeit Nr.2 mit Schreiben vom 02.06.2011 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Schreiben an den Ortschaftsrat der Gemeinde Jungingen.</p> <p>Die Antragsteller befürchten, dass mit dem Ausbau bzw. mit der Sanierung der Haslacher Straße die Straße "Auf dem Hart" als Durchgangsstraße benutzt wird und bitten ggfs. um geeignete Verkehrsregelungsmaßnahmen.</p> <p>Ferner regen sie im südlichen Bereich des Edith-Stein-Rings im Sinne einer direkten Verkehrsanbindung in Richtung Stadt einen Durchstich des Grünbereichs an.</p>	<p>Die Planung wurde hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Gebiet, insbesondere auch unter dem Aspekt eines möglichen Durchgangsverkehrs auf der Straße "Auf dem Hart" untersucht. "Mit allzu großem Durchgangsverkehr ist hier nicht zu rechnen." Unter Ziff. 6.5 der Begründung ist das Ergebnis näher beschrieben.</p> <p>Von einem Durchstich des Grünbereichs zugunsten einer, für nur wenige Anlieger unwesentlich kürzeren Verkehrsanbindung in Richtung Stadt wird abgeraten. Dieser rein verkehrliche Aspekt ist Angesichts der übergeordneten Bedeutung des Grünzugs, insbesondere hinsichtlich seiner Naherholungsfunktion in der Gewichtung und Wertung hinten anzustellen.</p>

<p><u>BUND-Kreisverband Ulm, mit Schreiben vom 29.04.2011 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Offener Brief an die Stadtverwaltung Ulm und an die Fraktionen des Ulmer Gemeinderats.</p> <p>Der BUND-Kreisverband erhebt nach wie vor Bedenken gegen die Größe des Baugebiets, insbesondere hinsichtlich des südlichen, sich ins Örlinger Tal erstreckenden Teilbereichs. Diese Bedenken wurden bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in den 1990er Jahren und 2006 beim Beschluss des Rahmenplans geäußert.</p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, das Gebiet werde entgegen der ursprünglichen Planung nicht abschnittsweise, sondern die gesamte Fläche von 14,5 ha in einem erschlossen und zur Bebauung frei gegeben.</p> <p>Der BUND empfiehlt Gemeinderat und Verwaltung dringend, die freie Landschaft des nördlichen Örlinger Tales, eines der letzten großen stadtnahen Landschaftsräume Ulms, zu schonen und zu veranlassen, dass das südliche Drittel des Baugebiets in absehbarer Zeit nicht bebaut wird. Dies würde ansonsten einer natürlichen und harmonischen Entwicklung der Ortschaft Jungingen zuwider laufen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wurde seinerzeit unter Abwägung aller Anregungen und Bedenken so beschlossen. Der Umgriff des Rahmenplans und des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht für den gesamten Bereich Wohnbauflächen vor.</p> <p>Unter Ziff. 5.2 der Begründung ist das Thema Bauabschnitte behandelt und die abschnittsweise Realisierung wie folgt, detailliert beschrieben:</p> <p>Das Baugebiet wird in einzelnen Bauabschnitten entwickelt. Um ein langfristiges Wohnungsangebot für den Ortsteil Jungingen sicherstellen zu können, soll zunächst nur ein 1. Bauabschnitt mit 48 Einfamilienhäusern im direkten Anschluss an den alten Ortskern, der Bereich nördlich der Straße "Auf dem Hart" erschlossen und bebaut werden. Zusätzlich wird vorgeschlagen, zur Vervollständigung und Abrundung des Bebauungsplanes Teil 1 den hier noch fehlenden südlichen verkehrsberuhigten Bereich mit weiteren 12 Einzelhäusern mit zu erschließen und fertigzustellen.</p>
--	--

10.2. Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Deutsche Telekom  
 Regierungspräsidium Tübingen – Referat 25 Denkmalpflege  
 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie  
 SWU Ulm/Neu Ulm GmbH  
 SUB V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Deutsche Telekom, Schreiben vom 09.05.2011 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Die Telekom bittet darum, so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich über Beginn und Ablauf informiert zu werden.</p>	<p>Die Telekom wird, wie gewünscht frühzeitig informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung der SWU beteiligt.</p>

<p><u>2. Regierungspräsidium Tübingen- Referat 25 Denkmalpflege, Schreiben vom 20.07.2011 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Die archäologische Denkmalpflege bittet, sofern nicht bereits geschehen, um einen Hinweis auf § 20 DSchG.</p>	<p>Die Regelungen des § 20 DSchG sind bereits im Textteil unter Hinweise genannt; der bisherige Text wird durch den Wortlaut (Originaltext) aus der Stellungnahme ersetzt.</p>
<p><u>3. Regierungspräsidium Freiburg- Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 01.07.2011 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Verwitterungslehm nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zur Standsicherheit von Böschungen und Baugruben, sowie zu Gründungsfragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</li><li>- Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</li></ul>	<p>Die Empfehlungen des Landesamtes sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als Hinweise bereits enthalten.</p>
<p><u>4. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 06.06.2011 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Die Versorgung mit Nahwärme ist langfristig über das bestehende BHKW nicht möglich. Aus diesem Grund planen die SWU im östlichen Teil des Neubaugebiets, angrenzend an die Haslacher Straße eine neue Technikzentrale. Der erforderliche Grundstücksbedarf soll mit SUB abgestimmt und im Anschluss über LI mit entsprechenden Planunterlagen beantragt werden.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Information zu geplanten Abläufen gebeten.</p>	<p>Standort und Größe des Grundstücks für die neue Technikzentrale sind mit SUB abgestimmt. Der Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Genehmigung der Technikzentrale kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren nach § 35 als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich erfolgen.</p> <p>Die SWU werden über den weiteren Planungsablauf im Rahmen der Baugebietskoordination auf dem Laufenden gehalten.</p>
<p><u>5. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 28.06.2011 (Anlage 6.8)</u></p> <p><u>Abteilung Bodenschutz und Altlasten:</u> Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass 5,6 ha Boden dauerhaft zerstört werden bzw. verloren gehen. Hierfür ist die Eingriffsschwere und der Kompensationsbedarf zu ermitteln und Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist wie bisher berücksichtigt: Die Ausweisung von 3,7 ha Kompensationsfläche kommt auch dem Schutzgut Boden zu Gute, weil im Gegensatz zur bisherigen Ackernutzung der Eintrag von Fremdstoffen (Dünge- und Spritzmittel) unterbleibt und auch die Bodenstruktur künftig dauerhaft ungestört bleibt.</p>

<p>Ferner wird angeregt, im Vorfeld eine "Bodenkundliche Baubegleitung" hinzu zu ziehen, um die Eingriffe zu minimieren und einen schonenden Umgang mit den Böden sicher zu stellen.</p> <p><u>Abteilung Naturschutz:</u> Es wird darum gebeten, die geplanten Einzelfällungen von Bäumen im Bereich der langfristig nicht zu erhaltenden Streuobstwiese, Zug um Zug jeweils vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die als Ausgleichsmaßnahme mit dem Bebauungsplan "Unter dem Hart Teil 1" im Bereich der Streuobstwiese angebrachten Nistkästen und Fledermauskästen müssen auf Dauer in Ordnung gehalten und betreut werden. Sofern eine Versetzung infolge von Baumfällmaßnahmen notwendig wird, ist auch am neuen Standort eine andauernde Betreuung sicher zu stellen.</p> <p>Von dem Vorhaben ist ein Feldlerchenrevier komplett und 2 Reviere am Rande betroffen. Als Kompensationsmaßnahme wird die Anlage von mind. 8 Feldlerchenfenstern gefordert.</p> <p>Die für den Ausgleich vorgesehenen Aufforstungsflächen können allein nicht die ökologischen Funktionen von Freilandflächen und Streuobstwiesen übernehmen. Der Ausgleich sollte zumindest zur Hälfte aus Offenland-Ausgleichsflächen bestehen.</p> <p>Ein Monitoring ist in geeigneter Weise sicher zu stellen. Dies gilt insbesondere für die zu schaffenden Lerchenfenster.</p>	<p>Die Anregung zur Hinzuziehung einer "Bodenkundlichen Baubegleitung" greift erst bei konkreten Bauvorhaben. Sie wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Abstimmung von Baumfällungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Dauerhafter Erhalt und Pflege der Nistkästen und Fledermauskästen ist durch eine entsprechende Vereinbarung gesichert.</p> <p>Gemäß Darstellung im Umweltbericht sind bisher 7 Feldlerchenfenster vorgesehen. Einer Erhöhung auf 8 wird zugestimmt und der Umweltbericht entsprechend angepasst.</p> <p>Um auch Freilandflächen zur Kompensation anzubieten, werden am vorgesehenen Standort auf Gemarkung Bernstadt nur rund 2,41 ha aufgeforstet. Die verbleibenden rund 1,32 ha werden als Extensivwiese hergestellt. Ungeachtet dessen findet ein direkter Ausgleich von Freilandflächen und Streuobstwiesen bereits im Gebiet selbst statt. So wird für die, in Baugebietsmitte gelegene, auf Dauer nicht zu erhaltende Streuobstwiese am westlichen Baugebietsrand eine neue Obstwiese auf einer Fläche von ca. 0,5 ha angelegt. Als Ausgleich für entfallende Freilandflächen in Form von bewirtschaftetem Ackerland wird ein wertvoller Grünzug mit Baum- und Heckenstrukturen auf einer Fläche von ca. 2 ha im Quartier neu geschaffen.</p> <p>Das Monitoring erfolgt wie im Umweltbericht Pkt. 5 dargestellt.</p>
--	--

11. Aufgrund der oben aufgeführten Stellungnahmen und interner Anregungen werden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes vom 30.03.2011 vorgeschlagen:
- Die textlichen Festsetzungen werden um je einen Hinweis zu "Bodenkundliche Baubegleitung" und um einen Hinweis zu "Abstimmung von Baumfällungen" ergänzt. Der Hinweis zu "§ 20 DSchG" wird angepasst.
  - Der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.15.1) werden entsprechend der Forderung nach einer höheren Anzahl an Feldlerchenfenster von 7 auf 8 angepasst.
  - Um auch Freilandflächen zur Kompensation anzubieten, werden am vorgesehenen Standort auf Gemarkung Bernstadt nur rund 2,41 ha aufgeforstet. Die verbleibenden rund 1,32 ha werden als Extensivwiese hergestellt. Der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen (Ziffer 1.15.1) werden entsprechend geändert.
  - Die Begründung wird unter Ziff. 6 um einen Hinweis auf die, von der SWU neu geplante Technikzentrale, sowie um eine neue Ziff. 5.10 zum Thema Radwegenetz ergänzt.
  - Auf Anregung der EBU wird ein Standort für einen Wertstoffcontainer in den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
  - Die Formulierung Ziff. 1.14.1 Sammeln von Niederschlagswasser der textlichen Festsetzungen wird ebenfalls auf Anregung der EBU präzisiert.
12. 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 Änderung nicht berührt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2011 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 10.11.2011 (siehe Anlage 5) hierzu festgelegt werden.