

Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht
 Münchner Str.2
 89073 Ulm

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt	
und Baurecht	
Eing.	19. AUG. 2010
z.d.A.	V

MF: Sng IV
 of.

Lehr den 18.08.2010

**Bebauungsplan „Mähringer Straße - Beim Wengenholtz“
 - hier: Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bekannt bin ich Vollerwerbslandwirt aus Lehr.
 Unter anderem bin ich Miteigentümer der Fläche FIST.-Nr.73 (0,56 ha) und Eigentü-
 mer des FIST.-Nr.72 (ca. 1,41 ha).

Meine Einwendungen sind daher wie folgt:
 Im Rahmen o.g. Planung sehen Sie zum Plangebiet eine Zufahrt mitten über die
 eben genannten von mir bewirtschafteten Grundstücke vor. Bei den Flächen handelt
 es sich um hochwertige Ackerböden.

Ihre Planungen der Zufahrt überlagern FIST.72 nahezu um 25% und FIST.73 nahezu
 um 15%. Dies ist inakzeptabel.
 Im Zuge der Flurbereinigung zur B 10 wurden gute landwirtschaftliche Strukturen ge-
 schaffen. Vorliegende Planung schafft jetzt wiederum erhebliche Missformen und
 Durchschneidungen, die zweifellos für mich als Vollerwerbslandwirt nicht tragbar und
 unzumutbar sind. In keiner Weise wird mit vorliegender Planung weder agrarstruktu-
 rellen Belangen Rechnung getragen noch dem Gebot nach sparsamem Umgang mit
 Grund und Boden.

Auch ist die Zufahrt zum Baugebiet über den Kreisverkehr in der Mähringer Straße
 ohne weiteres erschlossen und befahrbar. Wozu dann noch ergänzend meine
 Grundstücke in Anspruch genommen werden erschließt sich nicht, zumal die vorge-
 sehene Einwohnerzahl dies zweifellos nicht erfordert.

Der Feldweg FIST.69 dient mir als Landwirt zur Erschließung der Flur und muss zu
 diesem Zwecke auch uneingeschränkt erhalten bleiben. Mögliche Konflikte mit der
 künftigen Wohnbevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit der Wegenutzung
 liegen bereits jetzt auf der Hand und dürfen im jetzigen Planungsstadium nicht aus-
 geklammert werden.

Nach meiner Kenntnis soll es eigentlich Politik der Stadt Ulm sein, vorrangig eigene
 Flächen in Anspruch zu nehmen, was bei vorliegender Planung zweifellos nicht zu-
 trifft. Vielmehr ist es so, dass nicht einmal das Gespräch zu dem betroffenen Grund-
 stückseigentümer gesucht wurde. Dem Mitteilungsblatt entnehme ich stattdessen,

dass hierzu ein Planungsbüro aus Stuttgart beauftragt wurde. Demnach entstammt vorliegende Planung ganz offensichtlich dem „grünen Tisch“, was ich überaus befremdlich finde.

Mit freundlichen Grüßen

**Interessengemeinschaft
Baugebiet Ulm-Lehr am Wengenholz**

Anlage 7.2 zu GD 455/10

Eing 20. AUG 2010

HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

H.F. S.M.B. IV
ST.

per Einschreiben

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

17. August 2010

**Äußerung zum Bebauungsplan „Mähringer Straße – Beim Wengenholz“ gemäß der
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan „Mähringer Straße / Beim Wengenholz“ Ulm-Lehr, die in der Zeit vom 30.07.2010 bis 20.08.2010 bei der Stadt Ulm ausgelegt ist.

Vertretene Interessen

Wir vertreten die Interessen einiger Lehrer Bürger/Innen, Bauplatz Bewerber/Innen, Mitglieder des Ortschaftsrates.

Äußerung zum Bebauungsplan

1.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan unter 6.1 erst genannte Planungsziel, „Der städtebauliche Maßstab soll der des Altorts sein“ steht nicht im Einklang mit dem Funktionsplan. In Relation zu den letzten Bauabschnitten in Ulm-Lehr ist die Einwohnerdichte um ca. 50% höher. Deshalb besteht von unserer Seite mit den derzeitigen Planungen des Bebauungsplanverfahrens kein Einverständnis.

2.

