

Anlage 5.1 zu GD 236/11

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. JULI 2011					
HA	I	II	III	IV	V
Z.B.A.					

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

MF: 813 III el

Zeichen GD\_KS20110701a.doc  
Datum 1. Juli 2011  
Ihr Zeichen -  
Betreff -Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz", Auslegungsbeschuß vom  
06.05.2011, -- Einwendungen --

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Ulmer Bürger habe ich Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.  
Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz" Auslegungsbeschuß vom 06.05.2011

### Einwendungen und Anmerkungen

Fehlerstelle 1*)	Mängelbehafteter Inhalt	Mangel	Erläuterung
(A) Angabe der Gesetzesquellen	Landesbauordnung	Die zitierte Ausgabe (BG) kann nicht verifiziert werden	Gemeint ist möglicherweise :LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357, ber. 05.03.2010 S. 416)
(A) 1.3.1.1 (B) 5.2	Maß der baulichen Nutzung Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,7	unzulässiger Wert	Gemäß §19 (4) darf die Obergrenze der GRZ lt. Tabelle nach §19 (1) für den Bau von Nebenanlagen und Garagen um max. 50% überschritten werden. Der zulässige Maximalwert ist somit in allgemeinen Wohngebieten 0,6.
(A) 1.3.2 (B) 5.2	Höchstgrenze Oberkante Gebäude	Angaben zu Gebäudehöhe fehlen sowohl im Bebauungsplan, als auch den textlichen Festsetzungen. Entsprechende Erläuterungen in den Begründungen zum B-Plan ersetzen die Festlegungen im B-Plan bzw. dessen textlichen Festsetzungen nicht.	Die Gebäudehöhe muß nach BauNVO § 16(3) in Anzahl der Vollgeschosse angegeben werden. Alternativ ist die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen in m zulässig. Höhenlagen können nur zusätzliche Angaben (Bezugspunkte) sein. Höhenlagen sind in der Bundesrepublik Deutschland (alte Bundesländer) nach dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN92 in m NHN anzugeben. Die Verwendung des Begriffs „relative Höhe“ in den Begründungen zum B-Plan für die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen in m über Grund ist missverständlich. Als relative Höhe ist allenfalls die Höhenlage über NHN anzusehen.
(A) 1.3	Maß der baulichen Nutzung	fehlender Maximalwert für die Geschoßflächenzahl (GSZ)	Nach §19 BauNVO ist die Angabe einer Geschoßflächenzahl vorgesehen (jedoch nicht vorgeschrieben). Bei fehlender Angabe der GSZ sind nach gängiger Rechtsprechung gemäß des Einfügegebots nach §34 BauGB die Maße der umgebenden Bebauung maßgebend, stets gelten jedoch die Maximalwerte nach §19 (1) BauNVO. Für Allgemeine Wohngebiete ist der maßgebende maximale Wert der GSZ 1,2. Der Bebauungsplan ist in dieser Hinsicht noch einmal genau zu prüfen.

