



## Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit sechs Äußerungen vorgebracht:

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Einwender 1, Schreiben vom 18.10.18 (Anlage 6.1)</b></p> <p>I. Dem Vorgang liegt folgender Sachverhalt zugrunde:</p> <p>1. Im Jahr 2005 zog unsere Mandantschaft innerhalb Söflingens um, um nach langer Suche ein geeignetes Einfamilienhaus beziehen zu können und bewohnt dieses seither in Eigennutzung.</p> <p>2. Auswahlkriterium war die besondere Grüneingebundenheit im Quartier zwischen "Maienweg" und "Harthausener Straße" sowie die Zentrumsnähe in Söflingen (bis hin zum fußläufig erreichbaren Straßenbahnanschluss).</p> <p>3. Im Vorfeld zum Kauf hat sich unsere Mandantschaft bei der Stadt intensiv nach dem Planungsstand dieses Quartiers erkundigt. Man erhielt die Mitteilung, dass keinerlei Planüberlegungen bestehen und Planungsrecht in Form des Bebauungsplans »Harthausener Straße" bestünde, der im Innenquartier ein Bauverbot und damit reflexartig eine nachhaltig bestehende Grünzone absichere.</p> <p>Grundlage war also die Planübersicht Anlage dst 1. 1, der Bebauungsplan "Harthausener Straße Teil I" (Plan Nr. 160/83) genehmigt am 23.07.1962 - Anlage dst 1.2), sowie der Bebauungsplan „Harthausener Straße" (Plan Nr. 163/22 genehmigt am 21. 09. 1971 - Anlage dst 1.3). Unsere Mandantschaft ist davon ausgegangen, dass - aus der Sichtweise des Jahres 2005 - ein nachhaltiger</p>	<p>Die zum Zeitpunkt des Kaufs (2005) gesammelte Information über das Planungsrecht in der direkten Umgebung kann sich nur auf den damaligen Zeitraum beziehen. Es besteht aber kein Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation. Die Gemeinde hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen oder ändern.</p>

Quartiererhalt gewährleistet und durch das Bauverbot auch dauerhaft sichergestellt sei.  
Für den seinerzeit ...-jährigen Sohn, sollte im Übrigen im Garten ein Baumhaus errichtet werden, was stadtseitig bei Nachfrage strikt abgelehnt wurde.

II.

Eine erste Sichtung des Sachverhalts ergibt für den Unterzeichner folgendes Bild:

1. Offenbar wurde der Bebauungsplan »Harthausener Strasse Teil I (Plan Nr. 160/83) genehmigt am 23. 07.1962 (Anlage dst 1.2) teilgeändert durch den Bebauungsplan „Harthausener-Straße“ {Plan Nr. 163/22) vom 21.09.1971 (Anlage dstl. 3).

2. Der Plan enthielt eine Entwicklungsplanung dergestalt, dass das (heute noch stehende) Gebäude »Maienweg 2“ der Gehwegführung weichen sollte (vgl. Anlage dst 1.3); im Übrigen war eine Bebauung entsprechend einem Baufenster - als Ersatz eines Bestandsgebäudes - mit Garagenorientierung, aber zugleich (durch Ausweisung eben gerade dieses Baufensters) nach wie vor ein „Bauverbot“ vorgesehen, was also die Planung des Bebauungsplans Anlage dst 1.2 auf diesem Grundstück fortsetzte.

3. Rein tatsächlich wurde stadtseits im Bereich des Baufensters - aber nicht konform zu diesem - ein Doppelhaus genehmigt. Jenes Doppelhaus (im Bestand bis heute vorhanden) sowie das Grundstück unserer Mandatschaft sind nicht im räumlichen Geltungsbereich o.b. Bebauungsplans, sondern liegen außerhalb.

4. Bemühungen des heutigen Vorhabenträgers als Antragsteller im bauordnungsrechtlichen Verfahren zur Bebauung des Grundstücks Flst. Nr. 1238/1 führten zu keinem Erfolg. Zur Verdeutlichung überlässt der Unterzeichner hierneben noch einmal Katastersituation Anlage dst 2.1 sowie Anlage dst 2.2, was die Baufenster in Bezug auf die Grundstücke angeht.  
Soweit hierzu.

III.

Erlauben Sie dem Unterzeichner an dieser Stelle einige grundhafte Gedanken:

1. Die Argumente für eine innerstädtische Nachverdichtung sind plural und überall diskutiert; sie

Der bestehende Bebauungsplan von 1971 "Harthausener Straße" entspricht nicht der tatsächlichen Verhältnissen vor Ort, da die einst geplante Straßenraumarrondierung nicht durchgeführt und das Eckgrundstück an der Einmündung des Maienwegs zu einem späteren Zeitpunkt in die Flurstücke 1238/1 und 1238/6 aufgeteilt wurde. Diese Ecksituation ist stadträumlich unbefriedigend und erfährt mit der Neuplanung eine auf die realen Verhältnisse angepasste Arrondierung.

Das Doppelhaus wurde mit der Baugenehmigung vom 1983, unter Erteilung einer Befreiung von der Bauweise (zulässig Hausgruppe) genehmigt. Zugrunde lag der Bebauungsplan "Harthausener Straße". Für die Mandatschaft des Einwenders gilt der Bebauungsplan "Harthausener Straße Teil 1".

Der negative Bauvorbescheid vom 23.05.2016 erging ausschließlich deshalb, weil nachbarschützende Baugrenzen überbaut werden sollten und dagegen Angrenzereinwendungen vorlagen. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte damit ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht erteilt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit des Entwurfs wurde seitens der Stadt Ulm dagegen ausdrücklich bejaht, die Baukörper als solche wurden bereits damals städtebaulich also gerade nicht als "indiskutabel" angesehen, waren aber auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans

<p>brauchen hier nicht repetiert zu werden.</p> <p>2. Allgemeiner Bauträgerusus - für Bauträger wie für andere Bauwillige - ist die Vorabklärung der Bebaubarkeit durch ein bauordnungsrechtliches Verfahren (sei es ein Bauvorbescheid oder eine Baugenehmigung); die Baugenehmigung (§ 58 III LBO) ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Sie kann also von jedem Dritten für ein Grundstück eingeholt werden. Ihre Verbescheidung ist nur in einem engen Bereich seitens der Unteren Baurechtsbehörde nicht geboten.</p> <p>3. Der Weg, dann einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuschlagen, setzt aus der Sicht des Unterzeichners die Eigentumssituation des Vorhabenträgers voraus. Diese muss (in der gebotenen notariellen Form) vorliegen, sofern nicht ohnehin bereits eine Eintragung in Abteilung I des Grundbuchs des Grundstücks Flst. Nr. 1238/1 vorliegen sollte. Nachdem stadtseits Zugriff auf das Grundbuch ohne Weiteres besteht, Verhandlungen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zugänglich sind und die Angelegenheit stadtseits durchgearbeitet ist, bittet der Unterzeichner zunächst höflichst um unverzügliche Übersendung eines Grundbuchauszuges Grundstück Flst. Nr. 1238/1. Unsere Mandantschaft möchte zunächst einmal wissen, mit wem sie es zu tun hat.</p> <p>4. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans »Maienweg 22 " scheint sich offenbar nicht an allgemeiner städtebaulicher Struktur, sondern an der bloßen Eigentümersituation vgl. Anlage dst 3 zu orientieren; ein solcher Planumgriff (§ 1 VII BauGB) verkennt, dass die Bebauungspläne »Harthausener Straße " bereits weitere Entwicklungen darstellten und das Bauverbot z.B. über das Grundstück Flst. Nr. 1238/5 unverändert gilt. Aus der Sicht des Unterzeichners dürfte es sehr schwierig sein, abwägungsfehlerfrei bei derart kleinem Flächenumgriff zu einem rechtssicheren Bebauungsplan zu kommen. Man mag zwar die Thematik »Bauverbot“ in die Abwägung aufnehmen, Lösungsansätze zeigt der Bebauungsplan freilich diesbezüglich keine. Der Unterzeichner empfindet im Übrigen</p>	<p>nicht zu realisieren.</p> <p>Für die zweite, modifizierte Bauvoranfrage stellte sich die Rechtslage identisch dar, da weiterhin nachbarschützende Baugrenzen überschritten wurden. Es war damit nur folgerichtig, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für das weiterhin städtebaulich wünschenswerte Projekt zu schaffen. Dabei ist es durchaus nicht unüblich, das Bauvoranfrageverfahren in gegenseitigem Einvernehmen zunächst ruhen zu lassen, bis der Bebauungsplan tatsächlich auf den Weg gebracht wird. Inwieweit dieses Verfahren Angrenzer in eigenen Rechten beeinträchtigen könnte, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in der Lage sein, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Die bestehende Auffassungsvormerkung im Grundbuch über den Eigentumsübertragungsanspruch kommt diese Anforderung nach.</p> <p>Eine Weitergabe datenschutzrelevanter Angaben an den Einwender ist nicht möglich.</p> <p>Das Grundbuchamt ist dem Amtsgericht Ulm zugeordnet. Ein Grundbuchauszug ist daher dort zu beantragen.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt ein konkretes Vorhaben voraus. Anlass für das Bebauungsplanverfahren sind geänderte liegenschaftliche Voraussetzungen für ein ganz spezifisches Grundstück, wodurch sich die Chance einer städtebaulichen Arrondierung eröffnet. Die Stadt sieht das Erfordernis zur städtebaulichen Neuordnung auf diesem Grundstück. Die Planung der Vorhabenträgerin entspricht den Stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung der Stadt Ulm. Es besteht keine städtebauliche Notwendigkeit für eine übergreifende Planung in der Form eines Angebotsbebauungsplans.</p> <p>Die Anordnung der Grünflächen entspricht den gängigen Verhältnissen im Quartier:</p>
--	--