Den Vertretern des Ortschaftsrats Ulm-Lehr wurde von Mitarbeitern der Hauptabteilung Stadtplanung zugesichert, dass eine in der Größe variable Bauplatzgestaltung im Bereich von 600 qm und mehr möglich sei. Diese Zusicherung widerspricht den im Bebauungsplan eingezeichneten Baufeldern. In

den meisten Straßengevierten lassen die geplanten Baufelder keine flexible Bauplatzgestaltung zu und entziehen die planerischen Freiräume.

3.

Dem Planungsziel und Wunsch mehrerer Bauplatzbewerber aus Lehr nach freistehenden Einfamilienhäusern wird fast nicht entsprochen. Aus den im Bebauungsplan festgelegten Baufenstern, lässt sich unweigerlich der im Planverfahren vorliegende Funktionsplan ableiten. Dieser wiederum beinhaltet überwiegend Kettenhaus ähnliche Wohnformen, die meist durch Bauteile miteinander verbunden bzw. in Berührung kommen. Wir vertreten die Meinung, dass deshalb bei dieser Planung nicht mehr von freistehenden Einfamilienhäusern gesprochen werden kann.

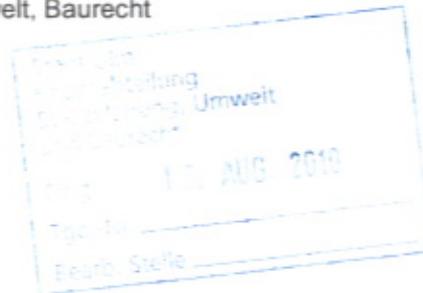
Weiteres

Wir bitten die Planungsbehörde die Stellungnahme zu prüfen und das Ergebnis der Prüfung uns mitzuteilen.

Eine Kopie dieses Schreiben übersenden wir zu Informationszwecken an die Ortsverwaltung Lehr.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm



17. August 2010

Antrag auf ein größeres Baugrundstück "Hinter der Schmiede"

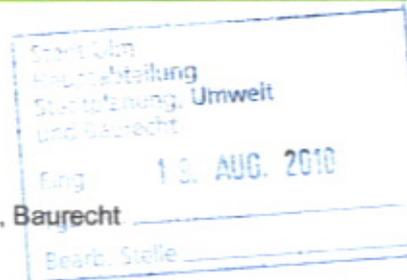
Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Wegerer
Sehr geehrte Mitglieder des Ortschaftsrates,

wie wir aus persönlichen Gesprächen mit Mitgliedern des Ortschaftsrates Lehr und aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren erfahren haben, plant die Stadt Ulm für das Baugebiet „Hinter der Schmiede“ Baugrundstücke mit ca. 400 qm Größe. Wir sehen für unsere Familie zukünftig unseren Lebensmittelpunkt in Lehr und hätten gerne im geplanten Baugebiet ein Grundstück mit ca. 800 qm Größe. Wir befürchten, dass bei den Planvorgaben wie Grundstücksgröße, Grundflächenzahl 0,3 bis 0,4, etc. unseren Bedürfnissen nach einem freistehenden Einfamilienhaus nicht gerecht werden. Deshalb bitten wir die Planungsbehörde und den Ortschaftsrat im Rahmen der öffentlichen Auslegung diesen Antrag zu prüfen und hoffen, dass Sie sich für unsere Interessen einsetzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bedanken uns im Voraus und verbleiben

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm



17. August 2010

Antrag auf ein größeres Baugrundstück "Hinter der Schmiede"

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Wegerer
Sehr geehrte Mitglieder des Ortschaftsrates,

wie wir aus persönlichen Gesprächen mit Mitgliedern des Ortschaftsrates Lehr und aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren erfahren haben, plant die Stadt Ulm für das Baugebiet „Hinter der Schmiede“ Baugrundstücke mit ca. 400 qm Größe. Wir sehen für unsere Familie zukünftig unseren Lebensmittelpunkt in Lehr und hätten gerne im geplanten Baugebiet ein Grundstück mit ca. 800 qm Größe. Wir befürchten, dass bei den Planvorgaben wie Grundstücksgröße, Grundflächenzahl 0,3 bis 0,4, etc. unseren Bedürfnissen nach einem freistehenden Einfamilienhaus nicht gerecht werden. Deshalb bitten wir die Planungsbehörde und den Ortschaftsrat im Rahmen der öffentlichen Auslegung diesen Antrag zu prüfen und hoffen, dass Sie sich für unsere Interessen einsetzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 27. AUG. 2010				
HA	1	11	1	1
z.d.A.	8			

YF: 810 IV
est.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Münchener Str. 2

89073 Ulm

Dresden, 25.08.2010

Bebauungsplan „Mähringer Straße/Beim Wengenholtz im Stadtteil Lehr

Sehr geehrter Herr Schmid
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf unser heutiges Telefonat und wende mich Namens und in Auftrag meiner Frau Mutter, an Sie in Sachen Bebauungsplan Mähringer Straße/Beim Wengenholtz.

