

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 25.06.2014  
Geschäftszeichen SUB III-Pi  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.07.2014 TOP  
Behandlung öffentlich GD 255/14

---

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg"  
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
4	Entwurf Funktionsplan	(Anlage 5.1-5.4)
2	Entwurf Grünordnungsplan	(Anlage 6.1-6.2)
1	Entwurf Textliche Erläuterung zum Grünordnungsplan	(Anlage 7)
1	Naturschutzfachliches Gutachten, ergänzt März 2014	(Anlage 8)
1	Schalltechnische Untersuchung Fa. Accon 26.05.2014	(Anlage 9)
1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 10)
11	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 11.1-11.11)

**Antrag:**

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Wohnquartier Egginger Weg“, in der Fassung vom 25.06.2014 sowie die Begründung vom 25.06.2014 öffentlich auszulegen.

Jescheck

---

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

**Sachdarstellung:**

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		nein	
<b>MITTELBEDARF</b>			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
<b>PRC: Projekt / Investitionsauftrag:</b>			
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	€	Ordentlicher Aufwand	163.900 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	0 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	0 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	€	Nettoressourcenbedarf	163.900 €
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2014</u>		2014	
Auszahlungen (Bedarf):	€	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei L74051100005 <b>PRC 5110-740</b>	163.900 €
Verfügbar:	€		
<b>Ggf. Mehrbedarf</b>	€	<b>fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC</b>	<b>€</b>
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	€
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2015 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

**1. Kurzdarstellung**

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“ wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum ein innerstädtisches Wohngebiet im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschaffen. Der städtebauliche Entwurf sieht einen dichten, der Lage angemessenen Geschößwohnungsbau vor. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 5,6 ha. Innerhalb der Bauflächen entstehen ca. 350 Wohneinheiten.

**2. Rechtsgrundlagen**

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389,440)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 5,6 ha umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1982/13, 1982/14, 1982/15, 1982/16, 1982/17, 1982/18, 1982/19, 1982/20, 1982/21, 1982/22, 1982/23, 1982/24, 1982/25, 1982/26, 1982/27, 1982/28, 1982/29, 1982/30, 1982/31, 1982/32, 1982/33, 1982/34, 1982/35, 1982/36, 1982/37, 1982/38, 1984, 1984/1, 1985/1, 1985/2, 1985/3, 1986, 1987, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1988/4, Teilbereiche von Nr. 1988/2, 1988/3, 1966 (Grimmelfinger Weg), 1951 (Egginger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

### **4. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 18 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 06.03.1969 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 19 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957 Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm.

### **5. Planungsrechtliche Situation**

#### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche / Sportfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan (Innenentwicklung) angepasst.

#### **5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben.

### **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 01.10.2013 (siehe Niederschrift § 274).
- b) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 10.10.2013.
- c) Informationsveranstaltung am 06.11.2013 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 21.10.2013 bis einschließlich 21.11.2013

mit Ausstellung im Schulzentrum Kuhberg vom 28.10.2013 bis 31.10.2013 und 04.11.2013 bis 07.11.2013.

## **7. Planungsziel und Städtebaulicher Entwurf**

Das Plangebiet, zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegen, war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage vorgesehen. Die Erweiterungsflächen werden künftig nicht mehr benötigt. Damit ergibt sich die Chance, die innenstadtnahe Fläche als Wohnbau-fläche zu aktivieren.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen, der Lage im Stadtraum und der Umgebungsbebauung sowie der geplanten Straßenbahnanbindung im Egginger Weg ist für das neue Wohnquartier ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Es wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt und das Ergebnis in der Sitzung des FBA am 01.10.2013 (GD 338/13) erörtert. Es wurde beschlossen, dass der Entwurf des Verfassers des 1. Preises, Architekturbüro "Umbau Stadt GbR, Weimar. Berlin. Frankfurt", der weiteren Planung zugrunde liegt. Die Verwaltung hat das Architekturbüro mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

## **8. Bebauungsplan**

### **8.1 Wesentliche Änderungen und Anpassungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem städtebaulichen Entwurf**

