



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.07.2019 bis einschl. 30.08.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwendung 1, Schreiben vom 10.08.2019 – 5 Unterschriften (Anlage 6.1)</p> <p>Zum geplanten Bauvorhaben am Binsenweiherweg/Unterkirchbergerstraße melden die Einwender ihre Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Lage der Tiefgargen-Ein- und Ausfahrt an.</p> <p>Die Einwender können nicht akzeptieren, dass für alle Bewohnerinnen und Bewohner der vier Häuser, wovon drei Häuser direkt an die Unterkirchberger Straße grenzen, die Zufahrt über den Binsenweiherweg erfolgen soll.</p> <p>Dieser ist mit 30 km/h eine verkehrsberuhigte Zone („30er Zone“) und ist 250 m lang. Wenn künftig die PKW’s der neuen Bewohnerinnen und Bewohner über den Binsenweiherweg gelenkt werden, steigt die CO2-Belastung bis zum dreifachen Wert im Vergleich zum heutigen Stand an.</p> <p>Der erhöhte Wert gilt auch für die Lärmemission sowie für die erhöhte Gefährdung von Fußgängern, die sich auf dem Weg zum Freizeitangebot Binsenweiher befinden, insbesondere an der unüberschaubaren 90-Grad-Kurve bei Binsenweiherweg 5, an der auch der Gehweg abrupt endet.</p> <p>Mit einer Verlegung der Tiefgaragenausfahrt an die Unterkirchberger Straße (Distanz bis Beginn Binsenweiherweg: 100 m) etwa auf Höhe der neuen Häuser 2 und 4 würde die Stadt ihren selbstgesteckten Umweltzielen näher kommen, da bei einer nicht gefahrenen Wegstrecke von 2 x 350 m pro PKW, die aus und in die Tiefgarage fahren, relativ große CO2-Mengen und weitere Luftschadstoffe eingespart sowie der Verkehrslärm reduziert würden und die Unfallgefahr für Fußgänger auf dem heutigen Niveau bliebe.</p>	<p>Nach überschlägiger Abschätzung werden die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Zunahme der CO2 Belastung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Tiefgargenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich. Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit dem Binsenweiherweg eine 6,50 m breite Erschließungs-</p>

<p>Die Anzahl der Stellplätze würde sich durch eine Verlegung der Ausfahrt nicht verringern. Bei 52 Stellplätzen und der Annahme, dass durchschnittlich jedes Fahrzeug einmal am Tag genutzt wird, könnten 13.286 gefahrene Kilometer pro Jahr vermieden werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Also kein CO₂-Ausstoß, kein zusätzlicher Lärm und keine erhöhte Unfallgefahr! <p>Bezüglich des Verlusts von ca. 30 Bäumen beschäftigt die Einwender die Frage, wo diese ersatzweise gepflanzt werden, da sie sowohl wichtig für eine bessere Luft als auch für die Fauna vor Ort sind. Die Einwender beobachten in ihren Gärten regelmäßig z.B.: Amsel, Drossel, Fink, Eichelhäher, Eichhörnchen, Girlitz, Saatkrähe, Specht, Sperling, Star, Steinmarder und der Kuckuck sowie die Nachtigall pfeifen aus der näheren Umgebung. Die Einwender befürchten, dass diesen Tieren ein wichtiger Rückzugs- und Aufenthaltsraum genommen wird, den es aufgrund der Baumaßnahme zu ersetzen gilt.</p> <p>Die Einwender bitten, diese Anliegen wohlwollend zu behandeln und gerade in Zeiten eines weltweiten Klimawandels zu bewerten und in ihrem Sinne die Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße anzusiedeln.</p>	<p>straße vorhanden ist, die den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Dabei wurde neben den bestehenden Gebäuden auch der vorhandene Bewuchs bewertet und darin vorkommende Tierarten kartiert. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Aufhängen von Nisthilfen für Fledermäuse und Haussperling) wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann von einem Umweltbericht und einem naturschutzrechtlichen Ausgleich abgesehen werden. Trotzdem werden innerhalb des Plangebietes Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt, so dass zumindest ein Teil der zu fallenden Bäume ersetzt werden kann.</p> <p>Eine direkte Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Unterkirchberger Straße ist aufgrund der Qualifizierung dieser als Landesstraße nicht möglich. Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p>
<p>Einwendung 2, Schreiben vom 22.08.2019 – 3 Unterschriften (Anlage 6.2)</p> <p>Die Einwender sind weiterhin mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht einverstanden:</p> <p>Dieser Bebauungsplan und die herannahende Wohnbebauung gefährden den Bestandsschutz der Einwender als Landwirte, sodass sie einen Abwehr-</p>	

anspruch gegen den Bebauungsplan und die heran-
nahende Bebauung haben.

Ihr Betrieb genießt nach Art. 14 GG Bestandsschutz,
den die Einwender durch diesen Bebauungsplan
gefährdet sehen.

Die Einwender sind weiterhin der Überzeugung,
dass es wegen der herannahenden Bebauung auf-
grund unvermeidbarer Emissionen auf ihrem land-
wirtschaftlichen Betrieb gegenüber dem Vorhaben
wegen Geruch, Lärm und Staub, welche ihrer bzw.
jeder Landwirtschaft unmittelbar anhaften, große
Probleme und Auseinandersetzungen mit den in die
später fertiggestellten Gebäude ziehenden Bewoh-
ner geben wird. Der Bestand der Einwender ist
zwingend zu schützen.

Auch wenn die Einwender bislang keine Erweite-
rung des Betriebes geplant haben, so können sie es
in der Zukunft nicht ausschließen, ihren Betrieb zu
erweitern bzw. erweitern zu müssen.

Nachdem schon zum jetzigen Zeitpunkt nach dem
Gutachten Grenzwerte überschritten werden, sind
die Einwender nicht nur schon in ihrem jetzigen
Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes einge-
schränkt, sondern ihnen wird jede Erweiterungs-
möglichkeit dadurch auch noch abgeschnitten. Die
Einwender werden nicht dazu in der Lage sein, ihren
Betrieb zu erweitern, selbst wenn es betriebswirt-
schaftlich notwendig sein sollte oder es um die Exis-
tenzsicherung ihrer Landwirtschaft geht.

Jedoch wird den Einwendern nicht nur jegliche
ihnen zustehende Möglichkeit zur Erweiterung ge-
nommen, sondern greift auch schon in deren Be-
stand an sich massiv ein.

Wie das Gutachten ausweist, wird schon zum jetzi-
gen Zeitpunkt nur zum Großteil der Beurteilungs-
wert nach GIRL für Dorfgebiete von 15 % eingehal-
ten und am nördlichen Rand des Plangebietes an
der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen
Betrieb von 18 % mit 3 % überschritten. Weiterhin
wird auch an zwei weiteren Stellen der Wert um
jeweils 1 % überschritten.

Dies mag sich nach nicht viel anhören, doch bleibt

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde
durch das Büro iMA Richter & Röckle, Gerlin-
gen für das Plangebiet eine Geruchsimmissi-
onsprognose erstellt. Hierzu wurden die ge-
nehmigten Tierzahlen der umliegenden land-
wirtschaftlichen Betriebe zugrunde gelegt. Das
Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf
dem Großteil des Plangebiets der Beurtei-
lungswert nach GIRL für Dorfgebiete von 15%
eingehalten ist. Lediglich am nördlichen Rand
des Plangebietes werden an der Grenze zum
benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb
Werte bis 18% berechnet. An der nördlichen
Ecke des nördlichsten Baufensters werden
zudem an zwei Stellen 16% berechnet. Da es
sich bei den Fassadenseiten mit der Über-
schreitung der über 15% lediglich um eine
Nordostecke handelt, an der keine Fenster
vorgesehen sind, ist mit keinen negativen Aus-
wirkungen der umliegenden landwirtschaftli-
chen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung
zu rechnen.

Bei einer Erweiterung des bestehenden land-
wirtschaftlichen Betriebes muss aufgrund der
umliegenden Wohnnutzung eine erneute Be-
rechnung der dann zu erwartenden Ge-
ruchsemmissionen erfolgen. Aufgrund dessen,
dass mit den Gebäuden Binsenweiherweg Nr.
19 und 21 sowie der Unterkirchberger Straße 3
bereits schützenswerte Nutzungen (Wohnnut-
zungen) näher an der betreffenden landwirt-
schaftlichen Hofstelle zum Liegen kommen,
sind bei einer Ermittlung der Geruchsemmissi-
onen im Falle einer Erweiterung diese heran zu
ziehen, so dass die geplante Neubebauung
einen geringeren Einfluss darauf hat.

Aufgrund dessen, dass bei einem vorhabenbe-
zogenen Bebauungsplan keine Bindung an die
Festlegungen des § 9 BauGB besteht, wurde im
Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung
lediglich eine Vorhabenfläche festgesetzt. Für
die Bemessung der zulässigen Geruchsgrenz-
werte wurde aufgrund der geplanten sowie der
umliegenden Nutzungen ein Dorfgebiet gemäß
§ 5 BauNVO zugrunde gelegt. Die dabei ermit-

die Überschreitung damit bestehen und ist deswegen immanent für die Einwender und ihren Betrieb. Dabei kann es nicht darauf ankommen, dass es sich an dieser Stelle um eine Nordostecke handelt, an der keine Fenster oder Belüftung vorgesehen ist, da dennoch die Werte überschritten werden und deswegen den Bestandsschutz der Einwender massiv gefährden. Damit verstoßen die dort geplanten Vorhaben gegen § 15 BauNVO.

Das Ergebnis wird sein, dass es anfangs vielleicht noch mit den Bewohnern zu keinen Problemen kommen dürfte, jedoch sich mit der Zeit aufgrund der oberhalb der Emissionsgrenze liegenden Emissionen, die vom Betrieb der Einwender ausgehen und sich die Bebauung auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt im Einflussbereich befindet, zur Gefahr für die Einwender wird und ihr Bestandsschutz damit gefährdet wird. Probleme sind deswegen nicht nur wahrscheinlich, sondern vorhersehbar.

Deswegen verstößt es auch gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und den Grundsatz der Konfliktbewältigung, da mithin mit diesem Bebauungsplan ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, der durch den Bebauungsplan selbst nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Plans nicht gelöst werden kann. Es steht deswegen im Raum, dass aufgrund des Bebauungsplans auf die Einwender Auflagen zukommen, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Dies führt, wie schon ausgeführt, zu erheblichen Einschränkungen und kann ggf. auch zur Aufgabe des Betriebes führen.

Damit werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB auch zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft in unvertretbarer Weise vernachlässigt (OVG Lüneburg BS 55 (1993) Nr. 12).

Dass die Einwender als Landwirte aufgrund ihres zustehenden Bestandsschutzes eine herannahende Bebauung aus den soeben genannten Gründen besonders schutzwürdig sind, ist auch gerichtlich bereits festgestellt worden, (vgl. nur Verwaltungsgericht Osnabrück, Urteil vom, Az. 2 A 445/14) in Bezug auf des Interesses, vor den Nachteilen eines Heranrückens einer schutzbedürftigen, geruchsempfindlichen Wohnbebauung verschont zu bleiben, gem. § BauGB § 1 Abs. BauGB § 1 Abs. 7 BauGB

telten Geruchswochenstunden übersteigen an der nördlichen Ecke des Grundstückes den zulässigen Wert von 15 % um 3 % und direkt am nördlich gelegenen Gebäude an der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke um 1 %. Da in diesem Bereich der Fassade keine Fenster und keine Lüftungsöffnungen geplant sind, können wie vom Gutachter unter Ziffer 9 der Planungshinweise des Gutachtens vorgeschlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Ein Verstoß gegen § 15 BauNVO ist daher nicht erkennbar.