Meine Mutter ist von dem o.g. Bebauungsplan insoweit betroffen, als dass das Flurstück als private Grünfläche im Bebauungsplan vorgesehen ist, auf der nicht gebaut werden kann.

Diese Qualifizierung des Flurstücks war von meiner Mutter nie so gewollt. Meine Mutter hat in den mit Vertretern der Stadt Ulm geführten Gesprächen stets zum Ausdruck gebracht, dass das o.g. Flurstück als Bauland im Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Diese Möglichkeit wurde von den Vertretern der Stadt Ulm zunächst auch als möglich beurteilt, wobei der Vertreter der Stadt Ulm darauf hingewiesen haben, dass für den ehemals noch nicht erschlossenen Teil noch Erschließungsgebühren anfallen werden. In späteren Gesprächen wurde diese Möglichkeit dann als nicht mehr möglich dargestellt mit Hinweis auf die Grundstückspolitik der Stadt Ulm.

Nachfolgend möchten ich erläutern, welche Gründe aus Sicht meiner Mutter dafür sprechen, dass das Flurstück als Bauland und nicht als Grünfläche im Bebauungsplan Eingang finden soll.

1. Bau des Einfamilienhauses

Auf dem vorderen Teil des ehemals ca. 2.500 qm großen Grundstücks wurde das Einfamilienhaus meiner Mutter errichtet. Damals wurde der Bauantrag per Gemeinderatsbeschluss der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Lehr genehmigt.

Aus Kostengründen und weil zunächst keine Notwendigkeit Bestand für den Bau eines zweiten Einfamilienhauses, wurde daher zunächst lediglich der vordere Teil des Grundstücks erschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt stand jedoch außer Frage, dass im Bedarfsfall in den hinteren Teil des Grundstücks gebaut werden konnte.

Bereits 5 Jahre später waren Baupläne erstellt für den Bau eines zweiten Einfamilienhauses, das meine Großeltern errichten und in das sie nach der Hofübergabe einziehen wollten. Diese Baupläne wurden bei der Gemeinde nicht mehr eingereicht, weil meine Großmutter verstarb und mein Großvater auf dem damaligen Hof wohnen blieb. Mein Großvater war über viele Jahre hinweg ehrenamtlicher Bürgermeister der Gemeinde Lehr. Es wären mit Sicherheit keine Baupläne erstellt worden hätte man Zweifel daran gehabt, dass das Bauvorhaben überhaupt genehmigt würde.

Anfang der Siebziger Jahre wurde die Gemeinde Lehr in die Stadt eingemeindet und die Zuständigkeit für die Bebauung von Grundstücken ging an die Stadt Ulm.

2. Art der Bebauung des Grundstücks

Das Grundstück war bereits damals so bebaut worden, dass im Nachhinein bei Bedarf im hinteren Teil noch ein Einfamilienhaus errichtet werden konnte. Anders gelagert wäre der Sachverhalt, wenn das Haus meiner Mutter in die Mitte des Grundstücks gesetzt worden wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Betrachtet man nun den Bebauungsplan, in welchem die Fläche aktuell als Grünfläche ausgewiesen wird, so fällt dem Betrachter im Abgleich mit der angrenzenden Bebauung unmissverständlich ins Auge, dass hier eine Baulücke zu sein scheint, deren Sinn sich aus dem bloßen Erscheinungsbild nicht erschließt.

Es steht außer Frage, dass die Stadt Ulm aus vielerlei Gründen eine entsprechende Grundstückspolitik verfolgt - dies kann ein jeder Interessierte auf der offiziellen Web-Page der Stadt Ulm im Internet nachlesen. Dies ist auch so in Ordnung.

Unter Berücksichtigung und Würdigung der geschilderten Umstände im vorliegenden Einzelfall bitten wir daher die Stadt Ulm die Behandlung des Flurstücks als Grünfläche nochmals zu überdenken und im Rahmen ihres Ermessensspielraumes und unter Billigkeitsaspekten, die Bebauung des Flurstücks zu ermöglichen.