		steigt. Bei einer GRZ von 0,4 ist bei 3-4 Vollgeschossen eine GRZ von >1,2 zu erwarten.	
(B) 3.	Angaben zum Bestand Umgebende Bebauung	Die Begründungen wie auch die Planungen nehmen keinen Bezug auf die westliche angrenzende kleinzellige Wohnbebauung mit Gebäudehöhen von 1-3 Vollgeschossen. Sie widersprechen deshalb dem Einfügegebot nach §34 BauGB.	Beim vorgelegten Entwurf handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, in dem wesentliche qualifizierende Merkmale fehlen (Gebäudehöhe, GSZ). Die Bebauung muss sich in den fehlenden Parametern deshalb im Sinne des Einfügegebots nach §34 BauGB an der umgebenen Bebauung orientieren. Da eine Reihe von neueren Bebauungsplänen im Stadtgebiet unzulässige Werte insbesondere für die GRZ und GSZ enthalten ist zu prüfen, ob dies auch ggf. für das angrenzende Brauerviertel gilt. In diesem Falle wäre eine Bezugnahme auf die dortige Baustruktur unzulässig.
(A) 3.1 (B) 4	Dachform, FD = Flachdach	Als Dachform wird zwingend Flachdach vorgeschrieben.  Flachdächer sind jedoch weder orts- noch landschaftstypisch und stehen im Gegensatz zur umgebenden Bebauung.	Der Geltungsbereich liegt am Rande des historischen Ortsgebiets von Söfingen und grenzt unmittelbar an das Grundstück der denkmalgeschützten Kirche an. In der umgebenden Bebauung, aber auch stadt- und landschaftstypisch sind Satteldächer vorherrschend. Grundsätzlich wären an der Stelle also Satteldächer angemessen. In Anbetracht der nahen, bereits von der Tradition abweichenden Bauweise im Brauerviertel kann allenfalls der Bau zeitgeschmacksgemäßer Flachdächer <b>ermöglicht</b> werden. Eine Festschreibung auf orts- und kulturfremde Flachdachbauweise, als zwingende Vorschrift, ist jedoch nicht akzeptabel und setzt falsche Signale.

1\*) (A) = Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 143/90  
(B) = Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143/90



# Wehrbereichsverwaltung Süd

IUW 4.320 Az 45-60-00

Süd1-A-091-11-b

# Wehrverwaltung

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Stuttgart					
Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 05. JULI 2011					
HA	I	II	III	IV	V
Ed.A.					

Stuttgart, 1. Juli 2011

Stadt Ulm  
SUB  
Wulf Englert  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

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

MF: SNG IV est.

vorab per Telefax: 0731 161-1630

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;

**Bebauungsplan „Königstraße – Kirchplatz“, Ulm**

Bezug: 1. Ihr Schreiben vom 8. Juni 2011 – Az SUB-Eng

2. Mein Schreiben vom 18. April 2011 - IUW 4.320 - Az 45-60-00

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Englert,

im Zuge der Anhörung zu o.a. Bebauungsplan habe ich Ihnen mit o.a. Schreiben mitgeteilt, dass Belange der militärischen Landesverteidigung berührt sind.

Die darin aufgestellten Forderungen bleiben aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Bertsche

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**  
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 25.07.11  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Dr. Georg Seufert  
Aktenzeichen: 2511 // 11-04739

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143/90 und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich "Königstraße-Kirchplatz" im Stadtteil Westen der Stadt Ulm  
(TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben vom 08.06.2011

Anhörungsfrist 25.07.2011

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,  
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von stellenweise organisch geprägtem Auenlehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Ur-Donau überlagert. Die Mächtigkeiten der quartären Ablagerungen sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Untergrund bauen Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs sowie verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras auf. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Allgemein ist in der Blauniederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau von Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Aus hydrogeologischer Sicht wird auf die im Blautal möglicherweise bauwerksrelevanten (geplante Tiefgarage) geringen Grundwasserflurabstände hingewiesen. Ansonsten sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### **Geotopschutz**

Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Im Original gezeichnet  
Dr. Georg Seufert

SUB V-519/11 BA/BP-Sk  
SUB V-521/11 NZ/BP-Si

Stn				
St				
U				
Eing	27.	07	2011	
HA				
z. LA				

25.07.2011

Nst.: 6046

Nst.: 6048

SUB I

177: 819 III el

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Königstraße - Kirchplatz"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

Die in der artenschutzfachlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind entsprechend umzusetzen:

- Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 01.11. bis 28.02. zulässig
- Anbringen von 8 Vogelnistkästen
- Anbringen von 10 Fledermauskästen
- Beide Arten von künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu pflegen
- Pflanzung einer naturnahen Hecke

Die unter Punkt 7.12 des Gutachtens beschriebenen Maßnahmen zum Reptilienschutz sind umzusetzen.

I. A.



Simon