



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße“

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.10.2018 bis einschl. 09.11.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b><u>Einwendung 1,</u></b> <b>Schreiben vom 21.10.2018 (Anlage 6.1)</b></p> <p>Als direkt angrenzender Anwohner des Bauvorhabens legt der Einwender hiermit Einspruch ein.</p> <p>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.</p> <p>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 unbeobachtet zurückziehen könnte.</p>	<p>Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes besteht nun die Möglichkeit, eine Wohnbebauung an dieser Stelle zu realisieren. 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.</p> <p>Daher wurde im Jahr 2018 eine Mehrfachbeauftragung mit 3 Architekturbüros durchgeführt. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde dabei als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.</p> <p>Die Planung wurde gegenüber dem Prämierten Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung durch die vorgebrachten Einwendungen entsprechend geändert und sieht nun zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1 eine 3-geschossige Bebauung vor (das Staffelgeschoss entfällt). Das Staffelgeschoss richtet sich nach Westen. Dessen Dachterrasse wurde so umgeplant, dass keine Einsicht mehr auf das Grundstück 11/1 genommen werden kann.</p> <p>Das geplante Gebäude weist bis zur Oberkante des 3. Vollgeschosses eine Höhe von ca. 8,50 m über dem anstehenden Gelände auf. Gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 1 der Landesbauordnung BW beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der anrechenba-</p>

<p>Hinzukommt der Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße, der nach Abtragung des Lärmschutzwalls enorm zu nehmen wird.</p> <p>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.</p>	<p>ren Wandhöhe. 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 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. Die Balkone werden von Südosten nach Süden verlegt, um die Privatsphäre zu schonen.</p> <p>Um den an der bestehenden Bebauung (nach Verkürzung der Lärmschutzwand) ankommenden Verkehrslärm beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass zwischen der bestehenden und der neuen Situation kein schalltechnischer Unterschied vorhanden ist, denn größtenteils findet durch die Abschirmung der geplanten Gebäude im Mittel sogar eine Verringerung des Schallpegels um -0,7 dB(A) statt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Wiblingen, was dem städtebaulichen Leitgedanken entspricht, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu fördern. An dieser Stelle ist die Geschossigkeit der Bebauung städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbar, um genügend neuen Wohnraum entwickeln zu können und der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Umgebung des Plangebietes weist zudem bereits einzelne 3-geschossige Gebäude auf. Des Weiteren wurde durch die Reduzierung der Geschossigkeit zur bestehenden Bebauung hin die Einsehbarkeit deutlich reduziert.</p>
<p><b><u>Einwendung 2,</u></b> <b>Schreiben vom 24.10.2018 (Anlage 6.2)</b></p> <p>Die Einwender möchten sich über das gemeinsame Schriftstück (vom 25.10.2018) hinaus zum Bauvorhaben Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße mit einer Rückfrage äußern.</p> <p>Die Einwender konnten aus dem offiziell einsehbaren Bebauungsplan aus dem Internet nicht klar erkennen, ob die zugesagte bzw. an-</p>	<p>Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird der bestehende Fußweg (Verbindung Binsenweiherweg zur Unterkirch-</p>

<p>gesprochene (Feuerwehr) Zufahrt entlang ihres Zauns bzw. Grundstückslinie nun dort geplant ist oder nicht. Diese benötigen die Einwender unter anderem für die Heizöl Lieferung und zu gelegentlichen Andienung bzw. Abholung von Sperrgut (Gartenabfälle etc). Die Einwender bitten ihnen in Schriftform eine dort geplante (Feuerwehr) Zufahrt zu bestätigen.</p> <p>Falls die Feuerwehrezufahrt entlang dessen Grundstück (bzw. entlang des angrenzenden Nachbargrundstückes Hausnummer 21) nicht eingeplant ist, wollen die Einwender hierzu gehört werden und hiermit gleichzeitig ihre Bedenken äußern.</p> <p>Falls an genannter Stelle eine befahrbare (Feuerwehr) Zufahrt geplant ist, kann dieses Anliegen unter Zusendung einer schriftlichen Bestätigung als erledigt betrachtet werden.</p>	<p>berger Straße) auf eine Breite von 3,0 m aufgeweitet. Eine temporäre Andienung (Feuerwehzufahrt, Heizöllieferung, Sperrmüllabholung etc.) der östlichen gelegenen Grundstücke ist bei einer Wegbreite von 3,0 m sichergestellt.</p> <p>Die Feuerwehr kann über die Verbreiterung des bestehenden Fußwegs zu den östlich angrenzenden Grundstücken zufahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Einwendung 3 (32 Unterschriften), Schreiben vom 25.10.2018 (Anlage 6.3)</u></b></p> <p>Als Anwohner und Grundstücksbesitzer des Binsenweiherwegs in Ulm-Wiblingen möchten die Einwender bezüglich des geplanten Bauvorhabens ihre Äußerungen und Bedenken vorbringen.</p> <p><b>Städtebauliches Erscheinungsbild</b> In diesem Teil von Wiblingen ist rund um den Binsenweiherweg die alte dörfliche Prägung mit der Friedhofskirche, dem dorfhistorischen Gebäude „Oberer Wirt“, dem Friedhof mit der alten Friedhofsmauer und den umgebenden Gebäuden der typische dörfliche Charakter als Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bisher weitgehend erhalten geblieben.</p> <p>Die geplante 3-4 – geschossige Bauweise stellt nach Erachten der Einwender städtebaulich und atmosphärisch einen Eingriff in diesen dörflichen Charakter und somit einen massiven Fremdkörper dar.</p> <p>Eine zu erwartende Verdreifachung der Anwohnerzahl auf diesem kleinen abgeschlossenen Areal um den Binsenweiherweg ist nicht so hinnehmbar.</p> <p>Die Einwender plädieren für eine maximal 2-3 – geschossige Bauweise mit maximal 25 Wohneinheiten.</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. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde dabei vom Bewertungsgremium zur Weiterbearbeitung ausgewählt und dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Zudem liegt das Plangebiet im Innenbereich von Wiblingen, was dem städtebaulichen Leitgedanken entspricht, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu fördern. An dieser Stelle ist die Geschossigkeit der Bebauung städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbar, um genügend neuen Wohnraum entwickeln zu können und der derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Umgebung des Plangebietes weist zudem bereits einzelne 3-geschossige Gebäude auf.</p>

### **Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgaragenzufahrt**

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

Die Einwender können außerdem nicht nachvollziehen, dass die Autos der längsseitig angeordneten Häuser 1, 2 und 4 (hälftig), die an die Unterkirchberger Straße angrenzen und nicht auf an den Binsenweiherweg angrenzenden Baugrundstücken errichtet werden, über den Binsenweiherweg fahren sollen.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte für diese Häuser an der Unterkirchberger Straße liegen. Zwischen Haus 2 und 4 erscheint eine Tiefgaragenzufahrt möglich und angebracht.

