



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.08.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV - HK		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.10.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 293/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	12	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1–5.12)
	8	Vorhaben und Erschließungsplan: Funktionsplan, Grundrisse UG, EG, OG, Schnitt, Abstandsplan, Schaubild, Illustration	(Anlage 6.1-6.8)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnquartier Marchtalerstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier Marchtalerstraße" in der Fassung vom 01.08.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.08.2011 hierzu festzulegen.
3. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,LI,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Bebauungskonzeptes der Fa. Immobilien Werkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH für ein innenstadtnahes Wohnquartier.

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Äußerungen und Anregungen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden, im Wesentlichen mit folgenden Stellungnahmen wiederholt vorgebracht:

- a) es wurde keine Änderung am Charakter der Bebauung vorgenommen, die Überarbeitung gegenüber dem Vorentwurf ist unzureichend
- b) die vorgesehene Bebauung ist zu dicht und zu hoch, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden überschritten, Abstandsflächen gemäß LBO werden unterschritten
- c) die vorgesehene Bebauung verursacht erhebliche Beeinträchtigungen der bestehenden Gebäude hinsichtlich Besonnung und Belichtung v.a. in den Wintermonaten
- d) die bestehende Topographie und Bebauungsstruktur wird nicht berücksichtigt, es gibt zu wenig ebenerdige Freiflächen
- e) die ergänzenden Nutzungen sind unzureichend konkretisiert, die Durchführung der Maßnahmen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht konkret genug festgelegt
- f) die Erschließung ist unzureichend insbesondere für den Gewerbebetrieb Regerweg 8, es gibt zu wenig private und öffentliche Stellplätze, es ist keine direkte Anbindung an den Ostbahnhof vorgesehen
- g) unzureichender Schallschutz der Wohnbebauung zum Gewerbebetrieb Regerweg 8, das Schallgutachten hinsichtlich des Schienenlärms ist überholt

Auf Grund der Äußerungen wurden bereits nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Veränderungen der Planungskonzeption gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen:

- a) Reduzierung der Wohneinheiten von 150 auf 110 WE und der Einstellplätze im Garagengeschoss von 150 auf 120 Einstellplätze. Reduzierung der Gebäudehöhen insgesamt auf 2 bis 5 Geschosse (gegenüber max. 7 Geschossen zum Vorentwurf), im Bereich zum Silcherweg auf 2 bis 4 Geschosse, die Gebäude werden teilweise verschoben und die Gebäudetiefe wird geringfügig vergrößert.
- b) Die Bebauungsdichte und Gebäudehöhe wird wie in Punkt a) aufgeführt reduziert. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den Nachbargrundstücken werden grundsätzlich eingehalten, innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen geringfügig überschritten. Der städtebauliche Entwurf ist so ausgestaltet, dass eine nachbarliche Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes nicht gegeben ist und die brandschutztechnischen Auflagen eingehalten werden können.

Eine bauliche Verdichtung an übergeordneten Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs (Ostbahnhof) sowie in innenstadtnahen Lagen ist eine wesentliche Zielsetzung der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt und wird im Plangebiet maßvoll mit einer GFZ von ca. 1,5 umgesetzt.

- c) Sicherstellung der Besonnung der nördlich angrenzenden Wohnungen am Silberweg nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), die Besonnungsdauer beträgt überall nach der Überarbeitung in der Winterzeit mindestens 1 Stunde und bei den meisten Gebäuden bis zu 3 Stunden
- d) Die überarbeitete Planung mit 2 - 5 Geschossen berücksichtigt die Lage des Plangebietes am Michelsberg und die dichte Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie
- e) Die ergänzenden Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke u.a.) werden auf das Erdgeschoss (Ebene über Garagengeschoss, 1. Wohngeschoss) beschränkt.
- f) Die Erschließung des Gewerbebetriebes Regerweg 8 wird sichergestellt. 120 private Stellplätze und 22 öffentliche Stellplätze sind ausreichend. Die Anbindung an den Ostbahnhof wird durch den S-bahnähnlichen Taktverkehr geregelt. Zusätzliche Regelung, außerhalb des Bebauungsplanes zur Minderung des Fremdparkens auf öffentlichen Flächen durch Parkscheiben mit einer Begrenzung der Parkzeit auf max. 2 Stunden. Anwohner die über keinen Stellplatz verfügen, erhalten eine Ausnahmegenehmigung.
- g) Die festgesetzten, passiven Auflagen zum Schallschutz im Bebauungsplan auf der Grundlage des Schallgutachtens zum Schienenlärm sind ausreichend. Zusätzliche schalltechnische Regelungen hinsichtlich des Gewerbebetriebes Regerweg 8 sind auf Grund der städtebaulichen Gliederung (WA – MI) nicht erforderlich.

Gesamtbewertung der konzeptionellen Änderungen:

Die aufgeführten Änderungen wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.03. 2011 eingearbeitet. Nach der öffentlichen Auslegung wird ergänzend festgesetzt, dass nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger nur im Erdgeschoss des Vorhabens (1. Wohngeschoss) zulässig sind.

Die konzeptionellen Änderungen auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung ermöglichen eine standortgerechte und angemessene Verdichtung im Plangebiet und eine zureichende Einfügung der Bebauung in die umgebende Struktur.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI I S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 799/1 und 799/2, sowie Teilflächen Flurstück Nr. 826 (Regerweg) und 828 (Marchtalerstraße) auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Plan Nr. 114/20, in Kraft getreten am 08.07.2010
- Plan Nr. 114/15 genehmigt durch Erlass des RP Nordwürttemberg. vom 06.07.1960 Nr. I 540-2206-48-Ulm/9
- Plan Nr. 114/05 genehmigt durch Erlass des Ministeriums des Innern vom 16.08.1927 Nr. 2857

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.12.2010 (§ 385)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 50 vom 16.12.2010
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 27.12.2010 bis einschließlich 12.01.2011 durchgeführt
- d) öffentliche Informationsveranstaltungen am 14.12.2010, 02.03.2011, und am 19.05.2011
- e) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 20.05.2011 bis einschließlich 30.06.2011

6. Sachverhalt

Nach der Verlagerung der Fa Schwabengarage AG hat die Grundstückseigentümerin des Firmenareals Marchtalerstraße 23, die SG Holding AG & Co. KG, im Jahre 2005 einen Ideenwettbewerb unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für ein neues innenstadtnahes urbanes Wohnquartier zu entwickeln.

Die ALDI GmbH & Co. KG erwarb am 24.09.2009 das Grundstück Flst. Nr. 799/1 und beantragte den Neubau eines SB-Ladens mit einer Gesamtnutzfläche von 1568 m². Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein innenstadtnahes Wohnquartier) und als Voraussetzung für die Zurückstellung des Bauantrages wurde ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der am 08.07.2010 in Kraft getreten ist.

Das Grundstück Flst. Nr. 799/1 wurde inzwischen von der Fa. Immobilienwerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH, Ulm, Frauenstraße 7, erworben. Der Investor möchte auf dem Grundstück den 2005 mit dem 4. Preis prämierten Entwurf des Ulmer Büros Mühlich, Fink & Partner realisieren.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss behandelt wurden (siehe GD 141/11). Am 14.12.2010 und am 02.03.2011 fanden in den Räumen des Bürgerhauses Mitte Informationsveranstaltungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. An der Veranstaltung nahmen jeweils rund 30 Personen teil.

Während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen und Anregungen vorgetragen und behandelt:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Einwendung Nr. 1 vom 09.01.2011 mit 138 Unterschriften</u> <u>Charakter der Bebauung, Verdichtung</u> Die Dichte und Höhe des Vorhabens orientiert sich ausschließlich an der südlichen Bebauung und übertrifft sie sogar bezüglich der Höhe. Mit dem Vorhaben wird verglichen mit der Vorgabe von § 17 (1) BauNVO eine doppelt so große	Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen

<p>Bebauungsdichte erreicht. Begründung dafür ist die "Stadtnähe". Die Verdichtung ist gegenüber dem bisherigen Zustand keine Verbesserung.</p> <p><u>Verkehrsanbindung und Parkplätze</u> Als Folge der Verdichtung ist mit höherem Verkehr zu rechnen. Das Wohngebiet ist bereits jetzt durch die Hochschule, die Kliniken und das Rote Kreuz überlastet. Angesichts des Bedarfs ist das Angebot von 150 Garagenstellplätzen zu gering. Die wenigen freien Stellplätze werden weder für den zusätzlichen Verkehr reichen, noch für die ins Wohngebiet drängenden Parker.</p> <p>Die Erschließung erfolgt ausschließlich zur Stuttgarter Straße über die Marchtalerstraße / Regerweg. Im Regerweg befinden sich noch Gewerbebetriebe, die mit LKW versorgt werden müssen. Bisher konnte der LKW-Verkehr die Parkfläche der Schwabengarage als Wendemöglichkeit nutzen. Eine regelmäßige Blockierung des Wohngebiets ist daher zu erwarten.</p> <p><u>Sichtbehinderung und Abschattung</u> Die vorgesehene Bauhöhe übertrifft die Höhe der angrenzenden Altbauten. Dadurch ergibt sich eine erhebliche Sichtbehinderung. Der Münsterblick stellt für die Bewohner einen erheblichen Wert dar, ist nicht mehr gegeben. Direkt benachbarte Grundstücke im Norden erfahren eine erhebliche Abschattung der Sonneneinstrahlung.</p> <p><u>Bahnanbindung, Sicherung Gleisanlagen</u> Das Gleis der Brenzbahn muss durch eine Einzäunung gesichert werden. Dies ist unumgänglich, wenn in der Nachbarschaft Familien mit Kindern wohnen.</p> <p>Eine Fußgängerverbindung durch Steg oder Unterführung zum angrenzenden Altbauviertel ist nicht dargestellt. Die Verbindung ist erforderlich, wenn das Quartier nicht einen zur Innenstadt abgeschnittenen Ghettocharakter annehmen soll.</p> <p>Der Ostbahnhof wird von Studierenden und Lehrenden der Hochschule genutzt. Die Gleise werden derzeit ungesichert überquert. Durch eine Einzäunung ist dies nicht mehr möglich. Eine solche Maßnahme stellt auch eine Stärkung des öffentlichen schienengebundenen Nahverkehrs dar.</p> <p><u>Forderungen:</u> Bei der erforderlichen Überarbeitung sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Art der Bebauung ist dem Charakter des nördlich angrenzenden Gebietes anpassen. Die Geschosshöhen sind zu reduzieren, die maximale Höhe soll unter der des angrenzenden Altbauviertels liegen.- sofern die Anzahl der Wohneinheiten beibehalten wird, sind die Garagenparkplätze	<p>Durch den Neubau der Marchtaler Straße als verkehrsberuhigter Bereich werden ca. 22 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Da die Anbindung an den ÖPNV hier sehr gut ist und viele Ziele Richtung Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad leicht erreichbar sind, wird das Parkplatzangebot für vertretbar gehalten.</p> <p>Für die bisherige Wendemöglichkeit für LKW im Bereich Zufahrt Schwabengarage wird durch Umgestaltung der Einmündung Marchtalerstraße / Regerweg ausreichender Ersatz geschaffen. Am Ende der Marchtalerstraße ist über ein öffentliches Fahrrecht im Bereich des Baugrundstückes eine Wendemöglichkeit gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der weiteren vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
--	---