<p>die Grünfestsetzungen (§ 9 I Ziff. 25a BauGB) und das gesamte Grünkonzept bezogen auf den vorhandenen innerquartierlichen wunderschönen Grünbestand als, um es zurückhaltend zu betrachten, suboptimal. Hierbei ist zu beachten, dass die ursprüngliche bauliche Ausnutzung durch die heutigen Gebäude Flst. Nr. 1238/6 (Harthäuser Straße 27 und 29) bereits erreicht war.</p> <p>5. Offenbar wurde das Grundstück FlstNr. 1238/6 vom Grundstück Flst. Nr. 1238/1 getrennt. Die Vorgaben im Baulastenverzeichnis (was die Gebäudeabstand und Brandsituation angeht) werden vom Bebauungsplan derzeit nicht bewältigt. Ob der artenschutzrechtliche Fachbeitrag trägt, bedarf einer weiteren Prüfung. Hierbei ist zu beachten, dass selbstverständlich nicht das Grundstück FlstNr. 1238/1, sondern die gesamte Zone untersucht werden muss in Bezug auf migrierende Fauna, die gleichwohl von Belang ist. Soweit hierzu.</p> <p>IV. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 2017 bestehen zunächst keine Einwendungen; es stellt sich aber die Frage, warum (Anlage 3 zur GD 338/18) § 4 I BauNVO 2017 im Grunde nur »abgeschrieben" wurde, nachdem zwei Gebäude mit alleiniger Wohnnutzung bestehen, gleichwohl aber auch nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sein sollen. In einem derart kleinen Flächenumgriff ist eine solche Durchmischung (zumal vorhabenbezogen geplant) gar nie zu erreichen; sinnvollerweise erfolgen die Ausschlüsse gem. § 4 III BauNVO und weitere Ausschlüsse zu Schank- (nicht: Schrank) HR ANK -) und Speisewirtschaften. Es wird höflichst gebeten, dies orthographisch anzupassen.</p> <p>V. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist die Nutzung völlig übersetzt. Diesbezüglich nimmt der Unterzeichner folgende Position ein:</p> <p>1. Natürlich eröffnet die BauNVO mit ihren grundsätzlichen Maßstäben zum Maß der bauli-</p>	<p>Bebauung und Erschließung orientieren sich entlang der Straßenzüge, wogegen die rückwärtigen Bereiche als nicht zu bebauende und gärtnerisch anzulegende Flächen vorgesehen sind. Im Übrigen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Maienweg 2" wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von §2a BauGB ist hier nicht erforderlich.</p> <p>Die Baulast 280/II von 1983 wurde in Rahmen der Grundstücksteilung bzw. Baugenehmigung eingetragen. Die Baulast hat weiterhin Bestand und wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie alg Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht reine Wohnnutzung vor. Die Gebäude sind als reine Wohnhäuser konzipiert und werden als solche errichtet. Die Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen nach Nutzungskatalog gem. § 4 BauNVO eröffnet auf lange Frist die Möglichkeit, in Abstimmung mit der Stadt flexibler auf ggfs. veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren und weitere Nutzungen zu ermöglichen, die der Eigenart des Quartiers entsprechen.</p> <p>Die orthographische Anpassung wurde vorgenommen.</p> <p>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Planungskonzeption auf</p>
--	---

<p>chen Nutzung abgebildet durch Vollgeschosse, Gebäudehöhe, GRZ/GFZ usw. zumeist eine hohe Ausnutzungszahl, die der urbanen Situation in Ulm im Übrigen auch gerecht werden muss.</p> <p>Allerdings handelt es sich hierbei (insofern hat die Stadt durch die Nichteinbeziehung der Flächen in ein abgeschlossenes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren - der Bebauungsplan ist vorrausichtlich nichtig - und in dieses Bebauungsplanverfahren) klargemacht, dass es die innerquartierliche Bauverbots- (und deshalb Grün-) Zone unangetastet lässt. Es dürfte städteplanerisch nicht angemessen sein, allein grundstücksbezogen (also den Zufälligkeiten der Katastrierung geschuldet), sondern stadtquartierbezogen (also den Besonderheiten des Stadtquartiers entsprechend) vorzugehen. Der Bebauungsplanentwurf nimmt diese Situation in keiner Weise auf. Ansonsten deklassiert sich die verbindliche Bauleitplanung zu einer modifizierten bauordnungsrechtlichen Vorgehensweise.</p> <p>Aus der Sicht unserer Mandantschaft ist die Giebelhöhe zumindest um 1,5 m abzusenken (was das zukünftige Gebäude Maienweg 4", also das unmittelbare Nachbargebäude angeht) und im Übrigen auch zu berücksichtigen, dass zu dieser Seite (Ostseite) aufgrund der hangaufwärtigen Grenzständigkeit des Grundstücks Flst. Nr. 1238/5 auch die Grünseite des Gebäudes unserer Mandantschaft (geschuldet auch dem Höhenversatz zwischen "Maienweg" und internem Teil des Gartens) liegt, mit der Frühstücksterrasse auf der Garage.</p> <p>In diesem Zusammenhang verwehrt sich unsere Mandantschaft auch strikt gegen die nach Ziff. 1.6.1 festgesetzte Hauptfirstrichtung, die um 180° gedreht werden sollte. Sie zersprengt den kleinvillenartigen auf der Nordseite des »Maienweges« vorfindlichen Bebauungstyp, der bezogen auf die (vorbezeichnete) Bauverbotszone quartiertypisch ist. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass dem "Maienweg" eine ganz andere innerörtliche Erschließungsfunktionalität zukommt,</p>	<p>die Obergrenze von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Anlass für das Bebauungsplanverfahren sind geänderte liegenschaftliche Voraussetzungen für ein ganz spezifisches Grundstück, wodurch sich die Chance einer städtebaulichen Arrondierung eröffnet. Der Bebauungsplan beschränkt sich folglich auf ein einzelnes Vorhaben, das ein intaktes Quartier schlüssig ergänzt und sich in seinen städtebaulichen Kennwerten auf eben dieses Quartier bezieht. Daraus erwachsen keine städtebaulichen Spannungen, die einer neuen städtebaulichen Gesamtbetrachtung oder gar einer Neuordnung des gesamten Quartiers bedürften. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ist daher mit Bedacht für diese spezifische städtebauliche Aufgabe gewählt worden.</p> <p>Die moderate Höhe der geplanten Baukörper fügt sich ohne Weiteres in das Spektrum der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen ein. Die notwendigen Abstandsflächen werden zu allen Seiten eingehalten. Eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern mit 35°-45° ist in der Umgebung vielfach realisiert. Die geplanten Giebelhöhen entsprechen den vorhandenen Höhen von Mehrfamilienhäusern im Quartier. Zudem befinden sich die Neubauten am tiefsten Punkt des Gevierts, so dass etwa eine erdrückende Wirkung ausgeschlossen ist. Infolge der Einwendung verzichtet die Vorhabenträgerin auf die Terrassenüberdachung mit Balkon vor der Westfassade. Damit sind befürchteten Störeffekte in Richtung Grundstücksgrenze und Frühstücksterrasse des Nachbargrundstücks noch weiter reduziert worden.</p> <p>Die Stellung der Baukörper gibt eine angemessene Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation. Gerade mit dem Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit reagiert die Planung sehr gekonnt auf die stadträumlichen Anforderungen zur Harthäuser Straße, zum Maienweg sowie zur gegenüber liegenden Einmündung der Waidstraße. Die Variation der Baukörperstellung zum Straßenraum ist für das gesamte Quartier prägend. Die</p>
---	---

wie z.B. der »Harthäuser Straße", die durchaus eine etwas stärkere Bebauung (auch vom Bautenbestand her ausgehend) tragen kann. Dies führt insbesondere dazu, dass nicht etwa die Gebäude »Harthäuser Straße 27, 29" Flst.Nr. 1238/6 maßstabsbildend sein sollten, sondern die aufsteigende Bebauung auf der Nordseite des »Maienweges", also insbesondere das Gebäude auf Flst. Nr. 1238/5, wobei durchaus mehrere Wohneinheiten auf dem Grundstück sinnvoll und denkbar sind. Soweit hierzu.