In die Abwägung zur Entwicklung der Baufläche wurden alle bekannten öffentlichen und privaten Belange eingestellt und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Um die Belange und Auswirkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung, sowie im Umkehrschluss die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe beurteilen zu können, wurde eine Geruchsmissionsprognose erarbeitet und die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit sind durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Ein Abwägungsdefizit bzw. ein Abwägungsausfall ist daher nicht erkennbar.

und fehlerfrei in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 10.11.1998 – BVERWG Aktenzeichen 4BN4498 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, NVWZ-RR Jahr 1999 Seite 423 = juris Rn. 3; B.v. 5.9.2000 – Aktenzeichen 4B5600 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001, NVWZ-RR Jahr 2001 Seite 82 = juris Rn. 7; B.v. 2.12.2013 – Aktenzeichen 4BN4413 4 BN 44.13 – ZfBR 2014, ZfBR Jahr 2014 Seite 337 = juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 10.5.2016-VGHMUENCHEN Aktenzeichen 9N 142674 9 N 14.2674 – BayVBl. 2017, BAYVBL Jahr 2017 Seite 413 = juris Rn. 17, 25; U.v. 4.8.2017 – Aktenzeichen 9N15378 9 N 15.378 – juris Rn.30), und hierfür die diesbezüglichen Belange zu beachten (§ BauGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 6 Nr. BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchst. B BauGB). Auch der BayVGH München hat mit der Entscheidung vom 10.04.2018 und mit dem Aktenzeichen 9 NE 18.278 entschieden, dass in Dorfgebieten in Bezug auf Wohngebiete nur ein Immissionswert von 15 % zulässig ist. Bei höheren Immissionswerten wurden Bebauungspläne auch für unwirksam erklärt, vgl. nur beispielhaft OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 05.05.2015 – 10 D 44/12.NE. Zudem wird ausgeführt, dass die Einwender davon ausgehen, dass der Bebauungsplan, der eine reine Wohnbebauung vorsieht, nicht mit 15 % der GIRL zu bemessen ist, sondern mit 10 %, sodass sich die Emissionen sogar noch weiter über die Grenzen liegen, als wenn 15 % an Immissionswerten anzusetzen sind.

Ebenso gehen die Einwender von einer Unzulässigkeit des vorgelegten Bebauungsplans als Dorfgebiet aus, weil es sich bei dem Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits schon einmal einen Bebauungsplan, der auf das festgesetzte Dorfgebiet gelten sollte, für unwirksam erklärt, da die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebietes nach Ansicht der Richter nur gewahrt sei, wenn im Plangebiet auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden könnten (BVerG, 4 CN 5.07).

Da es sich bei dem geplanten Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt, werden Wirtschaftsstellen und landwirtschaftliche Betriebe hier keinen Einzug finden, sodass der Bebauungsplan unzulässig sein dürfte.

Zudem rückt die Wohnbebauung auf unter 100 Meter an den Betrieb der Einwender mit Tierhaltung heran, sodass es hier eine Sonderbeurteilung gibt, auf die noch nicht eingegangen wurde, jedoch zu

Aufgrund dessen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an die Festlegungen des § 9 BauGB besteht, wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung eine Vorhabenfläche festgesetzt. Auf dieser sind Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) zulässig. Für die Bemessung der zulässigen Geruchsgrenzwerte wurde aufgrund der geplanten sowie der umliegenden Nutzungen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugrunde gelegt.

beachten ist, vgl. nur VGH Baden-Württemberg, 8. Senat, Entscheidungsdatum: 31.08.1995, AZ: 8 S 1819/95.

Weiterhin erfolgt die Zufahrt zu dem Betriebsgelände der Einwender über den Binsenweiherweg. Die Fahrzeuge der Einwender sind überwiegend mit Überbreite im Einsatz. Dafür ist die volle Breite des Binsenweiherweges notwendig, damit der Betriebsablauf nicht gestört wird.

Im Moment sind 52 Stellplätze ausgewiesen und 5 zusätzliche Besucherparkplätze.

Es ist auch hier nicht nur wahrscheinlich, sondern abzusehen, dass es zu Engpässen kommen wird, da bei 40 Wohneinheiten auch mit mehr Besuch zu rechnen wird als bei einem Achtel der Bewohner. Ebenso bedarf es bei einer Familie oftmals zwei Autos, sodass auch die 52 ausgewiesenen Stellplätze so schon nicht ausreichen könnten und die Fahrzeuge entsprechend ausweichen und im Binsenweiherweg parken werden. Bei Besuchern ist Gleiches vorauszusehen, wenn die – von der Anzahl hier unzureichenden – 5 Besucherparkplätze zugeparkt sind.

Es ist schon heute ersichtlich, wenn auf dem Friedhof eine Beerdigung ist, dass der Binsenweiherweg zu der Hofzufahrt des Einwenders so zugeparkt ist, dass eine Durchfahrt mit Maschinen nicht mehr möglich ist. Es ist deswegen mehr als abzusehen, dass sich dieses Zuparken sogar noch verstärken wird, wenn die 40 Wohneinheiten gebaut werden würden.

Dass die angespannte Parksituation vorauszusehen ist und auch planbar ist, zeigen weiterhin auch Beispiele wie der Bauabschnitt 1 Eschwiesen.

Aufgrund dessen ist der Betriebsablauf des Einwenders deswegen sehr gefährdet, ohne dass hierauf bislang in ausreichendem Maße eingegangen wurde.

Sollte auf diesen Umstand nicht eingegangen werden, so wird es -ähnlich wie bei den Emissionen- zu auftretenden Konflikten und Problemen mit den Bewohnern kommen.

Das Gebiet wurde vor 40 Jahren aus gutem Grund als Mischgebiet ausgewiesen. Es kann nicht angehen, dass statt einer stillgelegten Schreinerei nun eine solche massive Wohnbebauung stattfinden kann. Bereits am 26.10.2018 haben sich die Einwender damals form- und fristgerecht gegen das Vorhaben ausgesprochen, jedoch wurden ihre Ausführungen nicht genügend und nicht innerhalb der dem Recht genügenden Rahmen des Ermessens

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung BW. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit nun ca. 51 Einstellplätzen (bei 40 Wohneinheiten) mit einer Zufahrt vom Binsenweiherweg sowie über 5 zusätzliche Besucherstellplätze (ebenerdig). Die nachzuweisende Stellplatzanzahl kann damit eingehalten werden. Zudem ist der Binsenweiherweg mit einer Fahrbahnbreite von über 6,50 m und einem einseitig verlaufenden Gehweg ausreichend für das zusätzliche Verkehrsaufkommen dimensioniert. Ebenfalls besteht durch die Breite der Verkehrsflächen die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs zwischen PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Somit ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen zu rechnen.

Bei der vorhandenen Fläche handelt es sich um eine brachliegende Innenbereichsfläche, welche einer Nachnutzung zugeführt werden kann. Damit wird dem Leitgedanken einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen. Die am 26.10.2018 abgegebene Stellungnahme wurde zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 16.07.2019 abgewogen.

<p>berücksichtigt, was sich auf der Stellungnahme nun deutlich ergibt.</p> <p>Es wird deswegen angeregt, auf die Ausweisung des Bebauungsplans zu verzichten oder hilfsweise zumindest entsprechend dafür Sorge zu tragen, dass durch eine entsprechende Veränderung des Plans überall die Immissionswerte eingehalten werden, entsprechende Baulasten vorgeschrieben werden und noch weitere Stellplätze eingeplant werden, damit wirklich ausgeschlossen werden kann, dass Autofahrer die entsprechenden von den Einwendern genutzten Zufahrtstraße des Binsenweiherwegs zuparken oder einengen und den Einwendern dadurch in ihrem Arbeitsablauf als Landwirt einschränken. Ebenso wird angeregt, ein absolutes Halteverbot für den Binsenweiherweg durch entsprechende Beschilderung auszurufen, damit die Einwender mit ihren überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen die Straße problemlos nutzen können.</p>	<p>Durch die erstellte Geruchsimmisionsprognose kann dargelegt werden, dass durch Einhaltung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können. Eine Änderung des städtebaulichen Konzepts ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Ebenfalls richtet sich der Stellplatzschlüssel an den baurechtlich nachzuweisenden Stellplätzen gemäß LBO. Ein darüberhinausgehender Stellplatzbedarf kann nicht gefordert werden.</p> <p>Die Errichtung eines absoluten Halteverbots im Bereich des Binsenweiherwegs kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.</p>
<p>Einwendung 3, Schreiben vom 25.08.2019 (Anlage 6.3)</p> <p>Als direkt angrenzender Anwohner des oben genannten Bauvorhabens legt der Einwender hiermit Einspruch ein.</p> <p>Der Einspruch richtet sich gegen die teilweise 4-geschossige Bauweise des Hauses 4. Die Bauhöhe des Hauses 4 sollte auf der Ostseite einheitlich auf 3 Geschosse festgelegt werden. Siehe hierzu auch das beigefügte Schreiben vom 21.10.2018:</p> <p><i>„Als direkt angrenzender Anwohner des Bauvorhabens legt der Einwender hiermit Einspruch ein.</i></p> <p><i>Mit Entsetzen hat der Einwender zur Kenntnis genommen, dass viergeschossige Wohnblöcke direkt angrenzend an dessen Grundstück, Binsenweiherweg 11/1 Doppelhaushälfte, gebaut werden sollen. Wie rücksichtslos und skrupellos dieses Vorhaben ist, wurde dem Einwender erst bei Betrachtung der ausliegenden Baupläne klar.</i></p> <p><i>Der Einwender fühlt sich in seiner persönlichen Integrität und Privatsphäre massiv beeinträchtigt. Von dieser Bauhöhe fühlt der Einwender sich erdrückt, auch schauen ihm die angrenzenden Bewohner von oben direkt auf sein Gartengrundstück und auf seine Terrasse, jedes Wort von den Balkonen ist zu hören, es gibt keinen Winkel mehr, in den man sich unbeeinträchtigt bewegen kann.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde bereits in der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung (Anlage 6.1 zu GD Nr. 082/19) abgewogen.</p> <p>Im Nachgang an die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Häuser 1, 2 und 4 (Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße sowie zur südlich angrenzenden Wohnbebauung) überarbeitet. Die grundsätzliche städtebauliche Ordnung bleibt bestehen.</p> <p>Durch die umfassende Überarbeitung der Häuser 1, 2 und 4 fügen sich diese nun mit dem neu gestalteten Satteldach in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet.</p> <p>Die Höhe der neuen Gebäude orientiert sich in etwa (ca. + 2,0 m) an dem auf dem Grundstück bestehenden Gebäude. Bei einem Abstand der Gebäude von ca. 4,70 m zur südlich angrenzenden Flurstücksgrenze, kann der gemäß § 4 LBO BW vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden. Des Weiteren wurde der</p>