Ich möchte mich bereits vorab für ihre Bemühungen und ihre Aufmerksamkeit bedanken.

Hochachtungsvoll

Ulm, den 07.09.2010

Stadtverwaltung Ulm
Abt. Städtebau
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. SEP. 2010				
II	III	IV	V	
z.d.A.				

h
bitte MF: OR-Plan
+ Li

Betr: Baugebiet Ulm-Lehr „Beim Wengenholz“ - Grundstücksgröße

Sehr geehrter Herr Csulits, sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind eine Familie mit zwei kleineren Kindern, die bereits seit 11 Jahren in Lehr wohnt und ein familiengerechtes Baugrundstück sucht (und in der entsprechenden Warteliste eingetragen ist).

Unsere Hoffnungen, in Lehr bauen zu können, haben wir im Moment mangels Alternativen auf das zukünftige Baugebiet „Im Wengenholz“ gesetzt. Jetzt konnten wir anhand der Baupläne feststellen, dass in dem Baugebiet für Einfamilienhäuser ausschließlich Baugrundstücke in der Größe von um die 400 qm vorgesehen sind (die durchschnittliche Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt in Baden-Württemberg ca. 680 qm, in Deutschland 846,42 qm!).

Ich möchte mir den Hinweis erlauben, dass derartig kleine Einfamilienhausgrundstücke eventuell nicht den unterschiedlichen Bedürfnissen für familiengerechtes Wohnen entsprechen, da auf solchen Grundstücken nicht einmal ein kleiner Spielgarten für die Kinder Platz finden kann; die Größe reicht weder für ein Gemüsebeet noch für zwei Apfelbäume, jedenfalls nicht ohne gegen Grenzvorschriften zu verstoßen. (Ganz davon abgesehen, dass der Garten den Großteil des Tages vom Nachbarhaus verschattet wird.)

Ich sehe dabei den Willen der Stadt, „möglichst jedem“ das Bauen zu ermöglichen und jener, der mit Kleinstgrundstücken nicht zufrieden ist, auch nicht gezwungen ist, in Lehr zu bauen. Das geplante Baugebiet scheint aber doch so groß, dass schwer nachvollziehbar ist, warum einseitig Interessen nach weit unterdurchschnittlich großen Grundstücken vertreten werden und nicht auch den Bedürfnissen derer entsprochen werden kann, die sich ein durchschnittliches Grundstück für eine Familie wünschen – auch unter Berücksichtigung der Ulmer Grundstückspreise. Die meisten bauen doch nur einmal im Leben. Schon Größen von 600 qm bis 800 qm würden ja einem normalen Einfamilienhausgrundstück in einem Vorort entsprechen.

Auch würde eine Mischung von z.B. 2/3 kleineren und 1/3 normal großen Grundstücken dem Charakter eines Dorfes wie Lehr mit etwas mehr „Grün“ zwischen den Häusern entgegenkommen.

Ich bitte Sie daher in Betracht zu ziehen, auch einen (zumindest kleineren) Teil des neuen Baugebiets für Baugrundstücke zwischen 600 qm und 800 qm vorzusehen.

Schenk, Claudia (Stadt Ulm)

Von: Ralf Stolz [ralf.stolz@bund.net] im Auftrag von BUND-Umweltzentrum Ulm [bund.ulm@bund.net]
Gesendet: Freitag, 2. Juli 2010 11:20
An: Gönner, Ivo (Stadt Ulm); Wetzig, Alexander (Stadt Ulm); cdu-fraktion-ulm@t-online.de; FDP (Stadt Ulm); FWG, Extern (Stadt Ulm); Grüne Fraktion (Stadt Ulm); SPD (Stadt Ulm); uwe.peiker@t-online.de
Betreff: Offener Brief: Keine zweite "Ringstraße" in Lehr

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Gönner,
 sehr geehrter Herr Bürgermeister Wetzig,
 sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

mit Blick auf die Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13. 7. möchten wir uns kritisch zu Planungen für den Stadtteil Lehr äußern:

Das Verkehrsplanungsbüro Brenner schlägt im Zusammenhang mit den in Lehr geplanten Neubaugebieten eine **neue Ringstraße** rund um den westlichen Teil des Stadtteils Lehr vor. Dieser sog. „Erschließungsring“ vom Lehr Talweg bis zur B 10 würde mit 5.300 Fahrzeugen pro Tag zwar den Ortskern geringfügig um rund 1.500 Fahrzeuge täglich entlasten, vor allem aber dem Durchgangsverkehr von und in Richtung Wissenschaftsstadt einen neuen Weg bahnen: Für alle aus Richtung Mähringen/Universität/Oberer Kuhberg kommenden Fahrzeuge böte sich eine kürzere Schleichweg-Alternative in Richtung Norden / B 10. Nur unter dieser Annahme ist auch die prognostizierte o. g. hohe Belastung zu erklären.