Im Nord-Westen des Gebietes waren großflächige Gemeinschaftsgärten vorgesehen, die von den Wohnungsbauunternehmen nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Stattdessen werden zwei Baukörper vorgeschlagen, die den Abschluss des Gebietes nach Westen definieren. Zur Stärkung der städtebaulichen Struktur soll parallel zum Egginger Weg auf den straßenbegleitenden 4-geschossigen Baukörpern ein Staffelgeschoss ermöglicht werden. Zur weiteren Stärkung des städtebaulichen Auftaktes des Gebietes wird vorgeschlagen, das Gebäude an der Kreuzung Egginger Weg / Grimmelfinger Weg anstatt mit bisher 6 und 4 Geschossen, nun mit 7 und 5 Geschossen zu entwickeln. Die Anzahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet erhöht sich von ca. 300 auf ca. 350.

Entlang des Egginger Weges wird straßenbegleitend eine Baumreihe vorgesehen.

Der Knotenpunkt Egginger Weg / Königstraße erhält einen neuen Linksabbieger. Die endgültige Ausgestaltung der Kreuzung kann erst mit der Detailplanung der Straßenbahnlinie 2 erfolgen. Der Gehweg an der Nordseite des Grimmelfinger Weges wird hinter die Baumreihe gelegt und so von der Straße abgekoppelt. Dadurch liegt er nun innerhalb des Geltungsbereichs, wodurch sich die Größe des Plangebiets von ca. 5,3 ha auf ca. 5,6 ha erhöht.

### **8.2 Wohnungsvielfalt / preisgünstiger Geschosswohnungsbau / Baugruppen**

In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Wohnungsangebot aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen im Geschosswohnungsbau entstehen, welches schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept können ca. 350 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Schaffung von preiswertem Wohnraum soll dabei nicht nur von städtischen Gesellschaften und Baugenossenschaften übernommen werden. Auch private Bauträger sollen in diesem Preissegment künftig ihren Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Aufgabe leisten. Dabei geht es nicht nur um geförderten Wohnungsbau, sondern darum, normal-verdienenden Haushalten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Folgende Beschlüsse aus der Wohnungbaudebatte (GD 420/12, FBA StBU 29.11.2012 und GD 227/13, FBA StBU 04.07.2013) sind für die weitere Entwicklung des Quartiers maßgebend:

- Programm „Preisgünstiger Wohnraum“: Investoren bzw. Bauträger werden über Kaufverträge verpflichtet, Mietwohnungen auf 20% der Wohnfläche für 10 Jahre bereitzustellen. Der Gemeinderat hat sich vorbehalten, den Anteil an Mietwohnungen quartiersweise zu erhöhen. Die Höhe der Miete wird an den mittleren Mietspiegel gebunden.
- Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind als 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen zu erstellen.
- Alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18025 Teil 2 bzw. zukünftig DIN 18040 Teil 2 auszuführen.

3 Baufelder (nord-westlichstes Grundstück sowie die beiden Grundstücke östlich und westlich des denkmalgeschützten Gebäude Grimmelfinger Weg 14, s. Funktionsplan) eignen sich besonders gut für Baugruppenprojekte. Um den geförderten und / oder preiswerten Wohnungsbau zu unterstützen sind einigen Baufeldern oberirdische Stellplätze zugeordnet.

### **8.3 Bebauung**

Die Bebauung ist in Bauquartiere in Form von Wohnhöfen gegliedert, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt sind. Die Wohnhöfe sind mit 4 Vollgeschossen, zum Egginger Weg mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem halbgeschossigen Versatz nach Süden relativ dicht und urban gestaltet. Sie bilden ruhige, sich nach Süden öffnende Innenhöfe, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung zu den umgebenden Straßenräumen. Zur Stärkung des Auftaktes des Quartiers an der Einmündung des Grimmelfinger Weges in den Egginger Weg ist ein Eckgebäude mit 7 bzw. 5 Vollgeschossen vorgesehen.

Die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude der Bundesfestung sind in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität sollen für die einzelnen Wohnungsbauprojekte Gutachterverfahren durchgeführt werden, wie es in Ulm schon vielfach praktiziert wurde.