VI.

In der Angelegenheit bittet der Unterzeichner höflichst um Mitteilung, ob mit Ihnen, sehr geehrter Herr Baubürgermeister von Winning und Ihrem Stab in ein konstruktives Gespräch in Bezug auf die Fortentwicklung des Planungsentwurfs eingestiegen werden kann, oder dieser praktisch gesetzt ist und nur noch die formellen Verfahrensschritte abgewickelt werden sollen, um dann möglichst schnell eine bauliche Umsetzung für den Bauträger zu erreichen. Unsere Mandantschaft ist im Bereich des "Maienweges" in Bezug auf eine Nachverdichtung sehr sensibilisiert, nachdem offensichtlich Bauträger mit Großbauten und massiven Einsichtmöglichkeiten in ihre Bauverbotszone praktisch gleichsam großen trojanischen Pferden hineingetrieben werden. Lassen Sie den Unterzeichner also wissen, ob die Angelegenheit mit der Mandantschaft mit Ihnen besprochen werden kann. Zur Vorbereitung der Besprechung bittet der Unterzeichner zudem höflichst um Einsichtnahme 1. in den Bebauungsplan Plan Nr. 160/83 "Harthäuser Straße Teil I" (genehmigt am 23. 07. 1962 und 2. in den Bebauungsplan "Harthäuser-Straße" Plan Nr. 163/22 (genehmigt am 21. 09. 1971) durch Überlassen der Originalunterlagen auf die Kanzlei.

**Schreiben vom 05.12.18 (zur Anlage 6.1)**

**Schreiben vom 14.01.19 ( zur Anlage 6.1)**

Die Einwender haben anknüpfend an die Besprechung vom 30.11.2018 im weiteren Schriftverkehr von 05.12.2018 und 14.01.2019 folgende neue Punkte vorgebracht:

- Eine Kontaktaufnahme mit der Vorhabenträgerin hat ergeben, dass in Gründe keine Änderungen gewollt werden.

Situierung der Baukörper innerhalb des Grundstücks bzw. zu den Grundstücksgrenzen reflektiert die gängigen Maßstäbe im Quartier.

Die Besprechung mit der Verwaltung hat am 30.11.2018 stattgefunden. Die o.g. genannten Punkte wurden persönlich vorgetragen. Die Stadt hat die städtebauliche und planungsrechtliche Situation erläutert.

Die Originalkopien der Bebauungspläne "Harthäuser Straße Teil I" (genehmigt am 23. 07. 1962 und "Harthäuser-Straße" Plan Nr. 163/22 (genehmigt am 21. 09. 1971) wurden am 31.10.2018 zugesandt.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass die vorliegende Planung nach Art und Maß der Nutzung sowie hinsichtlich der Stellung der Baukörper eine sehr angemessene Antwort auf

<p>- Betrachtung der Überlegungen der Planungen der Altvorderen und urbanklimatologische Überlegungen in der quartierübergreifenden Stadtplanung. Hier wird Bezug auf die Bauverbotszone als eine Grünzone mit einer urbanklimatologischen Bedeutung genommen.</p>	<p>diese spezifische städtebauliche Situation. Mit dem Verzicht auf die der Westfassade vorgelagerte Terrasse wurde auf die Einwände der betroffenen Angrenzer reagiert.</p> <p>In November 2018 wurden die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung vorgestellt (GD 438/18). Das Dokument ist öffentlich zugänglich. Dieses Gebiet genießt aufgrund seiner Lage einen wirksamen Kaltlufthaushalt. Die Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen klimatisch günstigen Siedlungsstruktur (offene Bauweise). Aufgrund der Größe, Art und Lage der Baukörper sind Auswirkungen auf Stadtklima nicht zu erwarten. Ein angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche gegliedert.</p> <p>Der Einwender hat ferner zwei Schreiben aus dem Jahr 2016 beigelegt, die er im Rahmen der vorangegangenen Bauvoranfrage verfasst hat. Diese enthalten keine über die oben benannten Themen hinaus gehende Sachverhalte.</p>
<p><b>Einwender 2, Schreiben vom 18.10.18 (Anlage 6.2)</b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchte ich als naher Anwohner (Maienweg 8) des betreffenden Grundstücks folgende Einwendungen und Stellungnahmen abgeben:</p> <p>1. Sie erhalten in der Anlage zwei Schreiben von mir (15. 02.2016 und 05. 10.2016) zu den Bauvoranfragen der Vorhabenträgerin an die Stadt Ulm zum eben jetzt im bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffenden Grundstück.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat dabei unter Berufung auf die Zugeständnisse der Stadt beim bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan "Altes Krankenhaus Söflingen" zweimalig versucht, in eklatanter Weise vom bestehenden Bebauungsplan abweichend und mittels falscher Planangaben von der Stadt Baurecht für völlig indiskutable Baukörper zu erhalten.</p> <p>Während die Stadt die Einwendungen der Anwohner bei der ersten Bauvoranfrage aufgriff</p>	<p>Das Vorhaben beschränkt sich auf die Betrachtung von dem spezifischen Grundstück und dessen städtebauliche Situation. Es besteht kein Bezug zu dem von Einwender genannten Projekt.</p> <p>Die Darstellung der Verfahrensabläufe trifft im Wesentlichen zu. Der negative Bauvorbe-</p>