Eine derartige Einkreisung von Ortschaften durch Umgehungsstraßen, wie sie in Böfingen jüngst im Baugebiet Buchenlandweg nach heftigen Bürgerprotesten (hoffentlich) verhindert wurde, sollte nach unserer Auffassung tabu sein. Sie schafft auf Dauer mehr Probleme, als sie lösen soll:

- 5.000 Fahrzeuge täglich im Westen einer Siedlung - also in der Haupt-Windrichtung - erzeugen eine erhebliche Abgas- und v. a. Lärmbelastung für die neuen wie alten Wohngebiete im Westen Lehrs.
- Die Straße schnürt die Teile von Lehr, die heute noch einen freien Zugang zur umgebenden Landschaft haben, ein. Wo man als Erholung suchender Fußgänger oder Radfahrer auch hin will, muss man immer erst eine verkehrsreiche Straße überqueren.
- Es wäre absehbar, dass bald eine Tempo-30-Regelung gefordert würde, um diesen Verkehr zu bändigen - eine Vorschrift, an die sich bei längeren Straßenabschnitten - hier ginge es um 1,5 km - bekanntlich nur wenige Autofahrer halten.

Zum Glück erwägt das Büro Brenner eine Alternative, die das Hauptproblem tatsächlich anpackt: **Die neue Ringstraße wird in etwa auf halbem Wege durchschnitten, ein durchgehender Verkehr damit unmöglich gemacht.** Eine solche Planung würde die Verkehrsbelastung drastisch senken. Die Straße würde dann wirklich nur dem Anwohnerverkehr dienen.

Wir plädieren dafür, diese Lösung bei allen weiteren Überlegungen vorzusehen!

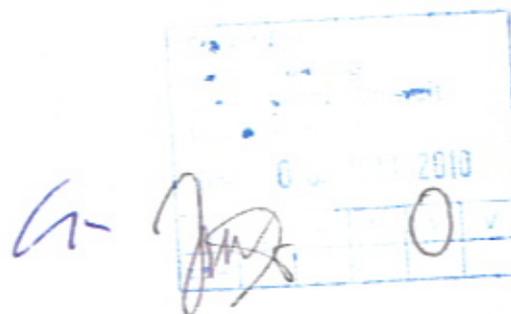
Der Fachbereichsausschuss berät am 13.7. unter dem Tagesordnungspunkt „Mähringer Weg / Beim Wengenholz“ über den ersten Teilabschnitt im Süden Lehrs. Schon jetzt sollte dabei die Gesamtverkehrsplanung berücksichtigt werden, damit mit den neu zu schaffenden Knotenpunkten nicht möglicherweise Entscheidungen gefällt werden, deren negative Konsequenzen erst später sichtbar werden.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dieter Fortmann
 Vorsitzender des BUND-Kreisverbandes Ulm

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
 Landesverband Baden-Württemberg e.V.
 Kreisverband Ulm

Pfauengasse 28
 89073 Ulm
 Fon: + 49 0731 66695



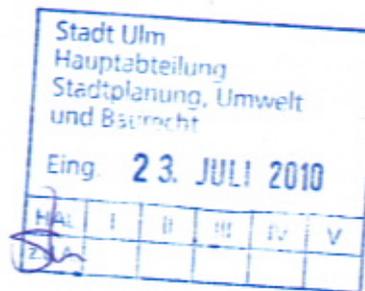
→ z.d.A.
 Einsprüche



FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland

LV Baden-Württemberg e.V.
Regionalverband Donau-Iller



Dr. Dieter Fortmann
Vorsitzender des BUND KV Ulm

An SUB
Stadt Ulm
89070 Ulm

**unterschiedliche Darstellung des Bebauungsplans
Ulm Lehr „Hinter der Schmiede“
zwischen Gemeinderatsvorlage und Amtsblatt**

Ulm, den 22. 7. 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND ist irritiert über die Darstellung des Bebauungsplans „Hinter der Schmiede“ in Ulm-Lehr im neuen Amtsblatt.

