



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.05.2016		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 239/16

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" im Ortsteil 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 Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (Entwürfe und Protokoll zur Obergutachtersitzung) (Anlage 6.1-6.4)
  - 1 Mehrfertigen Stellungnahmen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten - **nur elektronisch** (Anlage 7.1-7.7)
  - 1 Mehrfertigen Stellungnahme Landwirtschaftsamt - **nur elektronisch** (Anlage 8.1-8.2)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ehmannstraße - Fröbelstraße“ in der Fassung vom 31.03.2016 sowie die Begründung vom 31.03.2016 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, EBU, JU, LI, OB, VGV</u>	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) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrats am 14.04.2016.

## 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 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.

Die Stadt, insbesondere die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ist seither mit allen Beteiligten, Grundstückseigentümern und Grundstückskäufer in Verhandlungen; ein Vertragsabschluss steht noch aus.

Zur Bekundung des nach wie vor bestehenden öffentlichen Interesses an der Neuordnung des Gebiets soll das Bebauungsplanverfahren mit dem nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung fortgeführt und zur Planungssicherung zusätzlich eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet werden.

### 6.2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 2 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr.1, Schreiben vom 14.08.2014</u> (Anlage 7.1)</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"><li>- auf dem Betrieb werden zurzeit keine Tiere gehalten, aber die bestehenden Stallungen haben Bestandsschutz und die Tierhaltung kann kurzfristig wieder aufgenommen werden</li><li>- die Güllegrube hinter der Scheune hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze von drei Metern</li><li>- weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden eingeschränkt</li></ul>	<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</p>

<p>- wenn wichtige Arbeiten anstehen, wird auf dem Betrieb teilweise bis in die Nachtstunden gearbeitet, wobei auch Lärm entsteht</p> <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>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 abhängig von ihrer Höhe geregelten und einzuhaltenden Abstandsflächen, ist von keiner unzumutbaren Verschattung des bestehenden Wohnhauses auszugehen.</p>
<p><u>2. Öffentlichkeit Nr. 2, Schreiben vom 12.02.2015 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Ein Bürger aus der Nachbarschaft merkt an, dass 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>Die in der Planung (Mehrfachbeauftragung) 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 Stellplatz-nachweis 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>

### 6.3 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 Kreisgesundheit
- 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)
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 01.08.2014 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische 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. Im Sinne einer rechtzeitigen Leitungscoordination wird 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>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 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser kann aus dem vorgelagerten Bestand der SWU erfolgen. 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 (Anlage 7.5)</u></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. 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 (Anlage 7.6)</u></p>	

<p>Die Abteilung Geotechnik verweist auf oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe-feuchtung) des tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Originaltext unter Ziff. 3 Geologie in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p><u>5. Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 15.08.2014 (Anlage 7.7)</u></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 Bau-genehmigungsverfahrens 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, Klein-geräte, o.ä.), Platzbedarf max. 2 Pkw-Stellplätze, vorgegeben werden, aus Andienungsründen vorzugsweise im Randbereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs-plans bietet sich kein geeigneter Standort an; bei der Standortsuche wird ggf. auf die westlich des Plangebiets gelegene Verkehrsgrünfläche verwiesen.</p>

## 7. Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, der Entwurf der Architekten Mühlich, Fink und Partner wurde in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.03.2016 eingearbeitet. Auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Bebauungsplans "Ehmannstraße - Fröbelstraße" und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2016 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 31.03.2016 öffentlich ausgelegt werden kann.

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.

Da der Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" bislang eine Forderung nach 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit beinhaltet, wird von der Verwaltung hier eine entsprechende Anpassung vorgeschlagen.

Trotz einstimmigen Votums des Ortschaftsrats für die 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit soll Ziff. 1.6.1 der textlichen Festsetzungen im Sinne einer für alle Ortschaften einheitlichen Handhabung geändert und 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 sind die Anregungen des Ortschaftsrates in der Planung berücksichtigt.

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