<p><i>bachtet zurückziehen könnte.</i></p> <p><i>Hinzukommt der Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße, der nach Abtragung des Lärmschutzwalls enorm zu nehmen wird.</i></p> <p><i>Der Einwender kann nicht verstehen, dass auf die normalen Bedürfnisse der angrenzenden Bewohner so wenig geachtet wird und im Sinne einer Gewinnmaximierung eine so aggressive Bauweise angestrebt wird.“</i></p> <p>Der Einwender bittet um nochmalige Prüfung des Bebauungsplanes und um einen positiven Bescheid.</p>	<p>Grundriss der Wohnung zum Grundstück 11/1 dahingehend überplant, dass Aufenthaltsräume eher im vorderen Teil der Wohnung angelegt werden und sich somit vom Grundstück 11/1 abwenden.</p> <p>Das Gebäude im rückwertigen Teil des Grundstückes bleibt in der Lage sowie der Kubatur unverändert.</p> <p>Auf die Abwägung der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung wird verwiesen.</p>
<p>Einwendung 4, Schreiben vom 25.08.2019 – 4 Unterschriften (Anlage 6.4)</p> <p>Die Einwender möchten sich -ergänzend zum aktuell gemeinschaftlichen Schriftstück der Nachbarschaftsgruppe Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße mit Anregungen äußern. Die Einwender stehen dem aktuellen Plan Entwurf mit Offenheit gegenüber, haben allerdings nach wie vor große Zweifel an diversen Details.</p> <p>Dazu zählt das An- und Abfahren von PKW der neu geplanten Hausblöcke über den Binsenweiherweg. Das Mehraufkommen an Fahrzeugen auf der engen Straße und die Stellplatzsituation verschärfen das Unfallrisiko mit hoher Wahrscheinlichkeit. Vor allem im Winter kommt es regelmäßig vor, dass die Straßenräumung im Binsenweiherweg nach oder während eines Schneefalls gar nicht erfolgte. Das führt bei dem angesprochenen Mehrverkehr noch einmal verstärkt zu ansteigendem Unfallpotential, zumal vermehrt parkende Fahrzeuge (z.B. infolge Besucher) ein Zuparken zur Folge haben, was wiederum erschwerte Räumbedingungen für Stadtfahrzeuge nach sich zöge. Besonders die kurz nach der Einfahrt/Eingang kommende 90° Haarnadelkurve mit dem gegenüberliegenden Fußweg wird sich bei Schnee und Eis als Falle für entgegenkommende Fahrzeuge oder Fußgänger erweisen, wenn ein Fahrzeug aus der Kurve auf den Fußweg oder Feldweg gerät (hier gehen viele Hundebesitzer spazieren). Das wird vermehrt der Fall sein bei ansteigendem Verkehrsaufkommen und ist heute bereits vorhersehbar. Solch ein hohes Risiko sollte präventiv im Ansatz schon entschärft werden.</p> <p>Die heutige Ausfahrt des Binsenweiherwegs liegt</p>	<p>Eine direkte Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Unterkirchberger Straße ist aufgrund der Qualifizierung dieser als Landesstraße nicht möglich. Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste, und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einer Breite von ca. 6,50 m ausreichend dimensioniert.</p>

<p>darüber hinaus recht nah an der Ausfahrt des neuen Kreisverkehrs. In Richtung Wiblingen abbiegende Fahrzeuge werden hier erst spät erkannt, was ein zügiges, rechtzeitiges Ausfahren erforderlich macht. Dies ist vor allem bei umgeräumter Binsenweiher-Ein/Ausfahrt, aber kaum möglich, daher potenziert sich das Unfallrisiko in Verbindung mit dem zu erwartenden Mehrverkehr an dieser Stelle ebenfalls. Die Alternative bezieht sich nochmals auf die im Sammelschreiben bereits erwähnte Umplanung der neuen Tiefgaragenausfahrt zur Unterkirchbergerstraße hin in direkter Nähe der Fußgängerquerung. In diesem Bereich der Straße ist hierdurch ohnehin die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöht. Die Unterkirchbergerstraße wird zudem regelmäßig geräumt und kann auf Höhe der Fußgängerquerung sehr gut nach links und rechts eingesehen werden.</p> <p>Durch den neuen Kreisverkehr gedrosselt, aber mit erheblich mehr Abstand dazu, ist der Verkehrsfluss in diesem Bereich mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h als Garagenausfahrt aus Sicht der Einwender besonders gut geeignet. Die Verkürzung der Anfahrt in die Garage über die Unterkirchberger Straße anstelle der längeren Schlaufe über den Binsenweiherweg entlastet zudem die Umwelt.</p> <p>Die Einwender wären erleichtert und dankbar, wenn dieses ernste Thema zu einem Umdenken und zu einer Verlegung der Ausfahrt Richtung Unterkirchberger Straße führt.</p>	<p>Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAST 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße nicht gegeben.</p>
<p>Einwendung 5, Schreiben vom 26.08.2019 – 2 Unterschriften (Anlage 6.5)</p> <p>Als Anwohner des oben genannten Bauvorhabens möchten die Einwender doch einiges in Frage stellen. Abgesehen davon, dass eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach in das bereits bebaute Gebiet städtebaulich überhaupt nicht passt, würde eine Intensivierung des Verkehrslärms entstehen.</p>	<p>Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Die Aufgabenstellung war dabei, eine für das Ortsbild angemessene Bebauung für die Lage am Ortseingang von Wiblingen zu gestalten.</p> <p>Aufgrund der Anregungen zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung nochmals grundlegend überarbeitet. Mit den neu gestalteten Satteldächern entlang der Unterkirchberger Straße fügt sich das Vorhaben nun in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen</p>

<p>Auch der Umstand, dass der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Lärmschutzwall entfernt würde, würde dazu beitragen.</p> <p>Um eine gewisse Entlastung des Binsenweiherweges zu erreichen, sollten die Zu- und Ausfahrten über die Unterkirchberger Straße geplant werden.</p> <p>Durch die dichte Bebauung würden die anliegenden Grundstücke eine empfindliche Wertminderung erfahren. Die Anlieger bitten, die Bedenken aller Anlieger zu berücksichtigen.</p>	<p>Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet.</p> <p>Die Rodung des im Geltungsbereich befindlichen Teils des bestehenden Grünwalls ruft laut Schallgutachten keine schalltechnische Verschlechterung hervor. Größtenteils findet durch die Abschirmung der geplanten Gebäude im Mittel sogar eine Verringerung des Schallpegels um -0,7 dB(A) statt.</p> <p>Die Tiefgargenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich. Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.</p> <p>Auf dem Baugrundstück befinden sich Gebäude, die aus wirtschaftlicher Sicht dauerhaft nicht unterhaltbar sind und zudem neben baulichen und energetischen Mängeln, auch funktionale Mängel hinsichtlich der Variabilität für heutige Nutzungsanforderungen und der Barrierefreiheit aufweisen. Durch das geplante Vorhaben können diese Flächen nun aktiviert und entwickelt werden, um hier ein qualitatives Wohnumfeld zu schaffen. Dass sich dieses Projekt wertmindernd auf das Umfeld auswirkt ist nicht zu erwarten.</p>
<p>Einwendung 6, Schreiben vom 26.08.2019 – 34 Unterschriften (Anlage 6.6)</p> <p>Unverändert stehen die Anwohnerinnen und Anwohner des Binsenweiherwegs, dem geplanten Bauvorhaben nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber, doch halten es die Einwender für ihre Pflicht, erneut aktiv zu werden.</p> <p>Die Einwender sehen die Gefahr, dass sich im derzeitigen Bestreben der Nachverdichtung die Bausünden der 60er und 70er Jahre wiederholen. Zu wenig wird bei derartigen Verdichtungsprojekten die Frage gestellt, was so ein Bauvorhaben bei den Menschen des bestehenden Wohngebiets auslöst und wie es ihnen dabei ergeht. Wie sich hierdurch Jahrzehnte gewachsene Strukturen verändern und</p>	<p>Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Die Aufgabenstellung war dabei, eine für das Ortsbild angemessene Bebauung für die Lage am Ortseingang von Wiblingen zu gestalten.</p> <p>Aufgrund der Anregungen zur öffentlichen</p>

welche Eingriffe in die Proportionalität noch verträglich sind. Entscheidungen der zumutbaren Vielfachung werden viel zu oft nach Gefühl gefällt. Ein Hochhaus neben einem Hochhaus zu errichten ist etwas anderes als in einer naturnahen Ortsrandzone so blockmassiv einzugreifen. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Binsenweiherwegs haben vor vielen Jahren bewusst diese Art des Wohnens gewählt, das gilt es zu berücksichtigen.

Da die Entscheidung zum Auslegungsbeschluss bei der Abstimmung im zuständigen Bauausschuss am 16.07.2019 nur mit ganz knapper Mehrheit (7 Stimmen) zustande kam, sollte der Satzungsbeschluss nach dem Erachten der Einwender zu einer Variantenprüfung zurückgestellt werden. Die Einwender sind der Meinung, dass sich der neue Fachbereichsausschuss mit diesem nun bereits ausgelegten Bauvorhaben auch kritisch auseinandersetzen sollte.

Auch ist es nicht üblich, dass im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Bauvorhaben immer wieder zurückgestellt, überarbeitet und zeitliche Verzögerungen in Kauf genommen werden müssen, wenn Einwände dazu Anlass geben.

Die Einwender bitten, den Satzungsbeschluss zurückzustellen und die im Folgenden vorgeschlagenen Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wohlwollend zu prüfen.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Der ausgelegte Entwurf sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor. Die Kubatur und Höhe der Neubauten wird von den Einwendern für diesen Teil von Alt-Wiblingen städtebaulich als nicht verträglich angesehen. Insbesondere auch, da sich die denkmalgeschützte Nikolauskapelle (Baujahre 1611/1790) in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Weder in der Unterkirchbergerstraße noch in der Hauptstraße finden sich Häuser mit dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach. Das geplante Bauvorhaben wirkt nach dem Erachten der Einwender wie ein Fremdkörper.

Auch das Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege hat das Vorhaben hinsichtlich Höhenentwicklung und großer Kubaturen als „nicht

Auslegung wurde die Planung nochmals grundlegend überarbeitet. Mit den neu gestalteten Satteldächern entlang der Unterkirchberger Straße fügt sich das Vorhaben nun in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet.

Durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude, der geplanten Gebäude Höhe sowie damit verbunden durch die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen kann sichergestellt werden, dass es durch die Neubebauung zu keinem massiven Eingriff in die Umgebungsbebauung kommt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Die Aufgabenstellung war dabei, eine für das Ortsbild angemessene Bebauung für die Lage am Ortseingang von Wiblingen zu gestalten.

Aufgrund der Anregungen zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung nochmals grundlegend überarbeitet. Die Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße fügen sich mit dem neu gestalteten Satteldach (statt eines Staffelgeschosses und Flachdaches) nun in die Dachlandschaft der Umgebung ein.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde das Bauvorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Kuba-

<p>gerade ortsgerecht“ für Wiblingen bezeichnet. Die Entwicklung wird vom Regierungspräsidium als bedenklich eingestuft (Stellungnahme vom 09.11.2018).</p> <p>Im Nachgang zu dem Vor-Ort-Termin mit Ulmer Stadträtinnen und Stadträten am 14.05.19 wurde von der SPD-Fraktion in einem Antrag an den Herrn Oberbürgermeister Czisch darum gebeten, das Bauvorhaben einer kritischen Überprüfung zu unterziehen, um den gewachsenen Charakter von Alt-Wiblingen zu bewahren (SWP vom 22.05.2019). Leider erfolgte im Hinblick auf diesen Antrag keine entsprechende Überarbeitung des Entwurfs.</p> <p>Das Bauvorhaben sollte in Bezug auf die Kubatur, Geschossigkeit und Dachform dahingehend geändert werden, dass die Entwicklung in Alt-Wiblingen seitens des Denkmalamtes nicht mehr bedenklich eingestuft wird!</p> <p>Nach Erachten der Einwender würde sich eine Gestaltung mit Satteldächern der nördlichen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in die bestehende Bebauung viel besser integrieren.</p> <p>Abstand Baugrenze zur Straßenfläche Unterkirchberger Straße L 260</p> <p>Gemäß den Unterlagen für den Fachbereichsaus-schuss am 16. Juli 2019 fordert das Regierungspräsidium -Referat Raumordnung- in einem Schreiben vom 07.11.2018 einen mindestens 10 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen einzuplanen. Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im derzeitigen Entwurf nicht vorhanden. Das Regierungspräsidium bat darum, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Stellungnahme zu überarbeiten und am weiteren Verfahren beteiligt zu werden. Die Stadt Ulm verweist in ihrer Stellungnahme (Anlagen 6.1 – 6.13) darauf, dass der Sachverhalt sich derzeit in Klärung befände.</p> <p>Die Einwender als Bürgerinnen und Bürger überrascht es, dass der Entwurf im Zeitraum von November 2018 bis Ende Juni 2019 nicht überarbeitet</p>	<p>turen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht angesehen. Allerdings steht die Neubebauung nicht in direkter Blickbeziehung zum Schutzgut, so dass auch unter Berücksichtigung der nach Nordosten gestaffelten Geschossigkeit keine mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung gem. § 15/3 DSchG festzustellen ist. Die Entwicklung wird als bedenklich eingestuft, erhebliche Bedenken wurden jedoch nicht vorgetragen.</p> <p>Auf das Staffelgeschoss des südöstlichen Gebäudeteils wurde bereits zum Auslegungsbeschluss verzichtet und die Höhe auf 3 Geschosse begrenzt. Aufgrund der Anregungen zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung nochmals grundlegend überarbeitet und fügt sich mit dem neu gestalteten Satteldach in die Dachlandschaft der Umgebung ein.</p> <p>Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege bestehen gegen das Bauvorhaben keine erheblichen Bedenken, so dass dies abwägungszugänglich ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Innerortslage des Baugrundstücks an der L 260 (Unterkirchberger Straße) sowie der Tatsache, dass diese mit Fertigstellung der Querspange voraussichtlich nicht weiter ausgebaut wird, wurde im Nachgang an die Stellungnahme mit dem RP Tübingen, Ref. Raumordnung die Lage der geplanten Baukörper dahingehend abgestimmt, dass diese wie geplant belassen werden können. Mit der Außenkante der Tiefgarage muss jedoch ein Abstand von mind. 5,0 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Die Tiefgarage wurde deshalb in Teilbereichen umgeplant und diese im Bebauungsplan angepasst.</p>
--	--