Während in der Gemeinderatsvorlage zwischen der Bebauung Oberer Eselsberg und dem geplanten Baugebiet eine deutliche Grünzäsur vorhanden ist, die nicht Teil des Bebauungsplans ist, wird der Raum zwischen Oberer Eselberg und dem Baugebiet in der Darstellung des Amtsblatts geschlossen.

Dies würde sowohl einer umweltverträglichen Stadtplanung als auch aus Gründen des Naturschutzes unseren Widerspruch finden, wie wir schon bei der Aufstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes betont haben.

Es muss ein landschaftlicher Freiraum mit Durchgängigkeit auch für Wild zwischen dem Teilort Lehr und der Bebauung des Oberen Eselsberg/Universitätsgelände und damit der Stadtbebauung erhalten bleiben.

Dieser Freiraum darf auch nicht durch Zäune etc behindert werden.

Wir bitten um Aufklärung, wie die unterschiedliche Darstellung zu verstehen ist und ob dieser Freiraum erhalten bleibt.

Freundliche Grüße

Fortmann

2 Anlagen

DB Services Immobilien GmbH • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
Postfach
89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Verkehr

Eing. 10. AUG 2010

HA	IV	V
z.d.A.		

hm

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe
Flächenmanagement
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.db.de/dbsimm

2 und 4 bis Mathystraße

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 0721 938-1256
barbara.ba.schreiber@bahn.de
Zeichen FRI-KAR-I 1 Sr
AZ: TÖB -KAR-10-5135

09.08.2010

Ihre Zeichen: SUB I - Eng

Ihr Schreiben vom: 15.07.2010

Bebauungsplan „Mähringer Straße – Beim Wengenholz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren.

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:

Das Neubaugebiet wird von dem Alabstiegstunnel der NBS-Trasse Wendlingen - Ulm von ca. Bau-km 78,50 bis ca. Bau-km 78,92 unterquert (siehe Anlage). Des Weiteren liegt in diesem Bereich das Verbindungsbauwerk 6 bei Bau-km 78,80.

Die Überdeckung beträgt zwischen ca. 69m und 78m. Zz. ist für das Gleis in diesem Bereich nur Feste Fahrbahn vorgesehen.

Vom Gutachter für Schall- und Erschütterungsschutz wäre zu klären, ob bei dieser Überdeckung bei der Unterfahrung von zukünftiger Wohnbebauung Masse-Feder-Systeme erforderlich werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der weiteren Bearbeitung mit dem Ziel der Festsetzung eines Bebauungsplans sowohl die bau- als auch die betriebsbedingten Einwirkungen der neuen Bahnanlagen zu beachten sind. Darüber hinaus sind ggf. Maßnahmen fest zusetzen, die auch

bei der Aufwertung der Flächen noch einen ausreichenden Schutz sicherstellen. Diese möglichen Maßnahmen gehen zu Lasten künftiger Investoren auf der Fläche des Bebauungsplans.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass wegen der direkten Unterfahrung einzelner Grundstücke durch das Planfeststellungsverfahren die Eintragung einer bedingt persönlichen Dienstbarkeit (dingliche Sicherung) im Grundbuch festgesetzt wurde. Auch dieser Umstand ist im Zuge der weiteren Planungen zu beachten.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

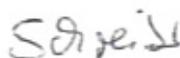
DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe

i.V.



Patrizia La Rossa

i.A.



Barbara Schreiber

Anlagen: 1 Lageplanskizze



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Bauleitplanung					
Eing. 23. JULI 2010					
HAL	I	II	III	IV	V
<i>(Handwritten mark)</i>					

Ihre Referenzen Herr Englert, Ihr Schreiben vom 15.07.2010
Ansprechpartner PTI 22, PB 5, U2559 Hans-Jürgen Buck
Durchwahl +49 731 100-86761
Datum 22. Juli 2010
Betrifft Bauleitplanung „Mähringer Straße – Beim Wengenholz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung am Verfahren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Peter Mangold

Hans-Jürgen Buck

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Vorstand
Handelsregister

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm
Olgastr. 63, 89073 Ulm
Telefon +49 731 100-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 858 663
IBAN: DE1759010066 0024859668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
UStIdNr. DE 814645262



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
DENKMALPFLEGE

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
Hauptabteilung SUB
- z. Hd. Herrn Englert -
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Stadt Ulm
Zentrale Dienste

Eing. 10. Aug. 2010
Tgb.-Nr. I1440
Bearb. Stelle

SUB I

Anlage 7.11 zu GD 455/10

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 11. AUG. 2010

HAL	II	III	IV	V
z.d.A.				