<p>und die öffentlichen Parkplätze zu vergrößern. Der Einfahrtsbereich Regerweg / Marchtaler Straße / Stuttgarter Straße ist so zu gestalten, dass eine Wendemöglichkeit für Lastwagen möglich ist.</p> <p>- der vorgesehene Steg über die Brenzbahn ist in die Planung aufzunehmen.</p>	
<p><u>Einwender Nr. 2, Schreiben vom 03.01.2011</u></p> <p>Die Wohnung Silcherweg 8 liegt im Untergeschoß und somit auf dem Niveau, ab dem die vorgesehenen Wohnhäuser erstellt werden. Die Wohnung hat künftig weniger Licht, keine Sonne und keine Sicht. Die Einwenderin ist Eigentümerin der Wohnung und wohnt seit 1965 dort.</p> <p>Eine derartige Bebauung ist unzumutbar. Jede Wohnung braucht Licht und Luft. Es entsteht eine enorme Wertminderung der Immobilien. Es wird gebeten, die Planung zu korrigieren.</p>	<p>Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wird so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Die ermittelte Besonnung der meisten Wohnungen beträgt nach der Planüberarbeitung bis zu 3 Stunden.</p>
<p><u>Einwender Nr. 3, Niederschrift vom 04.01. 2011</u></p> <p>Die Vorhaben ist zu hoch und zu nah am Grundstück Marchtaler Straße 25. Es bestehen Bedenken wegen des künftigen Verkehrsaufkommens.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
<p><u>Einwender Nr.4 , Schreiben vom 09.01.2011</u></p> <p>Die geplante Bebauung mit Hochhäusern wird abgelehnt, sie passt nicht ins Bild des Wohnviertels. Es wird ein absehbares Ghetto befürchtet.</p> <p>Bereits heute ist der fließende wie auch ruhende Verkehr unzumutbar und stellt eine Gefährdung für Fußgänger dar. Es wird gebeten die Planung noch einmal zu überdenken.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
<p><u>Einwender Nr. 5, Schreiben vom 10.01.2011</u></p> <p>Für die vorgesehene Dichte und Gestaltung des Vorhabens besteht kein städtebauliches Erfordernis. Der Vorentwurf führt zu unverträglichen Wohnverhältnissen in der angrenzenden Nachbarschaft. Die vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Die Belange von Natur-, Landschafts- und Umweltschutz sind nicht ausreichend in die Planung eingestellt. Es fehlt an natürlichen Grün- und Freiflächen.</p> <p>Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird grundsätzlich begrüßt. Die vorgesehene Planung erfordert eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Konzeption.</p> <p>Es wird kein Nachweis für die Umweltverträglichkeit der Planung vorgelegt. Die alleinige Reduzierung des Versiegelungsgrades sichert keine</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>

<p>Umweltverträglichkeit.</p> <p>Das Grundstück gehört zum Michelsberg. Die Gestaltung sollte sich an der bestehenden Bebauung des Michelsbergs orientieren.</p> <p>Eine Brücke über den Bahndamm ist nicht mehr vorgesehen, damit ist die Verschmelzung der Areale nicht nachvollziehbar.</p> <p>Durch die geplante Gebäudehöhe von fünf bis sieben Geschossen entstehen erhebliche Einbußen an Tageslicht und Aussicht, was zu einer erheblichen Abwertung der Wohnsituation führt.</p> <p>Die geplanten Gebäude vor der Hausgruppe Sicherweg 6 und 8 sind zu nah herangerückt. Es besteht kein Bedarf, diese Gebäude auf das Erdgeschossniveau des Silcherwegs zu heben.</p> <p>Es sind 130 - 150 Wohnungen vorgesehen. Das ist in Anbetracht der Verkehrslage zu viel. Die Umgebung ist durch enge Straßen geprägt, die jetzt schon an der Belastungsgrenze durch die nahe liegende Hochschule und die Fahrzeuge des Roten Kreuzes liegen.</p>	
<p><u>Einwender Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011</u></p> <p>Die Entwicklung des Wohngebietes wird begrüßt. Die Dichte und Gestaltung, mangelnde Grünordnung, fehlende städtebauliche Einfügung in die Umgebung, ungenügende Verkehrserschließung machen jedoch eine Planänderung erforderlich.</p> <p>Die Planung entspricht nicht den Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Die Planunterlagen lassen keine Sicherstellung der Durchführung des Vorhabens erkennen. Der Vorentwurf lässt wesentliche öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unberücksichtigt und missachtet nachbarschützende Belange. Es wird eine Überarbeitung des Vorentwurfs gefordert.</p> <p>Zur Begründung wird ausgeführt: <u>Anlass und Ziel der Planung</u> Zahlreiche Festsetzungsvorschläge werden im Bebauungsplan nicht begründet. Es wird häufig nur auf das Ergebnis des vorausgegangenen Wettbewerbs verwiesen. Es werden z.B. Baugrenzen für unterschiedliche Geschosse getroffen, ohne jedoch konkrete Festsetzungen zu genauen Höhenlage von Geschossen vorzugeben.</p>	<p>Die Planung wird auf der Grundlage der Abwägung der Äußerungen überarbeitet. Dabei werden alle vorgetragenen privaten Belange mit den öffentlichen Belangen gegen- und untereinander abgewogen.</p> <p>Die Vorgaben gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne bestimmen, dass auf der Grundlage einer abgestimmten Planung das Vorhaben in einer bestimmten Frist im Zusammenhang eines Durchführungsvertrages realisiert wird. Der Durchführungsvertrag muss dabei vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen des gesamten Verfahrens eingehalten.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden alle Festsetzungen begründet. Da es sich um einen Vorentwurf handelt, sind sowohl die Festsetzungen als auch die entsprechenden Begründungen nicht abschließend. Die Festsetzungen für die einzelnen Geschosse und ihrer Höhenlage sind in ihrer Konkretheit ausreichend bestimmt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wird der Entwurf durch weitere Schaubilder nachvollziehbar dargestellt.</p> <p><u>Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:</u> Mit die Überarbeitung des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss auf der Grundlage der vorgebrachten Stellungnahmen werden die</p>

<p>Wettbewerbssieger war ein anderes Büro mit einer weitaus weniger dichten Bebauung, die auch grünordnerische und umweltschützende Belange stärker berücksichtigt hat. Der Wettbewerbsentwurf vom Büro Mühlich, Fink & Partner kam im Wettbewerb auf den 4. Platz.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbsentwurf des Büros Mühlich, Fink & Partner wurde die Dichte, Baumasse und -höhe vergrößert und die ohnehin schon geringen Naturschutz- und Grünordnungsmaßnahmen reduziert. Die Begründung, dass der 2005 prämierte Entwurf umgesetzt würde, ist so nicht stimmig.</p> <p>Die vorgesehene Baudichte sichert keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Planung führt zu unverträglichen Wohnverhältnissen im Neubaugebiet und seiner Umgebung. Die geplante Bebauung wird der Lage außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums nicht gerecht.</p> <p><u>Besondere räumliche Lage u. Topographie</u> Die vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Die Begründung weist darauf hin, dass bereits mit der der ursprünglichen gewerblichen Nutzung massiv in die vorhandene Hanglage eingegriffen wurde. Es besteht kein städtebaulicher Anlass, mit der zukünftigen Bebauung diesen städtebaulichen Missstand beizubehalten bzw. zu verstärken.</p> <p>Das Bewohnerparken muss vollständig als Tiefgarage verwirklicht werden. Es besteht auch kein Bedarf, die Erdgeschossfußbodenhöhe der nördlichen Neubebauung an das Höhenniveau des Silcher-weges anzupassen. Das Neubaugebiet ist nur nach Süden erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im unteren Hangbereich, am Übergang vom flachen Innenstadtbereich zur Albhochfläche. Es ist durch seine bisherige städtebauliche und landschaftliche Ausprägung eindeutig Teil des Michelsberges. Die bestehende Bebauung hat sich mit einer höhenlinienparallelen Erschließung und daran orientierten Bebauung weitgehend diesen topographischen Vorgaben angepasst. Die Planung würde wie ein mauerartiger Riegel die Wahrnehmbarkeit der natürlichen Hangsituation zerstören.</p>	<p>angeführten Festsetzungen ausreichend nachvollziehbar und bestimmt festgelegt.</p> <p>Weder der Stadt Ulm noch einem Vorhabenträger wird verbindlich vorgeschrieben, den 1. Preis eines Wettbewerbes mit der Planung zu beauftragen. Die GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) bestimmt lediglich, dass einer der Preisträger beauftragt werden soll. Dieser Vorgabe ist der Vorhabenträger mit der Beauftragung nachgekommen.</p> <p>Die Dichte und die Gebäudehöhen werden im Rahmen der Planüberarbeitung auf Grundlage der vorgebrachten Äußerungen überarbeitet und zurückgenommen. Die in der Begründung aufgeführte Feststellung, dass die Arbeit des Büros Mühlich, Fink & Partner im Rahmen des Ideenwettbewerbes prämiert wurde (4. Preis) stimmt und wird aufrecht erhalten.</p> <p>Die Planung wird wie bereits dargelegt, auf Grundlage der Abwägung so zurückgenommen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, hier insbesondere die Besonnung der Nachbargrundstücke, gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Bebauungskonzeption nimmt in der Anordnung die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung im Norden auf und vermittelt hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Struktur der im Süden liegenden gründerzeitlichen Bebauung. Damit wird eine nach heutigen Anforderungen innerstädtische Verdichtung und zugleich angemessene Einfügung in die umgebende Struktur erreicht. Ein städtebaulicher Missstand ist damit nicht gegeben.</p> <p>Die erforderlichen Parkplätze für die Bewohner werden in dem Garagengeschoss vorgesehen. Die Planung einer Tiefgarage ist auf Grund der Hanglage des Plangebietes und eine Änderung des Höhenniveaus der Gebäude ist dadurch ebenso nicht erforderlich.</p> <p>Die überarbeitete Planung mit 2 - 5 Geschossen berücksichtigt die Lage des Plangebietes am Michelsberg und der dichten Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung an übergeordneten Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs (Ostbahnhof) sowie in innenstadtnahen Lagen eine wesentliche Zielsetzung der baulichen Entwicklung in der Stadt Ulm. Mit der Zurückführung der Gebäudehöhen wird die</p>
--	--

<p>Für die zulässige Baumasse, Zahl der Wohngebäude und Dichte wird kein Bedarf begründet.</p> <p><u>Bauabschnitte und Sicherstellung des Vorhabens</u> Vorhabenbezogenes Baurecht kann nur geschaffen werden, wenn die einheitliche und zügige Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger gesichert ist. Der Bebauungsplan muss ein konkretes Bauvorhaben umfassen. Die derzeitigen Planunterlagen lassen dies vermissen.</p> <p><u>Grundflächenzahl</u> Die Grundflächenzahl von 0,8 überschreitet die Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt nur eine Überschreitung der Obergrenze für Tiefgaragen zu. Die überhöhte GRZ zeigt auf, dass zu wenig, bzw. überhaupt keine natürlichen Freiflächen im Baugebiet entstehen.</p> <p><u>Abweichende Bauweise</u> Die abweichende Bauweise ist nicht hinreichend definiert. Es werden Ausführungen zu den Vorgaben von § 22 Abs. BauNVO vorgebracht. Die Notwendigkeit einer Unterschreitung von Mindestabständen innerhalb des Plangebiets zeigt, dass zu viele und zu hohe Gebäude geplant werden, die auch zu eng an der Grenze des Plangebietes liegen.</p> <p><u>Überschreitung der vertraglichen Geschossfläche</u> Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ). Es ist zu befürchten, dass die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO überschritten ist. Die angeführten städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze der GRZ können nicht für eine Überschreitung der max. zulässigen GFZ herhalten.</p> <p><u>Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen</u> Es ist nicht eindeutig, ob die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nur Höchstwerte oder Mindest- und Höchstwerte sind. Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind aus städtebaulichen Gründen zu reduzieren, insbesondere im Norden. Dort hat das Vorhaben den geringsten Abstand zu bestehenden</p>	<p>Wahrnehmbarkeit der Hanglage nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den oben angeführten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Obergrenze der Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die GRZ bezogen nur auf die Hochbauten unterschreitet mit dem Wert von 0,38 die Obergrenze von 0,4. Die mögliche Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird dabei unter Berücksichtigung der gesamten versiegelten Flächen mit dem Wert von 0,73 nicht überschritten. Die dafür erforderlichen Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt.</p> <p>Die Definition der abweichenden Bauweise ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 "Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen" dargelegt. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den Nachbargrundstücken werden im gesamten Plangebiet grundsätzlich eingehalten,</p> <p><u>Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:</u> Die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes werden in Teilbereichen geringfügig überschritten. Der städtebauliche Entwurf ist so ausgestaltet, dass eine nachbarliche Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes nicht gegeben ist und die brandschutztechnischen Auflagen eingehalten werden können.</p> <p>Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich. Nach der Überarbeitung beträgt die Geschossflächenzahl 1,5. Die Begründung dieses Wertes ist unter Punkt 5.3 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Vorhabens.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung auf max. 5</p>
---	---