### **8.4 Erschließung / Parkierung**

Die äußere Fahrerschließung erfolgt schwerpunktmäßig vom Egginger Weg aus. Die Einmündung im Bereich Egginger Weg, in Fortführung der Königstraße, wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut werden. Das gesamte Quartier wird durch eine zentrale Erschließungsstraße für Fußgänger, Rad- und Autofahrer erschlossen, ausgebildet als verkehrsberuhigter Bereich. Eine untergeordnete Anbindung an den Egginger Weg ist im östlichen Planbereich zum Quartiersauftakt vorgesehen.

Zusätzlich ist eine Anbindung vom Grimmelfinger Weg aus geplant, wobei der Grimmelfinger Weg nur als untergeordnete Erschließung fungieren soll, um zu vermeiden, dass stärkere Verkehre in die bestehende Wohnbebauung im Süden hineingezogen werden.

Die private Parkierung erfolgt vorwiegend in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrten können projektbezogen an den verkehrsberuhigten Bereich bzw. - aufgrund der Topographie bei den südlichen Bauquartieren - an den Grimmelfinger Weg angebunden werden. In Hinblick auf das Thema kostengünstiger Wohnungsbau wird die Möglichkeit eröffnet, anstatt der Tiefgarage, die privaten Stellplätze ebenerdig unterzubringen. Der Parkplatz

auf der Ostseite des Gebietes kann ebenfalls für private Stellplätze vorgesehen werden.

Für Besucher sind ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Im Hinblick auf das nahe Schulzentrum wird es notwendig sein, diese Plätze tagsüber auf gewisse Weise, wie z.B. Parkscheibenpflicht, zu bewirtschaften.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Quartier durch eine Abfolge von Platzräumen und Wohnwegen entlang der Mischverkehrsfläche durchgängig erschlossen. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind.

## **8.5 Öffentliche Grünflächen**

Entlang des Egginger Weges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit hochstämmigen, heimischen Bäumen überstellt wird. Zusammen mit der im Zuge des Straßenbahnausbaus geplanten Baumreihe nördlich des Egginger Weges kann ein Alleecharakter erzeugt werden, der zur vertikalen Gliederung des Straßenraumes beiträgt.

Entlang der Quartierszufahrt vom Grimmelfinger Weg aus, werden öffentliche Grünflächen mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote errichtet werden.

Die öffentliche Grünfläche "Maienwiese" im Osten des Plangebietes wird als baumüberstandene Wiese erhalten. Erhaltenswerter Baumbestand ist zur Erhaltung festgesetzt.

## **8.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze über die angrenzenden Verkehrsflächen.

## **8.7 Umweltauswirkungen**

### **8.7.1 Ausgleich**

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich für Eingriffe, wobei artenschutzrechtliche Anforderungen davon unberührt bleiben, ist nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **8.7.2 Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)**

Im Oktober 2011 wurde ein Gutachten durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Dieses Gutachten wurde im März 2014 um Angaben zum Grünspecht ergänzt. Eine ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange inklusive des Monitoring wurde durch die Stadt bereits beauftragt.

#### **Flora:**

Es wurden keine streng oder besonders geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet weist überwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Daneben gibt es einige Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Streuobstwiesen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Flächen mit geringer bis sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

#### **Fauna:**

- Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes wurden 5 Zwergfledermausquartiere erhoben.

Pro entfallendes Quartier sind als vorgezogene Maßnahme je 3-5 neue, artgerechte Nistkästen als Ersatzstandorte, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Baugebietes zu platzieren und die verlassenen Altquartiere zu verschließen. Darüberhinaus muss eine Überprüfung erfolgen, ob die Ersatzstandorte angenommen werden.

- Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten vorgefunden, die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind, u.a. der Grünspecht (streng geschützt), Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (Vorwarnliste). Insgesamt wurden 5 Brutstätten ermittelt.

Das Gutachten stellt fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2-5 km<sup>2</sup>) besetzt. Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume bis in die südlich des Plangebietes liegenden Donauauen und die westlich angrenzenden Freiräume des Kuhberges genutzt werden und somit ausgedehnte unbebaute Bereiche zur Nahrungssuche und ausgeprägte Baumbestände zur Anlage von Bruthöhlen zur Verfügung stehen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten weiterhin gewährleistet ist. Ferner ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes auszugehen.