Diese Alternative sollte unbedingt planerisch geprüft und durch die Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau nochmals beurteilt werden. Diese neue Lage der TG-Zufahrt stellt nach Erachten der Einwender keine erhöhte Unfallgefahr dar, da die Unterkirchberger Straße an dieser Stelle übersichtlich ist und geradlinig verläuft.

Die Autos der oberirdischen Stellplätze der Wohneinheiten (Haus 3 und Haus 4 anteilig), die auf direkt angrenzende Baugrundstücke errichtet werden, fahren bei dieser Alternativlösung über den Binsenweiherweg ab.

Durch den Wegfall der TG-Zufahrt in diesem Bereich könnten außerdem zwei zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, d.h. im gesamten also 8 oberirdische Stellplätze.

Bei Zufahrt von der Unterkirchberger Straße könnte auf Höhe der bestehenden Fußgängerfurt zusätzlich eine Ampel als Querungshilfe installiert werden mit 3 Vorteilen:

1. PKW- Verkehr über den Binsenweiherweg nur durch direkte Anwohner, Besucher und andienende Fahrzeuge.
2. Verkehrsberuhigung auf Höhe der Häuser 1, 2 und 4 (wegen der Ampel).
3. Fußgänger und Radfahrer kreuzen die Unterkirchberger Straße sicher. Derzeit stehen die Schulkinder morgens minutenlang am Straßenrand und warten, bis sich ein Autofahrer erbarmt.

Bei der bisher geplanten Erschließung über den Binsenweiherweg sehen die Anwohner ein wei-

Die Tiefgaragenzufahrt 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 direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit dem Binsenweiherweg eine 6,50 m breite Erschließungsstraße vorhanden ist, die jeder Zeit den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann.

Die angeführte Querungshilfe bzw. Ampelanlage befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und kann somit im vorliegenden Verfahren nicht geregelt werden.

teres großes Problem:

Bei derzeit 11 Einfamilienhäusern mit 20 eigenen Fahrzeugen muss nach Meinung der Einwender nach entsprechend bei ca. 40 hinzukommenden Wohnungen mit mindestens 70 zusätzlichen PKWs gerechnet werden. Es ist mit einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens von 250 % zu rechnen. Bei nur 58 vorgesehenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück (52 Tiefgaragenplätze und 6 oberirdische) müssen ein Teil der Anwohner und deren Besucher zwangsläufig zum Parken den Binsenweiherweg in Anspruch nehmen. Zu erwarten ist, dass eine Straßenseite des Binsenweiherwegs komplett zugeparkt wird. Die Gefährlichkeit und Unübersichtlichkeit durch eine 90-Grad-Kurve wird wegen Zunahme der parkenden Autos und des Verkehrsaufkommens verschärft.

Zudem verkehren im Binsenweiherweg – durch den hier langjährig beheimateten landwirtschaftlichen Betrieb – regelmäßig landwirtschaftliche Fahrzeuge mit größerer Breite, für die parkende Fahrzeuge ein Hindernis darstellen.

#### **Ableitung Abwasser und Oberflächenwasser**

Im Binsenweiherweg besteht derzeit schon abwassertechnisch eine Unterdimensionierung.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einer Mischwasserleitung in der Dimension DN 250 an den Hauptkanal der Hauptstraße angeschlossen. Dieser Hauptkanal weist im Anschlussbereich ebenfalls nur die Dimension DN 250 auf. Dementsprechend kommt es bei Starkregen zu Überflutungen und Rückstau im Binsenweiherweg.

Bei der Ableitung des Ab- und Niederschlagswassers sollte die Einleitung aus den neuen Wohngebäuden nicht in den Mischwasserkanal Binsenweiherweg zur Hauptstraße hin erfolgen. Denkbar ist ein Abschluss an die vom Wohngebiet Eschwiesen kommenden Schmutz- und Regenwassergrundleitungen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung BW. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit 52 Einstellplätzen (bei 40 Wohneinheiten) mit einer Zufahrt vom Binsenweiherweg sowie über 5 zusätzliche Besucherstellplätze (ebenerdig). Die nachzuweisende Stellplatzanzahl kann damit eingehalten werden.

Der Binsenweiherweg ist 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 im Bezug auf die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen zu rechnen.

Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm prüfen derzeit eine Erneuerung der bestehenden Kanalisation im Bereich des Binsenweiherwegs. Sollte eine Erneuerung aufgrund einer Unterdimensionierung notwendig sein, werden die neue Kanäle entsprechend größer dimensioniert.

Die geplanten Gebäude werden im Trennsystem entwässert.

<p>Idealerweise sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen werden.</p> <p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Um das Wohngebiet am Binsenweiherweg gegen Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße abzuschotten, wurde ein baumbepflanzter Lärmschutzwall angelegt, der die letzten 40 Jahre erfolgreich seine Pflicht tat. Nach Meinung der Einwender sollte bei Neubebauung des Areals der mit öffentlichen Mitteln gebaute Lärmschutzwall erhalten bleiben. Nach derzeitiger Planung wird der Wall bis zum angrenzenden Nachbargrundstück abgetragen. Es entsteht somit eine Schallschneise zwischen den Gebäuden und eine Schallreflektionsfläche an der 4-geschossigen Ostseite des Gebäudes. Der Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße wird u.E. somit großflächig auf das ganze dahinterliegende Wohngebiet weitergeleitet. In diesem Fall sind entsprechend ersatzweise Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens zu ermitteln und zu bewerten. Die Schallbelastung für das angrenzende bestehende Wohngebiet darf nach Erstellung der neuen Wohngebäude nicht höher sein als heute.</p> <p><b>Landwirtschaftliche Immissionen</b></p> <p>Den Einwendern stellt sich die Frage, ob die gebotene Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene emissionsträchtige Landwirtschaft in der Nachbarschaft in diesem Fall nicht eine andere oder eine reduzierte Wohnnutzung erfordert. Auf alle Fälle sollte der Fachdienst für Landwirtschaft für die Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen auf die neuen Wohngebäude im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens hinzugezogen werden.</p>	<p>Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Vorhabengebiet ist vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Gebäudeanordnung ist ein Erhalt des Lärmschutzwalls im Bereich der neuen Gebäude nicht möglich. Der bestehende Lärmschutzwall wird in seiner Höhe bis an die südliche Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes geführt und innerhalb des Geltungsbereiches auf dem zu bebauenden Grundstück abgeböscht und stabilisiert. Durch die geplante dichte Stellung der Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße, kann für das dahinter liegende Wohngebiet außerdem ein gewisses Maß an Schallabsorption angenommen werden. Für das Vorhaben wurde zudem ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die weitere Planung mit einfließen. Im Lärmgutachten wurde ermittelt, dass zwischen der bestehenden und der neuen Situation kein schalltechnischer Unterschied vorhanden ist, denn größtenteils findet durch die Abschirmung der geplanten Gebäude im Mittel sogar eine Verringerung des Schallpegels um -0,7 dB(A) statt.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro iMA Richter&amp;Röckle, Gerlingen für das Plangebiet eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Hierzu wurden die genehmigten Tierzahlen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Großteil des Plangebiets der Beurteilungswert 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 Überschreitung der über 15% lediglich um eine Nordostecke handelt, an der keine Fenster vorgesehen sind, ist mit keinen negativen Auswirkungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen.</p>
--	---

### **Ökologische Aspekte**

Insbesondere auf dem Lärmschutzwall aber auch auf den angrenzenden Grundstücken hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Bestand von ca. 30 Bäumen entwickelt, der für das ökologische Gleichgewicht eine beachtliche Rolle spielt. Vögel haben sich eingenistet, Insekten haben hier und in den Sträuchern ihr Zuhause gefunden. Das sollte so bleiben.

Die Einwander haben mit dem BUND Ulm Kontakt aufgenommen und um eine Stellungnahme gebeten.

Die Einwander fordern weitestgehenden Erhalt des Baumbestands und entsprechende Ersatzpflanzungen.

### **Andienung der Baustelle**

Den Anwohnern ist es des Weiteren ein großes Anliegen, dass die Andienung der Baustelle während der Bauphase über die Unterkirchberger Straße erfolgt.

Zum einen wegen der einhergehenden Lärmbeeinträchtigung, zum anderen wegen der baulichen Situation der kleineren Seitenstraße, die nicht für eine Dauerbelastung mit so großen Baufahrzeugen ausgelegt ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Dabei wird neben den bestehenden Gebäuden auch der vorhandene Bewuchs bewertet und kartiert. Die dabei erhobenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden nach Abschluss der Begehungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Ein Erhalt des Baumbestands ist durch die geplante Neubebauung nicht möglich. Aufgrund des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB kann ebenfalls von einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Somit besteht für die geplanten Eingriffe kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Um jedoch eine angemessene Eingrünung der neuen Bauflächen zu gewährleisten wurden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen mit aufgenommen. Dabei ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und die nicht überbauten Flächen müssen grünordnerisch gestaltet werden.

Die Lenkung des Baustellenverkehrs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und kann infolgedessen nicht baurechtlich geregelt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann untersucht werden, ob eine Baustelleneinfahrt an der Unterkirchberger Straße eingerichtet werden kann.

**Einwendung 4.**

**Schreiben vom 26.10.2018 (Anlage 6.4)**

Bezugnehmend zu der Veröffentlichung des geplanten Bauvorhabens, möchten die Einwender ihre Bedenken vorbringen.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird als GbR auch zukünftig betrieben und befindet sich nur wenige Meter entfernt vom geplanten Bauvorhaben. Auf dieser Hofstelle besteht Bestandschutz.

Durch die intensive Bebauung geht der dörfliche Charakter verloren und dadurch wird die Existenz der Einwender gefährdet.

Die Einwender fordern deshalb ein Immissions- bzw. Geruchsgutachten erstellen zu lassen.

Es muss wie bisher dem Betrieb des Einwenders ein ausreichender Schutz gewährleistet werden, d.h. es muss weiterhin gewährleistet sein, dass der Betrieb nicht aufgrund seiner Nähe zur Wohnbebauung andauernden Auseinandersetzungen ausgeliefert ist.

Die Zufahrt zum Betriebsgelände des Einwenders erfolgt über den Binsenweiherweg. Überwiegend sind Fahrzeuge mit Überbreite im Einsatz. Hierfür ist die volle Breite des Binsenweiherweges erforderlich. Im aktuell vorliegenden Bauvorhaben sind 58 Stellplätze ausgewiesen. Aus den geplanten 40 Wohneinheiten resultieren mit Andienung und Besucherfahrzeugen eine weitaus höhere Fahrzeugzahl als Stellplätze verfügbar sind.

Die mangelhafte Parkplatzsituation wird sich auf die nächstliegenden Straßen verlagern. (Beispiele hierfür gibt es genügend „Siehe Bauabschnitt 1 Eschwiesen“).

Ebenfalls verweist der Einwender auf den Zeitungsartikel in der Südwest Presse vom 22.10.2018 „Bürgerdialog OB Czisch und Stadträte nehmen beim Spaziergang durch Gögglingen Kritik und Anregungen auf“.

Dabei hat sich der Oberbürgermeister wie folgt geäußert: Die Stadt solle die Bauträger anhalten, nicht aus jedem Zentimeter Profit zu schlagen, sondern auch genügend Stellplätze zu

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro iMA Richter&Röckle, Gerlingen für das Plangebiet eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Hierzu wurden die genehmigten Tierzahlen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Großteil des Plangebiets der Beurteilungswert 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 Überschreitung der über 15% lediglich um eine Nordostecke handelt an der keine Fenster vorgesehen sind, ist mit keinen negativen Auswirkungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung BW. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit 52 Einstellplätzen (bei 40 Wohneinheiten) mit einer Zufahrt vom Binsenweiherweg sowie über 5 zusätzliche Besucherstellplätze (ebenerdig). Die nachzuweisende Stellplatzanzahl kann damit eingehalten werden.

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. Die Arbeit des Architekturbüros ZG Architekten Ulm wurde dabei vom Bewertungsgremium

<p>schaffen.</p> <p>Hiermit erhebt der Einwender gegen dieses Bauvorhaben Einspruch.</p> <p>Der Einwender bittet höflich, dessen Bedenken zu beachten.</p>	<p>zur Weiterbearbeitung ausgewählt und dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt. Im Verlauf des Wettbewerbsverfahrens wurde auf Beschluss des Preisgerichtes aus Gründen des stadträumlichen Einfügens die Planung um 6 Wohnungen reduziert, ohne die Zahl der Stellplätze zu verringern.</p>
--	--

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf 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 Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 09.10.2018
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheitsamt, Schreiben vom 11.10.2018
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 29.10.2018
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 06.11.2018
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 07.11.2018
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 12.11.2018

Von den folgenden 9 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

<b>Stellungnahmen Behörden / TÖB</b>	<b>Stellungnahmen der Verwaltung</b>
<p><b><u>Unitymedia BW GmbH,</u></b> <b>Schreiben vom 11.10.2018 (Anlage 6.5)</b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet Unitymedia, am Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um die Neubebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks. 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. Die Stellungnahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Unitymedia BW GmbH wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom,</u></b> <b>Schreiben vom 16.10.2018 (Anlage 6.6)</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der neu zu versorgenden Gebäude, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich entlang der Unterkirchberger Straße und des Binsenweiherweges. Aufgrund der Lage im öffentlichen Raum sind diese jederzeit zugänglich und werden durch die Planung nicht tangiert. Innerhalb des Plangebietes 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. Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weitere Planung eingebunden.</p>

<p><b><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU), Schreiben vom 29.10.2018 (Anlage 6.7)</u></b></p> <p>Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.</p> <p>Die SWU bittet um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die SWU wird frühzeitig vor Abbruch der Gebäude in die weitere Planung eingebunden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm, Email vom 29.10.2018 (Anlage 6.8)</u></b></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht gibt es keine Einwände.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden.</p> <p>Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.11.2018 (Anlage 6.9)</u></b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>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 Ver-</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>breitungsbereich von Mindel-Deckenschottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>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><b>Grundwasser</b> 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 Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b> 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 / Raumordnung,</u></b> <b>Schreiben vom 07.11.2018 (Anlage 6.10)</b></p> <p><b>Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbote</b> Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 260 ein mindestens 10 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.</p> <p><b>Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen</b> Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.</p>	<p>Der Sachverhalt befindet sich derzeit in Klärung.</p> <p>Der Sachverhalt befindet sich derzeit in Klärung.</p>

<p><b>Lärmschutz</b> Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 260, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p><b>Überarbeitung des Bebauungsplanes</b> Die Stadt Ulm wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Zur Abschätzung der vorliegenden Immissionsbelastung wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik-Ferdinand Ziegler eine Schallimmissions-Prognose erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei allen Aufenthaltsräumen das notwendige Schalldämmmaß durch die gewählten Fensterschalldämmmaße (Schallschutzklasse III) eingehalten werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet und das Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege.</u></b> <b>Email vom 09.11.2018 (Anlage 6.11)</b></p> <p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></b> Das Plangebiet liegt gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Somit befindet sich der überplante Bereich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kirche.</p> <p>Die Neubebauung sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und großen Kubaturen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht zu sehen ist; die Bebauung tritt somit in Konkurrenz zur historischen Situation. Die Neubebauung steht jedoch 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, erheblich Bedenken werden indessen nicht vorgetragen.</p> <p><b><u>Archäologische Denkmalpflege</u></b> Das Vorhaben liegt in der Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Stützpunkt 2b der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Neu-Ulm „Gruppe Wiblingen“ sowie der Prüffläche „Siedlung Wiblingen“.</p>	<p>Die Friedhofskapelle Sankt Nikolaus steht nicht in direkter Blickbeziehung zum Plangebiet. Das Kulturdenkmal wird durch das Vorhaben nicht wesentlich tangiert.</p> <p>Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Ein besonderes Augenmerk bei der Jurysitzung wurde dabei auf eine angemessene, und Ortsbildverträgliche Gestaltung der Bebauung am Ortseingang von Wiblingen gelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Baugrundstücks im Zuge früherer Baumaßnahmen können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bittet jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich möglicher Bodendenkmäler wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), Schreiben vom 13.11.2018 (Anlage 6.12)</u></b></p> <p><b><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u></b></p> <p>Das Erschließungsgebiet „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ muss im Trennsystem entwässert werden. Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm prüfen derzeit die Erneuerung des öffentlichen Kanals im Binsenweiherweg.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasserersatzung 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 öffentli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>chen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	
<p><b><u>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 30.11.2018 (Anlage 6.13)</u></b></p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Es wird grundsätzlich begrüßt, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen eingeräumt wird. Dennoch ist hier festzuhalten, dass im Zusammenhang mit der hier geplanten Bebauung auch die Fällung von Bäumen und zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden sind und somit auch Eingriffe erfolgen. Seitens des Naturschutzes bestehen daher folgende Forderungen/Anregungen:</p> <p>Es ist ein Fachbeitrag Artenschutz zu erstellen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in den vorhandenen und zum Abriss vorgesehenen Altgebäuden sowie in den zu fällenden/rodenden Bäumen/Gehölzbeständen Lebensstätten geschützter Arten befinden.</p> <p>Es wird im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dringend angeraten, an den neu entstehenden Gebäudekomplexen nach Möglichkeit in die Gebäudefassade integrierte, künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sollte vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>Aus den Unterlagen ist noch nicht erkennbar, in welchem Umfang Gehölzentnahmen, Neupflanzungen erfolgen soll bzw. die Grünflächengestaltung angelegt werden soll. Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis befürwortet.</p>	<p>Derzeit wird durch das Büro für Artenschutz und Landschaftsplanung, Dr. Andreas Schuler ein artenschutzfachlicher Beitrag bearbeitet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG werden dann nach Abschluss der Begehungen die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- bzw. wenn notwendig CEF-Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Bezüglich der Nisthilfen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Betreffend der Grünordnung wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan erstellt wird.</p> <p>Die neu anzulegenden Grünflächen sind so herzustellen, dass möglichst vielfältige und blütenreiche Flächen entstehen. Auf eine extensive Pflege und die Entwicklung artenreicher Wiesenflächen sollte hingewirkt werden.</p> <p>Der Freiflächengestaltungsplan soll auch Angaben und Darstellung der vorgesehenen neuen Gehölzpflanzungen und Grünflächen enthalten. Den Plan bittet SUB V in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.</p> <p>Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>
--	--

Ulm, 21.10.2018

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

89073 Ulm

lm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 24. Okt. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

→ BP/la Akt

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, Binsenweiherweg 11/1 Doppelhaushälfte, 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.

Ulm, 24.10.2018

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. Okt. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Zusätzl. Rückfrage zu Feuerwehrezufahrt lt. Bebauungsplan Binsenweiherweg – Unterkirchbergerstrasse**

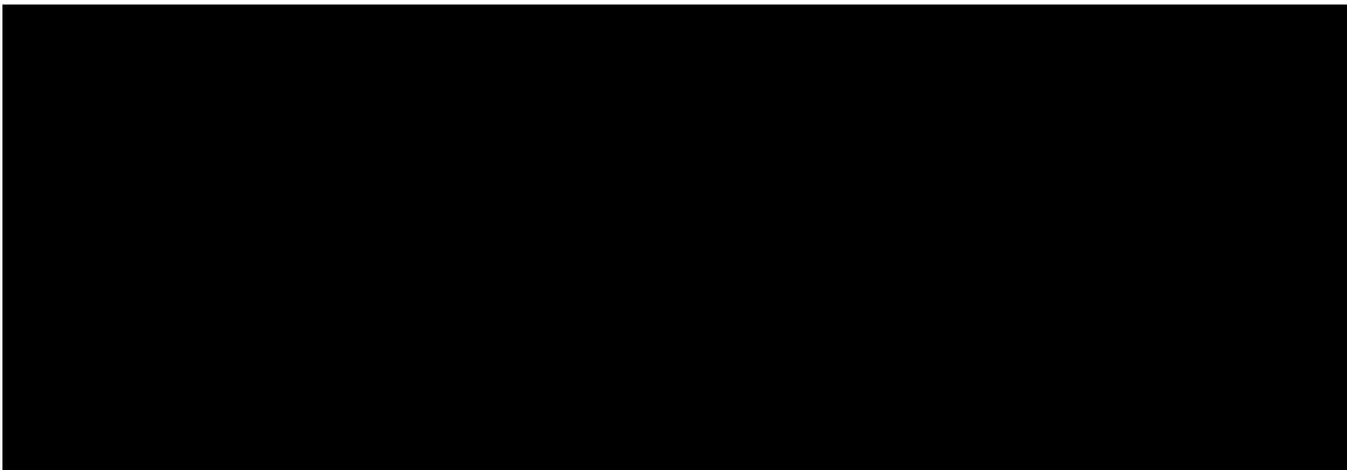
Wir möchten uns über das gemeinsame Schriftstück [REDACTED] hinaus zum Bauvorhaben Binsenweiherweg-Unterkirchbergerstrasse mit einer Rückfrage äußern.

Wir konnten aus dem offiziell einsehbaren Bebauungsplan aus dem Internet nicht klar erkennen, ob die uns zugesagte bzw. angesprochene (Feuerwehr)Zufahrt entlang unseres Zauns bzw. Grundstückslinie nun dort geplant ist oder nicht. Diese benötigen wir unter anderem für die Heizöl Lieferung und zu gelegentlichen Andienung bzw. Abholung von Sperrgut (Gartenabfälle etc). Bitte bestätigen sie uns in Schriftform eine dort geplante (Feuerwehr)Zufahrt.

Falls die Feuerwehrezufahrt entlang unseres Grundstücks (bzw. entlang des angrenzenden Nachbargrundstückes Hausnummer 21) nicht eingeplant ist, wollen wir hierzu gehört werden und hiermit gleichzeitig unsere Bedenken äußern.

Falls an genannter Stelle eine befahrbare (Feuerwehr)Zufahrt geplant ist, betrachten Sie dieses Anliegen unter Zusendung einer schriftlichen Bestätigung als erledigt.

Vielen Dank.



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Okt. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Kopie an SUB IV

25.10.2018

## Äußerungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner und Grundstücksbesitzer des Binsenweiherwegs in Ulm-Wiblingen möchten wir bezüglich des geplanten Bauvorhabens unsere Äußerungen und Bedenken vorbringen.

### 1. Städtebauliches Erscheinungsbild

In diesem Teil von Wiblingen ist rund um den Binsenweiherweg die alte dörfliche Prägung mit der Friedhofskirche, dem dorfhistorischen Gebäude "Oberer Wirt", dem Friedhof mit der alten Friedhofsmauer und den umgebenden Gebäuden der typische dörfliche Charakter als Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet bisher weitgehend erhalten geblieben.

Die geplante 3-4 - geschossige Bauweise stellt unseres Erachtens städtebaulich und atmosphärisch einen Eingriff in diesen dörflichen Charakter und somit einen massiven Fremdkörper dar.

Eine zu erwartende Verdreifachung der Anwohnerzahl auf diesem kleinen abgeschlossenen Areal um den Binsenweiherweg ist so nicht hinnehmbar.

Wir plädieren für eine maximal 2-3 - geschossige Bauweise mit maximal 25 Wohneinheiten.

### 2. Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgaragenzufahrt

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

**Wir können außerdem nicht nachvollziehen, dass die Autos der längsseitig angeordneten Häuser 1, 2 und 4 (hälftig), die an die Unterkirchberger Straße angrenzen und nicht auf an den Binsenweiherweg angrenzenden Baugrundstücken errichtet werden, über den Binsenweiherweg fahren sollen.**

**Die Tiefgaragenzufahrt sollte für diese Häuser an der Unterkirchbergerstraße liegen. Zwischen Haus 2 und 4 erscheint eine Tiefgaragenzufahrt möglich und angebracht.** Diese Alternative sollte unbedingt planerisch geprüft und durch die Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau nochmals beurteilt werden.

Diese neue Lage der TG-Zufahrt stellt unseres Erachtens keine erhöhte Unfallgefahr dar, da die Unterkirchberger Straße an dieser Stelle übersichtlich ist und geradlinig verläuft.

Die Autos der oberirdischen Stellplätze der Wohneinheiten (Haus 3 und Haus 4 anteilig), die auf direkt angrenzende Baugrundstücke errichtet werden, fahren bei dieser Alternativlösung über den Binsenweiherweg ab.

Durch den Wegfall der TG-Zufahrt in diesem Bereich könnten außerdem zwei zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, d.h. im gesamten also 8 oberirdische Stellplätze.

Bei Zufahrt von der Unterkirchberger Straße könnte auf Höhe der bestehenden Fußgängerfurt zusätzlich eine Ampel als Querungshilfe installiert werden mit 3 Vorteilen:

1. PKW-Verkehr über den Binsenweiherweg nur durch direkte Anwohner, Besucher und andienende Fahrzeuge.
2. Verkehrsberuhigung auf Höhe der Häuser 1, 2 und 4 (wegen der Ampel).
3. Fußgänger und Radfahrer kreuzen die Unterkirchberger Straße sicher. Derzeit stehen die Schulkinder morgens minutenlang am Straßenrand und warten, bis sich ein Autofahrer erbarmt.

Bei der bisher geplanten Erschließung über den Binsenweiherweg sehen wir als Anwohner ein weiteres großes Problem:

Bei derzeit 11 Einfamilienhäusern mit 20 eigenen Fahrzeugen muss unserer Meinung nach entsprechend bei ca. 40 hinzukommenden Wohnungen mit mindestens 70 zusätzlichen PKWs gerechnet werden.

Es ist mit einer starken Zunahme des Verkehrsaufkommens von 250% zu rechnen

Bei nur 58 vorgesehenen Stellplätzen auf dem Baugrundstück (52 Tiefgaragenplätze und 6 oberirdische) müssen ein Teil der Anwohner und deren Besucher zwangsläufig zum Parken den Binsenweiherweg in Anspruch nehmen.

Zu erwarten ist, dass eine Straßenseite des Binsenweiherwegs komplett zugeparkt wird.

Die Gefährlichkeit und Unübersichtlichkeit durch eine 90-Grad-Kurve wird wegen Zunahme der parkenden Autos und des Verkehrsaufkommens verschärft.

Zudem verkehren im Binsenweiherweg - durch den hier langjährig beheimateten landwirtschaftlichen Betrieb - regelmäßig landwirtschaftliche Fahrzeuge mit größerer Breite, für die parkende Fahrzeuge ein Hindernis darstellen.

### **3. Ableitung Abwasser und Oberflächenwasser**

Im Binsenweiherweg besteht derzeit schon abwassertechnisch eine Unterdimensionierung.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einer Mischwasserleitung in der Dimension DN 250 an den Hauptkanal der Hauptstraße angeschlossen. Dieser Hauptkanal weist im Anschlussbereich ebenfalls nur die Dimension DN 250 auf. Dementsprechend kommt es bei Starkregen zu Überflutungen und Rückstau im Binsenweiherweg.

Bei der Ableitung des Ab- und Niederschlagwassers sollte die Einleitung aus den neuen Wohngebäuden **nicht** in den Mischwasserkanal Binsenweiherweg zur Hauptstraße hin erfolgen. Denkbar ist ein Anschluss an die vom Wohngebiet Eschwiesen kommenden Schmutz- und Regenwassergrundleitungen.

Idealerweise sollte eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen werden.

#### **4. Lärmschutz**

Um das Wohngebiet am Binsenweiherweg gegen den Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße abzuschotten, wurde ein baumbepflanzter Lärmschutzwall angelegt, der die letzten 40 Jahre erfolgreich seine Pflicht tat.

**Unserer Meinung nach sollte bei Neubebauung des Areals der mit öffentlichen Mitteln gebaute Lärmschutzwall erhalten bleiben.**

Nach derzeitiger Planung wird der Wall bis zum angrenzenden Nachbargrundstück abgetragen. Es entsteht somit eine Schallschneise zwischen den Gebäuden und eine Schallreflektionsfläche an der 4 - geschossigen Ostseite des Gebäudes. Der Verkehrslärm der Unterkirchberger Straße wird u. E. somit großflächig auf das ganze dahinterliegende Wohngebiet weitergeleitet.

In diesem Fall sind entsprechend ersatzweise Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese sind im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens zu ermitteln und zu bewerten.

**Die Schallbelastung für das angrenzende bestehende Wohngebiet darf nach Erstellung der neuen Wohngebäude nicht höher sein als heute.**

#### **5. Landwirtschaftliche Immissionen**

Uns stellt sich die Frage, ob die gebotene Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene emissionsträchtige Landwirtschaft in der Nachbarschaft in diesem Fall nicht eine andere oder eine reduzierte Wohnnutzung erfordert.

Auf alle Fälle sollte der Fachdienst für Landwirtschaft für die Beurteilung der landwirtschaftlichen Immissionen auf die neuen Wohngebäude im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens hinzugezogen werden.

#### **6. Ökologische Aspekte**

Insbesondere auf dem Lärmschutzwall aber auch auf den angrenzenden Grundstücken hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Bestand von ca. 30 Bäumen entwickelt, der für das ökologische Gleichgewicht eine beachtliche Rolle spielt. Vögel haben sich eingenistet, Insekten haben hier und in den Sträuchern ihr Zuhause gefunden. Das sollte so bleiben.

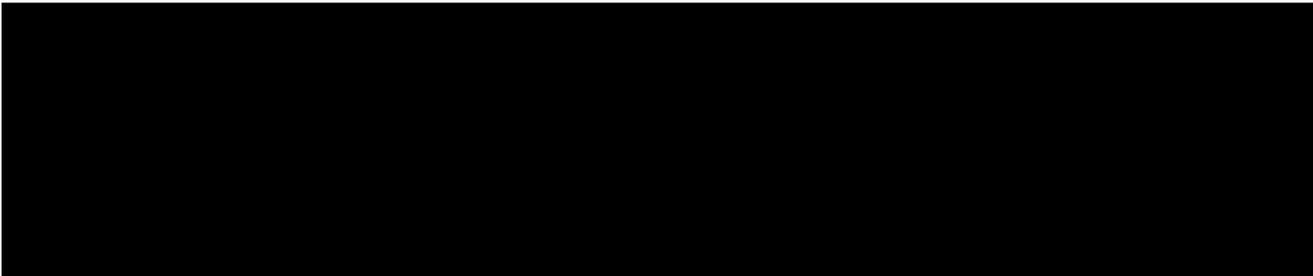
Wir haben mit dem BUND Ulm Kontakt aufgenommen und um eine Stellungnahme gebeten.

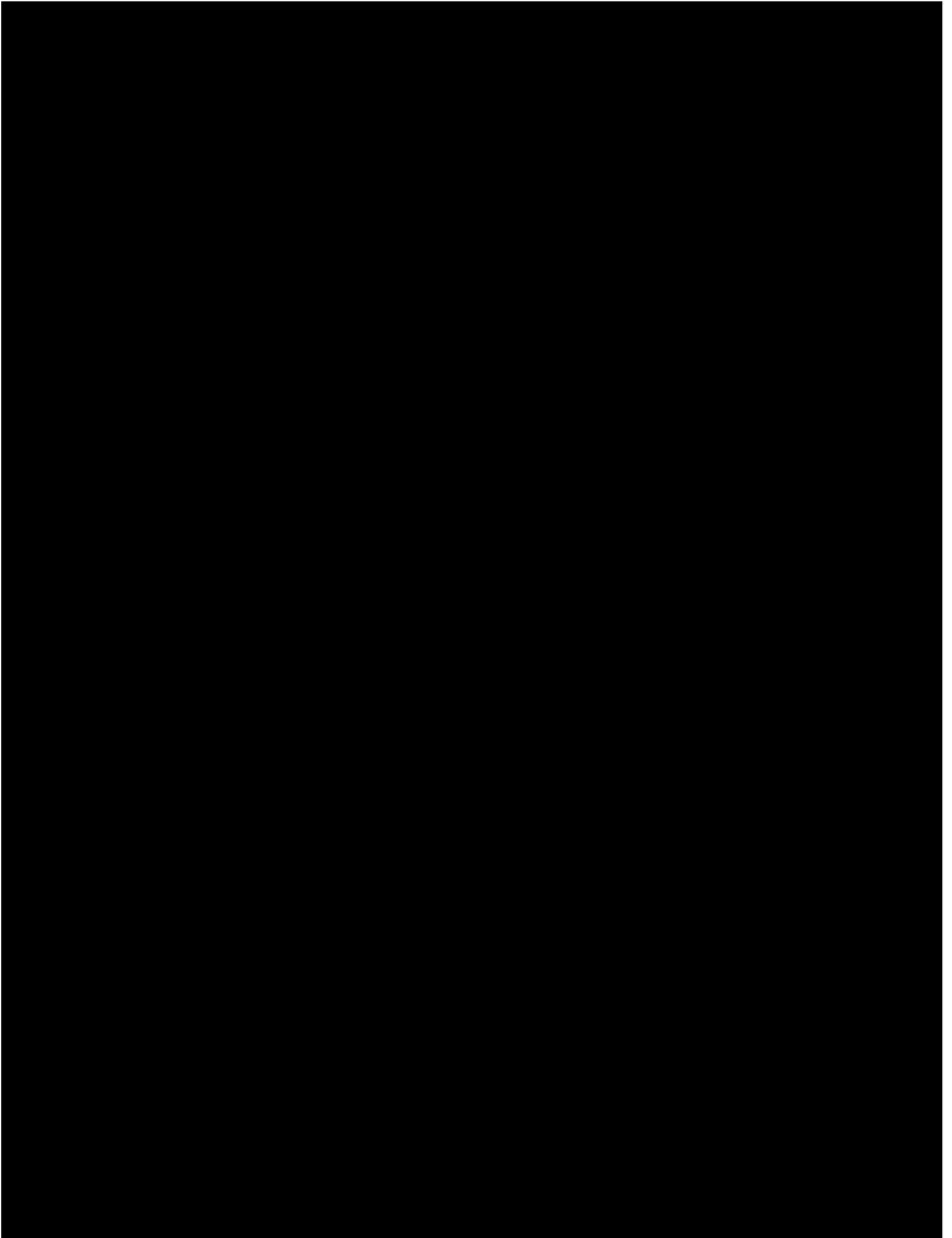
Wir fordern den weitestgehenden Erhalt des Baumbestands und entsprechende Ersatzpflanzungen.