<p>wurde und so zur Auslegung kam; zumal dieser geforderte Grundstücksstreifen positive Auswirkungen auf die Bewertung des nächsten Punktes hätte.</p> <p>Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgargenzufahrt</p> <p>Den Anwohnerinnen und Anwohnern ist es weiterhin ein wichtiges und dringendes Anliegen, dass die Tiefgargenzufahrt nicht über den Binsenweiherweg erfolgt!</p> <p>Bei dem derzeitigen Entwurf kann die Tiefgargenzufahrt für das Bauvorhaben sehr wohl an der Unterkirchbergerstraße liegen.</p> <p>Zwischen Haus 2 und 4 erscheint den Einwendern eine Tiefgargenzufahrt möglich und angebracht. Wäre an der Unterkirchbergerstraße nicht die Zusammenlegung der Grundstücke mit dem am Binsenweiherweg erfolgt, hätten die Grundstücke ganz selbstverständlich, wie bisher, ihre Zufahrt über die Unterkirchbergerstraße erhalten. Eine andere Möglichkeit hätte es dann gar nicht gegeben.</p> <p>Eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchbergerstraße ist bei dem vom Regierungspräsidium nun geforderten Abstand der Baugrenze von 10 m zur Unterkirchbergerstraße noch besser realisierbar.</p> <p>Die den Einwendern zugegangene Begründung, dass in diesem Fall Stellplätze entfielen, können die Einwender nicht nachvollziehen.</p> <p>Bei ihrem Lösungsansatz würde sich die Anzahl der Stellplätze nicht reduzieren.</p> <p>Diese Variante sollte unbedingt planerisch geprüft und durch die Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau nochmals beurteilt werden. Gerne sind die Einwender bereit, ihre Vorstellungen im Einzelnen bei einem Treffen zu erörtern.</p> <p>Bei einer ähnlichen Konstellation am Hinteren Gartenweg in Wiblingen konnte sehr wohl nach entsprechenden Einwänden der Anwohner eine Tiefgargenausfahrt zur Donautalstraße hin ermöglicht werden.</p> <p>Die Einwender möchten abschließend bitten, alle o.a. Themen in ihrem Sinn wohlwollend zu beurteilen und sich ggfs. auch mit ihnen über diese Anregungen persönlich auszutauschen.</p>	<p>Die Tiefgargenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich. Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Des Weiteren befindet sich gleich nebenliegend die Querungshilfe für Fußgänger, was die Ein- und Ausfahrt zusätzlich unübersichtlich gestaltet und somit ein Risiko darstellt.</p> <p>Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einer Breite von ca. 6,50 m ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwendung 7, Schreiben vom 28.08.2019 (Anlage 6.7)</p> <p>Die Einwender haben ihre Doppelhaushälfte in der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-</p>

alten Siedlung im April 2018 gekauft, weil sie die Lage ideal fanden, um eine kleine Familie zu gründen:

- Am Ende einer ruhigen Wendeplatte
- Schönes kleines grünes Wohngebiet mit kleinen Häuschen
- Direkt am Naherholungsgebiet Binsenweiher
- Dennoch gut angebunden

Nun gibt es einen Bebauungsplan, der vorsieht, dass die Schreinerei + Wohngebäude praktisch neben den Einwendern abgerissen werden und ein großer blockiger 4-stöckiger Wohnblock gebaut werden soll — auch auf der großen Obstwiese an der Wendeplatte.

Da fragen sich die Einwender natürlich, wie dieser in diese Siedlung passt und warum so etwas erlaubt wird, wo doch alle Häuser drum herum nur 1,5 Stockwerke haben dürfen.

Auch macht den Einwendern etwas Sorgen, dass über eine Tiefgarageneinfahrt direkt an der Wendeplatte diskutiert wird, die für einigen Verkehr in einer ehemals sehr ruhigen Straße sorgen würde. Vor allem, da der Wohnblock ja auch direkt an die große Hauptstraße angrenzt (was als Zufahrt auch den zukünftigen Anwohnern entgegenkommen dürfte).

Eine solche Nachverdichtung erscheint den Einwendern zudem etwas übertrieben, da mitten in Wiblingen genug freie Flächen (Parkplätze, Felder) zu Verfügung stehen und deswegen hier nicht das Maximum an Wohnraum (und damit Profit?) erreicht werden muss.

men.

Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Die Aufgabenstellung war dabei, eine für das Ortsbild angemessene Bebauung für die Lage am Ortseingang von Wiblingen zu gestalten.

Aufgrund der Anregungen zur öffentlichen Auslegung wurde die Planung nochmals grundlegend überarbeitet. Mit den neu gestalteten Satteldächern entlang der Unterkirchberger Straße fügt sich das Vorhaben nun in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet.

Durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude, der geplanten Gebäude Höhe sowie damit verbunden durch die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen kann sichergestellt werden, dass es durch die Neubebauung zu keinem massiven Eingriff in die Umgebungsbebauung kommt.

Die Tiefgargenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich. Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Des Weiteren befindet sich gleich nebenliegend die Querungshilfe für Fußgänger, was die Ein- und Ausfahrt zusätzlich unübersichtlich gestaltet und somit ein Risiko darstellt.

Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg,

<p>Dieser ruhige Straßenbereich wäre perfekt zum Spielen für Kinder. Nun müssen sich die Einwender nicht nur auf anstrengenden langwierigen Baustellenverkehr einstellen, sondern auch auf eine Straße, die man wegen der vielen Wohneinheiten und dem damit verbundenen Verkehr nur noch eingeschränkt für Freizeitaktivitäten nutzen kann. Dabei fehlt nicht viel, um das Gebiet umgebungsverträglich nach zu verdichten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Genügend Abstand zur Bebauung drum herum und zu den Straßen- TG-Einfahrt zur Hauptstraße- Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder dazwischen- maximal 2,5 Stockwerke (und diese vielleicht in stufiger Bauweise) <p>Die Einwender bitten daher, den bisherigen Satzungsbeschluss zurückzustellen und die von ihnen vorgeschlagenen Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wohlwollend zu berücksichtigen.</p>	<p>welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet und dient ausschließlich der verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes. Aufgrund der primären Erschließungsfunktion sowie der Tatsache, dass der Binsenweiherweg eine Tempo 30 Zone des Binsenweiherwegs ist diese nicht als Spielfläche für Kinder geeignet.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einer Breite von ca. 6,50 m ausreichend dimensioniert.</p>
<p>Einwendung 8, Schreiben vom 29.08.2019 – 2 Unterschriften (Anlage 6.8)</p> <p>Ergänzend zu dem Schreiben der Anwohner Binsenweiherweg vom 26. August 2019 schlagen die Einwender vor, die Tiefgarage mit Einfahrt und Ausfahrt zur Unterkirchberger Straße zu versehen, jedoch die Ausfahrt aus Sicherheitsgründen nur für Rechtsabbieger zuzulassen. Der Ausfahrende darf sich in Richtung Pranger in den fließenden Verkehr einfädeln, hat also nur eine Fahrtrichtung zu beachten. Für die Tiefgaragennutzer würde die Unterkirchberger Straße bei dieser Regelung für einige Meter zu Einbahnstraße. Damit könnte die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt und -Ausfahrt wesentlich erhöht werden.</p> <p>Wer aus der Tiefgarage in Richtung Unterkirchberg fahren möchte, ist bei dieser Lösung zwar gezwungen, nach der Ausfahrt einige Meter Richtung Pranger zu fahren, kann dann aber in die Gögglinger Straße abbiegen und den Argentonkreisel ansteuern.</p>	<p>Eine Prüfung des Lösungsvorschlages ist erfolgt, jedoch wurde erwogen, die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage am Binsenweiherweg zu belassen.</p> <p>Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu - und Ausfahrten nicht zulässig.</p> <p>Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAST 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße durch einen leichten Kurvenverlauf nicht gegeben.</p> <p>Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirch-</p>

<p>ern, um zum Tannenplatz oder nach Unterkirchberg zu gelangen. Diese Erschwernis bringt schließlich jede Einbahnstraße mit sich. Die Einwender bitten um Prüfung des Lösungsvorschlages.</p>	<p>berger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p>
--	--

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 13.08.2019
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 28.08.2019

Von den folgenden **6** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt,</u> Schreiben vom 30.07.2019 (Anlage 6.9)</p> <p>Nach erneuter Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen.</p> <p><u>Hinweis:</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es wird vorausgesetzt, dass das Schall- und Geruchsgutachten Beachtung findet und zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und gegen die zu erwartende Geruchsbelastung im Plangebiet (durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung) geeignete Geruchsimmissionsschutzmaßnahmen eingeplant werden.</p>	<p>Die Ergebnisse des Schall- und Geruchsgutachtens wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 08.08.2019 (Anlage 6.10)</p> <p>Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme (Az. 2511//18-09303 vom 06.11.2019) sind von Seiten des RP Freiburg zum Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen:</p> <p>„Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Mindel-Deckenschottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets Fischerhausen der Stadt Ulm. Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o. a. Ausführungen ergänzende</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Im Zuge der Baugenehmigung wird für den Planbereich ein Bodengutachten erstellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung,</u> E-Mail vom 10.11.2019 (Anlage 6.11)</p> <p><u>Belange des Straßenwesens</u> Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine Einwendungen zum Bebauungsplan, wenn mit den Hochbauten und baulichen Anlagen, auch Tiefgarage ein Mindestabstand von 5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Landesstraße eingehalten wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Innerortslage des Baugrundstücks an der L 260 (Unterkirchberger Straße) sowie der Tatsache, dass diese mit Fertigstellung der Querspange voraussichtlich nicht weiter ausgebaut wird, wurde im Nachgang an die Stellungnahme mit dem RP Tübingen, Ref. Raumordnung die Lage der geplanten Baukörper dahingehend abgestimmt, dass diese wie geplant belassen werden können. Mit der Außenkante der Tiefgarage muss jedoch ein Abstand von mind. 5,0 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Die Tiefgarage wurde deshalb in Teilbereichen umgeplant und diese im Bebauungsplan angepasst.</p>
<p><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH,</u> Schreiben vom 21.08.2019 (Anlage 6.12)</p> <p>Gegen die Planung hat Unitymedia keine Einwände. Neu- oder Mietverlegungen sind nicht geplant. Unitymedia weist jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia bittet, die beigefügte Kabelschutzanweisung zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bittet Unitymedia um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Bitte unbedingt den Abbruchtermin der Bestandsgebäude bekannt geben, damit die Übergabepunkte rückgebaut werden können und eine ordentliche Planbuchberichtigung durchgeführt werden kann.</p>	<p>Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der Unterkirchberger Straße und des Binsenweiherweges und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausanschlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten zurückgebaut werden müssen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU),

Schreiben vom 30.08.2019 (Anlage 6.13)

Abwasser und Gewässer (Abt I)

Das Erschließungsgebiet „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ muss im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm prüfen derzeit die Erneuerung des öffentlichen Kanals im Binsenweiherweg. Die abwassertechnische Erschließung kann frühestens ab 2021 sichergestellt werden. Ein Baubeginn im Plangebiet ist vorher nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist über eine entsprechende Rückhaltung in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc. und Drosselorgane sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In den öffentlichen Regenwasserkanal darf eine max. zulässige Niederschlagsspende von $r_{15(1)} = 140 \text{ l/(s*ha)}$ eingeleitet werden.