Spätestens im Jahr vor Baubeginn müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen. Pro Brutstätte (nicht für den Grünspecht, da dieser überwiegend keine Nistkästen annimmt) sind im Umfeld 3-5 Nistkästen in geeigneter artspezifischer Art anzubringen.

- Reptilien

Schützenswerte Reptilien wurden nicht vorgefunden.

### 8.7.3 Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung

Zum Schallschutz wurde von der Fa. Accon GmbH, Greifenberg ein Gutachten (Bericht Nr. ACB 0514-6483/02 vom 26.05.2014) erstellt. Der Bau der neuen Straßenbahnlinie parallel zum Egginger Weg wurde bei den Untersuchungen bereits mit berücksichtigt.

Die schalltechnische Berechnung ergibt, dass bei der geplanten Bebauung die höchsten Pegel an den Gebäuden entlang des Egginger Weges auftreten und die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45dB(A) ) tags bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Die erste Gebäudereihe entlang des Egginger Weges schirmt die Emissionen des Straßenverkehrs ab, so dass an den südlich gelegenen Gebäuden die Pegel teilweise deutlich niedriger ausfallen und die Orientierungswerte größtenteils eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der stadträumlichen Situation nicht umsetzbar. Daher empfiehlt das schalltechnische Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Für die nördlichen und nord-östlichen, der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $\geq 40$  dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von  $\geq 35$  dB) gem. Tabelle 8, DIN 1409 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseite hin erfolgen kann.

Das Schallschutzgutachten mit Kennzeichnung der betroffenen Gebäude liegt mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.

## **9 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Am 06.11.2013 fand eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Protokoll ist als Anlage 9 der Sitzungsvorlage beigefügt.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1 vom 27.10.2013</u> (Anlage 10.1)</p> <p>Es wird bezweifelt, dass sich ein Gebäude mit 5 bzw. 6 Geschossen am Anfang des Grimmelfinger Weges für das Stadtbild positiv auswirkt. Es wird eine Geschossigkeit von 2 oder 3 Geschossen als ausreichend angesehen.</p>	<p>Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine städtebauliche Akzentuierung an dem gewählten Standort richtig. Es wird vorgeschlagen, statt bisher 6 und 4 Geschossen, mit 7 und 5 Geschossen zu entwickeln, um so den städtebaulichen Auftakt für das Quartier zu stärken und eine deutliche Höhenprofilierung gegenüber den neuen Wohngebäuden zu erreichen.</p>

### **9.2 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  
Evangelische Gesamtkirchengemeinde  
Terranets bw (GVS)  
Handwerkskammer  
Industrie- und Handelskammer  
Kath. Gesamtkirchenpflege  
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit  
Nachbarschaftsverband Ulm  
Polizeidirektion Ulm



Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege  
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung  
Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)  
Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 56 (Naturschutz und Landschaftspflege)  
Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Regionalverband Donau-Iller  
SWU Ulm/Neu Ulm GmbH  
SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p data-bbox="274 589 844 683"><u>2. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 18.10.2013</u> (Anlage 10.2)</p> <p data-bbox="274 719 844 1055">Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, der Wohnbaufläche sowie geplante Flächen für Sportanlagen darstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.</p>	<p data-bbox="860 719 1294 781">Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p data-bbox="274 1095 844 1223"><u>3. RP Tübingen, Schreiben vom 13.11.2013 und RP Tübingen, Referat 21, Email vom 07.03.2014,</u> (Anlage 10.3)</p> <p data-bbox="274 1258 632 1290"><u>Belange der Raumordnung</u></p> <p data-bbox="274 1292 844 1693">Mit Schreiben vom 13.11.2013 wurde zunächst mitgeteilt, dass eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nur auf der Grundlage eines konkreten Bedarfsnachweises erfolgen kann. Aus Sicht des RP kann der Bebauungsplan ohne Flächenkompensation (vorgeschlagen werden Flächen im Bereich der Kohlplatte, Söflingen) nicht in Kraft treten. Dabei wird auf die Novelle des Hinweispapieres des Wirtschaftsministeriums vom 23.05.2013 zu Flächenneuausweisungen hingewiesen.</p> <p data-bbox="274 1729 844 2029">Mit Email vom 07.03.2014 hat das RP mitgeteilt - vor dem Hintergrund der Förderung einer Innenentwicklung und der Erleichterungen für Innenentwicklungsmaßnahmen nach §§ 13 a BauGB-, dass entgegen der Ausführungen im Schreiben vom 13.11.2013 eine Flächenkompensation im Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan nicht notwendig ist.</p>	<p data-bbox="860 1292 1398 1525">Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben.</p> <p data-bbox="860 1527 1414 1621">Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.</p>

