

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der Fachbereichsausschuss "Stadtentwicklung, Bau und Umwelt" hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, folgenden Bebauungsplan aufzustellen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfannenstiel (Lebenshilfe Werkstätten)“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen und weist eine Größe von ca. 1,12 ha auf.

Der Geltungsbereich ist in dem folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Es gilt der Bebauungsplanvorentwurf des Büros für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH vom 12.07.2023.

Kurzdarstellung:

Die Lebenshilfe Donau-Iller beabsichtigt als Vorhabenträgerin den Neubau einer Werkstatt mit Förderbereich für Menschen mit Behinderung im Bereich der Flurstücke Nr. 624 und 625 der Gemarkung Jungingen.

Für die geplante Neubebauung wurde durch das Architekturbüro Prima-Bau GmbH ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf Grundlage des von der Stadt Ulm ausgearbeiteten Rahmenplans "Dornstadter Weg – Am Pfannenstiel" erstellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Planunterlagen werden zur Einsicht **vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023** im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 öffentlich dargelegt. Für Auskünfte und Erörterungen stehen die Mitarbeiter im Bürgerservice Bauen während der Dienstzeiten zur Verfügung. Die Zahl der durch das Planungsvorhaben betroffenen Belange sowie der Umfang der einzusehenden Unterlagen bewegen sich im Rahmen eines durchschnittlichen Planungsvorhabens. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Wir empfehlen unter folgendem Link einen Termin zu vereinbaren:

<https://connect.shore.com/bookings/verwaltungsgebäude-munchner-str-2/services?locale=de&origin=standalone>

Die Planunterlagen können während dieser Zeit auch im Internet unter www.ulm.de > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, eingesehen werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen bei der Ortsverwaltung Jungingen während der dort üblichen Dienstzeiten.

Äußerungen können schriftlich bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, 89073 Ulm oder mündlich zur Niederschrift oder nach vorheriger Terminvereinbarung während der Auslegungsfrist im Bürgerservice Bauen vorgebracht werden. Eine Entscheidung zu den Äußerungen wird durch den Gemeinderat getroffen.

Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs

Der Fachbereichsausschuss „Stadtentwicklung, Bau und Umwelt“ hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 beschlossen, folgenden Bebauungsplan öffentlich auszulegen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Römerstraße 119 - 139“

Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften und die Begründung vom 28.08.2023.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Römerstraße 119 - 139“ ist ca. 0,7 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 1991 (Wohngebäude Römerstr. 119 bis 127) und 1991/3 (Wohngebäude Römerstr. 129 bis 135), eine Teilfläche des Flurstücks 1991/2 (Wohngebäude Römerstr. 137 und 139) sowie außerdem jeweils eine Teilfläche der Straßenflurstücke 2000 (Römerstraße), 1991/1 (Straßenabzweig Römerstraße), 1913/1 und 2002/10 (Schaffelkinger Weg), Gemarkung Ulm, Stadtteil West.

Der Geltungsbereich ist in dem folgenden Kartenausschnitt dargestellt:

Kurzfassung der Begründung:

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) plant die Neubebauung von zwei Grundstücken und einem Teilgrundstück zwischen der Römerstraße und dem Park „Unterer Kuhberg“ etwa 2 km südwestlich der Ulmer Innenstadt. Das Areal umfasst ca. 0,7 ha. Als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes ist die BlmA im Rahmen der Wohnraumoffensive u.a. für die Bereitstellung von preisgedämpftem Wohnraum zuständig. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die BlmA eine Neuordnung ihrer Liegenschaften an der Römerstraße (Flst. 1991 und 1991/3). Die bestehenden Wohngebäude (Römerstraße 119 bis 135) stammen aus den 1950er Jahren und sind mittlerweile sanierungsbedürftig aber wirtschaftlich nicht sanierungsfähig; eine Aufstockung der Gebäude ist aus statischen Gründen nicht realisierbar. Zudem beinhaltet die Bausubstanz schadstoffbelastete Baustoffe / -materialien. Geplant sind daher ein Komplettrückbau der Bestandsgebäude einschließlich einer Schadstoffsanierung und schließlich die Neubebauung des Areals. Durch einen Flächentausch mit der Stadt Ulm kann die BlmA zur Arrondierung des geplanten Bauvorhabens außerdem einen Teil des Flurstücks 1991/2 mit den Wohngebäuden Römerstraße 137 und 139 erwerben. Die beiden Gebäude sind in schlechtem baulichem Zustand und stehen deshalb seit einigen Jahren leer. Eine Sanierung der Gebäude ist ebenfalls nicht wirtschaftlich und die Neubebauung des schmalen Teilgrundstücks zumindest nicht unabhängig bzw. eigenständig realisierbar. Auch sie sollen daher abgerissen werden.



Neben der baulichen Neustrukturierung des Areals beabsichtigt die BlmA auch eine Nachverdichtung. Entstehen soll ein neues, attraktives Wohnquartier mit insgesamt 9 neuen Wohngebäuden mit 71 preisgedämpften, zeitgemäßen Mietwohnungen.

Das aktuell geltende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen und soll entsprechend angepasst bzw. überplant werden. Hierfür ist es notwendig diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) in der Zeit **vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023** im Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus. Die Zahl der durch das Planungsvorhaben betroffenen Belange sowie der Umfang der einzusehenden Unterlagen bewegen sich im Rahmen eines durchschnittlichen Planungsvorhabens. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Wir empfehlen unter folgendem Link einen Termin zu vereinbaren:

<https://connect.shore.com/bookings/verwaltungsgebäude-munchner-str-2/services?locale=de&origin=standalone>

Die Planunterlagen können auch im Internet unter www.ulm.de > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Zum Bebauungsplanentwurf liegen eine schalltechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine orientierende Gebäudeschadstofferkundung, ein Baumgutachten und ein geotechnischer Bericht vor, die ebenfalls eingesehen werden können.

Während der öffentlichen Auslegung können zum Bebauungsplanentwurf und zu den örtlichen Bauvorschriften Anregungen schriftlich bei der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Münchner Str. 2, 89073 Ulm, oder während den Dienstzeiten im Bürgerservice Bauen zur Niederschrift erklärt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Dienstzeiten Bürgerservice Bauen:

Montag	8.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr
Dienstag und Mittwoch	8.00 - 12.30 Uhr
Donnerstag	12.30 - 17.00 Uhr*
Freitag	8.00 - 12.30 Uhr

*17.00 - 18:00 nur nach vorheriger Terminvereinbarung

Tag der Veröffentlichung: 30.09.2023