<p>und der Vorhabenträgerin eine unmittelbare Ablehnung der Voranfrage erteilte, wurde die Entscheidung der Stadt zur zweiten Voranfrage vom 22.09.2016 den Anwohnern am 01.10.2018 mitgeteilt, nämlich, dass aufgrund der Rücknahme der Voranfrage durch die Vorhabenträgerin eine Entscheidung durch die Stadt nicht mehr erforderlich wäre. Einen Tag später erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch den zuständigen Fachausschuss. Über zwei Jahre wurde keine Entscheidung getroffen bzw. nach meinem Dafürhalten mit der Vorhabenträgerin ein Alternativszenario erarbeitet, wie die dortigen Vorstellungen doch irgendwie umgesetzt werden könnten. Es scheint so, dass beide Voranfragen in ihrer eklatanten Abweichung zum bestehenden Bebauungsplan in erster Linie dazu dienen, die Stadtverwaltung für einen bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan mürbe zu klopfen und diesen jetzt -zwar in abgeschwächter Form - aber in immer noch inakzeptabler Ausführung zur eigenen Vorteilsmaximierung durch zu bekommen. Bei einer derartigen Vorgeschichte kann kein Anwohner davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan nun plötzlich dem Bebauungsbild im Umfeld des Maienweg 2 entsprechen soll.</p> <p>2. Die Bebauung des Grundstücks 1238/1 hat auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes zu erfolgen. Abweichungen bedürfen der uneingeschränkten Zustimmung der Nachbarn. Das ist den Eigentümern Maienweg 6 von Amtsseite schriftlich bestätigt worden. Darauf verlasse auch ich mich als weiterer Anlieger und werde den direkt betroffenen Anliegern dabei jede erdenkliche Unterstützung anbieten. Wie in meinen damaligen Schreiben vom 15.02.2016 und 05.10.2016 ausgeführt, wird sich am Ergebnis dieser Bauvoranfragen und dieses Bebauungsplanverfahrens auch die Verlässlichkeit der gemachten städtischen Aussagen gegenüber den bestehenden Grundstückseigentümern erweisen.</p> <p>3. Die Gegenargumente zu den vorliegenden Entwürfen liegen auf der Hand. Das geplante Zweifamilienhaus angrenzend an das Grundstück Maienweg 6 entspricht weder in Ausrichtung (Giebel) noch Höhe dem städtebaulich prägenden Bild des Verlaufs des Maienwegs an dieser Stelle.</p>	<p>scheid vom 23.05.2016 erging, weil nachbarschützende Baugrenzen überbaut werden sollten und dagegen Einwendungen von Angrenzern vorlagen. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte damit ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans nicht erteilt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit des Entwurfs wurde seitens der Stadt Ulm dagegen ausdrücklich bejaht. Für die zweite, modifizierte Bauvoranfrage stellte sich die Rechtslage identisch dar. Es war damit nur folgerichtig, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für das weiterhin städtebaulich wünschenswerte Projekt zu schaffen. Dabei ist es durchaus nicht unüblich, das Bauvoranfrageverfahren in gegenseitigem Einvernehmen zunächst ruhen zu lassen, bis der Bebauungsplan tatsächlich auf den Weg gebracht wird.</p> <p>Die Gemeinde hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Die Planung der Vorhabenträgerin entspricht den stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung der Stadt Ulm. Die Nachbarschaft hat die Möglichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ihre Belange vorzutragen. Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es gerade, mit einem Vorentwurf Einwände, Bedenken oder Anregungen für die weitere Planung einzuholen und ihre Relevanz und Auswirkungen abzuwägen bzw. in die Planung einzustellen.</p> <p>Die vorgelegte Planung gibt nach Art und Maß der Nutzung sowie Stellung der Baukörper einer angemessenen Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation. Gerade mit dem Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit reagiert die Planung sehr gekonnt auf die stadträumlichen Anforderungen zur Harthäuser Straße, zum</p>
---	---



3. Offensichtlich werden entlang des Grundstücks heute vorhandene öffentliche Parkplätze entfallen, da es Zufahrten zum Grundstück geben muss, die heute nicht in dieser Form vorhanden sind. Nach der erst teilweisen Fertigstellung der Bebauung Areal Krankenhaus hat sich, wie von den Anwohnern im damaligen Verfahren kritisiert, die Parksituation erheblich verschlimmert. Gerade auf Höhe des Maienweg 2 - Grundstücks ist die rechte Straßenseite 7/24 vollständig beparkt. Wegfallende öffentliche Parkplätze im Zuge der Maßnahme werden die Situation verschärfen.

4. Besonders unsinnig ist nicht nur für uns Anwohner, sondern sicher für jeden, der sich fragt, wie effizient die Stadtverwaltung noch arbeitet, die Tatsache überhaupt, dass hier für ein gerade mal knapp 800 qm großes (kleines) Grundstück ein teurer, zeitaufwendiger bauvorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wird, nur weil sich die Vorhabenträgerin mit zwei eklatant vom bestehenden Baurecht abweichenden Bauvoranfragen selbstverständlich nicht mit den Anwohnern einigen konnte. Hätte hier die Stadtverwaltung klare Kante gezeigt und dem Bauträger das geltende Baurecht als Verhandlungsbasis vorgeschrieben, hätte er sich auch mehr Gedanken zur Bebauung gemacht und die Einigungschance mit den Anwohnern erhöht. Jetzt kommen Stadt und Gemeinderat einem Bauträger entgegen, der mit seinen Tochter-, Schwester-, Mutter- oder auch Vorgängergesellschaften bislang ganz bestimmt kein Aushängeschild für korrekte und reibungslose Wohnbebauung in Ulm gewesen ist. Er hätte gerne bei dieser Bebauung zeigen können, dass er es besser kann. Wenn er sich ordentlich wie jeder andere an das hier gültige Bebauungsrecht gehalten hätte, hätte er auch ein Mitwirken der Anlieger bekommen. So werden jetzt Ressourcen von Verwaltung, Gemeinderat und Anwohnern

Maienweg sowie zur gegenüber liegenden Einmündung der Waidstraße. Die Variation der Baukörperstellung zum Straßenraum ist für das gesamte Quartier prägend. Die Situierung der zwei Baukörper innerhalb des Grundstücks bzw. zu den Grundstücksgrenzen reflektiert die gängigen Maßstäbe im Quartier. Die geplanten Giebelhöhen entsprechen den vorhandenen Höhen von Mehrfamilienhäusern im Quartier.

Die bestehenden Stellplätze im öffentlichen Raum sind von den geplanten Zufahrten gerigfügig betroffen. Es werden voraussichtlich zwei Stellplätze entfallen.

Bestehende Bebauungspläne sind entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan von 1971 "Harthausener Straße" entspricht nicht mehr der tatsächlichen Verhältnissen vor Ort, da die einst geplante Straßenraumarrondierung nicht durchgeführt und das Eckgrundstück an der Einmündung des Maienwegs zu einem späteren Zeitpunkt in die Flurstücke 1238/1 und 1238/6 aufgeteilt wurde. Diese Ecksituation ist stadträumlich unbefriedigend und erfährt mit der Neuplanung eine auf die realen Verhältnisse angepasste Arrondierung. Es war somit konsequent für die Stadt Ulm, ein Bebauungsverfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für die städtebaulich wünschenswerte Bebauung zu ermöglichen.

<p>verschwendet, die schlussendlich nur der Vorteilsmaximierung des Bauträgers helfen.</p> <p>5. Den Anwohnern und Bürgern der Stadt wird hier wieder einmal gezeigt, dass Bauleitlinienplanungen, auf die man sich beim Kauf seiner Immobilie verlassen will, null Rechtssicherheit darstellen, wenn der Nachbar verkauft. Jeder neue Käufer benötigt lediglich das Argument der Nachverdichtung, um Bebauungspläne in noch so abstruser Weise losstreten zu dürfen, die bei entsprechend klarer Ausrichtung der Stadtverwaltung überhaupt nicht nötig wären, um den gleichen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>6. Abschließend rüge ich die Tatsache, dass das Artenschutzgutachten nur das betreffende Grundstück analysiert hat. Geboten ist für eine Begutachtung dieser Materie selbstverständlich auch die Analyse der Gartenflächen der Umgebung. Bei lächerlichen 800 qm kann sich keine ordentliche Befundung in Sachen Artenschutz ergeben. Das Gutachten muss deutlich mehr Fläche einbeziehen, um eine abschließende Aussage hierzu zu treffen. So wie auch die Bauvoranfragen für mich als betroffenen Anlieger nicht genehmigungsfähig waren, ist auch der vorliegende bauvorhabenbezogene Bebauungsplan aus den damaligen und den hier zusätzlich genannten Gründen abzulehnen.</p>	<p>Es besteht keinen Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation. Aus städtebaulicher Sicht ist eine angemessene Nachverdichtung eine wesentliche Zielsetzung bei der baulichen Entwicklung. In der vorliegenden Planung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 Abs. 1 BauNVO entsprechend der Planungskonzeption auf einen moderaten Wert von 0,4 festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nach den gesetzlichen Anforderungen durch das Büro Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie alg Ulm durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Der Einwender hat ferner zwei Schreiben aus dem Jahr 2016 beigelegt, die er im Rahmen der vorangegangenen Bauvoranfrage verfasst hat. Diese enthalten keine über die oben benannten Themen hinaus gehende Sachverhalte.</p>
<p><b>Einwender 3, Schreiben vom 29.10.18 (Anlage 6.3)</b></p> <p>Mit diesem Schreiben möchten wir uns als nahe Anwohner zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Maienweg 2 im Rahmen der "Beteiligung der Öffentlichkeit" äußern. Wir unterstützen mit diesem Schreiben die Einwendungen, die von den Eigentümern der Grundstücke Maienweg 6, 8 und 10 vorgebracht werden, weil wir ihre Sorgen und Bedenken teilen und unterstützen.</p> <p>Folgenden Aspekt der Einwendungen möchten wir besonders aufgreifen:</p>	

Mit einem Schreiben vom 26.9.2018 (Az: 01346-16-30) wurden wir informiert, dass die Bauvoranfrage für das Grundstück Maienweg 2 zurückgezogen worden sei, nach unserer Kenntnis geschah dies nach einer ca. zweijährigen Vorgeschichte seitens des Vorhabenträgers. Am 2.10.2018, also nur ca. eine knappe Woche später, wurde im "Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung Bau" ein Beschluss für einen "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Maienweg 2" einstimmig beschlossen (TOP 3 / 2. 10.2018 /TO 1786/18 /GD 338/18), der in der Südwestpresse veröffentlicht wurde, wodurch wir Kenntnis von diesem Vorgang bzw. Beschluss erhielten. Abgesehen davon, dass hier die zeitlichen Abläufe doch seltsam erscheinen und einige Fragen aufwerfen, stellt sich die grundlegende Frage, warum für ein Gebiet, für das ein geltendes Baurecht besteht, überhaupt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden muss, also dem "Vorhaben" einstimmig ein Vorrang gegenüber dem Baurecht eingeräumt wird.