<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Es wird geäußert, dass die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Die abschließende Beurteilung setzt nähere Erläuterungen mit Blick auf den Grünspecht voraus.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hinsichtlich der Anbringung von Nistkästen im näheren Umfeld als CEF-Maßnahme nicht ohne Weiteres gefolgt werden kann, da sich entsprechend der Fachdokumente der LUBW konkrete Nisthilfen bei Spechten nur für wenige Arten anbieten. Ferner wird ausgeführt, dass durch die Bebauung im überwiegenden Teil der Fläche die extensiv genutzten Streuobstbestände und damit das Nahrungsangebot für den Grünspecht verloren gehen.</p> <p>Die saP ist dahingehend zu ergänzen, ob bzw. inwieweit die ökologische Funktion der entfallenden Grünspecht-Brutstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist.</p> <p>Unter Maßnahme C2 auf S. 23 der saP ist auch der Grünspecht zu erwähnen.</p>	<p>Die naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) vom März-Oktober 2011 wurde im März 2014 hinsichtlich der Angaben zum Grünspecht (nach P.Quetz vom 30.12.2013) ergänzt.</p> <p>Das Anbringen von Nistkästen bezieht sich nicht auf den Grünspecht, da er überwiegend keine Nistkästen annimmt, sondern die Nisthöhle alljährlich neu an älteren Bäumen mit beträchtlichem Stammumfang baut. Die Gutachter stellen fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2 - 5 km<sup>2</sup>) besetzt, weshalb bei dem Vorkommen im geplanten Wohnbaugebiet davon auszugehen ist, dass Lebensräume bis in die südlich liegenden Donauauen sowie die westlich angrenzenden Freiräume um den Kuhberg genutzt werden. Damit stehen der Art ausgedehnte unbebaute Bereiche in Form von Streuobstwiesen und Gärten mit großen Grünlandflächen zur Nahrungssuche sowie ausgeprägte Baumbestände zur Anlage von Bruthöhlen zur Verfügung.</p> <p>Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ist unwahrscheinlich, da die kontinuierlich ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Zwischen 1991 und 2011 hat sich der bundesdeutsche Bestand des Grünspechts verdoppelt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes ist nicht auszugehen. Somit ist auszuschließen, dass die Art durch den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG betroffen sein wird.</p> <p>Dies wurde ergänzt.</p>
<p><u>4. RP Tübingen, Referat 55, Schreiben vom 08.11.2013 (Anlage 10.4)</u></p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltgleich mit der</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zu den</p>

<p>Zusammenfassung des RP Tübingen vom 13.11.2013, hier Punkt 2 Artenschutz.</p>	<p>Belangen des Artenschutzes zur Äußerung Nr. 3 des RP Tübingen verwiesen.</p>
<p><u>5. SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 13.11.2013 (Anlage 10.5)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u> Der Boden ist im Plangebiet auf der Grundlage der Ökokontoverordnung darzustellen und zu bewerten.</p> <p><u>Naturschutz - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</u> Die in der saP genannten CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse sind vor Aus-führung der Baumaßnahmen durchzuführen und auf ihre Wirkung hin zu dokumentieren. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungs-plan aufzunehmen. Es ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des RP Tübingen vom 08.11.2013 wird sich angeschlossen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Für die Niederschlagsbeseitigung der Dach- und Hofflächen werden genauere Angaben erwartet.</p> <p><u>Notwasserbrunnen</u> Der Notwasserbrunnen 18 im Bereich der Römerschleife/ Egginger Weg muss erhalten bleiben.</p>	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus ergibt sich, dass keine Bewertung nach Ökokontoverordnung bzw. eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung notwendig ist</p> <p>Die Maßnahmen werden unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung wird sicher gestellt.</p> <p>Genauere Angaben erfolgen von den Entsorgungsbetrieben Ulm bei der weiteren Planung.</p> <p>Der Notwasserbrunnen wird nicht durch den Bebauungsplan tangiert. Eine Lagean-passung erfolgt gemäß Verursacherprinzip im Rahmen der Verlängerung der Straßenbahnlinie 2 durch die Stadtwerke Ulm GmbH.</p>
<p><u>6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 16.10.2013 (Anlage 10.6)</u></p>	

