



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	10.11.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 426/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Protokoll Informationsveranstaltung vom 30.06.2011	(Anlage 2)
	1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 3)
	1	Bestandsaufnahme und Bewertung Baumbestand	(Anlage 4)
	1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 5)
	1	Entwurf Begründung	(Anlage 6)
	10	Mehrfertigungen der vorgebrachten Äußerungen	(Anlage 7.1–7.10)
	6	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schaubild	(Anlage 8.1–8.6)
	1	Verschattungsstudie	(Anlage 9)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Mettlachweg - Merzigweg" in der Fassung vom 14.11.2011 sowie den Entwurf der Begründung vom 14.11.2011 öffentlich auszulegen.

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

Die planungsrechtliche Sicherung zur Neugestaltung der Grundstücke der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart am Mettlach- und Merzigweg.

Im Wesentlichen wurden folgende Äußerungen vorgebracht:

- a) die vorgestellten Entwürfe weisen eine zu dichte und zu hohe Bebauung auf,
- b) die Abstandsflächen gemäß LBO werden nicht eingehalten,
- c) auf die vorhandene Bebauung wird zu wenig Rücksicht genommen,
- d) die angrenzenden Grundstücke werden verschattet, Photovoltaik-Anlagen sind nicht mehr möglich
- e) die Neubebauung soll auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne von 1935 und 1950 erfolgen,
- f) die bestehende Erschließung ist für die Neubebauung unzureichend,
- g) der Baumbestand soll erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der Äußerungen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Ulm, hat sich die Vorhabenträgerin entschieden, den Entwurf von Nething Generalplaner zu verwirklichen, der die geringste Dichte aller 3 Entwürfe hat. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Die städtebaulichen Kennwerte GRZ/FGZ liegen im Rahmen des § 17 BauNVO.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des Vorhabens weiter ausgearbeitet.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 5959, 5960, 5961, Teilbereich 5962 (Mettlachweg) und 5963 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 148.1/21 genehmigt am 20.05.1935
- Bebauungsplan Nr. 148.1/26 genehmigt am 23.05.1950

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2011 (§ 233)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises

Nr. 29 vom 21.07.2011

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011 durchgeführt.

6. Sachverhalt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Am 30. Juni 2011 fand eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Protokoll ist als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt.

6.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Äußerung Nr. 01, Schreiben vom 07.08.2011 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Von den vorgelegten Entwürfen wird der des Architekturbüros Ziegler favorisiert.</p>	<p>Für den Bebauungsplanentwurf wird der Entwurf des Büros Nething Generalplaner zu Grunde gelegt.</p>
<p>2. <u>Äußerung Nr. 02, Schreiben vom 08.08.2011 (Anlage 7.2)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Größe und Höhe der geplanten Bebauung passt nicht in die bestehende Siedlung.- Der Abstand zum Gebäude Merzigweg 10 ist zu gering.- Die bisherige Sicht nach Süden soll erhalten bleiben.- Die benötigten Quadratmeter Mindesteinstrahlung für eine geplante Photovoltaik-Anlage ist durch die Neubebauung nicht mehr gegeben.- Die bisherige Wohnqualität verschlechtert sich z.B. durch Verkehrsfluss von und zu den Tiefgaragen, Geräuschaufkommen von den vielen Balkonen, eingeschränkte Lichtverhältnisse. Dadurch muss mit geringeren Mieteinnahmen und Wertminderung des Gebäudes gerechnet werden.	<p>Die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude am Mettlachweg werden gestaffelt. Zur bestehenden Bebauung der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke Flurst.-Nr. 5954 und Flurst.-Nr. 5958 sind über dem Garagengeschoss noch 3 Geschosse zulässig, deren maximal zulässige Höhe 1,30 m bzw. 0,60 m über der Frishöhe der Nachbarhäuser liegt.</p> <p>Die Abstandflächen nach § 5 der Landesbauordnung BW zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.</p> <p>Die Neubebauung nimmt nicht die Längsrichtung des Altbaubestandes auf, sondern die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung. Dadurch wird die Durchsicht nach Südwesten für die bestehenden Gebäude verbessert.</p> <p>Die Verschattungsstudie belegt, dass sich die Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen nicht verschlechtert.</p> <p>Es werden anstelle der 42 vorhandenen Wohnungen ca. 30 Mietwohnungen neu geschaffen. Die Verkehrsbelastung wird sich dadurch nicht wesentlich erhöhen. Die Ausstattung mit Balkonen gehört zum Standard einer Neubauwohnung. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Lichtverhältnisse der</p>

<ul style="list-style-type: none">- Die schmalen Straßen sind einseitig zugeparkt, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können blockiert werden. - Modelle und Planschnitte der Neubebauung täuschen eine niedrige Bebauung vor. - Der seit Jahrzehnten bestehende Bestand an Bäumen und Sträuchern sollte erhalten bleiben.	<p>bestehenden Gebäude werden sich nicht verschlechtern.</p> <p>Die Breite der Erschließungsstraße ist aufgrund des Bestandes nicht veränderbar. Der Wendebereich Mettlachweg wird neu gestaltet und verbreitert. Durch die geplante Tiefgarage und die Besucherstellplätze wird die Parksituation im Gebiet verbessert.</p> <p>Die max. zulässigen Höhen und die Bestandshöhen sind im Bebauungsplan eingetragen und gewähren eine Überprüfung der Gebäudehöhen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchses erstellen lassen. Es wurden 3 Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft. 2 können erhalten bleiben. Für abgängige Bäume wird im Rahmen der Freiflächenplanung ein Ausgleich geschaffen. Der Bestand an Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes gehört zum Böschungsbereich des "Wohnpark Römerstraße". Sie befinden sich nicht auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin.</p>
<p>3. <u>Äußerung Nr. 03, Schreiben vom 08.08.2011, 10.08.2011, 11.08.2011 und 12.08.2011 (Anlage 7.3)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Verschattung der Gebäude und der Gärten wird durch die Höhe (12 – 15 m) und die Flachdächer der geplanten Häuser wesentlich erhöht. Die in Westrichtung stehenden Flüwo-Häuser verstellen heute schon die Julisonne ab 18.00 Uhr. Es wird befürchtet, dass durch die Neubebauung in den Winter- und Sommermonaten schon am Nachmittag keine Sonneneinstrahlung mehr vorhanden ist. Es wird die Erstellung eines Lichtraumprofils gefordert. Als Lösung wird angesehen, die geplanten Geschosshöhen zu reduzieren oder die Tiefgarage tiefer zu legen sowohl bei den Gebäuden des Merzig- wie auch des Mettlachweges. - Die Gärten im Merzig- und Mettlachweg bilden eine geschlossene ruhige Grünzone. Die nach Südosten vorgesehenen Balkone machen die bisherige Stille, Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre zunichte, da die vorhandenen Gärten dann einsehbar sind. - Die in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 1481/21 und Nr. 148.1/26 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte werden	<p>Die Neubebauung nimmt die Längsrichtung des Altbaubestandes nicht auf, sondern die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung. Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs von Nething Generalplaner belegt, dass sich die Sonneneinstrahlung nicht verschlechtert.</p> <p>Die Ausstattung mit Balkonen gehört zum Standard einer Neubauwohnung. Die Ausrichtung nach Südosten ist für die Schaffung von Wohnqualität der Mietwohnungen unerlässlich. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und den Bedarfen für die städtebauliche Entwicklung</p>

<p>von allen 3 vorgelegten Entwürfen überstiegen. Die geplanten Baumaßnahmen sprengen sowohl hinsichtlich der Höhe der Gebäude wie auch hinsichtlich ihrer Ausdehnung die bislang geltenden Grundsätze des Wohngebietes.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Charakter des Wohngebietes soll erhalten bleiben. Für Neubauten sollen die Bebauungspläne von 1935 und 1950 gelten. - Nach Abriss der Häuser der Flüwo dürften Neubauten in der bestehenden Größe nicht mehr aufgebaut werden, da sie nach den geltenden Bebauungsplänen von 1935 und 1950 deutlich außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. - Die Grünzone soll erhalten werden. - Die verkehrstechnischen Voraussetzungen müssen geprüft und in den Planungen berücksichtigt werden.	<p>und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neubaubedarf.</p> <p>Die Entwicklungsfähigkeit von bebauten Gebieten ist ein wesentlicher Aspekt neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar.</p> <p>Die Neugestaltung der Bebauung ist auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen, der mit seiner Rechtskraft die bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchsen erstellen lassen. Für die zu fällenden Bäume wird ein Ausgleich geschaffen, die Grünzonen werden neu gestaltet. Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, eine abgestimmte Freiflächenplanung zu erstellen.</p> <p>Die Breite der Erschließungsstraße ist aufgrund des Bestandes nicht veränderbar. Der Wendebereich Mettlachweg wird neu gestaltet und verbreitert. Durch die geplante Tiefgarage und die Besucherstellplätze wird die Parksituation im Gebiet verbessert.</p>
<p><u>4. Äußerung Nr. 04, Schreiben vom 12.08.2011 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Es wird Einspruch erhoben, da alle 3 Entwürfe 4-geschossige Häuser vorsehen und damit höher werden, als das Haus im Neunkirchnerweg (5).</p> <p>Es wird gegen die Fällung der Rotbuche und des Baumes zum Römerpark Einspruch erhoben.</p> <p>Der Äußerung Nr. 03 wird zugestimmt.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Nothing Generalplaner überarbeitet. Die Höhe der vorgesehenen Neubebauung ist in diesem Bereich von maximal 513,00 m ü. NN bis 515,50 m ü. NN gestaffelt. Der höhere Gebäudeteil ist somit 2,50 m höher als das Gebäude auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 5948.</p> <p>Es handelt sich um zwei Bäume der Sorte Ahorn. Beide Bäume werden erhalten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Äußerung Nr. 03 verwiesen.</p>
<p><u>5. Äußerung Nr. 05, Schreiben vom 21.07.2011, 2 Schreiben vom 23.07.2011 mit einer Unterschriftenliste mit 31 Unterschriften zu einem Ortstermin (Anlage 7.5)</u></p>	

<p>Es werden folgende Informationen beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eintragung der TH und der FH des Bestandes des Vorhabenträgers in den Bebauungsplanvorentwurf.- Maßstabsgerechte Darstellung des Flurstücks 5962.- Maßstabsgerechte Darstellung der 3 Entwürfe mit den Grenzen des Bestandes, Aufrissen, Schnitten und realistischer Darstellung der Beschattung.- Keine Abstandsbaulast auf der Wendepalte Flurstück 5962. Absolutes Halteverbot auf der Wendepalte und Stauraum vor der Tiefgarage auf dem Grundstück. Gewährleistung der Ein- und Ausfahrt zu den bestehenden Carports und Garagen. Schaffung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung um das Zuparken zu vermeiden. <p>Nach einer ausführlichen Beschreibung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes, der Geschichte des Wohngebietes, dem angrenzenden "Wohnpark Römerstraße" und der Neubebauung Neunkirchner Weg wird der Bestand der Flüwo sowie die Modernisierungsmaßnahmen eines Hauses im Mettlachweg dargestellt und folgende Frage formuliert:</p> <p>Auf welcher gesetzlichen Grundlage werden private Eigentümer zu kostenintensiven Energiesparmaßnahmen gezwungen, nicht aber Genossenschaften wie die Flüwo?</p> <p>Bewertung der 3 Entwürfe: Hüper Wegen der erdrückenden Baumasse, der großen Höhe und dem zu geringen Abstand zur Wendepalte wird der Entwurf abgelehnt.</p> <p>Nething Generalplaner Wegen der 5 Obergeschosse, der abstandslosen Garageneinfahrt auf Straßenniveau und der ausladenden Balkone nach Osten wird der Entwurf abgelehnt.</p>	<p>Die Trauf- und Frishöhen des Bestandes wurden in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.</p> <p>Das Flurst.-Nr. 5962 ist maßstabsgerecht im Bebauungsplanvorentwurf eingezeichnet. Die Verkehrsfläche wird im Zuge der Neubebauung neu gestaltet.</p> <p>Die Entwürfe wurden maßstäblich in den Plänen wiedergegeben. Eine Verschattungsstudie für die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Planung des Architekturbüros Nething Generalplaner wurde erstellt.</p> <p>Eine Abstandsbaulast auf der Verkehrsfläche ist nicht notwendig. Auf Wendepalten gilt allgemein ein Halteverbot. Eine Aufstellfläche vor der Zufahrt zur Tiefgarage wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geschaffen. Für jede Mietwohnung wird ein Stellplatz im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage bereitgestellt. Zwischen den geplanten Häusern am Merzigweg wird eine Fläche für Carports festgesetzt. Zusätzlich werden 4 Besucherparkplätze am Mettlachweg, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin angelegt.</p> <p>Grundlage der gesetzlichen Vorgaben zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Dies gilt auch für die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin muss diese Vorgaben bei den Neubaumaßnahmen einhalten.</p> <p>Die Planung des Büros Hüper wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die Arbeit des Büros Nething Generalplaner wird für die weitere Planung zu Grunde gelegt.</p>
--	--

<p>ZG Architekten Wegen der Höhe, der Bebauung der Grünflächen und den weit ausragenden Balkonen wird der Entwurf abgelehnt.</p> <p>Der Bestandsschutz der Bebauungspläne Nr. 148.1/21 und Nr. 148.1/26 muss weiterhin gültig bleiben.</p> <p>Die Zweifamilienhaus-Siedlung Mettlach – Merzigweg wurde 1936 in eine Streuobstwiese gebaut. Zum größten Teil existiert noch der alte Baumbestand. Vom Charakter handelt es sich um eine Gartensiedlung. Beim Bau der Flüwo-Häuser wurde darauf Rücksicht genommen, indem 2 – geschossige Bauten mit Satteldach errichtet wurden. Mettlach- und Merzigweg sind so schmal, dass die Müllabfuhr regelmäßig Schwierigkeiten hat. Wegen der schlechten Wohnqualität haben die Noch-Mieter der Flüwo wenige Autos.</p> <p>Es werden Informationen über Modernisierungstätigkeiten aus dem Geschäftsbericht der Flüwo wiedergegeben und die Frage aufgeworfen, warum eine Modernisierung von 262 Wohnungen 2010 möglich ist, aber in Ulm nicht?</p> <p>Weder bei der Bebauung des Boelke-Areals noch des Grundstücks der Paul-Gerhardt-Kirche wurde Rücksicht auf die gewachsene und gepflegte Gartensiedlung genommen. Die Flüwo hat es versäumt ihre Wohnungen den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Das Vorhaben ist überdimensioniert, die Gartensiedlung wird durch die Grundflächenvermehrung in die Höhe und durch Balkone massiv beeinträchtigt und entwertet. Die Sackgassen sind völlig ungeeignet zur Verkehrserschließung der geplanten Anzahl und Größe der Wohnungen.</p> <p>Die Flüwo-Gebäude mit ihren Satteldächern haben sich dem Gartensiedlungscharakter angepasst. Die Lage und das Gelände (stark fallender Nordhang) lassen keine nachbarschaftsverträgliche Gebäudeerhöhung zu, mit oder ohne geländegleiche Tiefgarage. Es wird Einspruch gegen die Höhe der Gebäude erhoben.</p> <p>Die geplante Verdichtung in der Höhe würde zur totalen Verschattung führen. Die Beschattung würde dermaßen zunehmen, dass ein Mangel</p>	<p>Die Planung des Büros Ziegler wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neubaubedarf. Die Neubebauung orientiert sich mit ihrer städtebaulichen Ausrichtung und den Raumkanten an der angrenzenden Bebauung. Es entsteht eine durchgehende Freifläche zwischen den Neubauten. Für die abgängigen Bäume wird ein Ausgleich auf dem Plangebiet geschaffen. Für jede Mietwohnung wird im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage ein Stellplatz bereit gestellt.</p> <p>Die in den 1950er Jahren errichteten Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.</p> <p>Die geplanten Wohngebäude nehmen die Nord-Süd-Richtung der bestehenden Gebäude entlang des Mettlach- und Merzigwegs auf. Diese Ausrichtung lässt Freiräume entstehen und sichert eine ausreichende Besonnung und Belichtung der bestehenden Gebäude. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Anzahl der Mietwohnungen wird von 42 auf ca. 30 reduziert. Die Verkehrserschließung reicht für die verringerte Wohnungsanzahl aus. Durch die Tiefgarage und die Anlage von Besucherparkplätzen verbessert sich die Parksituation im gesamten Quartier.</p> <p>Die Ausrichtung der geplanten Neubebauung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Mettlach- und Merzigweg. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude am Mettlachweg steigt zur Bebauung „Wohnpark Römerstraße“ an. Die Gebäudehöhen am Merzigweg liegen unter den Firsthöhen der angrenzenden Gebäude.</p> <p>Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs von Nething Generalplaner zeigt, dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung nicht</p>
--	--

<p>an natürlichem Licht entstünde und thermische Solaranlagen wirkungslos würden. Die Aufwertung des Flüwo - Wohnungsbestandes darf nicht zur Abwertung der gesamten Gartensiedlung mit dem älteren Recht führen. Die bestehenden Gebäude der Flüwo liegen 2 m über dem Mettlachweg. Durch das Flachdach vergrößert sich die Beschattung massiv.</p> <p>Bei der geplanten Nachverdichtung orientiert sich die Flüwo an den Gebäuden des Römerparks. Als Argument dient die Schonung nicht bebauter Flächen im Außenbereich. Das geht auf Kosten der Abstandsflächen zwischen den Flurstücken 5961 und 5960 sowie zwischen den Flurstücken 5959 und 5960.</p> <p>Auf diesen Flächen und den übrigen Abstandsflächen befinden sich Büsche, Blumenrabatten und hohe Bäume. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle bestehenden Bäume in den Bebauungsplan eingezeichnet wurden.</p> <p>Die Zusammenlegung der Flurstücke 5962, 5961, 5960, 5959, 5963 vernichtet die Grünflächen auf den Abstandsflächen. Die Verklammerung der Häuser am Mettlachweg führt zu einem massigen, wuchtigen Baukörpern, der nicht zur Gartensiedlung passt, diese erdrückt und extrem beschattet. Hierzu wurde eine Skizze beigefügt, mit der die Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung von Höhe und Dachform dargestellt wird.</p> <p>Alle 3 Entwürfe enthalten Tiefgaragen. Die Wendepalte des Mettlachweges Flurstück 5962 ist so klein, dass PKW nur mit Zurücksetzen wenden können. Ganz ausgeschlossen ist das Wenden für Müll- und Feuerwehrautos. Vor dem Garagentor muss auf der Grundfläche der Flüwo ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Neben den Fahrbahnen der zu- und Abfahrten ist ein mind. 0,80 m breiter Gehweg erforderlich. Es ist die Zufahrt zu den bestehenden Carports und der Garagen zu gewährleisten.</p>	<p>verschlechtert. Eine Abwertung der bestehenden Siedlung ist nicht zu erkennen.</p> <p>Die Abstandsflächen (nach § 5 LBO) innerhalb der geplanten Baugrenzen werden eingehalten.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchses erstellen lassen. Im Bebauungsplanentwurf wurden fehlende Bäume nachgetragen.</p> <p>Es entsteht eine durchgehende Freifläche zwischen den Neubauten. Dadurch wird eine einheitliche Freiflächengestaltung ermöglicht.</p> <p>Der bestehende Wendebereich des Mettlachweges wird umgestaltet und verbreitert. Die Zufahrts- und Aufstellfläche für die Tiefgarage wird unter dem "Garagendach" liegen und einen entsprechenden Abstand von der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p>
--	--

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom
Industrie und Handelskammer
Gasversorgung Süddeutschland
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
Wehrbereichsverwaltung V
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Nachbarschaftsverband Ulm
Handwerkskammer Ulm
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege
Regionalverband Donau-Iller

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 20.07.2011 (Anlage 7.6)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Neubebauung ist eventuell eine Erweiterung des Netzes erforderlich.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p> <p>Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Aufnahme der Arbeiten der Telekom schriftlich mitzuteilen, damit die erforderlichen Arbeiten der Telekom mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die eventuell notwendige Verlegungen und Anpassungen sowie Erweiterungen der Telekommunikationslinien werden frühzeitig mit der Telekom abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird von der Vorhabenträgerin rechtzeitig entsprechend der Äußerung informiert.</p>
<p>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 27.07.2011, (Anlage 7.7)</p> <p>Im Planungsgebiet liegt der Altstandort 03166 Warndtstr. 7. Nähere Kenntnisse zu möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.</p> <p>Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen eine orientierende Untersuchung durchzuführen.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 01.08.2011, (Anlage 7.8)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, im Vorfeld der Abbrucharbeiten die bestehenden Hausanschlussleitungen erst nach Auftragserteilung durch den Eigentümer oder vom ihm Beauftragte erfolgt.</p> <p>Der bestehende Stromverteilerschrank (VS 2372) am Gebäude Mettlachweg 10 mit zugehöriger 1 kV - Stromnetzleitungen ist zu sichern oder kostenpflichtig zu ersetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Der Stromverteilerschrank wird in Absprache mit der SWU Netze GmbH durch die Vorhabenträgerin versetzt.</p>
<p>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom</p>	

<p>26.08.2011, (Anlage 7.9)</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bleidorn-Kaserne befindet und daher mit Lärmbelastigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist.</p> <p>Es wird gebeten einen entsprechenden Hinweis auf mögliche Lärmbelastigungen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung durch einen militärischen Dienstbetrieb der Bleidorn-Kaserne ist nicht erkennbar.</p> <p>Ein Hinweis muss daher nicht erfolgen.</p>
<p>Reg.-Präs. Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.08.2011, (Anlage 7.10)</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die möglicherweise einen stark setzungsfähigen sowie in Hanglage oder bei Einschnitten rutschungsanfälligen Baugrund darstellen. Auffüllungen der voran gegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen. Westlich des Plangebietes sind in der Geologischen Karte Rutschungsflächen eingetragen.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 sowie ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke empfohlen.</p> <p>Bei geplanter Versickerung des Oberflächenwassers wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p>

7. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 14.11.2011 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Mettlachweg - Merzigweg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.11.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Entwurf der Begründung in der Fassung vom 14.11.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.