Eine Rückhaltung ist über eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ zu bemessen. Die Bemessung der Rückhaltung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 erfolgen.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zur Erschließung des Plangebiets wurde ein alternativer Anschluss an den Kanal in der Unterkirchberger Straße geprüft und als möglich befunden. Somit wäre für das geplante Vorhaben keine zeitliche Abhängigkeit bei der Sanierung des bestehenden Kanals im Bereich des bestehenden Fußwegs vorhanden. Das derzeit bestehende Wohnhaus wird ebenfalls direkt in den Kanal in der Unterkirchberger Straße entwässert.

Das Niederschlagswasser wird über Mulden auf den privaten Grundstücken rückgehalten und soweit als möglich auf diesen versickert.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,
Schreiben vom 02.09.2019 (Anlage 6.14)**

Bodenschutz

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

Naturschutz

SUB/V verweist auf seine Stellungnahme vom 07.01.2019. Diese gilt unverändert fort. Es wird dringend um entsprechende Berücksichtigung gebeten, insbesondere auch zum artenschutzrechtlichen Aspekt (artenschutzrechtliches Fachgutachten, Nisthilfen, etc. Freiflächengestaltungsplan).

Zusätzlich wird wie folgend Stellung genommen:

- Die vorgesehene Rodung des gesamten - entlang der Unterkirchberger Straße verlaufenden Grünbestands wird nicht befürwortet. Bei frühzeitiger Einbindung der unteren Naturschutzbehörde/des Naturschutzbeauftragten in den Planungsprozess hätten diese Gehölzstrukturen vermutlich größtenteils erhalten werden können. Hierauf ist nach Möglichkeit noch korrigierend - in Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde - einzugreifen (s.a. Stellungnahme vom 07.01.2019).
- Das Artenschutzgutachten ist nach vorheriger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung einzuarbeiten bzw. sind die Ausführungen in der Begründung entsprechend anzupassen.
- Die Forderung, an den neu entstehenden Gebäudekomplexen nach Möglichkeit in die Gebäudefassade integrierte, künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen, wurde lediglich als schwacher Hinweis aufgenommen. Diese Vorgabe ist nicht ausreichend und entspricht nicht den Vorgaben des Naturschutzrechts und den artenschutzrechtlichen Erfordernissen. Die völlige Freiwilligkeit findet regelmäßig keine Beachtung. Entsprechend muss die Formulierung u.E. als "Sollvorgabe" gefasst werden. Im Übrigen sind auch die Vorgaben des noch zu erstellenden Artenschutzgutachtens zu berücksichtigen!
- Auch die im Entwurf festgesetzten grünordnerischen Vorgaben sind nicht ausreichend. Es fehlen nach wie vor konkrete und verbindliche Angaben zu den Baum-/bzw. Ge-

Im Zuge der Baugenehmigung wird für den Planbereich ein Bodengutachten erstellt.

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt mittlerweile vor. Dessen Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bezüglich des Freiflächengestaltungsplanes wurde bereits eine Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften verankert. Dieser ist zum Baugenehmigungsverfahren mit einzureichen.

Der Grünbestand innerhalb des Geltungsbereiches kann aufgrund der neuen Bebauung nicht erhalten werden.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung und die Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird der Hinweis berücksichtigt und künstliche Nisthilfen in die Gebäudefassaden integriert.

Es wurden nachträglich insgesamt 4 Bäume mit StU 12-14 cm an geeigneten Stellen festgelegt.

<p>hölzstandorten mit Angaben zur (heimischen) Baum-/Gehölzartenauswahl und den vorgesehenen Pflanzgrößen. Die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung an geeigneten Wandflächen und Stellen sollte nochmals geprüft werden.</p> <p>Entsprechend diesen Nachforderungen wird nochmals auf den Beitritt der Stadt Ulm zum Verein "Kommunen für biologische Vielfalt e.V." und die damit verbundenen Verpflichtungen hingewiesen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Fischerhausen. Eine Geothermienutzung durch Erdwärmesonden- oder Grundwasserwärmepumpenanlagen ist nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
---	---

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 13. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ Unsere Stellungnahmen und Anregungen

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 20.7.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum geplanten Bauvorhaben am Binsenweiherweg / Unterkirchbergerstraße melden wir unsere Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen **Lage der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt** an.

Wir können nicht akzeptieren, dass für alle Bewohnerinnen und Bewohner der vier Häuser, wovon drei Häuser direkt an die Unterkirchbergstraße grenzen, die Zufahrt über den Binsenweiherweg erfolgen soll.

Dieser ist mit 30 km/h eine verkehrsberuhigte Zone („30er Zone“) und ist 250 m lang.

Wenn künftig die PKW's der neuen Bewohnerinnen und Bewohner über den Binsenweiherweg gelenkt werden, steigt die CO₂-Belastung bis zum dreifachen Wert im Vergleich zum heutigen Stand an.

Der erhöhte Wert gilt auch für die Lärmemission sowie für die erhöhte Gefährdung von Fußgängern, die sich auf dem Weg zum Freizeitangebot Binsenweiher befinden, insbesondere an der unüberschaubaren 90-Grad-Kurve bei Binsenweiherweg 5, an der auch der Gehweg abrupt endet.

Mit einer Verlegung der Tiefgaragenausfahrt an die Unterkirchbergerstraße (Distanz bis Beginn Binsenweiherweg: 100 m) etwa auf Höhe der neuen Häuser 2 und 4 würde die Stadt ihren selbstgesteckten Umweltzielen näher kommen, da bei einer nicht gefahrenen Wegstrecke von 2x 350 m pro PKW, die aus und in die Tiefgarage fahren, relativ große CO₂-Mengen und weitere Luftschadstoffe eingespart sowie der Verkehrslärm reduziert würden und die Unfallgefahr für Fußgänger auf dem heutigen Niveau bliebe.

Die Anzahl der Stellplätze würde sich durch eine Verlegung der Ausfahrt nicht verringern.

Bei 52 Stellplätzen und der Annahme, dass durchschnittlich jedes Fahrzeug einmal am Tag genutzt wird, könnten 13.286 gefahrene Kilometer pro Jahr vermieden werden:

- also kein CO₂-Ausstoß, kein zusätzlicher Lärm und keine erhöhte Unfallgefahr!

Bezüglich des Verlusts von ca. 30 **Bäumen** beschäftigt uns die Frage, wo diese ersatzweise gepflanzt werden, da sie sowohl wichtig für eine bessere **Luft** als auch für die **Fauna** vor Ort sind. In unseren Gärten beobachten wir regelmäßig z.B.: Amsel, Drossel, Fink, Eichelhäher, Eichhörnchen, Girlitz, Saatkrähe, Specht, Sperling, Star, Steinmarder und der Kuckuck sowie die Nachtigall pfeifen aus der näheren Umgebung. Wir befürchten, dass diesen Tieren ein wichtiger Rückzugs- und Aufenthaltsraum genommen wird, den es aufgrund der Baumaßnahme zu ersetzen gilt.

Wir bitten Sie, diese Anliegen wohlwollend zu behandeln und gerade in Zeiten eines weltweiten Klimawandels zu bewerten und in unserem Sinne die Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchbergerstraße anzusiedeln.

Freundliche Grüße,



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

Ulm, den 22.08.2019

Per Einwurf-Einschreiben



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 27. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten wie folgt unsere Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“, abgeben:

Wir sind weiterhin mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1)

Dieser Bebauungsplan und die herannahende Wohnbebauung gefährdet unseren Bestandsschutz als Landwirte, sodass wir einen Abwehranspruch gegen den Bebauungsplan und die herannahende Bebauung haben.

Unser Betrieb genießt nach Art. 14 GG Bestandsschutz, den wir durch diesen Bebauungsplan gefährdet sehen.

Wir sind weiterhin der Überzeugung, dass es wegen der herannahenden Bebauung aufgrund unvermeidbarer Emissionen aus unserem landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber dem Vorhaben wegen Geruch, Lärm und Staub, welche unserer bzw. jeder Landwirtschaft unmittelbar anhaften, große Probleme und Auseinandersetzungen mit den in die später fertiggestellten Gebäude ziehende Bewohner geben wird.

Unser Bestand ist zwingend zu schützen.

Auch wenn wir bislang keine Erweiterung des Betriebes geplant haben, so können wir es in der Zukunft nicht ausschließen, unseren Betrieb zu erweitern bzw. erweitern zu müssen.

Nachdem schon zum jetzigen Zeitpunkt nach dem Gutachten Grenzwerte überschritten werden, sind wir nicht nur schon in unserem jetzigen Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes eingeschränkt, sondern uns wird jede Erweiterungsmöglichkeit dadurch auch noch abgeschnitten. Wir werden nicht dazu in der Lage sein, unseren Betrieb zu erweitern, selbst wenn es betriebswirtschaftlich notwendig sein sollte oder es um die Existenzsicherung unserer Landwirtschaft geht.

Jedoch wird uns nicht nur jegliche uns zustehende Möglichkeit zur Erweiterung genommen, sondern greift auch schon in unseren Bestand an sich massiv ein.

Wie das Gutachten ausweist, wird schon zum jetzigen Zeitpunkt nur zum Großteil der Beurteilungswert nach GIRL für Dorfgebiete von 15 % eingehalten und am nördlichen Rand des Plangebietes an der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb von 18 % mit 3 % überschritten. Weiterhin wird auch an zwei weiteren Stellen der Wert um jeweils 1 % überschritten.

Dies mag sich nach nicht viel anhören, doch bleibt die Überschreitung damit bestehen und ist deswegen immanent für uns und unseren Betrieb. Dabei kann es nicht darauf ankommen, dass an dieser Stelle um einen Nordoststrecke handelt, an der keine Fenster oder Belüftung vorgesehen ist, da dennoch die Werte überschritten werden und deswegen unseren Bestandsschutz massiv gefährden. Damit verstoßen die dort geplanten Vorhaben gegen § 15 BauNVO.

Das Ergebnis wird sein, dass es anfangs vielleicht noch mit den Bewohnern zu keinen Problemen kommen dürfte, jedoch sich mit der Zeit aufgrund der oberhalb der Emissionsgrenze liegenden Emissionen, die von unserem Betrieb ausgehen und sich die Bebauung auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt im Einflussbereich befindet, zur Gefahr für uns wird und unser Bestandsschutz damit gefährdet wird. Probleme sind deswegen nicht nur wahrscheinlich, sondern vorhersehbar.

Deswegen verstößt es auch gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und den Grundsatz der Konfliktbewältigung, da mithin mit diesem Bebauungsplan ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, der durch den Bebauungsplan selbst nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Plans nicht gelöst werden kann. Es steht deswegen im Raum, dass aufgrund des Bebauungsplans auf uns Auflagen zukommen, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Dies führt, wie schon ausgeführt, zu erheblichen Einschränkungen und kann ggf. auch zur Aufgabe des Betriebes führen.