Datum 06.08.2010

Name Wolfgang Thiem

Durchwahl 2473

Aktenzeichen 26-Th

(Bitte bei Antwort angeben)

MF: SUB IV
et

Stadt Ulm, Bebauungsplan Mähringer Straße - Beim Wengenholz, TÖB-Anhörung
Ihr Schreiben vom 15.07.2010, Az: SUB I - Eng

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren**

Sehr geehrter Herr Englert,

Vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher
Belange im Rahmen des o. g. Verfahrens.

Aus der Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Mittelalterarchäologie gibt
es bezüglich der o. g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Vor- und Frühgeschichtliche Denkmalpflege:

Vom unmittelbar westlich benachbarten Bereich „Am Söflinger Weg“ sind vorge-
schichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Es ist insbesondere angesichts
der topographischen Situation dringend zu vermuten, dass sich das vorgeschichtliche
bzw. römische Siedlungsareal in das Planungsgebiet erstreckt.

Festzuhalten ist:

1. Die Erschließungsmaßnahmen bedürfen der archäologischen Begleitung. Der
Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmal-
pflege zwei Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.

2. Sollten sich archäologische Spuren zeigen , ist die Möglichkeit zu Fundber-
gung und Dokumentation einzuräumen.
3. Verwiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG:

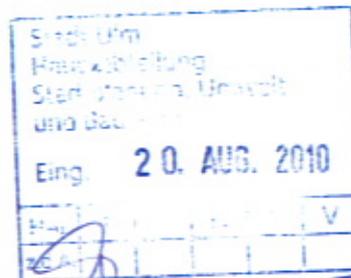
*Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern,
Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden
(z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen,
Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unver-
züglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.*

Mit freundlichen Grüßen



Wolfgang Thiem

SWU Energie GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 UlmSWU Energie GmbH
Karlstraße 1
89073 UlmN11
Planung Anlagen u. Netze
Koordination
Rolf Hermann/Alexandra Weber
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

18.08.2010

Bebauungsplan "Mähringer Straße-Beim Wengenholz", Ulm-Lehr**hier: Stellungnahme der SWU Energie im Rahmen der Anhörung der Träger
öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan „Mähringer Straße-Beim Wengenholz“ wurde auf Belange der SWU Energie geprüft. Die SWU Energie möchte deshalb auf nachfolgende Punkte hinweisen.

Der erforderliche Aufbau zur Trinkwasserversorgung, muss aus der Mähringer Straße im nord/westl. Teil und der Ringstraße aus der K9901 im östlichen Teil des geplanten Neubaugebietes erfolgen. Nur über diesen Teilbereich ist es möglich ein leistungsstarkes Trinkwassernetz aufzubauen.

Zur Stromversorgung des Neubaugebietes muss eine Transformatorenstation (TS) erstellt werden. Wie im Auszug des Bebauungsplans dargestellt ist, aus netztechnischer Sicht, diese Trafostation am östlich geplanten Gehweg, in Verlängerung zum verkehrsberuhigten Bereich der Ringstraße zu erstellen. Konkrete Abstimmungen zu diesem Standort, sollten zwischen den Fachbereichen vor Erstellung der gemeinsam koordinierten Planung erfolgen.

Zum Aufbau einer Nahwärmeversorgung, ist ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zu erstellen. Konkrete Vorgaben zum Platzbedarf können von Seiten der SWU Energie aktuell noch nicht genannt werden. Aber auch hier ist der Standort zu klären. Ob wie bisher die späteren Hausanschlüsse vorab und im Zuge der späteren Erschließung bzw. Leitungsverlegung in die Grundstücke erfolgen können, muss geprüft werden.

Dem Ziel, möglichst große Bebauungen zu ermöglichen, wie unter Punkt 7.3 beschrieben, steht die SWU Energie im Grundsatz positiv gegenüber. Ohne konkretere Zuordnung der Bebauung und Aufteilung der Grundstücke, müssen die Vorabverlegungen der Hausanschlüsse im Grundsatz neu bewertet werden.