Warum kann das Grundstück Maienweg 2 nicht in der Form bebaut werden, wie es das bestehende Baurecht vorsieht bzw. erlaubt, nämlich eine Bebauung, die sich an dem Verlauf und dem städtebaulichen Bild des Maienwegs an dieser Stelle orientiert, vor allem auch, was die Giebelausrichtung der geplanten Bebauung betrifft.

Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass hier die Interessen eines professionellen Vorhabenträgers den Interessen der Anwohner, die sich auf bestehendes Baurecht, das ja auch für ihre Grundstücke gilt, berufen, vorangestellt bzw. bevorzugt werden. Worauf kann man sich mit Blick auf das Baurecht als Anwohner in der Umgebung des Vorhabens verlassen, wenn bestehendes Baurecht auch bei einem relativ kleinen Grundstück einfach geändert wird, sobald ein Bauträger eine bauliche Maßnahme auf diesem Grundstück plant?

Bei beiden Bauvoranfragen stellte sich die rechtliche Lage identisch dar. Mit der Planung hätten die nachbarschützenden Bau- grenzen (lt. Bebauungsplan von 1971 "Hart- hauser Straße") überbaut werden sollen. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte damit ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes nicht er- teilt werden. Die städtebauliche Vertretbar- keit des Entwurfs wurde seitens der Stadt Ulm dagegen ausdrücklich bejaht. Es war damit nur folgerichtig, ein Bebauungsplan- verfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für das weiterhin städtebaulich wünschenswerte Projekt zu schaffen. Dabei ist es durchaus nicht unüblich, das Bauvoran- frageverfahren (bei der zweiten Bauvoran- frage) in gegenseitigem Einvernehmen zu- nächst ruhen zu lassen, bis der Bebauungs- plan tatsächlich auf den Weg gebracht wird.

Die bestehende Situation ist aus stadtplaneri- scher Sicht stadträumlich unbefriedigend. Der bestehende Bebauungsplan von 1971 "Harthausener Straße" entspricht nicht der tatsächlichen Verhältnissen vor Ort, da die einst geplante Straßenraumarrondierung nicht durchgeführt und das Eckgrundstück an der Einmündung des Maienwegs zu einem späteren Zeitpunkt in die Flurstücke 1238/1 und 1238/6 aufgeteilt wurde. Diese Ecksitua- tion ist stadträumlich unbefriedigend und erfährt mit der Neuplanung eine auf die rea- len Verhältnisse angepasste Arrondierung. Die Variation der Giebelausrichtung zum Straßenraum ist für das gesamte Quartier stilprägend.

Die Verwaltung sieht angesichts veränderter liegenschaftlicher Verhältnisse das Erforder- nis zur städtebaulichen Neuordnung auf die- sem Grundstück. Die im Bebauungsplan von 1971 intendierte Planung lässt sich unter den gegebenen Umständen nicht mehr ohne Weiteres umsetzen. Die nun vorgelegte Pla- nung gibt nach Art und Maß der Nutzung sowie hinsichtlich der Stellung der Baukörper eine angemessene Antwort auf die spezifi- sche städtebauliche Situation. Die Neubau- konzeption sieht zwei Baukörper für die

<p>Des Weiteren verweisen wir auf die ausführlichen Einwendungen der anderen unmittelbaren und mittelbaren Anwohner des Grundstücks Maienweg 2, wie sie in den Schreiben der Anwohner (<i>Einwender 1 und Einwender 6</i>) vorgebracht worden sind.</p> <p>Auch wir wenden uns entschieden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Maienweg 2, der offensichtlich urplötzlich "vom Himmel gefallen ist" und der die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Maienwegs an dieser Stelle zu wenig berücksichtigt. Deshalb fordern wir Sie auf, die Einwendungen der Anwohner zur Kenntnis zu nehmen und die geplante Bebauung auf der Grundlage dieser Einwendungen zu überprüfen und auch zu korrigieren.</p>	<p>Wohnnutzung vor. Die gewählte Kubatur der Baukörper orientiert sich am Charakter der Umgebung. In der vorliegenden Planung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Planungskonzeption auf die Obergrenze von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p>
<p><b>Einwender 4, Schreiben vom 07.11.18 (Anlage 6.4)</b></p> <p>Als betroffene Anwohner des unteren "Maienweg-Areals" möchten wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu obigem Bauvorhaben wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Seit über drei Jahren sind zusammen mit einer Vorhabenträgerin Planungen im Gange, wie eine Neubebauung des Maienweg 2 umgesetzt werden kann. Hierzu gab es zwei Bauvoranfragen seitens der Vorhabenträgerin, die den Rahmen einer umgebungsverträglichen Bebauung allerdings derart sprengten, dass dies zu einer Ablehnung der ersten und Rücknahme der zweiten Bauvoranfrage führte.</p> <p>Mittlerweile soll die Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die angrenzenden Grundstückseigentümer wurden hierüber nicht informiert. Vielmehr war den Eigentümern Maienweg 6 von Amtsseite schriftlich zugesichert worden, dass die Bebauung des Grundstücks 1238/1 ohne Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans und auf dessen Grundlage erfolgen würde. Wir gehen davon aus, dass diese schriftliche Bestätigung Rechtswirkungen entfaltet, über deren Hinwegsetzung entsprechende rechtliche Folgen eintreten dürften.</p>	<p>Bei beiden Bauvoranfragen stellte sich die Rechtliche Lage identisch dar, da nachbarschützende Baugrenzen überschritten wurden. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte damit ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes nicht erteilt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit des Entwurfs wurde seitens der Stadt Ulm dagegen ausdrücklich begrüßt. Somit war diese Planung städtebaulich vertretbar, jedoch planungsrechtlich nicht umsetzbar.</p> <p>Es war folgerichtig, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für die weiterhin städtebaulich wünschenswerte Bebauung zu schaffen. Es besteht kein Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation. Die Gemeinde hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern.</p>