Damit werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB auch zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft in unvertretbarer Weise vernachlässigt (OVG Lüneburg BS 55 (1993) Nr. 12).

Dass wir als Landwirte aufgrund unseres zustehenden Bestandsschutzes eine herannahende Bebauung aus den soeben genannten Gründen besonders schutzwürdig sind, ist auch gerichtlich bereits festgestellt worden, (vgl. nur Verwaltungsgericht Osnabrück, Urteil vom , Az. 2 A 445/14)

in Bezug auf des Interesses, vor den Nachteilen eines Heranrückens einer schutzbedürftigen, geruchsempfindlichen Wohnbebauung verschont zu bleiben, gem. § BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 7 BauGB und fehlerfrei in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 10.11.1998 – BVERWG Aktenzeichen 4BN4498 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, NVWZ-RR Jahr 1999 Seite 423 = juris Rn. 3; B.v. 5.9.2000 – Aktenzeichen 4B5600 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001, NVWZ-RR Jahr 2001 Seite 82 = juris Rn. 7; B.v. 2.12.2013 – Aktenzeichen 4BN4413 4 BN 44.13 – ZfBR 2014, ZfBR Jahr 2014 Seite 377 = juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 10.5.2016 – VGHMUENCHEN Aktenzeichen 9N142674 9 N 14.2674 – BayVBl. 2017, BAYVBl Jahr 2017 Seite 413 = juris Rn. 17, 25; U.v. 4.8.2017 – Aktenzeichen 9N15378 9 N 15.378 – juris Rn. 30), und hierfür die diesbezüglichen Belange zu beachten (§ BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 6 Nr. BAUGB § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchst. b BauGB).

Auch der BayVGH München hat mit der Entscheidung vom 10.04.2018 und mit dem Aktenzeichen 9 NE 18.278 entschieden, dass in Dorfgebieten in Bezug auf Wohngebiete nur ein Immissionswert von 15 % zulässig ist. Bei höheren Immissionswerten wurden Bebauungspläne auch für unwirksam erklärt, vgl. nur beispielhaft OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 05.05.2015 – 10 D 44/12.NE.

Zudem wird ausgeführt, dass wir davon ausgehen, dass der Bebauungsplan, der eine reine Wohnbebauung vorsieht, nicht mit 15% der GIRL zu bemessen ist, sondern mit 10 %, sodass sich die Emissionen sogar noch weiter über die Grenzen liegen, als wenn 15 % an Immissionswerten anzusetzen sind.

Ebenso gehen wir von einer Unzulässigkeit des vorgelegten Bebauungsplan als Dorfgebiet aus, weil es sich bei dem Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits schon einmal einen Bebauungsplan, der auf das festgesetzte Dorfgebiet gelten sollte, für unwirksam erklärt, da die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets nach Ansicht der Richter nur gewahrt sei, wenn im Plangebiet auch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden könnten (BVerwG, 4 CN 5.07).

Da es sich bei dem geplanten Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt, werden Wirtschaftsstellen und landwirtschaftliche Betriebe hier keinen Einzug finden, sodass der Bebauungsplan unzulässig sein dürfte.

Zudem rückt die Wohnbebauung auf unter 100 Meter an unseren Betrieb mit Tierhaltung heran, sodass es hier eine Sonderbeurteilung gibt, auf die noch nicht eingegangen wurde, jedoch zu beachten ist, vgl. nur VGH Baden-Württemberg, 8. Senat, Entscheidungsdatum: 31.08.1995, AZ: 8 S 1819/95.

2)

Weiterhin erfolgt die Zufahrt zu unserem Betriebsgelände über den Binsenweiherweg. Überwiegend sind unsere Fahrzeuge mit Überbreite im Einsatz. Dafür ist die volle Breite des Binsenweiherweges notwendig, damit unser Betriebsablauf nicht gestört wird.

Im Moment sind 52 Stellplätze ausgewiesen und 5 zusätzliche Besucherparkplätze.

Es ist auch hier nicht nur wahrscheinlich, sondern abzusehen, dass es zu Engpässen kommen wird, da bei 40 Wohneinheiten auch mit mehr Besuch zu rechnen wird als bei einem Achtel der Bewohner. Ebenso bedarf es bei einer Familie oftmals zwei Autos, sodass auch die 52 ausgewiesenen Stellplätze so schon nicht ausreichen könnten und die Fahrzeuge entsprechend ausweichen und im Binsenweiherweg parken werden. Bei Besuchern ist Gleiches vorauszusehen, wenn die – von der Anzahl hier unzureichenden – 5 Besucherparkplätze zugeparkt sind. Es ist schon heute ersichtlich, wenn auf dem Friedhof eine Beerdigung ist, dass der Binsenweiherweg zu meiner Hofzufahrt so zugeparkt ist (siehe **Anlage**), dass eine Durchfahrt für mich mit meinen Maschinen nicht mehr möglich ist. Es ist deswegen mehr als abzusehen, dass sich dieses Zuparken sogar noch verstärken wird, wenn die 40 Wohneinheiten gebaut werden würden.

Dass die angespannte Parksituation vorauszusehen ist und auch planbar ist, zeigen weiterhin auch Beispiele wie der Bauabschnitt 1 Eschwiesen.

Aufgrund dessen ist unser Betriebsablauf deswegen sehr gefährdet, ohne dass hierauf bislang in ausreichendem Maße eingegangen wurde.

Sollte auf diesen Umstand nicht eingegangen werden, so wird es – ähnlich wie bei den Emissionen – zu auftretenden Konflikten und Problemen mit den Bewohnern kommen.

3)

Das Gebiet wurde vor 40 Jahren aus gutem Grund als Mischgebiet ausgewiesen. Es kann nicht angehen, dass statt einer stillgelegten Schreinerei nun eine solche massive Wohnbebauung stattfinden kann. Bereits am 26.10.2018 haben wir uns damals form- und fristgerecht gegen das Vorhaben ausgesprochen, jedoch wurden unsere Ausführungen nicht genügend und nicht innerhalb

der dem Recht genügenden Rahmen des Ermessens berücksichtigt, was sich aus unserer Stellungnahme nun deutlich ergibt.

Es wird deswegen angeregt, auf die Ausweisung des Bebauungsplans zu verzichten oder hilfsweise zumindest entsprechend dafür Sorge zu tragen, dass durch eine entsprechende Veränderung des Plans überall die Immissionswerte eingehalten werden, entsprechende Baulasten vorgeschrieben werden und noch weitere Stellplätze eingeplant werden, damit wirklich ausgeschlossen werden kann, dass Autofahrer die entsprechenden von uns genutzten Zufahrtstraße des Binsenweiherwegs zuparken oder einengen und uns dadurch in unserem Arbeitsablauf als Landwirt einschränken. Ebenso wird angeregt, ein absolutes Halteverbot für den Binsenweiherweg durch entsprechende Beschilderung auszurufen, damit wir mit unseren überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen die Straße problemlos nutzen können.

Mit freundlichen Grüßen,







Ulm, 25.08.2019

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Bürgerservice Bauen Eing. 26. AUG. 2019 Az. _____
--

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchnerstraße 2
89073 Ulm

Betreff: Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Binsenweiherweg- Unterkirchberger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt angrenzender Anwohner des oben genannten Bauvorhabens lege ich hiermit Einspruch ein.

Mein Einspruch richtet sich gegen die teilweise 4-geschossige Bauweise des Hauses „4“. Die Bauhöhe des Hauses „4“ sollte auf der Ostseite einheitlich auf 3-Geschosse festgelegt werden.

Siehe auch hierzu mein beigefügtes Schreiben vom 21.10.2018.

Ich bitte um nochmalige Prüfung des Bebauungsplanes und um einen für mich positiven Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen





Ulm, 21.10.2018

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Betreff: Einspruch gegen das Bauvorhaben 89079 Ulm Wiblingen, Binsenweiherweg
Projekt Arkitura

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt angrenzender Anwohner des obengenannten Bauvorhabens, lege ich hiermit Einspruch ein.

Mit Entsetzen habe ich zur Kenntnis genommen, dass viergeschossige Wohnblöcke direkt angrenzend an mein Grundstück  gebaut werden sollen. Wie rücksichtslos und skrupellos dieses Vorhaben ist, wurde mir erst bei Betrachtung der ausliegenden Baupläne klar.

Ich fühle mich in meiner persönlichen Integrität und Privatsphäre massiv beeinträchtigt. Von dieser Bauhöhe fühle ich mich erdrückt, auch schauen mir die angrenzenden Bewohner von oben direkt auf mein Gartengrundstück und auf meine Terrasse, jedes Wort von den Balkonen ist zu hören, es gibt keinen Winkel mehr, in den man sich unbeobachtet zurückziehen könnte. Hinzukommt der Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße, der nach Abtragung des Lärmschutzwalls enorm zu nehmen wird.

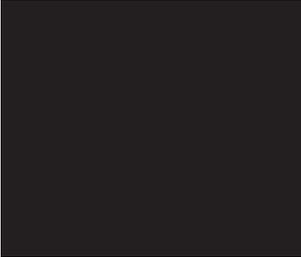
Ich kann nicht verstehen, dass auf die normalen Bedürfnisse der angrenzenden Bewohner so wenig geachtet wird und im Sinne einer Gewinnmaximierung eine so aggressive Bauweise angestrebt wird.

Mit freundlichen Grüßen



Ulm, 25.08.2019

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchnerstr. 2
89073 Ulm



Wichtige Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchbergerstraße“

Wir möchten uns –ergänzend zum aktuell gemeinschaftlichen Schriftstück der Nachbarschaftsgruppe Binsenweiherweg - zum Bauvorhaben Binsenweiherweg-Unterkirchbergerstrasse mit Anregungen äußern. Wir stehen dem aktuellen Plan Entwurf mit Offenheit gegenüber, haben allerdings nach wie vor große Zweifel an diversen Details.

Dazu zählt das An- und Abfahren von PKW der neugeplanten Hausblöcke über den Binsenweiherweg. Das Mehraufkommen an Fahrzeugen auf der engen Straße und die Stellplatzsituation verschärfen das Unfallrisiko mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Vor allem im Winter kommt es regelmäßig vor, dass die Straßenräumung im Binsenweiherweg nach oder während eines Schneefalls gar nicht erfolgte. Das führt bei dem angesprochenen Mehrverkehr noch einmal verstärkt zu ansteigendem Unfallpotential, zumal vermehrt parkende Fahrzeuge (z.B. infolge Besucher) ein Zuparken zur Folge haben, was wiederum erschwerte Räumbedingungen für Stadtfahrzeuge nach sich zöge. Besonders die kurz nach der Einfahrt/Eingang kommende 90° Haarnadelkurve mit dem gegenüberliegenden Fußweg wird sich bei Schnee und Eis als Falle für entgegenkommende Fahrzeuge oder Fußgänger erweisen, wenn ein Fahrzeug aus der Kurve auf den Fußweg oder Feldweg gerät (hier gehen viele Hundebesitzer spazieren). Das wird vermehrt der Fall sein bei ansteigendem Verkehrsaufkommen und ist heute bereits vorhersehbar. Solch ein hohes Risiko sollte präventiv im Ansatz schon entschärft werden. Die heutige Ausfahrt des Binsenweiherwegs liegt darüber hinaus recht nah an der Ausfahrt des neuen Kreisverkehrs. In Richtung Wiblingen abbiegende Fahrzeuge werden hier erst spät erkannt, was ein zügiges, rechtzeitiges Ausfahren erforderlich macht. Dies ist vor allem bei umgeräumter Binsenweiher-Ein/Ausfahrt, aber kaum möglich, daher potenziert sich das Unfallrisiko in Verbindung mit dem zu erwartenden Mehrverkehr an dieser Stelle ebenfalls.