<p>Gebäuden (Silcherweg 6+8, Regerweg 7). Die Bestandsgebäude weisen eine max. Firsthöhe in Bezug zum Silcherweg von ca. 12 m auf. Durch den Bebauungsplan entstünden in 11-15 m Entfernung nach Süden mehrere 13 - 22 m hohe Häuser.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Es ist fraglich, ob die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB rechtlich möglich ist, wenn gleichzeitig alle sonstigen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob nicht auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets erforderlich werden.</p> <p><u>Fehlende Regelung zu Nebenanlagen</u> Der Planentwurf enthält keine Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätzen und ob diese außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dies wird für erforderlich gehalten, da sonst mehr Baumasse an der Grenze zur Nachbarschaft entstehen kann.</p> <p><u>Fließender Verkehr</u> Der KFZ-Verkehr wird nur nach Osten gelenkt. Es ist zu befürchten, dass der Zusatzverkehr vor allem Richtung Westen und Süden die heute schon überlasteten Straßen der Oststadt unverträglich mehr belastet, insbesondere die Friedenstraße.</p> <p>Die Auswirkungen des Baugebiets im Verkehrsnetz von Ulm sind in der Planung detailliert darzulegen. Es ist auch eine Straßenanbindung Richtung Westen herzustellen.</p> <p><u>Verkehrsberuhigte Marchtalerstraße</u> Die als verkehrsberuhigte Stichstraße vorgesehene Marchtalerstraße mit Zufahrt vom Regerweg als alleiniger Zu- und Abfahrtsweg ist nicht ausreichend. Eine mögliche Verkehrsblockade im Einmündungsbereich zum Regerweg zeigt, dass das Baugebiet auch im Westen anzubinden ist und die Marchtalerstraße auszubauen ist.</p> <p>Die Wendeanlage am Ende der der Marchtalerstraße ist zu klein (z.B. Lieferverkehr, Möbelwagen, Müllfahrzeug, Rettungsweg).</p> <p><u>Mangelndes Konzept für ruhenden Verkehr</u> Die notwendige Unterbringung des Besucherverkehrs der Bewohner ist unzureichend. Es werden 150 Stellplätze im Garagengeschoss bereitgestellt. Der zu erwartende Besucherverkehr ist durch die Planung selbst zu lösen.</p> <p><u>Naturschutz/Grünordnung/Freiraumsituation</u> Der Bebauungsplanentwurf trifft keine flächenhafte Festsetzungen zu erforderlichen Grün- und Pflanzflächen. Eine Mindestanpflanzung von 5 Laubbäumen ist unzureichend.</p>	<p>Geschosse beschränkt. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse beschränkt.</p> <p>Die Art der Nutzung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann projektbezogen wie vorgesehen festgesetzt werden. Die Vorgaben von § 9 des Baugesetzbuches müssen dabei nicht eingehalten werden.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen zur Versorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.</p> <p>Vorhabenbezogene Bebauungspläne treffen Festsetzungen zum gesamten Vorhaben, also auch zu Nebenanlagen und Garagen etc. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Garagen sind keine Nebenanlagen etc. zulässig.</p> <p>Durch das Vorhaben mit ca. 110 Wohneinheiten ist ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 650 Kfz/24h zu erwarten. Für diese Zunahme ist keine weitere Straßenverbindung nach Westen erforderlich.</p> <p>Eine Anbindung des geplanten Wohngebietes zur Frauenstraße würde erheblichen Durchgangsverkehr zum Michelsberg Richtung Oststadt und umgekehrt anziehen.</p> <p>Wie angeführt würde ein Ausbau der Marchtaler Straße sowie eine Verbindung zur Frauenstraße Durchgangsverkehre anziehen und so erhebliche Beeinträchtigungen für die vorgesehene Wohnnutzung und das gesamte Quartier hervorrufen. Von einer derartigen Planung wird deshalb abgesehen.</p> <p>Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Mit der Feuerwehr ist die Erschließung abgestimmt worden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Besucherparkplätze ist im Rahmen der Neuplanung pro 5 Wohneinheiten ein Stellplatz erforderlich. Mit der geplanten Anzahl von 110 WE sind die vorgesehenen 22 Stellplätze als ausreichend zu bewerten.</p> <p>Die Festsetzung zur Grünordnung sieht eine Erdüberdeckung von mind. 0,4 m über dem</p>
--	--

<p><u>Umweltrelevanten Planauswirkungen</u> Die Bewertung, dass die Umweltsituation besser wird, weil die Versiegelung reduziert wird, ist ungenügend. Die Verwirklichung der Planung führt zu erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Umweltprüfung mit ausführlicher Behandlung aller Schutzgüter und möglicher Wechselwirkungen wird für erforderlich gehalten.</p> <p><u>Klima u. Luftsituation, Kaltluftabflussgebiet</u> Das Plangebiet liegt im Frischluft – Zustrombereich von der Albhochfläche in die Innenstadt. Bisher ist das Gebiet niedrig bebaut. Der westostverlaufende, dichte Gebäuderiegel kann sich als Hindernis für die Frischluftzufuhr auswirken. Es können sich erhebliche negative Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation ergeben.</p> <p><u>Schallschutz Schienenverkehrslärm</u> Die Bebauung soll nicht aktiv geschützt werden. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige "Schwabengarage" als Lärmschutzbebauung gegen Schienenverkehrslärm in nördlicher Richtung wirkt. Durch die Neubebauung wird sich dies für die Umgebung verändern. Es ist nachzuweisen, dass sich durch die neue Bebauung mit Wohntürmen und schmalen Freiräumen keine negativen Schallschutzauswirkungen ergeben.</p> <p><u>Vorhabenbezug des Bebauungsplanes</u> Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich zu welchen Maßnahmen sich der Vorhabenträger verpflichtet. Es ist eine konkrete Vorhabenplanung vorzulegen mit vertraglichen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplanes. Es wird befürchtet, dass die Maßnahme nicht zügig von einem Vorhabenträger realisiert werden kann.</p>	<p>Garagengeschoss zur Bepflanzung vor. Zusätzlich werden Pflanzgebote auf den ebenerdigen Grundstücksflächen, eine Begrünung der Flachdächer sowie Baumpflanzungen entlang der Marchtaler Straße festgesetzt. Damit wird eine erhebliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.</p> <p>Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine formale Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Eine wirksame Frischluftzufuhr von der Albhochfläche über den Michelsberg zur Innenstadt ist auf Grund der bestehenden Bebauung und die Höhenlage der Bahntrasse nicht gegeben. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für das Stadtklima durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Bahnlinie kommen aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Hochlage der Bahntrasse nicht in Betracht. Die bestehende Bebauung der aufgelassenen Schwabengarage bietet gegenüber der bestehenden Bebauung auf Grund der topographischen Situation keinen Schallschutz. Der Nachweis einer möglichen Verschlechterung durch die vorgesehene Bebauung erübrigt sich damit.</p> <p>Die Festlegung der vorhabenbezogenen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag bestimmt, insbesondere mit Terminen zur Realisierung des Vorhabens. Der Vertrag wird auf Grundlage der abgestimmten Planung endgültig mit der Satzung als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p>
<p><u>Einwender Nr. 7, Schreiben vom 12.01.2011</u></p> <p><u>Bebauung</u> Nach dem Ideenwettbewerb wurde der Auftrag nicht dem Gewinner zugeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit sehr hoher Dichte entworfen. Es wird befürchtet, dass das Gebiet mit den Jahren ins soziale Abseits gerät.</p> <p><u>Parkplatzsituation</u> 20 Parkplätze in der Marchtaler Straße sind zu wenig. Die heute schon dort parkenden Autos übersteigen die vorgesehene Kapazität. Die neuen Bewohner werden auf die angrenzenden Straßen</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 verwiesen</p>

<p>ausweichen. Eine Verstopfung der Sackgassen Marchtaler Straße, Sicherweg und Regerweg ist zu befürchten.</p> <p><u>Anbindung zur Oststadt bzw. Ostbahnhof</u> Beim Gewinner des Ideenwettbewerbs ist eine Brücke über die Brenzbahn vorgesehen. die unbedingt erforderlich ist. Mehrfach am Tag laufen Bürger über die Gleise. Sofern keine Möglichkeit geschaffen wird, diese Trasse zu queren, wird sich dies weiter verstärken.</p> <p>In vergleichbaren Gebieten ist festzustellen, dass die am Hang tiefer liegenden Häuser immer niedriger oder maximal gleich hoch gebaut sind wie die höher liegenden Gebäude. Im Plangebiet ist dies umgekehrt. Es sollte eine Simulation des Lichts (Wintersonne) durchgeführt werden.</p>	<p>Eine Anbindung der Marchtaler Straße über eine Brücke bzw. Unterführung der Bahntrasse zum Ostbahnhof wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs gelöst. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist aus Sicht sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gelöst werden.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung reduziert. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silber- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse beschränkt.</p>
<p><u>Einwender Nr. 8, Schreiben vom 12.01.2011</u></p> <p><u>Zu hohe Bebauungsdichte und Bauhöhe</u> Die Bebauungsdichte übersteigt die übliche Dichte des Michelsberges. Selbst das Gebiet südlich des Ostbahnhofes wird in der Bauhöhe und Dichte überschritten.</p> <p>Die hohen Türme haben kein eigenes Treppenhaus. Es ist anzunehmen, dass sie von den angrenzenden Gebäuden aus erschlossen werden und diese somit dieselbe Höhe haben.</p> <p>Auf allen Dächern sind Terrassen vorgesehen, die in der Bauhöhe nicht berücksichtigt werden. Bei einer Nutzung ist davon auszugehen, dass durch hohe Pflanzen, oder Beschattungselemente die Höhe noch zunimmt.</p> <p><u>Verkehrsanbindung des Gebietes</u> Eine Andienung über die Marchtalerstraße ist nicht ausreichend. Es ist jetzt bereits schwierig in die Karlstraße zu gelangen.</p> <p>An der Einmündung Marchtalerstraße in die Stuttgarter Straße kommt es regelmäßig zu Zusammenstößen zwischen Autos und dem kreuzenden Radweg. Derzeit haben Radfahrer Vorfahrt und kommen mit einer hohen Geschwindigkeit aus einem für Autofahrer schlecht einzusehenden Bereich. Wenn die Verkehrsführung nicht geändert wird, sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen Unfälle vorprogrammiert.</p> <p><u>Keine ausreichenden Parkplätze</u> Die durch den Umzug der Schwabengarage frei gewordenen öffentlichen Parkplätze haben die Parksituation nur kurzzeitig entspannt. Beim Neubau des Roten Kreuzes wurden keine Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt.</p> <p>Die öffentlichen Parkplätze und verfügbaren</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 verwiesen</p>

<p>Parkplätze der Schwabengarage werden von Mitarbeitern des Roten Kreuzes, der Fachhochschule oder anderen genutzt.</p> <p>Bei der Planung des Vorhabens wird ein zu kleiner Schlüssel für die Parkplätze angesetzt. Bei der gehobenen Qualität der Planung muss ist je Haushalt mit mind. 2 Fahrzeugen zu rechnen.</p> <p><u>Konzept für die Versorgung und Entsorgung</u> Die Planung beinhaltet keinen Vorschlag zur Müllentsorgung. Bei Befahrung mit Müllfahrzeugen sind die engen Straßen vollständig blockiert. Die Marchtaler Straße und der Regerweg werden komplett blockiert, solange die Müllfahrzeuge die Straßen durchqueren.</p> <p>Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen sehr ungünstig, das Gebiet ist von der Oststadt durch die Bahnlinie abgeschnitten. Es ist zu erwarten, dass alle Bewohner mit dem KFZ zum Einkaufen gehen, was ein vielfach erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Für die Neubebauung ist ein Einzelhandelsgeschäft oder ein ALDI Markt zu empfehlen. Es gibt auch ALDI Märkte mit Wohnanlagen.</p>	<p>Bei der Errichtung eines ALDI Marktes im Plangebiet in der ursprünglich vorgesehenen Größe von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche wäre ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.200 bis 2.500 Kfz/24h zu erwarten. Mit dem geplanten Wohnungsbauvorhaben beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen ca. 650 Kfz/24h.</p>
<p><u>Einwender Nr. 9, Schreiben vom 12.01.2011</u></p> <p><u>1.</u> Die Kartongefabrik Regerweg 8 existiert seit 50 Jahren. Der Betrieb stellt Kartonagen her und beschäftigt im Schnitt 10 Mitarbeiter. Der Betrieb ist auf eine Andienungsmöglichkeit durch LKW-Verkehr für den Transport von Material, Produkten und Maschinen angewiesen. Das Betriebsgrundstück wird in der Woche mit 5 bis 10 LKWs verschiedener Größe angefahren. Bei einer Maschinenerneuerung, die ca. alle 2 Jahre anfällt, wird der Betrieb mit LKWs von bis zu 40 t Gesamtgewicht angefahren.</p> <p><u>2.</u> Zur Sicherung der LKW-Zufahrt im Regerweg wurde mit der Stadt Ulm eine kurzfristige Inanspruchnahme der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Einmündung in den Regerweg vereinbart. Außerdem wurde mit der Schwabengarage vereinbart, dass LKW's auf das Betriebsgelände zurücksetzen und wenden können. Auf diese Art und Weise konnte die Andienung des Kartonagenbetriebs problemlos abgewickelt werden. Der Betrieb ist weiterhin auf eine störungsfreie Andienung angewiesen, andernfalls ist er in seiner Existenz gefährdet.</p>	<p>Der bestehende Betrieb ist als bestandsgeschützter Gewerbebetrieb bei der Planung erfasst worden. Entsprechend der Lage des Betriebes ist der Gebietscharakter zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Das Betriebsgrundstück ist im Norden, Osten und Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.</p> <p>Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Durch die Neubebauung entfällt die dem Betrieb gegenüber liegende Zufahrt zur Schwabengarage als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen nach Norden ausgedehnt werden.</p> <p>Für eine genauere Untersuchung müssen die Abmessungen der Fahrzeuge (Achsabstände,</p>

<p>3. Durch den Produktionsbetrieb und dessen Andienung entstehen Lärmimmissionen. Die Immissionen entstehen auch teilweise frühmorgens und spät abends. Dies war bisher im Hinblick auf die ehemals gewerbliche Nutzung des Plangebietes kein Problem und führte nie zu Beanstandungen durch die Nachbarschaft.</p> <p>4. Um das Planziel zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers zu erreichen, sollen die anderen in § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Begründet wird der Ausschluss, dass diese Nutzungen mit dem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar seien und für solche Nutzungen Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung zur Verfügung stünden. Das WA Gebiet wird in Wahrheit ein WR Gebiet. Der Plan verstößt gegen das Transparenzgebot.</p> <p>5. Der Regerweg soll teilweise als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Über den verkehrsberuhigten Bereich findet die Andienung des Betriebsgrundstücks statt. Die LKWs müssen in diesem Bereich der Marchtaler Straße wenden und rückwärts einfahren. Aufgrund der vorgesehenen Anpflanzungen in den Parkbuchten wird ein rückwärts Einfahren zum Wenden für größere LKWs nicht mehr möglich sein.</p> <p>6. Die Planung übergeht die Belange des bestandsgeschützten Gewerbebetriebs und setzt sich über diese hinweg. In der Begründung fehlt eine Auseinandersetzung mit den aufgeführten Belangen. In den Darlegungen zum Bestand ist der vorhandenen Gewerbebetrieb nicht aufgeführt.</p>	<p>Überhänge) zugrundegelegt werden. Ein örtlicher Fahrversuch wäre für die Ermittlung des Flächenbedarfs hilfreich.</p> <p><u>Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:</u> Der Fahrversuch wird mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen durchgeführt.</p> <p>Im Bereich des Betriebsgrundstücks besteht nach dem Wegfall der Zufahrt zur Schwabengarage ein Rückgang des Verkehrsaufkommens, so dass das Be- u. Entladen im Regerweg weiterhin möglich ist.</p> <p>Durch die Verbreiterung der Marchtalerstraße im Einmündungsbereich zum Regerweg ist es auch für größere Fahrzeuge möglich, hier zu wenden, zumal in der Marchtalerstraße erst nach ca. 20,0 m seitliche Zufahrten geplant sind.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachenden Tätigkeiten entsprechend den Vorgaben nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig sind.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen projektbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist eine Bindung an die in § 9 BauGB aufgeführten Bestimmungen nicht erforderlich, d.h. es kann eine Planung erstellt werden, die direkt an dem Vorhaben ausgerichtet wird. Die Vorgaben des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes mit den dargelegten Einschränkungen bleiben damit bestehen. Eine Verletzung des Transparenzgebotes ist damit nicht gegeben.</p> <p>Auch in einem verkehrsberuhigten Bereich kann ein Gewerbebetrieb angefahren und andient werden. Ausschlaggebend dabei sind die Straßenquerschnitte und nicht die verkehrsrechtlichen Regelungen.</p> <p>Hinsichtlich der LKW Erschließung des Betriebes wird auf die Ausführungen in Punkt 2 verwiesen.</p> <p>Die Planung befindet sich im Stadium des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei werden alle öffentlichen und privaten Belange ermittelt. Die vorgetragenen Belange des Gewerbebetriebes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:</u> Die angeführten Belange werden zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Der Betrieb liegt wie dargelegt in einem Misch-</p>
---	--

<p>7. Die Planung ignoriert das von dem Gewerbebetrieb ausgehende Konflikt- und Störpotential. Es wird in Kauf genommen, dass der bestandsgeschützte Betrieb bei Verwirklichung des Vorhabens aufgrund dessen Störpotentials in dessen Existenz gefährdet wird.</p> <p>8. Der nicht gelöste Konflikt führt dazu, dass Betriebserweiterungen am Rücksichtnahmegebot scheitern und unzulässig sind. Dies ist derzeit planungsrechtlich nicht der Fall. Mit der Verwirklichung des Plans besteht ein Eingriff in die eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition des Betriebes aus Art. 14 Abs. 1 GG und in seine grundrechtlich geschützte Unternehmerfreiheit.</p> <p>Derartige Eingriffe braucht der Betrieb nicht hinnehmen. Es liegt kein Gemeinwohlinteresse vor, das einen solchen Eingriff rechtfertigen würde. Vorliegend ist zwischen dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers und dem wirtschaftlichen Interesse am Erhalt und einer möglichen Erweiterung des Gewerbebetriebs abzuwägen. Der Gewerbebetrieb ist am Standort zulässig errichtet worden.</p> <p>9. Bei der Gemengelage ist zur Ermittlung der abwägungserheblichen Belange eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchzuführen.</p> <p>10. Der Konflikt zwischen (reiner) Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung wird durch die Planung verschärft. Wenn dem Plangebiet der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zugesprochen wird, muss auch sichergestellt werden, dass dieser gewahrt werden kann.</p> <p>11. Die Planung ist so zu überarbeiten, dass der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb in seiner Existenz und seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht gefährdet wird. Es sind u.a. die Festsetzung eines passiven Schallschutzes und eine Wendemöglichkeit erforderlich. Es ist ein Hinweis auf den bestandsgeschützten Gewerbebetrieb und dessen möglicher Erweiterung aufzuzeigen.</p>	<p>gebiet gemäß BauNVO. Nach den Vorgaben der Verordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.</p> <p>Wie dargelegt, besteht mit der vorgesehenen Gliederung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet kein absehbarer Konflikt. Das Betriebsgrundstück ist, wie erwähnt, bereits an drei Seiten von Wohngebäuden umgeben. Eine Betriebserweiterung ist in dem vorgegebenen Rahmen auch weiterhin möglich.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen. Ein Gemeinwohlinteresse liegt sehr wohl in der Form vor, dass brach gefallene Gewerbegrundstücke einer innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Damit werden einerseits derzeit unbebaute Flächen geschont und andererseits wird der Bedarf an Wohnungen in der Stadt gedeckt.</p> <p>Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Planung erstellt und wird zur öffentlichen Auslegung in der Begründung dargelegt.</p> <p><u>Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:</u> Die Bestandsaufnahme der abwägungserheblichen Belange wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Satzungsbeschluss durchgeführt.</p> <p>Wie dargelegt, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der entsprechenden Gliederung zum östlich angrenzenden Mischgebiet, in dem der aufgeführte Gewerbebetrieb liegt, festgesetzt.</p> <p>Der Gewerbebetrieb wird nicht in seiner Existenz gefährdet. Es gelten die entsprechenden Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet. Die Anregung des Hinweises auf den bestehenden Gewerbebetrieb wird aufgegriffen und im Bebauungsplan aufgeführt.</p>
<p><u>DB Service Immobilien GmbH, Schreiben vom 04.01.2011</u></p> <p>Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen mit Artenlisten geregelt. Eichen können dabei eine Höhe bis zu 40 m erreichen. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss min. 15 m betragen. Die zu Größe der Bäume kann eine Gefahr für den Bahnbetrieb darstellen. Die Wahl der Bepflanzung sollte überdacht werden.</p>	<p>Die in der Artenliste aufgeführten Eichen (Stieleiche- quercus robur und Traubeneiche – quercus petraea) werden gestrichen. Der vorgegebene seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse wird eingehalten.</p>

<p>Um zu verhindern, dass Fahrzeuge von der Marchtalerstraße in den Gleisbereich gelangen können, wird eine Begrenzung am Fahrbahnrand zum Gleis als Schutzmaßnahme empfohlen.</p> <p>Es wird angeregt, eine Verknüpfung mit dem Bahnhofhaltepunkt "Ulm Ost" über einen Fußgängersteg herzustellen.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung ausgeschlossen ist.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB - eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Die Gleistrasse liegt im Bereich der Marchtaler Straße in einer erhöhten Lage, Fahrzeuge können damit nicht auf die Gleise gelangen.</p> <p>Die Verknüpfung über die Bahntrasse mit einem Fußgängersteg wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs gelöst. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gelöst werden.</p> <p>Die vorgebrachten Ausführungen sind bereits als Hinweis im Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen worden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wird bei der Ausführungsplanung zur Errichtung der Marchtaler Straße frühzeitig beteiligt. Die erforderliche Kabel und Leitungsprüfung wird in diesem Rahmen durchgeführt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.12. 2010</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das Baugebiet kann von den bestehenden TK-Anlagen entlang der Marchtalerstrasse oder/und vom Regerweg aus versorgt werden.</p> <p>Bei der Planung von Baumstandorten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Die vorhandenen Leitungen in der Marchtalerstrasse, dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die zur Beseitigung von Störungen notwendig werden, nicht über Gebühr erschwert werden.</p> <p>Um frühzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergereicht zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p> <p>Die Deutsche Telekom AG wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung für die Baumaßnahmen des Vorhabens eingebunden.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 10.01.2011</u></p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und bekannt, so wird um Mitteilung gebeten, damit ggf. mit dem Beratungsdienst der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Beteiligung der Handwerkskammer Ulm an der weiteren Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Handwerkskammer eine Lösung gefunden wird.</p>	
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 12.01.2011</u></p> <p>Die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet ist problematisch, da ein Gewerbebetrieb im Regerweg 8 betroffen ist. Von diesem können durch Produktion und Lieferverkehr Lärmemissionen ausgehen. Es muss bei der Planung sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung auf den Betrieb ausgeschlossen werden.</p> <p>Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen Immissionsschutz (Lärm) angewiesen, was zu Konflikten mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb führen kann. Die Darlegung wichtiger Belange für die Standortsicherung des Betriebes kommt eine zentrale Bedeutung zu (planungsrechtliche Absicherung von Investitionen, keine zusätzliche Belastung durch nachträgliche Anordnungen, usw.).</p> <p>Bei den Lärmemissionen ist zu beachten, dass zum Teil ein unregelmäßiger Andienverkehr zum Betrieb besteht, der auch in den Abendstunden bis 20 Uhr nicht ausgeschlossen werden kann. Der Betrieb arbeitet teilweise von 6 Uhr bis 22 Uhr. Aufgrund der hohen städtebaulichen Verdichtung der Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führt.</p> <p>Nachträgliche immissionsschutzrechtliche Anordnungen für den Betrieb werden abgelehnt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude im östlichen Planungsgebiet am Regerweg vorzusehen.</p> <p>Die Verkehrserschließung im Regerweg ist problematisch. Es fehlt eine Wendemöglichkeit für Pkw oder Lkw. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzen die Einfahrt zur ehemaligen Schwabengarage auf Höhe des Regerwegs 8 und dessen Vorhof (Flurstück 830/5) als Wendemöglichkeit. Aufgrund dieser Situation ist es notwendig, auf Höhe des Flurstücks 830/5 im östlichen Plangebiet eine Wendemöglichkeit zu schaffen.</p> <p>Hinsichtlich des geplanten 2 m breiten Gehwegs im Regerweg ist eine notwendige Straßenbreite für LKW und PKW zu berücksichtigen. Für die Andienung des Betriebs werden auch Lkw im Regerweg be- und entladen. Dadurch ist ein ungehinderter Begegnungsverkehr zwischen zu entladenden LKWs und PKWs notwendig. Ein</p>	<p>Für das Plangebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich somit planungsrechtlich um keine Umwandlung.</p> <p>Entsprechend der Lage des Betriebes ist die Art der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zuzuordnen. Der Betrieb ist im Norden, Osten u. Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.</p> <p>Der vorhandene Betrieb liegt wie bereits dargelegt in einem Mischgebiet. Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachenden Tätigkeiten entsprechend den Vorgaben nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig sind. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgeführt, der auf mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb hinweist.</p> <p>Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Durch die Neubebauung entfällt die dem Betrieb gegenüber liegende Zufahrt zur Schwabengarage als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen nach Norden ausgedehnt werden.</p> <p>Im Bereich des Betriebsgrundstücks besteht nach dem Wegfall der Zufahrt zur Schwabengarage ein Rückgang des Verkehrsaufkommens, so dass das Be- und Entladen im Regerweg weiterhin möglich ist.</p>

<p>Parkverbot auf dem Regerweg entlang des Plangebiets sollte hierfür angeordnet werden.</p>	<p>Der Erlass eines Parkverbotes kann im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geregelt werden. Eine entsprechende Beschilderung kann als verkehrsrechtliche Anordnung nach Bedarf im Rahmen des Straßenumbaus nachträglich angeordnet werden.</p>
<p><u>SWU Energie, Schreiben vom 16.12.2010</u></p> <p>In der Marchtalerstraße liegen eine Gasreglerstation, Erdgas-Nieder- und Hochdruckleitungen, Steuer-, LWL- und Mittelspannungskabel, Schutzrohre und eine Trinkwasserhauptleitung.</p> <p>Durch die geplanten Baumpflanzungen im südlichen Teilbereich der Marchtalerstraße wird die bestehende Trinkwasserhauptleitung DN 300 und vier Schutzrohre - je DN 125 direkt überpflanzt. Diese Standorte können nicht akzeptiert werden.</p> <p>Die Versorgung des Wohnquartiers mit Erdgas und Trinkwasser kann aus der Marchtalerstr. erfolgen. Die bestehende Gasreglerstation muss versetzt werden. Aus den angrenzenden Bereichen ist zur Stromversorgung die Erweiterung des bestehenden Stromnetzes erforderlich.</p> <p>Es wird um Beachtung und Planungsänderung der Baumstandorte außerhalb des genannten SWU Energie-Bestandes gebeten.</p>	<p>Die Verlegung der Gasreglerstation sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen mit den konkreten Standorten werden im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung mit der SWU Energie abgestimmt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 28.12.2010</u></p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan "Marchtalerstraße – Silcherweg – Regerweg" vom 12.01. 2010 gilt für den vorliegenden Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße" sinngemäß.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben vom 12.01.2010 wird an die Vorhabenträgerin weitergereicht zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 11.01.2011</u></p> <p>Die Archäologie des Mittelalters weist eine Fundstelle im Plangebiet auf. 1942 wurde bei Kanalisationsarbeiten eine stark versinterte mittelalterliche Keramik auf der Parzelle 799/2 aufgefunden, deren archäologischer Zusammenhang jedoch nicht dokumentiert worden ist. Aufgrund der massiven Bodeneingriffe in die Hanglage und dem damit verbundenen Bodenabtrag im Zuge der bestehenden Bebauung ist aber davon auszugehen, dass zu vermutende Bodendenkmale weitgehend zerstört worden sind.</p> <p>Da sich noch Reste mittelalterlicher Siedlungsstrukturen erhalten haben könnten, wird auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Der Hinweis ist bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>

<p>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege und das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 85 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Schwerpunktgrabungen), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.</p> <p>Es wird gebeten einen Hinweis auf § 20 DSchG aufzuführen.</p>	
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 28.12.2010</u></p> <p>Ergänzend ist folgender Hinweise aufzunehmen: Wird bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, ist umgehend die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu informieren. Die ggf. erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlich Maßnahmen werden dann unverzüglich festgelegt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanverfahren geforderte orientierende Untersuchung bisher nicht durchgeführt wurde.</p>	<p>Die Ergänzung wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise Punkt 3.4 aufgenommen.</p>

7. Anträge

Ebenfalls bereits in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss wurden die folgenden Anträge der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen behandelt (siehe GD 141/11). Zur Information sind sie nochmals aufgeführt.

7.1 Antrag der SPD Fraktion vom 25.01.2011 zur Durchführung einer zusätzlichen öffentlichen Bürgerinformation für die Anwohner des Quartiers

Die zusätzliche Bürgerinformation wurde am 02.03.2011 im Bürgerzentrum Mitte durchgeführt. Die in dem Antrag angesprochen Probleme wurden dabei besprochen und allgemeine Lösungsansätze erläutert.

7.2 Antrag der CDU Fraktion vom 28.01.2011 zur angespannten Parksituation im Plangebiet und dessen Umfeld durch Fahrzeuge der Studenten der Hochschule und die Parksituation im Silcherweg

Mit der Verwaltungsspitze der Hochschule wurden bereits Gespräche geführt zur Klärung der angespannten Parksituation im Umfeld der Hochschule. Dabei wurde auf die Bemühungen verwiesen, dass die Studenten und die Mitarbeiter vermehrt den öffentlichen Nahverkehr nutzen sollen. Mitarbeiter und Studenten der Hochschule können das Parkhaus am Michelsberg kostengünstig nutzen.

Die Bürgerdienste haben bereits im Sommer 2010 auf Grund der in diesem Bereich vorhanden Problem der Fremdarker der Hochschule die Anwohner im Wohnquartier Regerweg, Silcherweg, Brucknerweg, Johann-Strauss-Weg und Prittwitzstraße angeschrieben und zur Einführung eines Anwohnersonderparkrechtes befragt.

Es wurden insgesamt 280 Anwohner angeschrieben, wobei nur 40 Anwohner geantwortet haben. Die Mehrheit der Anwohner hat sich dabei gegen ein Anwohnersonderparkrecht

ausgesprochen. Deshalb ist beabsichtigt, im gesamten Quartier eine Parkscheibenpflicht einzuführen. Anwohner die über keinen Stellplatz verfügen, erhalten dabei eine Ausnahmegenehmigung.

- 7.3 Antrag der CDU Fraktion vom 28.01.2011 zur vorgesehenen Dichte der Bebauung, zur Erschließung, zur Beauftragung und der Querung der Bahnlinie beim Ostbahnhof mit einer Unterführung

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wird auf 2 - 5 Geschosse reduziert. Die Anforderungen an die Besonnung von Gebäuden nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), können damit eingehalten werden. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besontt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen wird die Besonnungsdauer der meisten Wohnungen auf bis zu drei Stunden erhöht.

Für Besucherparkplätze ist im Rahmen einer Neuplanung pro 5 Wohneinheiten je ein Stellplatz erforderlich. Mit der geplanten Anzahl von 110 WE sind die vorgesehenen 22 Stellplätze als ausreichend zu bewerten.

Weder der Stadt Ulm noch einem Vorhabenträger kann verbindlich vorgeschrieben werden, den 1. Preis eines Wettbewerbes mit der Planung zu beauftragen. Die GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) bestimmt lediglich, dass einer der Preisträger beauftragt werden soll. Dieser Vorgabe ist der Vorhabenträger mit der Beauftragung des Büros Mühlich, Fink u. Partner nachgekommen.

Eine Anbindung des Quartiers über eine Brücke bzw. eine Unterführung der Bahntrasse zum Ostbahnhof wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs verfolgt. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gelöst werden.

- 7.4 Antrag der Grüne Fraktion vom 03.02.2011 zur Dichte der Bebauung und zur Beauftragung. Die Fragen wurden wie folgt beantwortet.

Beauftragung

Der Investor hat entschieden, den 4. Preis (Büro Mühlich, Fink & Partner) aus dem städtebaulichen Wettbewerb mit der Planung des Vorhabens zu beauftragen.

Wohnraum für Geringverdiener

Das Vorhaben wird frei finanziert. Sozial gebundene Wohnungen können nur errichtet werden, wenn das Land Baden-Württemberg dafür eine entsprechende zweckgebundene Förderung auflegt. Diesbezügliche Förderprogramme stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Dichte der Bebauung

Der Anregung zur Reduzierung der Bebauungsdichte wird entsprochen und die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung reduziert. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse und zur Marchtaler Straße auf 4 - 5 Geschosse beschränkt.

8. Veränderung des Planungskonzeptes gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

- a) Reduzierung der Wohneinheiten von 150 auf 110 WE
- b) Reduzierung der Gebäudehöhen insgesamt auf 2 bis 5 Geschosse, im Bereich zum Silcherweg auf 2 bis 4 Geschosse, die Gebäudetiefe wird teilweise vergrößert

- c) Sicherstellung der Besonnung der nördlich angrenzenden Wohnungen am Silcherweg nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), die Besonnungsdauer beträgt mit der Überarbeitung bis zu 3 Stunden
- d) Reduzierung der Stellplätze im Garagengeschoss auf 120
- e) zusätzliche Regelung (außerhalb des Bebauungsplanes) zur Minderung des Fremdparkens auf öffentlichen Flächen durch Parkscheiben mit einer Begrenzung der Parkzeit auf max. 2 Stunden. Anwohner die über keinen Stellplatz verfügen, erhalten eine Ausnahmegenehmigung.
- f) die Abstandflächen nach § 5 LBO zu den Nachbargrundstücken werden alle eingehalten

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.03.2011 eingearbeitet.

9. Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2011 sowie die Begründung in der Fassung vom 31.03.2011 wurden vom 20.05.2011 bis einschließlich 30.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Es wurden insgesamt 12 Stellungnahmen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 09.05.2011 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 20.12.2010 verwiesen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p>
<p>2. <u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 12.05.2011 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 16.12.2010 hingewiesen.</p> <p>Neben der Erdgas-Reglerstation befinden sich Hochdruck- und Niederdruckleitungen für Erdgas, Steuer-LWL und Mittelspannungskabel, Schutzrohre und eine Trinkwasserhauptleitung (DN 300) im Bereich des geplanten Verkehrsgrüns.</p> <p>Unterirdische Versorgungsanlagen sind von Überbauungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw. frei zuhalten. Die Änderungen der bisherigen Baumstandorte sind nicht ausreichend und werden nicht akzeptiert.</p> <p>Die vorhandene Gasreglerstation Flst. Nr. 799/2 bleibt weiterhin erforderlich. Das Grundstück gehört der SWU und wurde mit den Bebauungsplan vom 28.01.2009 als Versorgungsanlage festgesetzt.</p> <p>Der neu ausgewiesene Standort ist technisch möglich. Eine schriftliche Auftragserteilung zur Umsetzung und Kostentragung vom Investor muss hierzu vorliegen, damit die SWU tätig werden kann. Es ist mit nicht unerheblichen Kosten zu rechnen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> <p>Die Möglichkeit von Baumstandorten in der Marchtalerstraße wurde von der SWU überprüft. Die vorgeschlagenen Lösungen zur Berücksichtigung von Baumpflanzungen werden dementsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergereicht zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen.</p>
<p>3. <u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm EBU, Schreiben vom 31.05.2011 (Anlage 5.3)</u></p>	

<p>Die geplante Baumreihe liegt im Bereich eines vorhandenen Mischwasserkanals DN 400. Aufgrund der geringen Tiefenlage des Kanals ist auf die Baumreihe zu verzichten bzw. sie ist zu verlegen. Alternativ kann ein neuer privater Kanal in die geplante Fahrbahn vom Vorhabenträger geplant und gebaut werden. Nach grober Kostenschätzung betragen die Baukosten für die Verlegung ca. 75.000,-- €.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung Stellungnahme zum Schreiben der SWU Netze GmbH vom 12.05.2011 verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergereicht zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen.</p>
<p><u>4. IHK Ulm, Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Für die Existenzsicherung des Gewerbebetriebes im Regerweg 8 ist eine störungsfreie Zufahrt auch mit schweren Lastkraftwagen (bis 40 t) sicherzustellen. Durch die Neubebauung entfällt die Wende- und Rangiermöglichkeit auf der gegenüberliegenden Zufahrt zur ehemaligen Schwabengarage. Es muss geklärt werden, ob das Wenden durch die Verbreiterung der Marchtalerstraße und ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück möglich ist. Vor weiteren Verfahrensschritten ist der vorgeschlagene Fahrversuch durchzuführen. Die Straßenquerschnitte müssten eventuell angepasst werden. Bei negativem Ergebnis des Fahrversuches müsste auf Höhe des Flurstücks 830/5 ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Hierzu sollte eine vom Regerweg aus niveaugleiche Einfahrt angedacht werden.</p> <p>Die heranrückende Wohnnutzung ist auf Immissionsschutz (Lärm) angewiesen. Dies kann zu Konflikten mit dem vorhandenen Gewerbe führen. Die Darlegung der Belange des Betriebes hat eine zentrale Bedeutung. Der Betrieb hat die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Ihm ist seine Standortsicherung und zukünftige Betriebserweiterung als Mehrschichtbetrieb (Drei-Schicht-Betrieb) zu ermöglichen. Aufgrund der geplanten hohen städtebaulichen Verdichtung der Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass es zu Problemen kommt. Daher sollten im östlichen Planungsgebiet am Regerweg passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p>	<p>Eine Existenzgefährdung des Betriebes durch eine unzureichende Erschließung ist nicht erkennbar. Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen nach Norden ausgedehnt werden.</p> <p>Die angeführten Fahrversuche werden vor den Ausbaumaßnahmen der Marchtaler Straße durchgeführt. Die Ausbauplanung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der vorhandene Betrieb liegt in einem Mischgebiet. Der Betrieb ist im Norden, Osten u. Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben und muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.</p> <p>Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben. Die Sicherung eines Mehrschichtbetriebes ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachenden Tätigkeiten in Mischgebieten entsprechend den Vorgaben nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig sind. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgeführt, der auf mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb hinweist.</p>

<p>5. <u>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 01.07.2011 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen vom 28.12.2010 Az. 2511/10-10017 und vom 12.01.2011 Az. 2511//09-11358 verwiesen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den aufgeführten Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Die Stellungnahmen wurden an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Schreiben vom 28.06.2011 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 11.01.2011 verwiesen und gebeten den Hinweis auf die archäologischen Funde in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis auf die archäologischen Fundstellen wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und wird in der Begründung erläutert.</p>
<p>7. <u>Einwendung Nr. 01, Schreiben vom 24.06.2011 (Anlage 5.7)</u></p> <p>Beim Modell wird gegenüber der ursprünglichen Anordnung entlang des Silcherweges 6, 8, 10 und 12 keine Veränderung festgestellt. Es sind dort nach wie vor 2-, 3- und 4-geschossige Häuser vorgesehen. Diese Gebäude beeinflusst ganz wesentlich die Lichtverhältnisse aller Wohnungen im o.g. Bereich. Es wird vorgeschlagen, die geplanten Gebäude weiter von der Straßenkante zurückzusetzen, um den Anliegern mehr Licht zu geben.</p>	<p>Die Bebauung ist gegenüber den Grundstücken Silcherweg 6 und 8 von 4 auf 3 bzw. 2 Geschosse reduziert worden, um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten. Gegenüber dem Grundstück Sicherweg 12 wurde die geplante Bebauung um 2 Geschosse auf 5 reduziert.</p> <p>Zur Ermittlung der Besonnungsdauer wurden Beschattungsstudien durchgeführt. Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wurden so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden. Die ermittelte Besonnungsdauer der meisten Wohnungen beträgt nach der Planüberarbeitung überall mindestens 1 Stunde und bis zu 3 Stunden bei den meisten Gebäuden im Winter.</p>
<p>8. <u>Einwendung Nr. 02, Schreiben vom 26.06.2011 (Anlage 5.8)</u></p> <p>Auch mit den Veränderungen wird das geplante Bauvorhaben die Lebensqualität der ansässigen und der künftigen Bewohner langfristig gefährden und stark einschränken. Die eingebrachten Einwendungen wurden in nicht ausreichendem Maße berücksichtigt.</p> <p><u>Charakter der Bebauung</u></p> <p>Am Charakter der Bebauung wurde nichts geändert. Die im Norden angrenzende 2- bis 3-geschossige lockere Bebauung wurde nicht aufgegriffen. Die geplante Bebauung schiebt sich wie ein Riegel vor die 4-geschossigen Bauten südlich der Brenzbahn. Es werden maximal 5 Geschosse angegeben. Es kommt aber noch das ebenerdige Parkgeschoss und die Dachgärten dazu, dies sind 6 ½ Geschosse. Die Aufnahme der Topographie des Michelsbergs ist nach wie vor beeinträchtigt.</p>	<p>Die vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden dahingehend berücksichtigt, dass bei fast allen Gebäuden die Anzahl der Geschosse reduziert wurde. Dies trifft vor allem in den Lagen zum Silcher- und Regerweg zu.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 5.9) verwiesen.</p>

<p><u>Verdichtung</u> Es wird eine GRZ von 0,73 erreicht, anstatt dem in der BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4. Die Begründung mit der Nähe zur Innenstadt ist nicht nachvollziehbar, da sich eine höhere GRZ nicht für stadtnahe, sondern für eine hoch verdichtete Innenstadt begründen lässt.</p> <p><u>Verkehrsanbindung und ÖPNV</u> Die östliche Anbindung an die Stuttgarter Straße (zusätzl. Verkehrsaufkommen (650 KFZ/24 h) wird für ausreichend gehalten, allerdings muss voraussichtlich die Zu- bzw. Ausfahrt vom Regerweg zusätzlich geregelt werden, da hier auch Fußgänger und Radfahrer queren.</p> <p>Eine Anbindung an den Ostbahnhof ist weiterhin nicht vorgesehen, wird aber für dringend gehalten, da von den Nutzern der Bahn die Gleise als direkter Weg Richtung Hochschule und Kliniken überquert werden.</p>	<p>Bezüglich der Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach der Baunutzungsverordnung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 5.2 Maß der baulichen Nutzung, verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 5.9) verwiesen.</p>
<p>9. <u>Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Es wird eine weitere Reduzierung der baulichen Dichte und Höhe gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der Anzahl der Gebäude- Reduzierung der Geschosshöhen in allen Gebäuden- Verkleinerung der überbauten Fläche (Erdgeschoss, dafür Stellplätze in Untergeschossen)- Vergrößerung der Abstände zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen- Vergrößerung der tatsächlichen Freiflächen- Verbreiterung der öffentlichen Wege- Intensivierung der Pflanzmaßnahmen einschließlich Vergrößerung der Vegetationsflächen <p>Der Entwurf ist nicht ausreichend überarbeitet, das Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Bauhöhen sind nicht ausreichend reduziert worden. Die Abstände zwischen den Gebäuden wurden nicht ausreichend vergrößert.</p> <p>Der vorliegende Entwurf ist städtebaulich und umweltrechtlich nicht ausreichend abgewogen. Er gewährleistet nicht die Anforderungen der Baugesetzgebung.</p> <p>Es werden Nachbarschaftsrechte verletzt. Die zukünftige Bebauung verschlechtert die Belichtungs- und Schallsituation der bestehenden Gebäude (Silcherweg 6). Die Besonnung im Januar ist nicht ausreichend und das Schallgutachten ist überholt und geht von falschen Grundannahmen aus.</p> <p>Die Konkrettheit des Vorhabens ist mangelhaft:</p> <ul style="list-style-type: none">- nur ca. Angaben der insgesamt zulässigen Anzahl der Wohneinheiten	<p>Die bauliche Dichte des Plangebietes wurde durch eine Verringerung der Gebäudehöhen um bis zu 2 Geschosse auf der Grundlage einer Verschattungsstudie bereits reduziert.</p> <p>Die überarbeitete Planung mit 2 - 5 Geschossen berücksichtigt die Lage des Plangebietes am Michelsberg und der dichten Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung an übergeordneten Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs (Ostbahnhof) sowie in innenstadtnahen Lagen eine wesentliche Zielsetzung der baulichen Entwicklung in der Stadt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist aus städtebaulicher Sicht wie dargestellt auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausreichend überarbeitet worden. Die Planung wurde auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung weiterentwickelt.</p> <p>Die allgemeinen Vorgaben der DIN und der TA Lärm für die städtebauliche Planung des Wohngebietes werden eingehalten. Nachbarrechtliche Belange gemäß der LBO Baden-Württemberg werden nicht verletzt.</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB besteht keine Vorgabe, die Bestimmtheit eines Vorhabens</p>

<p>- keine verbindliche Festlegung und Erkennbarkeit von Durchführungsverpflichtungen zum Schutze der Nachbarn.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Es ist nicht geregelt wo in dem Vorhaben welche Nutzungen in welcher Größenordnung angesiedelt werden. Da bei nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für gesundheitliche u. soziale Zwecke, Betriebe von Freiberuflern ganz andere Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung als bei Wohnnutzung zu erwarten sind, ist dies zu konkretisieren.</p> <p>Für welche einzelnen Bau- und Erschließungsmaßnahmen besteht an welchem Ort wie und wann welche Durchführungspflicht?</p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die Festsetzung der absoluten Höhe ist unklar. Der Bezugspunkt der baulichen Anlage geht nicht eindeutig aus der Festsetzung hervor. Es sollten klare Messpunkte an den Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen nachvollziehbar festgesetzt werden.</p> <p>Es ist festzusetzen, dass durch fest oder dauerhaft aufgestellte mobile Einrichtungen auf Dachterrassen keine höheren Werte erreicht werden als absolut zulässig.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch Dachaufbauten die derzeit im Bebauungsplan angeführten max. Gebäudehöhen deutlich überschritten werden. So stimmen die Ergebnisse der Auswirkungsüberprüfungen (Beschattungsstudie, Abstandsflächenberechnung) nicht mit den max. realisierbaren Gebäudedimensionen überein.</p> <p>Es ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe auf 15 % der Grundfläche um 2,80 m zulässig. Dies hat</p>	<p>durch die genaue Angabe von Wohneinheiten festzulegen. Das Vorhaben ist durch die verbindlich festgesetzte städtebauliche Planung ausreichend bestimmt. Es sind nach dem derzeitigen Stand 110 Wohneinheiten vorgesehen.</p> <p>Die Vorgaben für vorhabenbezogene Bebauungspläne bestimmen, dass auf der Grundlage einer abgestimmten Planung das Vorhaben in einer bestimmten Frist im Zusammenhang eines Durchführungsvertrages realisiert wird. Die Durchführungsverpflichtung beinhaltet die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die Herstellung der Marchtalerstraße und die anschließende Übertragung an die Stadt sowie das Wohnungsbauvorhaben mit den entsprechenden Fristsetzungen. Der Durchführungsvertrag muss dabei vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen des gesamten Verfahrens eingehalten.</p> <p>Die ergänzenden Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe u.a.) sind im Erdgeschoss des Vorhabens (1. Wohngeschoss) zulässig. Die wird ergänzend im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um kleinteilige, gebietsbezogene Einrichtungen ohne wesentliche Verkehrsauswirkungen.</p> <p>Wie dargestellt, werden die entsprechenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen bis zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden als absolute Werte mit der Angabe in Meter in NN im neuen System bestimmt. Die relative Höhe der Gebäude kann dabei durch die in der Planzeichnung dargestellten absoluten Höhen der Verkehrsflächen ermittelt werden. Eine Festsetzung von relativen Höhen mit bestimmten Bezugspunkten ist bei geneigten Flächen zu ungenau. In der Begründung sind die entsprechenden relativen Gebäudehöhen aufgeführt.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind aus der Vorhabenplanung entwickelt worden und dürfen nicht überschritten werden. Die Höhen beinhalten auch die Brüstungen der Dachterrassen und Attikabereiche als oberste Gebäudeabschlüsse. Dies wurde sowohl bei der Verschattungsstudie als auch bei der Abstandsflächenberechnung berücksichtigt.</p>
--	---

<p>bei entsprechender Anordnung erhebliche nachbarbeeinträchtigende Wirkungen. Es wird gefordert, exakt alle Höhen einschl. der Aufbauten festzulegen, oder die allgemein max. Oberkanten so zu reduzieren, dass zulässige weitere Aufbauten und prozentuale Überschreitungen keine nochmalige Massierung der Baumasse bewirken.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise ohne Grenzabstände wird nicht gesehen. Ein Entwurf mit weniger und niedrigeren Gebäuden mit größeren Grenzabständen wäre städtebaulich deutlich harmonischer zu realisieren.</p> <p><u>Sonstige Anregungen zur Maß der baulichen Nutzung u. baulichen Kennziffern</u></p> <p>Die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten werden nur als ca.-Werte vermerkt, dies ist nach BauGB mit der entsprechenden Rechtsprechung nicht konkret genug.</p> <p>Das Vorhaben ist zu unpräzise im Bebauungsplan geregelt. In der Anlage 8.6 Schnitte sind die Gebäudehöhen nur als ca.-Angaben aufgeführt, Schnitte durch alle geplanten Gebäude in allen Himmelsrichtungen fehlen.</p> <p>Irreführend ist, dass das ebenerdige Garagengeschoss bei der Anzahl der Geschosse nicht mitgezählt wird. Es wird gefordert, das Garagengeschoss als Tiefgarage auszubilden, um dadurch bei jedem Gebäude mindestens ein Geschoss einzusparen.</p> <p>Der von West nach Ost verlaufende Weg zwischen den Wohnhäusern ist zu schmal für ein komfortables Begegnen in einem quasi öffentlichen Raum. Die Überbauung ab 3. OG lässt ihn in diesen Bereichen tunnelartig wirken.</p> <p>Die Baufelder sind zu groß dimensioniert, die Abstände nach LBO zwischen den Gebäuden können nicht eingehalten werden.</p> <p><u>Verkehrerschließung</u></p> <p>Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB einer zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung sind nicht ausreichend berücksichtigt. Die angestrebte Anbindung an den Ostbahnhof wird in der Begründung ausgeführt. Im Bebauungsplan müsste zur Vorsorge einer späteren Realisierung dieser Anbindung eine ausreichend große und richtig angeordnete Freihaltefläche gesichert werden.</p>	<p>Die zulässige Überschreitung ist nur für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten wie z.B. Oberlichter, Aufzugsüberfahrten u.ä. möglich. Eine exakte Festsetzung dieser Anlage würde eine exakte Ausführungsplanung erfordern, die im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung noch nicht gegeben ist. Eine nennenswerte Massierung der Baumasse ist durch diese Überschreitung nicht möglich.</p> <p>Die Festsetzung der abweichenden Bauweise dient der Umsetzung der vorgesehenen Planung und ist im Zusammenhang mit der Realisierung von innenstadtnahen Vorhaben üblich. Der städtebauliche Entwurf ist so ausgestaltet, dass eine nachbarliche Beeinträchtigung nicht gegeben ist und die brandschutztechnischen Auflagen eingehalten werden können.</p> <p>Es wird auf die oben dargestellten Ausführungen zur Bestimmtheit eines Vorhabens verwiesen.</p> <p>Die Angaben in dem Schnitt sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend dargestellt, die Gebäudehöhen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genau festgelegt.</p> <p>Das Garagengeschoss ist im Sinne der LBO Baden-Württemberg nicht als Vollgeschoss zu betrachten. Die Planung einer Tiefgarage ist auf Grund der Hanglage des Plangebietes nicht erforderlich.</p> <p>Der angeführte Weg dient ausschließlich der internen Erschließung der Wohngebäude und ist nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Die Breite mit 2,5 m ist dabei ausreichend.</p> <p>Die Baufelder und die Gebäudeabstände wurden auf der Grundlage der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Abstände entsprechen durch die Anordnung der Wohn- und Aufenthaltsräume in den Gebäuden den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.</p> <p>Eine Anbindung der Marchtaler Straße über eine Brücke bzw. eine Unterführung der Bahntrasse zum Ostbahnhof wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs gelöst. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist aus verkehrlicher Sicht sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann jedoch im</p>
---	---

<p>Der geplante Fußweg mit Gehrecht für die Allgemeinheit wird den Ansprüchen einer Anbindung nicht gerecht. Es ist ein Verkehrskonzept für den Michelsberg und die angrenzende Oststadt auszuarbeiten. Hierzu gehört auch eine Machbarkeitsstudie zur Verbindung an den Ostbahnhof.</p> <p><u>Grünordnung und Freiraumgestaltung</u> Die Pflanzmaßnahmen erfüllen nicht die Anforderungen an die Belange des Naturschutzes. Es fehlen Festsetzungen von straßenraumbezogenen Baumstandorten gegenüber dem nördlich angrenzenden Silcherweg sowie in den Bereichen mit Gehrecht für die Allgemeinheit. Der Hinweis darauf, dass mit dem Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächenplan einzureichen ist, wird als wirkungslos betrachtet. Dies wird wie folgt begründet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ein Hinweis hat keine Rechtsverbindlichkeit.- Ein Freiflächengestaltungsplan garantiert keine Qualität.- bei vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen bereits im Bebauungsplan alle naturschützenden, landschaftsgestalterischen und sonstigen grünordnungsrelevanten Maßnahmen ausreichend geregelt werden.- Auch bei Verzicht auf die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind alle Naturschutz relevanten Wirkungen in angemessener Weise aufzuzeigen. Die Festsetzung von 7 Baumstandorten ist nicht angemessen.- Da die Baumstandorte verschoben werden dürfen, ist nicht sichergestellt, dass ein Betrag zur Aufenthaltsqualität geleistet wird.- Die Forderung der Anlage von Vegetationsflächen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes scheint wirkungslos, da nicht überbaute Flächen nur gering vorhanden sind. Die Festsetzung, dass je angefangener 300 m² Freifläche ein Baum zu pflanzen ist, ist auch wirkungslos, zumal die festgesetzten Bäume angerechnet werden dürfen.- Es wird gefordert an allen Rändern sowie innerhalb des Planungsgebietes eine intensive Begrünung zu realisieren. <p><u>Schallschutz Schienenverkehr</u> Die Grundlagen zur Bewertung des Schallschutzes sind nicht ausreichend, nicht vollständig und zu alt. Dies wird begründet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Bestandsdaten des Schallgutachtens von 2005 sind überholt.- Es wird nicht dargelegt, ob auch Schienenverkehr anderer Betreiber berücksichtigt werden muss. Dies ist bei fortschreitender Privatisierung des Schienenverkehrs zu prüfen.- Das in der Begründung angeführte Bestreben, die Bahnstrecke Ulm – Aalen S-bahnartig zu	<p>Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gelöst werden.</p> <p>Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit stellt eine sinnvolle Fußgängerverbindung zwischen den einzelnen Quartieren und dem später vorgesehenen Zugang zum Ostbahnhof dar. Derzeit besteht keine Durchlässigkeit durch das Plangebiet. Ein umfassendes Verkehrskonzept für den Michelsberg und die Oststadt ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung zur Grünordnung sieht eine Erdüberdeckung von mind. 0,4 m über dem Garagengeschoss zur Bepflanzung vor. Zusätzlich werden Pflanzgebote auf den ebenerdigen Grundstücksflächen, eine Begrünung der Flachdächer sowie Baumpflanzungen entlang der Marchtaler Straße festgesetzt. Damit wird eine erhebliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.</p> <p>Die Grünkonzeption ermöglicht Freiflächen auf dem Deckel der Tiefgarage, die intensiv begrünt werden und den Bewohnern als Aufenthalts- und Begegnungsflächen ohne störende Beeinträchtigungen zur Verfügung stehen und komplett verkehrsfrei sind.</p> <p>Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Im Vergleich mit der derzeit fast kompletten Versiegelung des Plangebietes wird eine Verbesserung der Umweltbelange erreicht. Eine formale Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Die Verkehrslärmuntersuchung zum Schienenverkehr des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH aus dem Jahr 2005 bietet eine ausreichende Grundlage zur Beurteilung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen. Das Schienenverkehrsaufkommen auf der Strecke hat sich seitdem nicht nennenswert erhöht. Eine Berücksichtigung des geplanten S-</p>
---	--

<p>betreiben, ist bei den Bestands- und Prognosedaten für die Beurteilung des Schienenverkehrslärms zu würdigen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Prognosezeitpunkt 2015 ist zu kurz es ist mindestens 2020 anzunehmen.- Das Untersuchungsgebiet im Schallgutachten stimmt nicht mit dem Gebiet des Bebauungsplans überein.- Die Bewertung der Beurteilungspegel bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes und nicht auf das eines allgemeinen Wohngebietes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt nur Wohnnutzung, dies entspricht dem Charakter eines reinen Wohngebietes, dies hat eine höhere Schutzfunktion als ein WA. <ul style="list-style-type: none">- Die Ausbreitungsberechnung erfolgte unter Berücksichtigung von Dämpfungseffekten (z.B. Gelände und Baustruktur) die außerhalb des Geltungsbereiches liegen.- Die Festlegung der Immissionsorte wird für nicht angemessen und ausreichend gehalten. Die Beurteilung nach DIN 4190 muss berücksichtigt werden. Außenbereiche sind auch schützenswert.- Das Schallgutachten geht von geringeren Geschosshöhen aus und berücksichtigt nicht den Aufenthalt auf Dachterrassen.- bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen müssen alle schutzwürdigen Nutzungen unterschieden nach Lage im Plangebiet genau definiert sein. Es wird auf die Problematik der zulässigen Balkone u. der Aufenthaltsbereiche im Freien hingewiesen.- Von der Bahnstrecke Ulm – Stuttgart im Süden wirken Lärmimmissionen auf das Baugebiet ein. Wenn, die auf dem Dach zulässigen Bauten (15 % der Grundfläche) zur Abschirmung wie ein weiteres Geschoss am Rand errichtet werden, wirken sich diese negativ auf die im Norden liegenden Nachbargebäude.- Aufgrund der nicht ausreichend untersuchten Schallsituation wird bezweifelt, dass die geplante Bebauung überhaupt gegen die von 2 Seiten einwirkende Schallimmission geschützt werden kann. Es ist aufzuzeigen, ob wegen des Schallschutzes eine Umplanung des Entwurfes mit einer geringeren Gebäudemassierung und anders angeordneten Aufenthaltsräumen erforderlich ist. Es besteht ein Umweltinformationsrecht wie die zukünftige Umweltsituation genau sein wird. <p>Die Argumentation in der Begründung, dass sich die gesamte Umweltsituation durch das Vorhaben verbessert, ist nicht nachvollziehbar. Es fehlt der Nachweis dafür. Er wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert.</p> <p><u>Sonstige Umweltbelange</u></p>	<p>bahnähnlichen Taktverkehrs ist derzeit nicht möglich, da keine belastungsfähigen Zahlen der Zugbewegungen vorliegen. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden im Rahmen des geplanten Ausbaus berücksichtigt.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet deckt das gesamte Plangebiet ab.</p> <p>Die Bewertung der Gebietskategorie als Mischgebiet im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung ermöglicht eindeutige Analogieschlüsse hinsichtlich der Beurteilungspegel. Da in einem Mischgebiet grundsätzlich auch Wohnungen zulässig sind, können bei der erforderlichen Abwägung auch die um 5 dB(A) höheren Werte eines Mischgebietes herangezogen werden. Bei der geplanten Wohnnutzung handelt es sich nicht wie vorgetragen um ein reines Wohngebiet.</p> <p>Die Ausbreitungsberechnung wurde anhand der rechtlich vorgegebenen Möglichkeiten ermittelt. Entsprechende Dämpfungseffekte aus der Umgebung können dabei berücksichtigt werden. Wie bereits dargestellt, wurden alle rechtlichen Vorgaben, auch bezüglich der Außenbereiche, eingehalten</p> <p>Geschosshöhen im Plangebiet sind für das Verkehrslärmgutachten von untergeordneter Bedeutung. Die Höhe der Gebäude ist dabei für die nördlich angrenzende Bebauung von größerer Bedeutung durch die mögliche Abschirmwirkung. Die Aufenthaltsbereiche im Freien wurden bei der Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Bei der Bahnlinie kommen aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Hochlage der Bahntrasse nicht in Betracht. Das Schallgutachten zeigt wie bereits dargelegt in ausreichendem Maße und Umfang die erforderlichen Schutzmaßnahmen auf.</p> <p>Mit dem vorliegenden Gutachten können die Belange des Lärmschutzes zureichend beurteilt und abgewogen werden. Die im Baugesetzbuch aufgeführten Belange des Umweltschutzes und der umweltbezogenen Auswirkungen sind mit dem Gutachten nachvollziehbar dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

<p>Die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Unter Hinweise (3.3) ist aufgeführt, dass sich in näherer Umgebung eine sensible Grundwassernutzung befindet. Eine genaue Lage sowie die Auswirkungen der Planung hierauf werden nicht angeführt, außer der Formulierung, dass negative Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. Es werden keine umweltrelevanten Vermeidungsmaßnahmen genannt. Darin wird ein erheblicher Abwägungsmangel gesehen.- Es wird eine angemessene Umweltprüfung und Aufklärung bezüglich der bekannten Altlastensituation gefordert. Es liegt offensichtlich keine orientierende Untersuchung vor, obwohl von einer Gefährdung durch Bodenverunreinigung ausgegangen wird. Damit ist nicht sichergestellt, dass das Vorhaben in der jetzt geplanten Art und Weise realisiert werden kann. Es gibt keine ausreichende Abwägung des Sachverhalts. <p><u>Fazit</u></p> <p>Die vorgesehene Dichte der Bebauung, die Gestaltung, die mangelnde Grünordnung, die fehlende städtebauliche Einfügung in die Umgebung, die ungenügende Verkehrserschließung und nicht ausreichend behandelten Umweltbelange führen dazu, dass der Bebauungsplanentwurf nochmals grundsätzlich überarbeitet werden muss. Das Konzept muss weiter konkretisiert und in geänderter Form erneut zur Beteiligung vorgelegt werden.</p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt die Darlegung des Planungserfordernisses. Der Bedarf für die Dimensionierung des Vorhabens ist nicht ausreichend und schlüssig begründet. Die Folgen der Planung z.B. bzgl. der sozialen Infrastruktur sind nicht aufgeführt. Die vorgesehene Dichte lässt nicht zu, dass sich das Baugebiet dynamisch nach den ändernden Bedürfnissen der Bewohner entwickeln kann.</p> <p>Ein Verweis auf den vorausgegangenen Wettbewerb hinsichtlich einer Prüfung der Auswirkungen ist keine ausreichende Abwägungsbegründung. Der Wettbewerb wurde vom Eigentümer selbst ausgelobt d.h. er hat die zu berücksichtigenden Vorgaben maßgeblich bestimmt. Es werden weitere Gründe über die unzureichende Prüfung innerhalb des Wettbewerbs aufgeführt.</p>	<p>Die aufgeführten Schutzgüter sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung zu betrachten und wurden entsprechend in der Begründung berücksichtigt. Die sensible Grundwassernutzung bezieht sich auf die in dem Hinweis dargelegte Geothermienutzung. Eine entsprechende Prüfung von möglichen Beeinträchtigungen wird in dem erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren geprüft.</p> <p>Die orientierende Untersuchung sowie ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen bei der Stadt Ulm durchgeführt.</p> <p>Es wird auf die einzelnen Ausführungen zu der vorgebrachten Stellungnahme verwiesen.</p> <p>Der städtebauliche Ideenwettbewerb wurde 2005 von der damaligen Grundstückseigentümerin, der die SG Holding AG & Co. KG (Schwabengarage AG) unter Mitwirkung der Stadt Ulm durchgeführt. Die dargelegten Ausführungen zum Wettbewerbsverfahren treffen somit nicht zu.</p>
<p>10. <u>Einwendung Nr. 04, Schreiben vom 27.06.2011 (Anlage 5.10)</u></p> <p>Der Entwurf ist städtebaulich nicht erforderlich. Die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange sind nicht ausreichend gegeneinander abgewogen. Der Bebauungsplan weist nicht nach,</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 27.06. 2011 (Anlage 5.9) verwiesen.</p>

dass das Bauvorhaben umweltverträglich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht hinreichend konkret, um den Vorgaben von § 12 BauGB gerecht zu werden. Dies zeigt sich wie folgt:

- nur ca. Angaben der insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten
- keine verbindliche Festlegung und Erkennbarkeit von Durchführungsverpflichtungen.
- Nicht-Erkennbarkeit, wann sich die Umweltsituation verändert (Stufenkonzept).
- Unklarheit, wie viele unterschiedliche Nutzungen errichtet werden. Es ist für die unmittelbaren Nachbarn in den Auswirkungen ein Unterschied, ob nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Betriebe (z.B. Fitnessstudio) oder Praxen mit viel Besucherverkehr realisiert werden oder ausschließlich ruhige Wohnungen.
- Unklarheit, wer das Bauvorhaben bzw. die verschiedenen Vorhabenteile baulich realisiert und auf Dauer unterhält. Es ist fraglich, ob das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anwendbar ist, wenn eine Realisierung des Gesamtvorhabens nicht in angemessener Zeit sichergestellt ist.
- Die Planunterlagen genügen nicht den Anforderungen des Umweltinformationsrechts der Öffentlichkeit.

Die Dichte und max. zulässige Bauhöhe sind noch zu hoch. Die Beschattungsstudie zeigt, dass sich die Wohnsituation in der Nachbarschaft verschlechtert, z.B. ungenügende Belichtung im Januar vor allem im Silberweg und innerhalb des Plangebietes. Die geplanten Gebäude beeinträchtigen sich gegenseitig.

Der in der Animation dargestellte schmale Weg kann nicht die Funktion einer West-Ost-Verbindung als Fußweg erfüllen. Als störend wird der direkte Anbau der Gebäude ohne Freifläche davor empfunden. Ein ungestörtes Wohnen und eine fußläufige Durchquerung des Gebietes sind so nicht möglich.

Es ist fraglich ob das animierte Bild "unverbindliche Illustration" ein verbindlicher Teil des Bebauungsplans ist. Offensichtlich hat der Vorhabenträger dann doch alle Freiheiten, anders zu bauen als festgesetzt.

Es gibt im Plangebiet zu wenig mit dem Boden verbundene Freifläche. Die umzusetzenden Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind bezogen auf die Aufenthaltsqualität unzureichend.

Der Bebauungsplan löst mehr Verkehrsprobleme aus als er löst. So z.B. die ungenügende Anzahl öffentlicher Stellplätze und eine zukünftige Fußgängerverbindung vom Ostbahnhof zum Michelsberg. Das Verkehrsproblem wird in das benachbarte Straßennetz verlagert. Es werden im Silberweg ein unzumutbarer Parksuchverkehr und eine unangemessene Parksituation ausgelöst. Die Einführung von Anliegerparken hilft gegen den

<p>Konflikt nicht.</p> <p>Die Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vom 31.03.2011 mit Schreiben vom 10.01.2011 werden weiter aufrecht gehalten und ausdrücklich zum Gegenstand des aktuellen Beteiligungsverfahrens gemacht.</p> <p>Eine angemessene weitere Reduzierung der baulichen Dichte und Gebäudehöhe wie folgt wird erwartet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reduzierung der Anzahl der Gebäude,- Reduzierung der Geschosshöhen in allen Gebäuden,- Verkleinerung der überbaubaren Fläche (Erdgeschoss und darüber liegende Geschoss, dafür Stellplätze in ein oder mehreren Untergeschossen),- Vergrößerung der Abstände zwischen Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen,- Vergrößerung der tatsächlichen Freiflächen,- Verbreiterung der öffentlichen Wege- Intensivierung der Pflanzmaßnahmen und Vergrößerung der Vegetationsflächen.	
<p>11. <u>Einwendung Nr. 05, Schreiben vom 29.06.2011 (Anlage 5.11)</u></p> <p>Die Einwendungen vom 12.01.2011 werden aufrecht erhalten.</p> <p>Die Verwirklichung des Vorhabens soll nicht behindert werden, es geht ausschließlich um die Aufrechterhaltung des Betriebes der Kartonagenfabrik und des ungestörten Ablaufs des damit verbundenen Andienungsverkehrs. Diesem Belang wird mit den vorgesehenen Änderungen nicht Rechnung getragen.</p> <p>Der Betrieb wird ständig angefahren. Die Andienung erfolgt mit Fahrzeugen bis zu 40 Tonnen, sowie Lkw mit Anhänger und Sattelzügen. Die Gesamtlänge der Lastzüge kann dabei bis zu 18,75 m betragen. Der damit verbundene Verkehr wurde bisher über die Freiflächen der Schwabengarage abgewickelt.</p> <p>Beim Austausch von Maschinen ist zeitgleich mit 2 großen Lkw, einem Schwerlastkran und ggf. mit einem Sonderfahrzeug zu rechnen. Bisher konnte hierfür in der Marchtalerstraße ein Parkverbot beantragt werden. Für den Schwerlastkran wurde eine Sondernutzungsgenehmigung erteilt, da dieser vor dem Betriebsgebäude aufgestellt wird und die volle Straßenbreite beansprucht. Der fließende Verkehr konnte bisher über die Einfahrt der Schwabengarage ausweichen. Die Dimensionen der gelegentlich zum Einsatz kommenden Tieflader sowie der notwendige Rangierabstand werden mit Abbildungen verdeutlicht.</p>	<p>Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zu dem angeführten Schreiben wurde in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.05. 2011 vorgenommen. Auf das Abwägungsergebnis wird verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der vorgebrachten Belange der Stellungnahme wird auf die Abwägung zum Schreiben IHK Ulm vom 27.06.2011 (Anlage 5.4) verwiesen.</p>

<p>Auch andere Fahrzeuge (u.a. Reisebusse) fahren in den Regerweg ein und wenden unter Inanspruchnahme der Freiflächen der Schwabengarage und des Betriebes.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht eine den Betriebsablauf der Produktionsstätte erheblich beeinträchtigende Verkehrssituation. Dieser durch die Planung erzeugte Konflikt muss bereits im Planaufstellungsverfahren bewältigt werden. Der Regerweg ist eine Sackgasse ohne Wendehammer. Die planerisch nicht bewältigte Verkehrsabwicklung wurde bisher im Wege der Nachbarschaftshilfe der Gewerbebetriebe gelöst. Mit der Neuplanung ist diese Konfliktlösung nicht mehr möglich, wird unlösbar und damit verschärft.</p> <p>Es wird angeregt, die Verkehrsflächen so umzugestalten, dass ein Wenden und Rangieren von Lkw möglich ist. Hierdurch könnte der Konflikt gelöst werden und ein Ausgleich der zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange erreicht werden. Weiter wird angeregt ggf. einen Fahrversuch vor Ort durchzuführen.</p>	
<p><u>12. Einwendung Nr. 06, Schreiben vom 30.06.2011 (Anlage 5.12)</u></p> <p>Der aktive Lärmschutz gegen den Schienenlärm wird nicht berücksichtigt. Es muss gegen den nicht zumutbaren Schienenlärm ein passiver Lärmschutz angebracht werden.</p> <p>Es wird auf die DIN EN Entwürfe (16272-1 2011, EN 1627772-2011 und EN 16271-3-1 2011) hingewiesen betreffend der Messungen zu Zertifizierung von Lärmschluckwänden.</p> <p>In der Begründung wird zu wenig auf Lärminderungsplanung eingegangen. Die Stadt Ulm kann das "Nationale Lärmpaket II" vom 27.08.2009 bei der Deutschen Bahn durchsetzen und so einen aktiven Lärmschutz entlang des Wohnquartiers bewirken. Die Bahn muss die Kosten für die ca. 300 m lange Lärmschluckwand übernehmen.</p> <p>Es wird ausführlich ausgeführt welche gesundheitlichen Schäden durch Lärmeinwirkung und hier speziell durch den Schienenlärm verursacht werden. Es wird dringend gefordert, sich für den aktiven Lärmschutz entlang der Schienen einzusetzen.</p> <p>Aktiven Lärmschutzmaßnahmen sollen im Bebauungsplan verankert werden. Ein Lärmschutz würde auch die Bahnstrecke absichern und die Übergänge zur Haltestelle Ost praktischer anordnen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 27.06. 2011 (Anlage 5.9) verwiesen.</p>

10. Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung

- Ergänzung des textlichen Hinweises zur Denkmalpflege (Punkt 3.2) um die Funde mittelalterlichen Keramik im Plangebiet entsprechend der Anregung des Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Denkmalpflege (Schreiben vom 28.06.2011)
- ergänzende Festlegung, dass nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberufliche Tätiger nur im Erdgeschoss des Vorhabens (1. Wohngeschoss) zulässig sind entsprechend der Einwendung Nr. 03 (Schreiben vom 27.06. 2011)

Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 01.08.2011 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

11. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 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.

12. Satzungserlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2011 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg können als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.08.2011 hierzu festgelegt werden.