Die spätere Ausführung dieser Anschlüsse ist technisch möglich, aber dann jeweils mit Öffnung bzw. Montagegruben in den Straßen verbunden.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in weitere Schritte.

Freundliche Grüße

SWU Energie GmbH

i. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Meier", written over the text "i. A.".

Florian Meier

i. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "R. Herrmann", written over the text "i. A.".

Rolf Herrmann

Anlage

Auszug des Bebauungsplans mit Eintrag des gewünschten SWU Energie TS Standortes

Wehrbereichsverwaltung Süd

IUW 4.320 Az 45-60-00

Süd1-A-278-10-a

Wehrverwaltung

Wehrbereichsverwaltung Süd - Postfach 10 52 61 - 70045 Stuttgart

Stuttgart, 27. August 2010

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Eing. 31. AUG. 2010				
HAL	II	III	IV	V
z.d.A.				

Telefon 0711 2540 - 1816
Vermittlung 0711 2540 - 0
Fax 0711 2540 - 1830
BwFernwahl 5200

Bearbeiter:
Frau Bach

vorab per Telefax: 0731 161-1630

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;
Bebauungsplan „Mähringer Straße - Beim Wengenholz“
Bezug: Ihr Schreiben vom 15. Juli 2010 - Az SUB I -Eng

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass sich das o.a. Planungsgebiet im Nahbereich des Standortübungsplatzes Dornstadt, der Standortschießanlage Ulm, der Rommel-Kaserne und des Bundeswehrkrankenhauses Ulm befindet und deshalb mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

Diese Liegenschaften sind als Sondergebiet "Bund" ausgewiesen. In solch einem Sondergebiet sind grundsätzlich Lärmemissionen (gem. DIN 18005, Teil 1, Ziffer 4.5.2) durch den militärischen Übungsbetrieb von 70 dB (A) zulässig und möglich.

Ich darf Sie daher bitten, den Textteil um den Hinweis auf die möglichen Lärmbelästigungen von der genannten militärischen Liegenschaft zu ergänzen und klarzustellen, dass aufgrund dieser Sachlage keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall evtl. notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmnormenwerte im Gebäude von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren sind.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann ich keine Angaben machen.

Postanschrift:
Postfach 10 52 61
70045 Stuttgart

Paketanschrift:
Heilbronner Str. 186
70191 Stuttgart

Besucheradresse:
Nürnbergerstr. 184
70374 Stuttgart

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg
BLZ 750 000 00
Konto-Nr. 750 010 07

Die lange Bearbeitungszeit bitte ich zu entschuldigen

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Santen

LI-Le

2010-08-24
NSt. 2380SUB I

Strat. Plan	
für die Gemeinde	
Mähringer Straße - Beim Wengenholz	
Eng 26. AUG. 2010	
HA	
MA	

H. F. B. S. T. V. S.

Bebauungsplan "Mähringer Straße - Beim Wengenholz"

Schreiben SUB I vom 15.07.2010 AZ.: SUB I - Eng

LI V als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Landwirtschaft und Forstwirtschaft erhebt gegen den Entwurf des Bebauungsplans "Mähringer Straße - Beim Wengenholz" keine grundsätzlichen Einwendungen, bringt aber folgende Anregungen ein:

Landwirtschaft:

Da die Westgrenze des neuen Baugebietes längerfristig den Ortsrand von Lehr bilden soll, sollte der im Bebauungsplan als öffentlicher Gehweg ausgewiesene Grenzweg auch als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft benutzbar bleiben. Die westlich des künftigen Wohngebietes liegenden Felder könnten dann weiterhin von zwei Seiten her angefahren werden.

Forstwirtschaft:

Mit der Bebauung wird zwar der gemäß LBO vorgeschriebene 30-Meter-Waldabstand eingehalten, im Südwesten reicht die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz aber direkt bis an den Waldrand heran. Dadurch entsteht ein durch Straßen und Siedlungsbereich abgetrennter Korridor, der für Wild und andere Tierarten nur schwer durchwanderbar ist. In der Folge könnte es zu erhöhten Verkehrsverlusten kommen. Um dem entgegen zu wirken, sollte im Südwesten eine Verbindung zur offenen Feldflur erhalten bleiben. Ideal wäre, auf die beiden südlichsten Bauflächen zu verzichten und die öffentliche Grünfläche dort einzurichten.



Lemm