Unsere Alternative bezieht sich nochmals auf die im Sammelschreiben bereits erwähnte Umplanung der neuen Tiefgaragenausfahrt zur Unterkirchbergerstraße hin in direkter Nähe der Fußgängerquerung. In diesem Bereich der Straße ist hierdurch ohnehin die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erhöht. Die Unterkirchbergerstraße wird zudem regelmäßig geräumt und kann auf Höhe der Fußgängerquerung sehr gut nach links und rechts eingesehen werden. Durch den neuen Kreisverkehr gedrosselt, aber mit erheblich mehr Abstand dazu, ist der Verkehrsfluss in diesem Bereich mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50km/h als Garagenausfahrt aus unserer Sicht besonders gut geeignet.

Die Verkürzung der Anfahrt in die Garage über die Unterkirchberger Straße anstelle der längeren Schlaufe über den Binsenweiherweg entlastet zudem die Umwelt.

Wir wären erleichtert und dankbar, wenn dieses ernste Thema zu einem Umdenken und zu einer Verlegung der Ausfahrt Richtung Unterkirchbergerstraße führt.



Kopie an SaB IV

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 6.5 zu GD 221/20

26.8.2019



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

89073 Ulm

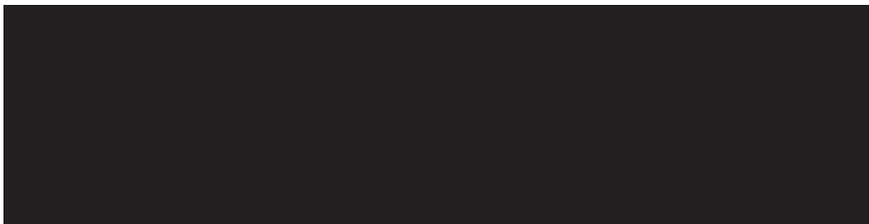
Betr.: Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner des oben genannten Bauvorhabens möchten wir doch einiges in Frage stellen. Abgesehen davon, daß eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach in das bereits bebaute Gebiet städtebaulich überhaupt nicht passt, würde eine Intensivierung des Verkehrslärms entstehen. Auch der Umstand, daß der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Lärmschutzwall entfernt würde, würde dazu beitragen. Um eine gewisse Entlastung des Binsenweiherweges zu erreichen, sollten die Zu- und Ausfahrten über die Unterkirchberger Straße geplant werden.

Durch die dichte Bebauung würden unsere anliegenden Grundstücke eine empfindliche Wertminderung erfahren. Wir möchten Sie bitten, die Bedenken aller Anlieger zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

26.08.2019

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 20.07.2019
Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unverändert stehen wir, die Anwohnerinnen und Anwohner des Binsenweiherwegs, dem geplanten Bauvorhaben nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber, doch halten wir es für unsere Pflicht, erneut aktiv zu werden.

Wir sehen die Gefahr, dass sich im derzeitigen Bestreben der Nachverdichtung die Bausünden der 60er und 70er Jahre wiederholen.

Zu wenig wird bei derartigen Verdichtungsvorhaben die Frage gestellt, was so ein Bauvorhaben bei den Menschen des bestehenden Wohngebiets auslöst und wie es ihnen dabei ergeht. Wie sich hierdurch Jahrzehnte gewachsene Strukturen verändern und welche Eingriffe in die Proportionalität noch verträglich sind. Entscheidungen der zumutbaren Vervielfachung werden viel zu oft nach Gefühl gefällt. Ein Hochhaus neben einem Hochhaus zu errichten ist etwas anderes als in einer naturnahen Ortsrandzone so blockmassiv einzugreifen. Die Anwohnerinnen und Anwohner des Binsenweiherwegs haben vor vielen Jahren bewusst diese Art des Wohnens gewählt, das gilt es zu berücksichtigen.

Da die Entscheidung zum Auslegungsbeschluss bei der Abstimmung im zuständigen Bauausschuss am 16.07.2019 nur mit ganz knapper Mehrheit (7 Stimmen) zustande kam, sollte der Satzungsbeschluss unseres Erachtens zu einer Variantenprüfung zurückgestellt werden.

Wir sind der Meinung, dass sich der neue Fachbereichsausschuss mit diesem nun bereits ausgelegten Bauvorhaben auch kritisch auseinandersetzen sollte.

Auch ist es nicht unüblich, dass im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Bauvorhaben immer wieder zurückgestellt, überarbeitet und zeitliche Verzögerungen in Kauf genommen werden müssen, wenn Einwände dazu Anlass geben.

Wir bitten Sie, den Satzungsbeschluss zurückzustellen und die von uns im Folgenden vorgeschlagenen Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wohlwollend zu prüfen.

Städtebauliches Erscheinungsbild

Der ausgelegte Entwurf sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor. Die Kubatur und Höhe der Neubauten sehen wir als *für diesen Teil* von Alt-Wiblingen städtebaulich nicht *verträglich* an. Insbesondere auch, da sich die denkmalgeschützte Nikolauskapelle (Baujahre 1611/1790) in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Weder in der Unterkirchbergerstraße noch in der Hauptstraße finden sich Häuser mit dreigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach. Das geplante Bauvorhaben wirkt unseres Erachtens wie ein Fremdkörper.

Auch das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - hat das Vorhaben hinsichtlich Höhenentwicklung und großer Kubaturen als „nicht gerade ortsgerecht“ für Wiblingen bezeichnet.

Die Entwicklung wird vom Regierungspräsidium als bedenklich eingestuft
(Stellungnahme vom 09.11.2018).

Im Nachgang zu dem Vor-Ort-Termin mit Ulmer Stadträtinnen und Stadträten am 14.05.19 wurde von der SPD-Fraktion in einem Antrag an den Herrn Oberbürgermeister Czisch darum gebeten, das Bauvorhaben einer kritischen Überprüfung zu unterziehen, um den gewachsenen Charakter von Alt-Wiblingen zu bewahren (SWP vom 22.05.2019).

Leider erfolgte im Hinblick auf diesen Antrag keine entsprechende Überarbeitung des Entwurfs.

Das Bauvorhaben sollte in Bezug auf die Kubatur, Geschossigkeit und Dachform dahingehend geändert werden, dass die Entwicklung in Alt-Wiblingen seitens des Denkmalamtes nicht mehr als bedenklich eingestuft wird!

Unseres Erachtens würde sich eine Gestaltung mit Satteldächern der nördlichen Gebäude mit **zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss** in die bestehende Bebauung viel besser integrieren.

Abstand Baugrenze zur Straßenfläche Unterkirchberger Straße L 260

Gemäß den Unterlagen für den Fachbereichsausschuss am 16. Juli 2019 fordert das Regierungspräsidium – Referat Raumordnung – in einem Schreiben **vom 07.11.2018** einen mindestens 10 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen einzuplanen.

Dieser von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksstreifen ist im derzeitigen Entwurf nicht vorhanden.

Das Regierungspräsidium bat darum, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Stellungnahme zu überarbeiten und am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Die Stadt Ulm verweist in ihrer Stellungnahme (Anlagen 6.1 – 6.13) darauf, dass der Sachverhalt sich derzeit in Klärung befände.

Uns als Bürgerinnen und Bürger überrascht es, dass der Entwurf im Zeitraum von November 2018 bis Ende Juni 2019 nicht überarbeitet wurde und so zur Auslegung kam; zumal dieser geforderte Grundstücksstreifen positive Auswirkungen auf die Bewertung unseres nächsten Punktes hätte.

Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgaragenzufahrt

Uns Anwohnerinnen und Anwohnern ist es weiterhin ein wichtiges und dringendes Anliegen, dass die Tiefgaragenzufahrt nicht über den Binsenweiherweg erfolgt!

Bei dem derzeitigen Entwurf kann die Tiefgaragenzufahrt für das Bauvorhaben sehr wohl an der Unterkirchbergerstraße liegen.

Zwischen Haus 2 und 4 erscheint uns eine Tiefgaragenzufahrt möglich und angebracht.

Wäre an der Unterkirchbergerstraße nicht die Zusammenlegung der Grundstücke mit dem am Binsenweiherweg erfolgt, hätten die Grundstücke ganz selbstverständlich, wie bisher, ihre Zufahrt über die Unterkirchbergerstraße erhalten. Eine andere Möglichkeit hätte es dann gar nicht gegeben.

...

Eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchbergerstraße ist bei dem vom Regierungspräsidium nun geforderten Abstand der Baugrenze von 10 m zur Unterkirchbergerstraße noch besser realisierbar. Die uns zugegangene Begründung, dass in diesem Fall Stellplätze entfielen, können wir nicht nachvollziehen. Bei unserem Lösungsansatz würde sich die Anzahl der Stellplätze nicht reduzieren.

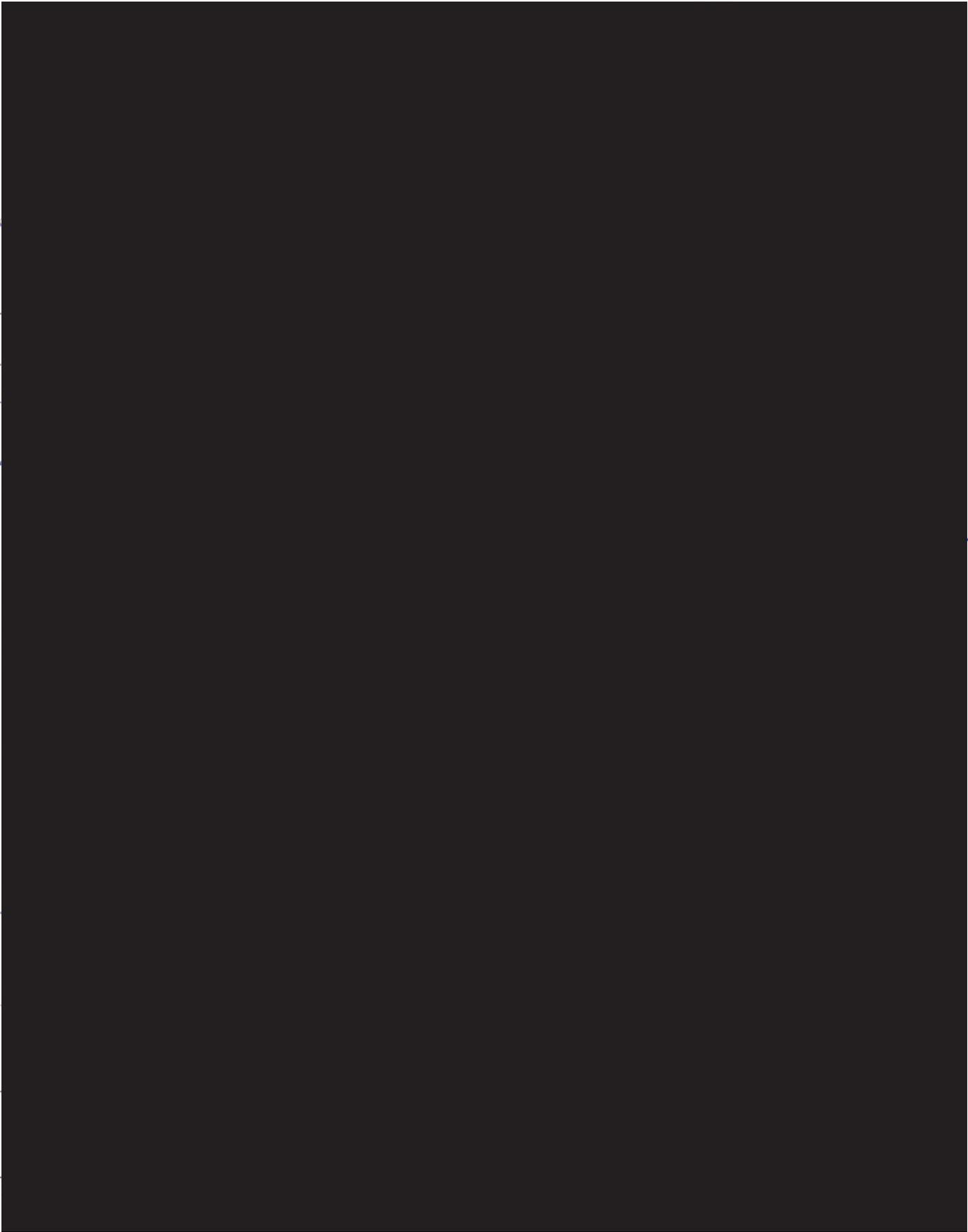
Diese Variante sollte unbedingt planerisch geprüft und durch die Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau nochmals beurteilt werden. Gerne sind wir bereit, unsere Vorstellungen im Einzelnen mit Ihnen bei einem Treffen zu erörtern.

