

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 25.03.2015
Geschäftszeichen SUB IV-Schm
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 07.07.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 169/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hülenweg 6" im Stadtteil Jungingen
- Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:
- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1)
 - 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
 - 1 Bebauungsplan (Entwurf) (Anlage 3)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 4)
 - 1 Begründung (Entwurf) (Anlage 5)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6.1 – 6.3)
(Grundrisse, Schnitte, Ansichten) Casa Nova GmbH
 - 12 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 7.1 – 7.12)

Antrag:

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Hülenweg 6", in der Fassung vom 18.06.2015 sowie die Begründung vom 18.06.2015 öffentlich auszulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung im Bereich des Hülenweges im Stadtteil Jungingen
2. Rechtsgrundlagen
 - a) § 12 Abs. 2, § 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 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
 - b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. I S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013
3. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke Fl.st. Nr. 1006, Grundstück Fl.st. Nr. 1010 (Verkehrsfläche) und Grundstück Fl.st. Nr. 62 (Albstraße) der Gemarkung Jungingen.
4. Änderung bestehender Bebauungspläne
Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in der entsprechenden Teilfläche des Geltungsbereichs ersetzt:
 - Bebauungsplan Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)" vom 2. Juli 1985
5. Verfahrensübersicht
 - a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.02.2015
 - b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 7 vom 12.02.2015
 - c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs, der Begründung sowie der Vorhabenpläne bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie in der Ortsverwaltung Jungingen vom 20.02.2015 bis 06.03.2015
 - d) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrats am 18.06.2015.
6. Sachverhalt
 - 6.1 Ausgangslage
Die Vorhabenträgerin, Fa. Casa Nova Planungs- und Wohnbaugesellschaft mbH, beabsichtigt entsprechend den Planungen des Rahmenplans der Stadt Ulm vom Oktober 2013 auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 1006, Gemarkung Jungingen, südlich des Hülenwegs, vier Mehrgenerationenhäuser zu errichten. Das Grundstück befindet sich noch im Besitz der Stadt und wird im Laufe des Verfahrens an die Vorhabenträgerin veräußert.
Das Grundstück liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich. Die Planung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.
Im Bereich des Hülenwegs liegt der Geltungsbereich teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannastraße – Hülenweg (Ortsmitte)" der am 2. Juli 1985 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wird in dem betroffenen Teilbereich aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Kernziel der Festsetzungen ist die Neugestaltung des Planbereichs zur Schaffung von neuem Wohnraum.

7.1 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen geäußert:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 02.03.2015 (Anlage 7.1)</u> Die Planung des Vorhabens sieht bei 36 Wohneinheiten 44 Tiefgaragenstellplätze vor. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass der Faktor 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit eindeutig zu niedrig bemessen ist. Die meisten Haushalte mit Kindern besitzen mindestens 2 Fahrzeuge. Die 5 zusätzlich ebenerdig vorgesehenen Stellplätze auf dem Baugrundstück, für Andienung und Gäste der Bewohner sind ebenfalls bei weitem nicht ausreichend.</p> <p>Es ist vorhersehbar dass der komplette Hülenweg samt Privatgrundstücken außerhalb der verkehrsberuhigten Zone als PKW-Stellplatz genutzt werden wird. Diese Situation führt für Anwohner und Grundstückseigentümer des Hülenwegs zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen. Die beschriebene Problematik ist in der Ehmmanstraße und Eichstraße tägliche Realität.</p> <p>Einige Bewohner des Hülenwegs klagen bereits bisher schon über ein unterdimensioniertes Leitungssystem mit niedrigem Wasserdruck. Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Bauobjekt ebenfalls über dieses Leitungsnetz versorgt werden soll. Dies kann nicht funktionieren.</p> <p>In den Planunterlagen wird dargestellt, dass das bestehende Abwasserkanalnetz die Kapazität des Bauvorhabens aufnehmen kann. In der Vergangenheit kam es bereits bei immer häufiger auftretenden kurzzeitigen Starkregenfällen in den umliegenden Straßen und Häusern zu Abflussproblemen im Kanalnetz. Im Hinblick auf weitere geplante größere Bauvorhaben (ehemaliges Rathaus und ehemalige Volksbank) und die Erschließung einer bisherigen Grünfläche dieser Größenordnung für das genannte Bauobjekt, führt dies zum Kollaps des Abwasserkanalnetzes.</p> <p>Auf der Ostseite des geplanten Bauvorhabens befindet sich eine Grünfläche mit integriertem Streuobstanbau. Die in der Planung vorgesehene 3-geschossige Bauweise bei etwa 10 m Höhe stellt eine erhebliche Beschattung dar. Ebenso ist das an den Hülenweg angrenzende Grundstück auf der Nordseite betroffen.</p>	<p>Die vorgesehene Stellplatz-Zahl entspricht in vollem Umfang der Vorgabe in Baden-Württemberg von 1 Stellplatz pro Wohnung. Mit den zwischenzeitlich 50 Stellplätzen werden darüber hinaus zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt, wovon 8 Stück als rollstuhlgerechte Plätze ausgebildet werden.</p> <p>Sofern die Parkierung im öffentlichen Straßenraum der StVO entspricht, liegt diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und kann im Zuge des Bebauungsplans nicht geändert werden.</p> <p>Die konkrete Versorgung mit Trinkwasser wird im Rahmen des Bauantrags durch die Stadt Ulm geprüft. Es ging seitens der zuständigen Abteilung hierzu keine Stellungnahme ein, damit kann davon ausgegangen werden, dass der Planung keine Bedenken entgegenstehen.</p> <p>Die Entwässerung des Grundstücks wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft, hierzu gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Ulm. Weiterhin kann der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen treffen. Die Planung muss grundsätzlich so vorgesehen werden, dass das gesamte Abwasseraufkommen problemlos bewältigt werden kann.</p> <p>Aufgrund Lage der Streuobstwiese östlich der Gebäude erfolgt eine Beschattung erst in den Abendstunden. Somit ist eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion und wirtschaftlichen Bestimmung nicht zu erwarten. Aufgrund der Ausrichtung, Größe und Höhe der Gebäude, sowie dem ausreichenden Abstand zur Bebauung nördlich des Hülenwegs, kommt es tagsüber zu keiner</p>

<p>In der Planung ist vorgesehen das Baugrundstück während der Bauphase über die Ecke Albstraße / Hülenweg zu bedienen. In der Vergangenheit konnte häufig festgestellt werden, dass umliegende Wege und Grundstücke außerhalb von vorgesehenen Erschließungszufahrten von Baufahrzeugen ebenfalls genutzt und stark in Mitleidenschaft gezogen wurden. Wiederherstellungsmaßnahmen nach Beendigung der Bauphase werden nach bisherigen Erfahrungen nur schleppend bearbeitet.</p>	<p>maßgeblichen Beeinträchtigung der Besonnung an den aufgeführten Gebäuden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft bezüglich des Bauablaufs keine Regelungen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weiterleitet. Der konkrete Bauablauf und die Baustellenabwicklung werden vor Baubeginn mit den Abteilungen Verkehr sowie Sicherheit und Ordnung der Stadt Ulm abgeklärt. Ziel dabei ist es, die Abläufe so zu organisieren, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn sowie des Verkehrsablaufs weitestgehend vermieden werden.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 05.03.2015 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Bezüglich der Parksituation während der Bauphase wird auf den Bau des Mehrgenerationenhauses in Söflingen Ecke Traubengasse I Ochseingasse verwiesen, welcher auf Grund der engen Zufahrtstraßen parktechnisch die Nachbarn fast in den Wahnsinn getrieben hat. Im Hinblick auf die Erkrankung & Schwerbehinderung (80G) des Einwenders, wird darum gebeten im gesamten Baubereich im Hülenweg während der Bauphase ein absolutes Halteverbot zu verhängen. Ansonsten werden die gleichen Zustände wie in Söflingen herrschen, bei denen am Anfang einige Anwohner oft nicht einmal richtig vor die Türe gehen konnten. Der Einwender sieht es als sein Recht als Gehbehinderter an, dass er jederzeit, zu Fuß oder mit dem Fahrzeug, ungehindert zu seiner Garage und seinem Wohnraum kommen kann.</p> <p>24 x 4-Zimmerwohnungen werden normalerweise weder von Singles noch von alten Rentnern mit Gehwagen nachgefragt. Dort dürften wohl eher Paare mit Nachwuchsplanung und/oder bestehende Familien einziehen. Dieser Personenkreis hat aber jetzt schon einen überproportionalen Autobesitz, sprich Zweitwagen. Somit ist hier mit dem Parkplatzfaktor 1,2 viel zu knapp kalkuliert. Die 12 x 2-Zimmerwohnungen sind noch gar nicht mitgerechnet, geschweige denn die Besucher der zukünftigen Bewohner des Hülenweg 6.</p> <p>Die bisher aufgezeigte Planung der Parkmöglichkeiten wird nicht ausreichen. Das Thema Wildparkerei ist hier bereits vorgezeichnet. Es wird darum gebeten, die Parkraumbewirtschaftung nochmals zu überdenken und die Berechnungen und</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft bezüglich des Bauablaufs keine Regelungen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weiterleitet. Der konkrete Bauablauf und die Baustellenabwicklung werden vor Baubeginn mit den Abteilungen Verkehr sowie Sicherheit und Ordnung der Stadt Ulm abgeklärt. Ziel dabei ist es, die Abläufe so zu organisieren, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn sowie des Verkehrsablaufs weitestgehend vermieden werden.</p> <p>Die vorgesehene Stellplatz-Zahl entspricht in vollem Umfang der Vorgabe in Baden-Württemberg von 1 Stellplatz pro Wohnung. Mit den in der Zwischenzeit vorgesehenen ca. 50 Stellplätzen werden darüber hinaus zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt, wovon 8 Stück als rollstuhlgerechte Plätze ausgebildet werden.</p> <p>Die Parkierung im öffentlichen Straßenraum verursacht keine Beeinträchtigungen, sofern die StVO-Regelungen eingehalten werden. Weitere Festsetzungen können im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.</p>

<p>Argumente offen zu legen.</p> <p>Der Einwender kann nicht nachvollziehen, warum an dieser Stelle ein Mehrgenerationenhaus für überwiegend Familien errichtet wird. Ältere Junginger Bürger haben sich für ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnungen ausgesprochen, da offenbar bereits ein Wegzug aufgrund fehlender Wohnungen stattfand.</p> <p>Es wird kritisiert, dass bei der vorhandenen Lage für optimal zu nutzender Wohnraum für ältere Leute (CAP, Zahnärzte, Hausärzte, Bäcker, Metzger, Elektrofachgeschäft, Bushaltestelle, etc. sind mit wenigen Schritten zu erreichen) dort eine Familiensiedlung gebaut wird.</p> <p>Es wird gebeten das Gesamtkonzept und die Parkplatzsituation nochmals zu überdenken.</p>	<p>Zur Zimmeranzahl der Wohnungen wurde durch den Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossen, dass bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau mindestens 1/3 oder mehr der Wohnungen 4 Zimmer aufweisen müssen. Somit entspricht der Vorhabenplan im vollen Umfang dieser Vorgabe. Weiterhin wurde die Entwurfsleistung der Vorhabenträgerin einstimmig im Ortschaftsrat beschlossen.</p> <p>Eine Überarbeitung des Gesamtkonzeptes ist nicht erforderlich.</p>
---	--

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Wehrbereichsverwaltung V
- SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- LI / V Forst- und Landwirtschaft
- EBU / Entsorgungsbetriebe Ulm

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.02.2015 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Gegen die Planungen werden keine Einwände vorgebracht. Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens müssen bestehende Leitungen zurückgebaut werden. Dies kann im Zuge der Neubebauung erfolgen.</p> <p>Es wird vor Beginn u. Ablauf bei Baumaßnahmen gebeten, so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, die Telekom schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn in die weiteren Abläufe einbezogen.</p>

<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 18.02.2015 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Die Maßnahme befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Militärflugplatzes Laupheim u. in 1,4 km Entfernung zum Standortübungsplatz Ulm. Die Belange der Bundeswehr sind bei der Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Bedenken und Forderungen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz Ulm ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Nach den vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weiterleitet.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 19.02.2015 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Gegen die Neugestaltung des Plangebietes bestehen keine Einwände. Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist aus den vorgelagerten Netzen möglich.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Abläufe wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die SWU wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Abläufe einbezogen.</p>
<p><u>LI / V Forst und Landwirtschaft, Schreiben vom 20.02.2015 (Anlage 7.6)</u></p> <p><u>1. Forstwirtschaft</u> Forstwirtschaftliche Belange sind durch das Planungsverfahren nicht betroffen.</p> <p><u>2. Landwirtschaft</u> Auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 1002 liegt die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs, weitere (zum Teil stillliegende) Hofstellen befinden sich in der näheren Umgebung. Im weiteren Verfahren ist der Bestandschutz der Hofstellen durch ausreichende Abstände mit der Wohnbebauung sicherzustellen. Dazu ist ein Fachgutachten einzuholen. Dieses könnte in Amtshilfe von der unteren Landwirtschaftsbehörde des Alb-Donau-Kreises erstellt werden. Für die Ermittlung des genehmigten Bestandes der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe werden i. d. R. die Bauakten der Hofstellen benötigt. Es wird um Mitteilung gebeten, wenn das Gutachten von der ULB des Alb-Donau-Kreises eingeholt werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>"Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Stadt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Es wird deshalb bewusst kein Baugebiet, insbesondere kein Dorfgebiet festgesetzt, weil dort keine landwirtschaftliche Nutzung zulässig sein soll. Den zugelassenen Wohngebäuden soll jedoch nur ein Schutzniveau zugebilligt werden, das dem Schutzniveau entspricht, das einer Wohnnutzung in einem festgesetzten Dorfgebiet zukommt. Deshalb wird bei der planungsrechtlichen Festsetzung der zulässigen Wohngebäude ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wohngebäude auf die Belange der umgebenden</p>

<p>Schließlich wird gefordert, dass der Hülenweg auch weiterhin für die Landwirtschaft offen bleibt und einen darauf ausgelegten Ausbauzustand erhält.</p>	<p>landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben. Die Nutzer dieser Wohngebäude haben demnach diejenigen Immissionen zu ertragen, die in einem festgesetzten Dorfgebiet zumutbar wären. Insoweit wird dem Anliegen entsprochen. Den Belangen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wird wie in einem Dorfgebiet Rechnung getragen".</p> <p>Die Offenhaltung des Hülenwegs für die Landwirtschaft wird im Rahmen des Bebauungsplans gewährleistet.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 24.02.2015 (Anlage 7.7)</u></p> <p><u>Abwasserwirtschaft (Abt I):</u> Die Entwässerung des Baugebietes hat über den bestehenden Kanal im Hülenweg zu erfolgen. Hierzu ist der bestehende öffentliche Kanal auf ca. 40 - 50 m zu verlängern. Der derzeit bestehende Kanal endet östlich, auf Höhe der Scheune von Gebäude Nr. 9 im Hülenweg. Der bestehende öffentliche Kanal hat lediglich eine Sohlentiefe von 2,5 m. Ob eine Entwässerung im Freispiegel möglich ist, ist vom Vorhabenträger zu prüfen.</p> <p>Das weitere Vorgehen ist im Durchführungsvertrag zu regeln und vor Vertragsabschluss abzustimmen. Entwässerungsleitungen in der Vorhabenfläche sind als private Leitungen zu bauen. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben angefordert werden.</p> <p><u>Abfallwirtschaft (Abt 11):</u> Für die Aufstellung von Sammlercontainern (3 Altglas- und Textilcontainer oder andere Wertstoffe) ist ein Standort im B-Plan auszuweisen. Ein möglicher Standort ist in der beigefügten Anlage dargestellt.</p> <p>An der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine entsprechend dimensionierte Abstellfläche für das Bereitstellen der Abfalltonnen (Hausmüll, Biomüll, Papier) an den Abfuhrtagen ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weiterleitet. Die Herstellung und Kostenübernahme wird im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Entsorgungsbetriebe werden bei der Ausgestaltung des Durchführungsvertrags beteiligt.</p> <p>Die Entwässerungsleitungen auf der Vorhabenfläche werden von der Vorhabenträgerin geplant und ausgeführt. Die Anschlussleitungen an den öffentlichen Kanal werden im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens beantragt bzw. mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin lehnt die Aufstellung von öffentlichen Sammelcontainern auf ihrem Grundstück ab. Entsprechende Standorte sind auf öffentlichen Flächen vorzusehen.</p> <p>Die Flächen für private Abfallbehälter werden in direkter Abstimmung zwischen der EBU und der Vorhabenträgerin festgelegt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 25.02.2015 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Eine hofbildende Bauweise (bereits im Entwurf enthalten) ist zu bevorzugen. Diese Bauweise ermöglicht soziale Kontrolle und schafft</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>sichere Aufenthaltsorte u.a. für ältere Personen und stärkt somit auch das Wir-Gefühl.</p> <p>Hierbei sollte jedoch die offene Gestaltung (ins besonders durch zu dichte Bepflanzung) nicht beeinträchtigt werden. Es ist auf die Vermeidung von "Angsträumen" hinzuwirken.</p> <p>Hierbei ist besonders auf das gesteigerte Sicherheitsempfinden von älteren, gebrechlichen und auch Pflegebedürftigen Personen einzugehen. Wobei auch eine ausreichende Beleuchtung zu gewährleisten ist.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Bauberatung darauf hingewiesen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 02.03.2015 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht: Damit der Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs erkannt und die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit akzeptiert wird, sollten die Zufahrten durch gestalterische Maßnahmen eindeutigen Portalcharakter erhalten.</p> <p>Sofern im verkehrsberuhigten Bereich Stellflächen eingerichtet werden, sind diese so zu gestalten, dass sie eindeutig erkennbar sind. Sonst sind Probleme bei der Akzeptanz und in der Überwachung zu erwarten.</p> <p>Bei den Tiefgaragenzufahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehung zu den bevorrechtigten Nutzern des verkehrsberuhigten Bereichs nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und die erforderlichen Fahrradien sollten deutlich erkennbar sein, um behinderndes Parken möglichst zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen u. zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weiterleitet. Die Ausgestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches einschließlich der Stellplätze erfolgt in enger Abstimmung mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm.</p> <p>Die Anregung wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der konkreten Ausführungsplanung des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird ebenfalls zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der konkreten Ausführungsplanung des Vorhabens berücksichtigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 26.02.2015 (Anlage 7.10)</u></p> <p><u>I. Belange des Naturschutzes</u> Es wird davon ausgegangen, dass das artenschutzrechtliche Gutachten noch erstellt wird. Ob naturschutzrechtliche Belange</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Artenschutzgutachten liegt bereits vor. Es sind keine vorgezogenen</p>

<p>betroffen sind, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Wenn sich aus dem Gutachten eine Betroffenheit streng geschützter Arten ergeben sollte, wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 17.03.2015 (Anlage 7.11)</u></p> <p>Nach Geologischer Landesaufnahme bildet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Über den tieferen Untergrund (Untere Süßwassermolasse, Oberjura) liegen kein konkrete Angaben vor.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und die Erstellung eine entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden frühzeitig objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 wird im Textteil des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin beauftragt im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung.</p>
<p><u>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 20.03.2015 (Anlage 7.12)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Es wird empfohlen, die Ziffer 3.1 Bodenschutz unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Zu den Belangen Artenschutz und Ausgleich kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da hierzu keine Ausführungen gemacht werden. Es wird eine Artenschutzabschätzung für ausreichend gehalten.</p> <p>Die Beurteilungen im Umweltbericht und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind plausibel. Widersprüchlich sind die Angaben im städtebaulichen Teil der Begründung (Kapitel 6.6), die als Bewertungsmodell für die Eingriffsregelung die "Ökokonto-Verordnung"</p>	<p>Der Hinweistext zum Bodenschutz unter Ziffer 3.3. wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Das Artenschutzgutachten liegt bereits vor. Es sind keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Das Bewertungsmodell im städtebaulichen Teil wird entsprechend mit "Ulmer Modell" korrigiert.</p>

<p>anstatt des "Ulmer Modells" benennt. Bilanziert wurde nach dem "Ulmer Modell".</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- u. Umweltschutz u. Wasserrecht werden keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

8. **Änderungen am Bebauungsplan**
Die im Zuge der Stellungnahme vorgebrachten relevanten Änderungen werden in die Planunterlagen eingearbeitet.
Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hülenweg 6" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.06.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 18.06.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.
9. **Behandlung im Ortschaftsrat**
Der Bebauungsplanentwurf "Hülenweg 6" wurde dem Ortschaftsrat Jungingen am 18.06.2015 vorgestellt und diskutiert. Anregungen des Ortschaftsrates werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.
Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.