<p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Entwurf weist einige eklatante Mängel auf: Die beiden Häuser sind wenig ansprechend, ja fast schon lieblos gestaltet. Die länglichen Fenster und das zu kurze Dach, das unmittelbar an der Hauswand endet und zudem keine, wie ringsum üblich, roten Dachziegel aufweist, geben den Gebäuden einen strengen, fast schon gotischen Charakter, der so gar nicht zu den anderen Häusern passt.</p>	<p>Die Architektur ist qualitativ und entspricht modernen Wohnbedürfnissen. Die gewählte Kubatur und die Dachform reagieren auf die Umgebungsstruktur. Details wie etwa Dachdeckung und Farbgebung sind noch nicht abschließend. Dies wird im Durchführungsvertrag näher definiert.</p>
<p>Die Ausrichtung des oberen Hauses erfolgt nicht parallel zur Straße, wie es im Bereich des unteren Maienwegs bei den anderen Gebäuden der Fall ist. Dieses steht zudem zu nahe am Grundstück Maienweg 6, so dass eine Privatsphäre für die Eigentümer nicht mehr gewährleistet ist. Terrasse und Balkon des geplanten Gebäudes befinden sich ausgerechnet unmittelbar an das Grundstück Maienweg 6 angrenzend, als ob nur hier Platz dafür wäre. Im Gegenzug sind ausgerechnet zwischen den geplanten Gebäuden drei Carports vorgesehen, auf den unseres Erachtens besten Plätzen, genau in der Mitte des Grundstücks.</p>	<p>Die vorliegende Planung gibt nach Art und Maß der Nutzung sowie hinsichtlich der Stellung der Baukörper eine angemessene Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation. Gerade mit dem Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit reagiert die Planung gekonnt auf die stadträumlichen Anforderungen zur Harthäuser Straße, zum Maienweg sowie zur gegenüber liegenden Einmündung der Waidstraße. Die Variation der Baukörperstellung zum Straßenraum ist für das gesamte Quartier stilprägend. Die Situierung der Baukörper innerhalb des Grundstücks bzw. zu den Grundstücksgrenzen reflektiert die gängigen Maßstäbe im Quartier. Die zunächst vorgesehene Terrassenüberdachung mit Balkon an der Westfassade entfällt. Damit sind unzumutbare Störeffekte in Richtung Grundstücksgrenze und Frühstücksterrasse des Nachbargrundstücks nicht zu erwarten.</p>
<p>Zweckmäßigerweise sollte für diese Bebauung eine Tiefgarage gewählt werden, die auch mehr als die vier Stellplätze ausweist, da mit Sicherheit ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen gegeben sein dürfte, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Familien oft zwei Autos benötigen. Hiermit wäre gleichzeitig die Parksituation im unteren Maienweg entschärft, nachdem sich diese mittlerweile durch die Bebauung im Krankenhausbereich sowohl im Maienweg als auch in der Harthäuser Straße untragbar zuspitzt.</p>	<p>Die Zuordnung der Stellplätze ist sinnvoll. Der ortsübliche Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung von 1,0 entspricht den Anforderungen der LBO. Es werden für die Planung vier Stellplätze nachgewiesen. Der Bau einer Tiefgarage wäre unverhältnismäßig.</p>
<p>Wir bemängeln ferner, dass beide Gebäude zu hoch für die Umgebungsbebauung geplant sind: Sämtliche Häuser ringsum sind kleiner und wesentlich aparter. Unberücksichtigt bleiben unverständlicherweise mit der vorgenommenen Verdichtung - bislang steht auf diesem Grundstück nur ein sehr kleines Einfamilienhaus - auch die für ein gesundes Leben ebenfalls dringend er-</p>	<p>Eine 2-3 geschossige Bebauung mit Satteldächern ist in der Umgebung vielfach realisiert. Die geplanten Trauf- und Firsthöhen entsprechen den vorhandenen Höhen von Mehrfamilienhäusern im Quartier. Ein für städtische Wohnverhältnisse üblicher und Anteil der Fläche dient weiterhin als Grünfläche. Diese Fläche wird nicht überbaut. Dies regelt</p>

<p>forderlichen Grünflächen. Nicht umsonst wird diesem Umweltaspekt immer mehr Raum durch die Gesetzgebung gegeben. Gemäß den ursprünglichen Bebauungsplänen im Bereich Maienweg - Harthauser Straße sollten, wie bislang durch ein Bauverbot geschützt, diese Grünflächen unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Das betrifft auch den Artenschutz, der hier noch nicht vollumfänglich im Hinblick auch auf die benachbarten Grundstücke berücksichtigt wurde.</p> <p>Letztlich wird mittlerweile unter dem Schlagwort der Nachverdichtung alles genehmigt, was satte Gewinne bringt, deren negativen Folgen jedoch keiner der involvierten Planungs- und Entscheidungsträger selbst zu tragen hat und sicher auch nicht zu tragen gewillt wäre. Die Bebauung des Maienwegs 2 lehnen wir deshalb im Status der derzeitigen Planung ab. Es ist möglich und durchführbar, eine Planung zu realisieren, die achtsam und umsichtig auch auf Belange eingeht, die nicht allein durch wirtschaftliche Interessen bestimmt sind.</p>	<p>die moderate Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.</p> <p>Gemäß §44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für dieses Vorhaben durchgeführt. Daraus ergeben sich keine Anhaltspunkte, die die Zulässigkeit des Vorhabens infrage stellen könnten</p> <p>In einem langen Planungsprozess wurde um eine dem Ort angemessene Bebauung gerungen, die die städtebaulichen Anforderungen an dieses schwierige Grundstück bewältigt. Das Maß der Nutzung wurde intensiv diskutiert und im Zuge des Planungsprozesses modifiziert. Derartige Planungsentscheidungen werde also keineswegs leichtfertig getroffen sondern unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange.</p>
<p><b>Einwender 5, Schreiben vom 08.11.18 (Anlage 6.5)</b></p> <p>Als Bewohnerin im Gebiet Maienweg-Harthauser Straße, in dem die Firma Göttfried Projektbau GmbH einen bauvorhabenbezogenen Bebauungsplan eingereicht hat, möchte ich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu obigen Bauvorhaben Stellung nehmen:</p> <p>Bereits seit Jahren werden immer wieder durch die Firma Göttfried Bauvoranfragen bezüglich einer Bebauung dieses Gartengrundstückes gestellt, die dermaßen überdimensioniert für die Umgebung waren, was sogar zu einer Ablehnung und auch zu einer Rücknahme durch den Bauträger führte. Vor diesem Hintergrund soll inzwischen eine Bebauung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Die auf dem 880 qm großen Grundstück vorgestellte Planung der Firma Göttfried umfasst hier 2 Gebäude, die von 3 Carports unterbrochen werden. Kennt man die Umgebung in der diese Gebäude eingebaut werden sollen, erinnern einen die in den Planungsbildern dargestellten Gebäude, mit der blockisch, wuchtigen Kubatur</p>	<p>Mit der der Bauvoranfrage von 2016 zugrund liegenden Planung hätten die nachbarschützenden Baugrenzen gem. Bebauungsplan von 1971 "Harthauser Straße" überbaut werden sollen. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte damit ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes nicht erteilt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit des Entwurfs wurde seitens der Verwaltung dagegen ausdrücklich begrüßt. Eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern ist in der Umgebung vielfach realisiert. Die geplanten Giebelhöhen entsprechen den vorhandenen Höhen von Mehrfamilienhäusern im Quartier. Die Neubebauung hält zu den</p>

eher an eine Mauer, die sehr nahe an den Nachbarn, sich wenig in die grazile Umgebungsbebauung mit Einfamilienhäusern einpasst und somit den gesamthaften Charakter dieses Söflinger Gebietes weiter zerstört. Auch die Dachausrichtung entspricht nicht der im gesamten Wohngebiet vorgegebenen Ausrichtung.

Auch die Parkplatzsituation, für diese 3 Carports entfallen 3 öffentliche Parkplätze am Maienweg, erscheint wenig Interesse bei Planern und Befürworter zu wecken. Insgesamt sollte bei diesen Baukörpern mit bis zu 8 Autos auch eine Tiefgarage gedacht werden, die nur eine Ein-/Ausfahrt benötigt. Bei 2 Einfamilienhäusern wären Carports denkbar. Die Parkplatzsituation ist im Bereich Maienweg-Harthäuserstraße seit der Bebauung des Krankenhausareals inzwischen sehr angespannt. Oft ist es den Bussen und Autos eine Durchfahrt nicht mehr möglich, da die Straßenseiten beidseitig zugeparkt sind. Eine gefahrlose Ausfahrt aus einer Garagenzufahrt, ist nicht mehr möglich.

Wie Sie Ihren Plänen entnehmen können, ist in den Gartengrundstücken Maienweg 6-8 und Harthäuserstrasse 31- 33 ein Bauverbot in den Gärten eingetragen. Es haben sich schon vor 60 Jahren Menschen darüber Gedanken gemacht, was es bedeutet, eng und eingemauert zu leben, ggf. auch die Gärten zur Versorgung zu nutzen. In unserer Zeit müssen Gärten und Freiflächen erhalten bleiben, da sie als "grüne Lunge" unabdingbar wichtig für die klimatischen Bedingungen in einer Stadt sind. In den letzten 3 Jahren wurden viele "Feinstaubfilter", also große Laubbäume die in der Nacht unser CO<sub>2</sub> abbauen, in Ulm für Bauvorhaben gefällt. Es dauert viele Jahre, bis neue Bäume diese Größe und somit diese Blattfläche erreichen! Schade, dass Natur, somit auch Gesundheitsschutz für die Bürger der Stadt so wenig Bedeutung haben und Beachtung finden.

Grundstücksgrenzen die Abstandsflächen von 0,4 nach §5 LBO ein. Die vorgelegte Planung gibt nach Art und Maß der Nutzung sowie hinsichtlich der Stellung der Baukörper eine angemessene Antwort auf die spezifische städtebauliche Situation. Gerade mit dem Wechsel von Trauf- und Giebelständigkeit reagiert die Planung gekonnt auf die stadträumlichen Anforderungen zur Harthäuser Straße, zum Maienweg sowie zur gegenüber liegenden Einmündung der Waidstraße. Die Variation der Baukörperstellung zum Straßenraum ist für das gesamte Quartier stilprägend. Die Situierung der Baukörper innerhalb des Grundstücks bzw. zu den Grundstücksgrenzen reflektiert die gängigen Maßstäbe im Quartier.

Die bestehenden Stellplätze im öffentlichen Raum sind von den geplanten Zufahrten gerigfügig betroffen. Es werden voraussichtlich zwei Stellplätze entfallen. Gemäß LBO besteht für Wohnnutzung ein Stellplatzschlüssel von 1,0/Wohneinheit; dieser ortsübliche Wert wird eingehalten. Es werden insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen. Der Bau einer Tiefgarage wäre dagegen unverhältnismäßig.

Um den vorhandenen Siedlungsdruck aufzufangen zu können, müssen Flächen bereitgestellt werden. Die Ablehnung einer Nachverdichtung in bereits erschlossenen Stadtquartieren würde zwangsläufig zu einer verstärkten Ausweitung in bislang unbesiedelte Naturräume nach sich ziehen. Der ökologische Eingriff wäre dadurch ungleich höher, zumal hier auf moderate Weise nachverdichtet wird. Ein in städtischen Wohlagen angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche vorgesehen. Diese Fläche wird nicht überbaut. Dies regelt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Ein Anteil der bestehenden Bäume bleibt erhalten und neue Bäume werden zur Anpflanzung festgesetzt. Zudem

<p>- Gewinnmaximierung der Bauträger contra gesundes Stadtklima für uns alle - .</p> <p>Immer wieder stellt man als Bürger fest, dass Anträge von Bauträgern wohlwollend, mit Genehmigung und Unterstützung der städtischen Behörden, erlaubt werden. Fragt der Bürger nach, ob er in einem 1000 qm großen Grundstück einen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus machen kann, um noch eine weitere Wohnung möglich zu machen, wird dies von Ihrer Behörde mit dem Hinweis auf "Grünflächenausgleich" abgelehnt. Diese Vorgänge, die nachweislich erfolgt sind, verwundern die Ulmer Bürger schon sehr und implizieren Fragen an die städtischen Behörden und Entscheidungsträger. Den Eigentümern Maienweg 6 ist von Amtsseite schriftlich zugesichert worden, dass die Bebauung des Grundstücks 1238/1 auf Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans erfolgen würde. Am nächsten Tag galt diese Zusage nicht mehr! Auch das Recht auf den Gebietserhaltungsanspruch scheint nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt werden zu dürfen.</p> <p>Einerseits das dringliche Thema Nachverdichtung, unter dessen Deckmantel Bauträgern fast alles genehmigt wird, steht aber das Thema bezahlbarer Wohnraum für Ulmer Bürger und besonders Familien dementsgegen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums konnte auch eine Bauvorgabe sein! Wichtig ist im Wohnungsbau wohl nur noch alles, was Gewinn bringt und deren negativen Folgen keiner der zuständigen Planungs- und Entscheidungsträger selbst zu tragen hat.</p>	<p>wurden in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Städtebauliche Entscheidungen werden in Abwägung aller für diese Entscheidungen relevanten Belange getroffen; dies ist ausschließlich objekt- und nicht personenbezogen. Die städtebaulichen, verkehrlichen, nachbarlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Umstände unterscheiden sich von Fall zu Fall erheblich. Auch in scheinbar vergleichbaren Situationen kann dies u.U. zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Grundsätzlich besteht aber kein Anspruch auf Unveränderlichkeit der städtebaulichen Situation. Die Gemeinde hat zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Die Planung der Vorhabenträgerin entspricht den Stadtentwicklungs- und wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung der Stadt Ulm.</p> <p>Der Gemeinderat hat im Jahr 2017 wohnungspolitische Grundsatzbeschlüsse gefasst, die die Rahmenbedingungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums setzen. Das vorliegende Projekt fällt angesichts seiner geringen Größe (4 Wohneinheiten) nicht unter die in den Beschlüssen festgelegten Kriterien.</p>
<p><b>Einwender 6, Schreiben vom 08.11.18 (Anlage 6.6)</b></p> <p>Ich lege Einspruch ein gegen den Bebauungsplan zum Grundstück Flurstück Nr. 1238/1, Gemarkung Ulm, Flur Söflingen (Maienweg 2, Ulm) sowie gegen eventuelle Bauvoranfragen, -anträge zu diesem Grundstück.</p> <p>Gründe: Eine Umweltprüfung ist nach vernünftigen Maßstäben und unter Anwendung von Artikel 20a GG sehr wohl und zwingend erforderlich. Auch Artikel 2 GG wird u.a. berührt. Der Bebauungs-</p>	<p>Grundlage zur Beurteilung der Umweltbelange bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nicht das Grundgesetz, sondern die sind die einschlägigen Spezialgesetze (Baugesetz-</p>



plan ist äußerst kurzsichtig, bringt er doch erhebliche kleinklimatische und ökologische Nachteile mit sich. Auch Hochwasserschutz bleibt darin ohne gebotene Berücksichtigung. Spätestens mit dem Sommer 2018 muss jedem Verunpftbegabten die Wichtigkeit von Klimaschutz, Naturschutz etc. klar sein, dies gilt insbesondere für verantwortliche Funktionsträger, die mit Artikel 20a GG (auch EU-Recht??) grundsätzlich verpflichtet sind, derlei in Betracht zu -1. nehmen und gebotenen Vorrang zu geben. Es ist längst bekannt, dass in Städten die Temperaturen bei Sonnenschein schon jetzt ca. 10° C plus, minus, höher sind wie im Umland, was durch die Bebauung jeglicher Grünflächen erheblich verschärft wird. Moderner Städtebau muss dem jetzt entgegenwirken. Führende Architekten befürworten nachdrücklich den Erhalt von Grünflächen in den Städten, insbesondere von alten, gewachsenen wie Maienweg 2 in Ulm-Söflingen. Diese halten noch besser wie neu angelegte Wasser zurück (speichen), sind auch ökologisch wertvoller (Tierwelt etc.). Daher ist eine Nachverdichtung von Wohnräumen zwingend auf schon versiegelten Flächen vornehmlich durchzuführen und allein zukunftsfähig.

Weltweit führende Architekten setzen dies schon längst um, verbunden mit einer Bepflanzung solcher Gebäude. Beispiel: Parkplätze überbauen, Lidl's, Aldis etc. „aufstocken“, vorhandene Wohnblocks um 1 Stockwerk erhöhen und begrünen. Dabei können noch weitere klimatisch und ökologisch günstige Sachen umgesetzt werden. Dies passt zudem hervorragend zum Konzept „grüne Energiesparstadt Ulm“. Nachverdichtung von Wohnräumen wie bei-

buch, Bundesnaturschutzgesetz usw.). Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gemäß §44 BNatSchG wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Prüfung für dieses Vorhaben durchgeführt. Das Vorhaben ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig. Es liegen keine artenschutzrechtlichen Anhaltspunkte vor, die eine bauliche Entwicklung behindern. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Darunter sind u.a. der Teilerhalt und Pflanzung von Bäumen, die Begrünung von den Flachdächern der Carports sowie die Bereitstellung von zwei Vogel- und Fledermauskästen vorgesehen. Selbstverständlich hat eine Bebauung in einer bislang großzügigen Gartenflächen gewisse Auswirkungen auf das Kleinklima. Bei einer sehr moderaten Dichte und offenen Bauweise sind zu erwartenden Auswirkungen aber als geringfügig einzuschätzen. Im November 2018 wurden die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung vorgestellt (GD 438/18). Das Dokument ist öffentlich zugänglich. Das hier betroffene Gebiet genießt aufgrund der Lage, einen wirksamen Kaltlufthaushalt. Die Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen klimatisch günstigen Siedlungsstruktur (offene Bauweise). Aufgrund der Größe, Art und Lage der Baukörper sind Auswirkungen auf Stadtklima nicht zu erwarten. Ein für städtische Quartiere angemessener Anteil der Fläche ist weiterhin als Grünfläche gebildet. Ferner ist das Planungsgebiet nicht von Hochwasser betroffen und nicht in den Hochwassergefahrenkarten festgehalten.

Das Thema der Innenentwicklung/ Nachverdichtung betrifft alle Stadtquartiere gleichermaßen, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. Die vom Einwender vorgeschlagenen Maßnahmen werden auch in Ulm mit Nachdruck verfolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine angemessene Nachverdichtung aber nicht nur in den bereits verdichteten Innenstädten sondern auch - wo möglich - in Wohn- und Mischgebieten eine Zielsetzung

<p>spielsweise in Ulm-Söflingen, ehemals Krankenhaus, ist hingegen und unverkennbar das krasse Gegenteil, schon allein wegen des Verbrauchs der wertvollen Grünflächen, welche sich entsp. Artikel 20a GG verbietet.</p> <p>Weiter wird auf meinen Einspruch vom 28.Feb.2016 zu einer Bauvoranfrage zu selbem Grundstück verwiesen. Mit Bauvorbescheid wurde hierzu die Bebauung des Grundstücks als unzulässig abgelehnt. Weitere Anhörung als Beteiligte liegt mir bis dato nicht vor.</p> <p>Ausdrücklich wird nochmals darauf verwiesen, dass die Eigentumsverhältnisse zu Maienweg 2, Ulm noch nicht abschließend geklärt sind.</p> <p>Ein Teil von Haus Maienweg 2 ist sehr alt (vor 1880), gehörte möglicherweise zum Kloster Clarissenhof.</p> <p>Nicht zuletzt werden bei einer Bebauung meine Tochter mit Familie (2 Kinder) ihrer Heimat beraubt.</p>	<p>der baulichen Entwicklung. In der vorliegenden Planung wird eine moderate Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Planungskonzeption von 0,4 gemäß §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Bei der genannten Bauvoanfrage konnte die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich aus Erwägungen des Nachbarschutzes nicht erteilt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit des Entwurfs wurde seitens der Stadt Ulm dagegen ausdrücklich bejaht. Somit war diese Planung städtebaulich vertretbar, jedoch planungsrechtlich nicht umsetzbar.</p> <p>Nach §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in der Lage sein, ihre Verpflichtungen zu erfüllen. Die bestehende Auffassungsvormerkung im Grundbuch über den Eigentumsübertragungsanspruch kommt diese Anforderung nach.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart hat in seiner Stellungnahme auf den Prüffall "Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen" hingewiesen. Entsprechende Hinweise wurden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorhabenträgerin wird frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege Kontakt bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Vorfeld der Baumaßnahmen aufnehmen.</p>
--	--

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Polizeipräsidium Ulm
- FUG (Fernwärme Ulm)
- Unitymedia BW GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (Anlage XYZ 8)
- Regionalverband Donau-Iller
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Industrie und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Keine Äußerung bzw. Äußerungen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- FUG (Fernwärme Ulm)
- Unitymedia BW GmbH
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Regionalverband Donau-Iller
- Industrie und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Polizeipräsidium Ulm</b> <b>Schreiben vom 10.10.2018 (Anlage 6.7)</b></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht</u> Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Einwände. Bei der Wahl der Bepflanzung und deren Standorte wäre darauf zu achten, dass beim Ausfahren aus den Carports die Sicht auf Bevorrechtigte nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Es wird verwiesen auf die kostenlose kriminaltechnische Beratungsstelle.</p>	<p><u>Aus verkehrlicher Sicht</u> Diese Anregung wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Art der Bepflanzung wird bei der Erstellung eines Freianlagenplans gewählt und angegeben. Der Freianlagenplan wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen.</p> <p>Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Schreiben vom 16.10.2018 (Anlage 6.8)</b></p> <p>Die Deutsche Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin</p>	

<p>udn Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der a. o. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes für die neuen Gebäude sowie Beginn und Ablauf des Straßenbaus und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind rechtzeitig schriftlich bei der Telekom Technik GmbH angezeigt und mit ihr und den anderen Leitungsträgern koordiniert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Hinblick auf die mit Telekommunikationsleitungen neu zu versorgenden Gebäude bei den weiteren Planungen berücksichtigt und zwecks frühzeitiger Abstimmung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Bei den innerhalb des Plangebiets befindlichen Telekomleitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Telekom zurückgebaut werden müssen.</p>
<p><b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH</b> <b>Schreiben vom 29.10.2018 (Anlage 6.9)</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen dass Strom-, Gas-, Trinkwasser- und der Freileitungsanschluss des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten von den SWU zu Lasten des Bauherrn getrennt werden müssen. Aus vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/ Neu Ulm Netze GmbH möglich.</p> <p>Bezüglich der bestehenden öffentlichen Straßenbeleuchtung am Haus Maienweg 2 ist die frühzeitige Abstimmung zur eventuellen Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbriegen am Gebäude notwendig. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen.</p> <p>Eventuelle Fassadenanker für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind frühzeitig abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und vor Baubeginn frühzeitig mit der SWU abgestimmt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind bereits Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm eingetragen.</p> <p>Die Kostenübernahme bei der eventuellen Planung an der öffentlichen Straßenbeleuchtung wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</b> <b>Schreiben vom 31.10.2018 (Anlage 6.10)</b></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich eines Prüf-</p>	

<p>falls „Abgegangener klösterlicher Ziegelstadel Söflingen“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. §2DSchG handeln kann.</p> <p>Es wird um die Übernahme von Hinweisen in der Planunterlagen gebeten:</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird Folgendes ange-regt: Im Vorfeld vor Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen, etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humus- bzw. Oberbodenabtrag im Bereich der Bodenein-griffsflächen zeitlich vorgezogen in Abwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmal-pflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Bau-beginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archeologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahmen früh-zeitig durchzuführen, ist im Interesse des Pla-nungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Soll-ten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf hin-gewiesen, dass im Falle einer notwendigen Ret-tungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p>	<p>Die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Be-bauungsplanentwurf bereits aufgeführt und wird wie angeführt ergänzt.</p> <p>An den Planungen in der vorliegenden Form wird festgehalten. Der Vorhabenträger wird frühzeitig mit der archäologischen Denkmal-pflege Kontakt bezüglich der weiteren Vor-gehensweise im Vorfeld der Baumaßnahmen aufnehmen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert die Finanzia- rung zu. Die Verpflichtung wird im Durch-führungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> <b>Schreiben vom 06.11.2018 (Anlage 6.11)</b></p> <p><u>Geotechnik:</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungs-verfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an der Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die die geotechnischen Hinweise werden in den Textteil des vorhandenen Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p>
<p><b>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) Schreiben vom 12.11.2018 (Anlage 6.12)</b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt. I):</u> Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal als private Leitung zu planen, bauen und unterhalten.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht Schreiben vom 14.11.2018 (Anlage 6.13)</b></p> <p><u>Bodenschutz:</u> Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberbo-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-</p>

<p>den die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushubs bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Da es sich um einen Bebauungsplan nach §13a BauGB handelt, entfällt die Pflicht für den Umweltbericht und die Kompensationspflicht. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung SAP vom Mai 2018 und die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zwingend einzuhalten. Rodungsmaßnahmen bzw. Baufeldräumungen vom 01.März bis 30.September sind zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In die textlichen Festsetzungen vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten noch aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. ökologische Baubegleitung mit Dokumentation und Informationspflicht gegenüber der unteren Naturschutzbehörde</li><li>2. Bei Bereitstellung von Vogel- und Fledermauskästen sollte eine 10 jährige Wartung benannt werden.</li></ol> <p>Eine Fassadenbegrünung wird begrüßt. Die Festsetzungen zur Baumerhaltung, Baumpflanzung der Altholzpergola und den Dachbegrünungen, sowie den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten. Womöglich sind Gehölze als Lebensraum für Tiere zu erhalten, und es sollten blütenreiche Flächen entstehen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p>	<p>nommen und der Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Schutzmaßnahmen zum Bodenschutz, Naturschutz, Artenschutz und den Rodungsmaßnahmen werden eingehalten werden. In die textlichen Festsetzungen werden die ökologische Baubegleitung sowie die 10-jährige Wartung der Vogel- und Fledermauskästen übernommen. Die in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Baumerhaltung, Baumpflanzung und Altholzpergola sind zwingend einzuhalten. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist bis zur Baugenehmigung mit einzureichen.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist städtebaulich nicht erstrebenswert. Die Begrünung von den Flachdächern der Carports wird jedoch im Bebauungsplan geregelt.</p> <p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden übernommen und in den Bebauungsplan eingefügt.</p>
---	--