Bei einer ähnlichen Konstellation am Hinteren Gartenweg in Wiblingen konnte sehr wohl nach entsprechenden Einwänden der Anwohner eine Tiefgaragenausfahrt zur Donautalstraße hin ermöglicht werden.

Wir möchten Sie abschließend bitten, alle o.a. Themen in unserem Sinn wohlwollend zu beurteilen und sich ggfs. auch mit uns über diese Anregungen persönlich auszutauschen.

Freundliche Grüße

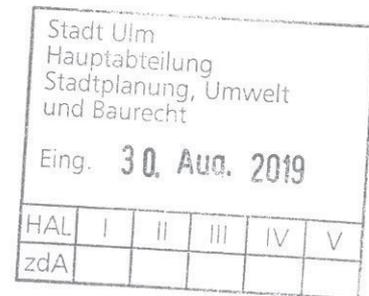






Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 20.07.2019
Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**



Sehr geehrte Damen und Herren,

zum obigen Bebauungsplan wollen wir auf diesem Wege unsere Eindrücke äußern:

Wir haben unsere Doppelhaushälfte in der alten Siedlung im April 2018 gekauft, weil wir die Lage ideal fanden um eine kleine Familie zu gründen:

- Am Ende einer ruhigen Wendeplatte
- Schönes kleines grünes Wohngebiet mit kleinen Häuschen
- Direkt am Naherholungsgebiet Binsenweiher
- Dennoch gut angebunden

Nun gibt es einen Bebauungsplan, der vorsieht, dass die Schreinerei + Wohngebäude praktisch neben uns abgerissen werden und ein großer blockiger 4-stöckiger Wohnblock gebaut werden soll – auch auf der großen Obstwiese an der Wendeplatte.

Da fragen wir uns natürlich, wie dieser in diese Siedlung passt und warum so etwas erlaubt wird, wo doch alle Häuser drum herum nur 1,5 Stockwerke haben dürfen. Auch macht uns etwas Sorgen, dass über eine Tiefgarageneinfahrt direkt an der Wendeplatte diskutiert wird, die für einigen Verkehr in einer ehemals sehr ruhigen Straße sorgen würde. Vor allem, da der Wohnblock ja auch direkt an die große Hauptstraße angrenzt (was als Zufahrt auch den zukünftigen Anwohnern entgegenkommen dürfte).

Eine solche Nachverdichtung erscheint uns zudem etwas übertrieben, da mitten in Wiblingen genug freie Flächen (Parkplätze, Felder) zu Verfügung stehen und deswegen hier nicht das Maximum an Wohnraum (und damit Profit?) erreicht werden muss.

Dieser ruhige Straßenbereich wäre perfekt zum Spielen für unseren Kleinen, der im Januar geboren wurde. Nun müssen wir uns nicht nur auf anstrengenden langwierigen Baustellenverkehr einstellen, sondern auch auf eine Straße, die man wegen der vielen Wohneinheiten und dem damit verbundenen Verkehr nur noch eingeschränkt für Freizeitaktivitäten nutzen kann.

Dabei fehlt nicht viel, um das Gebiet umgebungsverträglich nachzuverdichten:

- Genügend Abstand zur Bebauung drum herum und zu den Straßen
- TG-Einfahrt zur Hauptstraße
- Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder dazwischen
- maximal 2,5 Stockwerke (und diese vielleicht in stufiger Bauweise)

Wir bitten Sie daher, den bisherigen Satzungsbeschluss zurückzustellen und die von uns vorgeschlagenen Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wohlwollend zu berücksichtigen.



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Betrifft: Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg / Unterkirchberger Straße.

Bezug: Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 20. Juli 2019 / Schreiben der Anwohner und Grundstücksbesitzer Binsenweiherweg vom 26. August 2019.

hier: Tiefgaragen-Ausfahrt zur Unterkirchberger Straße nur in Richtung Pranger.

Sehr geehrte Damen und Herren,

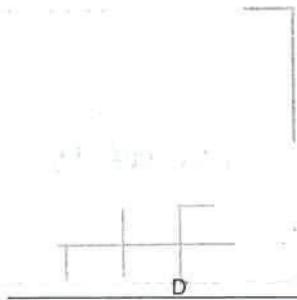
ergänzend zu dem Schreiben der Anwohner Binsenweiherweg vom 26. August 2019 schlagen wir vor, die Tiefgarage mit Einfahrt und Ausfahrt zur Unterkirchberger Straße zu versehen, jedoch die Ausfahrt aus Sicherheitsgründen **nur für Rechtsabbieger** zuzulassen. Der Ausfahrende darf sich in Richtung Pranger in den fließenden Verkehr einfädeln, hat also nur eine Fahrtrichtung zu beachten. Für die Tiefgaragennutzer würde die Unterkirchberger Straße bei dieser Regelung für einige Meter zur Einbahnstraße. Damit könnte die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt und -Ausfahrt wesentlich erhöht werden.

Wer aus der Tiefgarage in Richtung Unterkirchberg fahren möchte, ist bei dieser Lösung zwar gezwungen, nach der Ausfahrt einige Meter Richtung Pranger zu fahren, kann dann aber in die Gögglinger Straße abbiegen und den Argentonkreisel ansteuern, um zum Tannenplatz oder nach Unterkirchberg zu gelangen. Diese Erschwernis bringt schließlich jede Einbahnstraße mit sich.

Wir bitten Prüfung des Lösungsvorschlages.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]


 D Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

30. Juli 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach erneuter Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass das Schall- und Geruchsgutachten Beachtung findet und zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und gegen die zu erwartende Geruchsbelastung im Plangebiet (durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung) geeignete Geruchsimmissionsschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Dreher

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

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

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

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

Freiburg i. Br., 08.08.2019
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 19-07130

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße",
Stadt Ulm, Teilort Söflingen, Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

**Ihr Schreiben Az.: SUB-Ka vom 23.07.2019 / LGRB Stellungnahme vom 06.11.2018,
Az.: 2511//18-9303**

Ihr Schreiben vom 23.07.2019

Anhörungsfrist 30.08.2019

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme (Az. 2511//18-09303 vom 06.11.2019) sind von unserer Seite zum Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso

Müller, Janosch (Stadt Ulm)

Von: Kurz, Susanne (RPT) [Susanne.Kurz@rpt.bwl.de]
Gesendet: Sonntag, 10. November 2019 05:53
An: Müller, Janosch (Stadt Ulm)
Betreff: Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße" in Ulm

Sehr geehrter Herr Müller,

das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – erhebt keine Einwendungen zum Bebauungsplan, wenn mit den Hochbauten und baulichen Anlagen, auch Tiefgarage ein Mindestabstand von 5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Landesstraße eingehalten wird.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Kurz

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

REFERAT 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik
Konrad-Adenauer-Str. 20
72072 Tübingen
Telefon: +49 (0) 7071 757-3619
Telefax: +49 (0) 7071 757-3190
E-Mail: Susanne.Kurz@rpt.bwl.de
Internet: <http://www.rp-tuebingen.de>

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++



unitymedia
Ein Vodafone Unternehmen

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Herr Heinrich Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Weyh
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-141
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 357149

Datum
21.08.2019

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Bitte unbedingt den Abbruchtermin der Bestandsgebäude bekannt geben, damit die Übergabepunkte rückgebaut werden können und eine ordentliche Planbuchberichtigung durchgeführt werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender) | Anna Dimitraova | Bettina Karsch | Andreas Laukenmann | Gerhard Mack | Alexander Saul

www.unitymedia.de

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 30.08.2019
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Das Erschließungsgebiet „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ muss im Trennsystem entwässert werden.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm prüfen derzeit die Erneuerung des öffentlichen Kanals im Binsenweiherweg. Die abwassertechnische Erschließung kann frühestens ab 2021 sichergestellt werden. Ein Baubeginn im Plangebiet ist vorher nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist über eine entsprechende Rückhaltung in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In den öffentlichen Regenwasserkanal darf eine max. zulässige Niederschlagsspende von $r_{15(1)} = 140 \text{ l/(s*ha)}$ eingeleitet werden.

Eine Rückhaltung ist für eine Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ zu bemessen. Die Bemessung der Rückhaltung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 erfolgen.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Stellungnahme

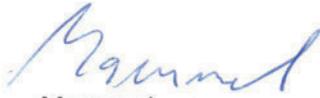
Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mammel', written in a cursive style.

Mammel

SUB V- 397/18

02.09.2019

Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

Naturschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.01.2019. Diese gilt unverändert fort. Wir bitten dringend um entsprechende Berücksichtigung, insbesondere auch zum artenschutzrechtlichen Aspekt (artenschutzrechtliches Fachgutachten, Nisthilfen, etc. Freiflächengestaltungsplan).

Zusätzlich wird wie folgend Stellung genommen:

- Die vorgesehene Rodung des gesamten - entlang der Unterkirchberger Straße verlaufenden Grünbestands wird nicht befürwortet. Bei frühzeitiger Einbindung der unteren Naturschutzbehörde/des Naturschutzbeauftragten in den Planungsprozess hätten diese Gehölzstrukturen vermutlich größtenteils erhalten werden können. Hierauf ist nach Möglichkeit noch korrigierend - in Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde - einzugreifen (s.a. unsere Stellungnahme vom 07.01.2019).
- Das Artenschutzgutachten ist nach vorheriger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Begründung einzuarbeiten bzw. sind die Ausführungen in der Begründung entsprechend anzupassen.
- Die Forderung, an den neu entstehenden Gebäudekomplexen nach Möglichkeit in die Gebäudefassade integrierte, künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen, wurde lediglich als schwacher Hinweis aufgenommen. Diese Vorgabe ist nicht ausreichend und entspricht nicht den Vorgaben des Naturschutzrechts und den artenschutzrechtlichen Erfordernissen. Die völlige Freiwilligkeit findet regelmäßig keine Beachtung. Entsprechend muss die Formulierung u.E.

als "Sollvorgabe" gefasst werden. Im Übrigen sind auch die Vorgaben des noch zu erstellenden Artenschutzgutachtens zu berücksichtigen!

- Auch die im Entwurf festgesetzten grünordnerischen Vorgaben sind nicht ausreichend. Es fehlen nach wie vor konkrete und verbindliche Angaben zu den Baum-/bzw. Gehölzstandorten mit Angaben zur (heimischen) Baum-/Gehölzartenauswahl und den vorgesehenen Pflanzgrößen.
Die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung an geeigneten Wandflächen und Stellen sollte nochmals geprüft werden.

Entsprechend diesen Nachforderungen wird nochmals auf den Beitritt der Stadt Ulm zum Verein "Kommunen für biologische Vielfalt e.V. " und die damit verbundenen Verpflichtungen hingewiesen.

Wasserrecht

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Fischerhausen. Eine Geothermienutzung durch Erdwärmesonden- oder Grundwasserwärmepumpenanlagen ist nicht zulässig.

Aus den anderen Fachgebieten von SUB V bestehen keine Bedenken und Anregungen.

I. A.

Schwarz

ME: NSB