<p>Der Leitungsträger weist darauf hin, dass im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind, bei denen es sich um Schaltschränke und umfangreiche Glasfaser und Kupferleitungen handelt. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass diese nicht verlegt werden müssen und um eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom gebeten.</p> <p>Es wird ferner gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Es ist nicht möglich, die Planung den Leitungen anzupassen. Neu- und Umlanungen erfolgen nach dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung. Die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Telekom erfolgt nicht.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>
<p><u>7. SWU Netze GmbH, Schreiben vom 21.10.2013</u> (Anlage 10.7)</p> <p>Es wird auf einen umfangreichen Hauptleitungsbestand hingewiesen. Deshalb wird ein Schutzstreifen in angemessener Breite von 3-6m vorgeschlagen.</p>	<p>Die Kanäle wurden berücksichtigt. Für die Trassen nord-östlich des Flurstücks 1987 und im Flurstück 1988/3 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt.</p>
<p><u>8. Entsorgungsbetriebe Ulm, Schreiben vom 06.11.2013</u> (Anlage 10.8)</p> <p>Zur abwassertechnischen Erschließung kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Es könnte eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen werden. Genaue Angaben sind erst nach Vorlage genauer Plan- und vermessungstechnischer Unterlagen möglich.</p> <p>Es wird auf bestehende Regen- und Mischwasserkanäle hingewiesen.</p> <p>Der vorhandene Containerstandort für Altglas am Fußweg in Verlängerung Schaffelkinger Weg muss erhalten bleiben.</p>	<p>In der weiteren Planung erfolgt eine enge Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben.</p> <p>Die Kanäle wurden berücksichtigt. Für den Regenwasserkanal nord-östlich des Flurstücks 1987 und den Mischwasserkanal im Flurstück 1988/3 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der EBU festgesetzt. Der Mischwasserkanal nördlich des Flurstücks 1998 wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Der Containerstandort wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss künftig entsprechend der Örtlichkeiten angepasst werden.</p>
<p><u>9. Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 11.11.2013</u> (Anlage 10.9)</p>	

<p>Es wird mitgeteilt, dass das Gebiet mit Fernwärme aus der bestehenden Fernwärmeleitung im Egginger Weg versorgt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>10.Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.11.2013 (Anlage 10.10)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjura an. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.</p> <p>Es wird, sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist, die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Da die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren Süßwassermolasse einen stark setzungsempfindlichen in Einschnitten bzw. Baugruben ggf. rutschungsanfälligen Baugrund darstellen, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.</p>
<p><u>11.Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 14.11.2013 (Anlage 10.11)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Es wird auf die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Pulver- und Geschossmagazine aus der Zeit nach 1890 hingewiesen. Es wird festgestellt, dass die geplante vier- und fünfgeschossige Bebauung keine Beeinträchtigung darstellt, wenn die Baudenkmäler erhalten werden.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Aus dem nördlichen Nahbereich des Plangebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das archäologisch relevante Areal in das</p>	<p>Die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen.</p>

Planungsgebiet ausgreift. Eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist erforderlich.  Auf die Regelungen des §20 DSchG wird verwiesen.	Die Archäologie wird rechtzeitig zwecks Begleitung eingebunden.  Dies wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
--	---

- 10.** Das beauftragte Büro UmbauStadt GbR 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 "Wohnquartier Egginger Weg" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.06.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 25.06.2014 öffentlich ausgelegt werden kann.

**11. Zeitplan**

Bebauungsplan	bis 1. Quartal 2015
Erschließungsplanung	2015
Erschließung	2016
Vermarktung und Vergabe der Grundstücke	ab 2. Quartal 2016
Baubeginn Hochbau	4. Quartal 2016

**12. Kosten**

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche.