

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	09.09.2015		
Geschäftszeichen	SUB VI-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 407/15

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hülenweg 6" im Stadtteil Jungingen  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 – 5.7)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse, Ansichten, Perspektiven	(Anlage 6.1 – 6.3)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hülenweg 6" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Hülenweg 6" in der Fassung vom 29.09.2015 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 29.09.2015 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Jescheck

---

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

## Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Neubebauung im Bereich des Hülenwegs im Stadtteil Jungingen
2. Rechtsgrundlagen
  - a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
  - b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
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) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07. Juli 2015 (siehe Niederschrift § 246).
  - e) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 16. Juli 2015.
  - f) Auslegung des Bebauungsplans, der Begründung sowie der Vorhabenpläne bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, sowie in der Ortsverwaltung Jungingen vom 27.07.2015 bis 28.08.2015.
  - g) Vorberatung zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrats am 15.10.2015.

6. 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 Hülenweges liegt der Geltungsbereich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 200/17 "Albstraße – Ehmannstraße – 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. Sachverhalt

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht und in der Vorlage GD 169/15 behandelt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss sind alle im Verfahren geäußerten Anregungen darzustellen und abzuwägen.

7.1 Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 02.03.2015</u></p> <p>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 Ehmannstraße und Eichstraße tägliche Realität.</p> <p>Einige Bewohner des Hülenwegs klagen bereits bisher schon über ein unterdimensioniertes Leitungssystem mit niedrigem Wasserdruck. Aus</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</p>

<p>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>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>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 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</u></p> <p>Bezüglich der Parksituation während der Bauphase wird auf den Bau des Mehrgenerationenhauses in Söflingen Ecke Traubengasse   Ochsengasse verwiesen, welcher auf Grund der engen Zufahrtstraßen parktechnisch die Nachbarn fast in den Wahnsinn getrieben hat. Im Hinblick auf die Erkrankung &amp; 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</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>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 Argumente offen zu legen.</p> <p>Der Einwander 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>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>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 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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</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</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 weitergeleitet.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 19.02.2015</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</u></p> <p><u>1. Forstwirtschaft</u></p> <p>Forstwirtschaftliche Belange sind durch das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>Schließlich wird gefordert, dass der Hülenweg auch weiterhin für die Landwirtschaft offen bleibt und einen darauf ausgelegten Ausbauzustand erhält.</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 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</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.</p> <p>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</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.</p>

<p>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>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</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 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Rahmen der Bauberatung darauf hingewiesen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 02.03.2015</u></p> <p>Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht:</p> <p>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,</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</p>



<p>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>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</u></p> <p><u>I. Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das artenschutzrechtliche Gutachten noch erstellt wird. Ob naturschutzrechtliche Belange 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Artenschutzgutachten liegt bereits vor. Es sind keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 17.03.2015</u></p> <p>Nach Geologischer Landesaufnahme bildet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Über den tieferen Untergrund (Untere Süßwassermolasse, Oberjura) liegen keine konkreten Angaben vor.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und die Erstellung eines 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</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten:</u></p> <p>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, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweistext zum Bodenschutz unter Ziffer 3.3. wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</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" 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 erhoben.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

8.1 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

8.2 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- zentraleplanungnd@unitymedia.de
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- 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

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Mail vom 20.07.2015</u> (Anlage 5.1)</p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Forderungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz Ulm ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weiterleitet.</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><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 24.07.2015 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 28.07.2015 (Anlage 5.3)</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>Die Stellungnahme vom 19.02.2015 gilt weiterhin.</p>	<p>Damit wird bestätigt, dass die Versorgung mit Trinkwasser allgemein gesichert ist. Die von Einwender<sup>1</sup> mit Schreiben vom 02.03.2015 geäußerten Bedenken dieses Thema betreffend sind somit als unbedenklich zu werten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.08.2015 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 17.03.2015 verwiesen, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und eingearbeitet. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Mail vom 10.08.2015 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken und Anregungen zur Planung. Es wird allerdings darum gebeten, falls nicht schon geschehen, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls in nachfolgender Vorlage zu modifizieren: "Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</p>	<p>Der Hinweis zur Denkmalpflege unter Ziffer 3.2 wird entsprechend des vorgeschlagenen Wortlauts angepasst.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben</u></p>	

<p><u>vom 19.08.2015 (Anlage 5.6)</u> <u>Abwasserwirtschaft (Abt I):</u></p> <p>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 derzeitige bestehende Kanal endet östlich, auf Höhe der Scheune von Gebäude Nr. 9 im Hülenweg. Der bestehende öffentliche Kanal hat lediglich eine Sohltiefe 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.</p> <p>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>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. Kenntnisgabeverfahren beantragt bzw. mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht</u> <u>Schreiben vom 07.09.2015 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Die Begründung bzw. der Umweltbericht 18.06.2015 sowie der Fachbeitrag Artenschutz vom 07.04.2015 sind plausibel. Es bestehen keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderungen am Bebauungsplan

Auf Grundlage des Ergebnisses der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen erforderlich:

- Ergänzung des Hinweises zur Denkmalpflege unter Ziffer 3.2

Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde festgestellt, dass sich im Bereich zwischen den Gebäuden Haus 3 und 4 die grundstücksisernen Abstandsflächen geringfügig überschneiden und die zulässigen Abstände von 0,4 H gemäß § 5 LBO nicht eingehalten werden können. Daher wird für diesen Bereich eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,3 H festgesetzt. Die ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz sind gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit den reduzierten Abstandstiefen erfüllt. Weiterhin sind keine Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange gegeben. Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der Änderungen ergibt sich kein erneuter materieller Regelungsbedarf. Auswirkungen auf Dritte sind nicht zu erwarten.

10. Behandlung im Ortschaftsrat

Der Bebauungsplan "Hülenweg 6" wird dem Ortschaftsrat Jungingen am 15.10.2015 vorgestellt. Eventuelle Anregungen aus dem Ortschaftsrat werden in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt mündlich vorgetragen.

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

11. §12 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 29.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 29.09.2015 hierzu festgelegt werden.