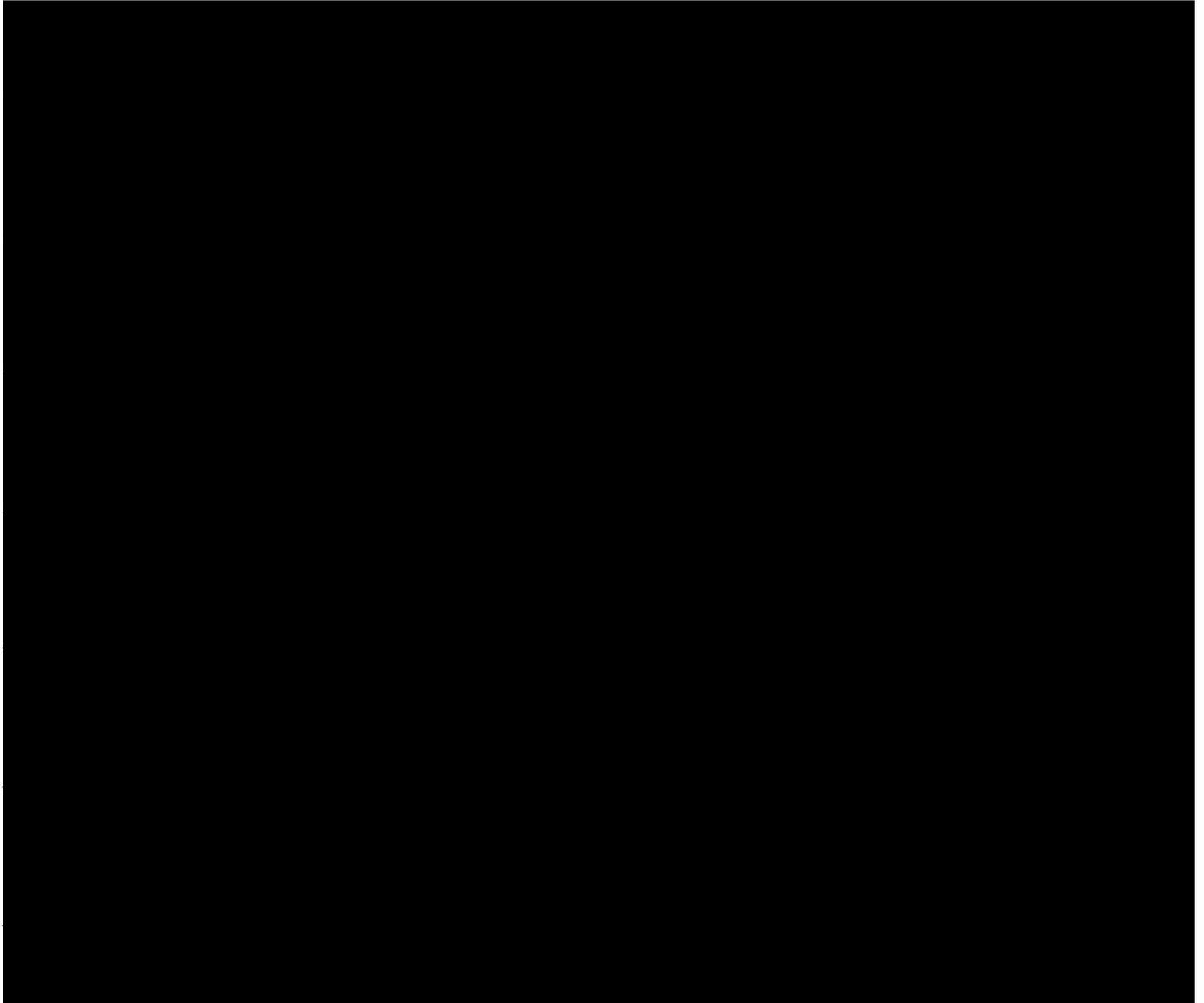
#### **7. Andienung der Baustelle**

Uns Anwohnern ist es des Weiteren ein großes Anliegen, dass die Andienung der Baustelle während der Bauphase über die Unterkirchberger Straße erfolgt. Zum einen wegen der einhergehenden Lärmbelästigung, zum anderen wegen der baulichen Situation der kleinen Seitenstraße, die nicht für eine Dauerbelastung mit so großen Baufahrzeugen ausgelegt ist.

Mit freundlichen Grüßen







A handwritten signature in blue ink, written on a set of five horizontal lines. The signature is a cursive-style name that spans across the lines, starting near the top line and ending near the bottom line.

Stadt Ulm  
 Stadtplanung  
 Umwelt Baurecht  
 Münchnerstr. 2  
 89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Okt. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

26.10.2018

**Einschreiben**

Kopie an SUBTU

**Äußerungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 „Binsenweiherweg – Unterkirchbergerstr.“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend zu der Veröffentlichung des geplanten Bauvorhaben, möchten wir unsere Bedenken vorbringen.

Unser landwirtschaftlicher Betrieb wird als GbR auch zukünftig betrieben und befindet sich nur wenige Meter entfernt vom geplanten Bauvorhaben.

Auf dieser Hofstelle besteht **Bestandschutz**.

Durch die intensive Bebauung geht der dörflichen Charakter verloren und dadurch wird unsere Existenz gefährdet.

Wir fordern deshalb ein Immissions- bzw. Geruchsgutachten erstellen zu lassen.

Es muss wie bisher unserem Betrieb ein ausreichender Schutz gewährleistet werden, d.h. es muss weiterhin gewährleistet sein, dass der Betrieb nicht aufgrund seiner Nähe zur Wohnbebauung andauernden Auseinandersetzungen ausgeliefert ist.

Die Zufahrt zu unserem Betriebsgelände erfolgt über den Binsenweiherweg.

Überwiegend sind Fahrzeuge mit Überbreite im Einsatz. Hierfür ist die volle Breite des Binsenweiherweges erforderlich.

Im aktuell vorliegendem Bauvorhaben sind 58 Stellplätze ausgewiesen. Aus den geplanten 40 Wohneinheiten resultieren mit Andienung und Besucherfahrzeugen eine weitaus höhere Fahrzeugzahl als Stellplätze verfügbar sind.

Die mangelhafte Parkplatzsituation wird sich auf die nächstliegenden Strassen verlagern.

(Beispiele hierfür gibt es genügend „Siehe Bauabschnitt 1 Eschwiesen“).

Ebenfalls verweisen wir auf den Zeitungsartikel in der Südwest Presse vom 22.10.2018

**„Bürgerdialog OB Czisch und Stadträte nehmen beim Spaziergang durch Göggingen Kritik und Anregungen auf“.**

Dabei hat sich der Oberbürgermeister wie folgt geäußert: Die Stadt solle die Bauträger anhalten, nicht aus jedem Zentimeter Profit zu schlagen, sondern auch genügend Stellplätze zu schaffen.

Hiermit erheben wir gegen dieses Bauvorhaben **Einspruch**.

Wir bitten Sie höflich unsere Bedenken zu beachten.



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Abteilung Städtebau und Baurecht I  
Herr Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 323448

Datum  
11.10.2018

Seite 1/1

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
"Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße" 180.2-48**

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2

**89070 Ulm**

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 18. Okt. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB IV

**REFERENZEN** Herr Kastler / Ihr Schreiben vom 08.10.2018  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 Göppel Marcus  
**TELEFONNUMMER** +49 731 100 84399  
**DATUM** 16.10.2018  
**BETRIFFT** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Starße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der neu zu versorgenden Gebäude, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Marcus Göppel

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

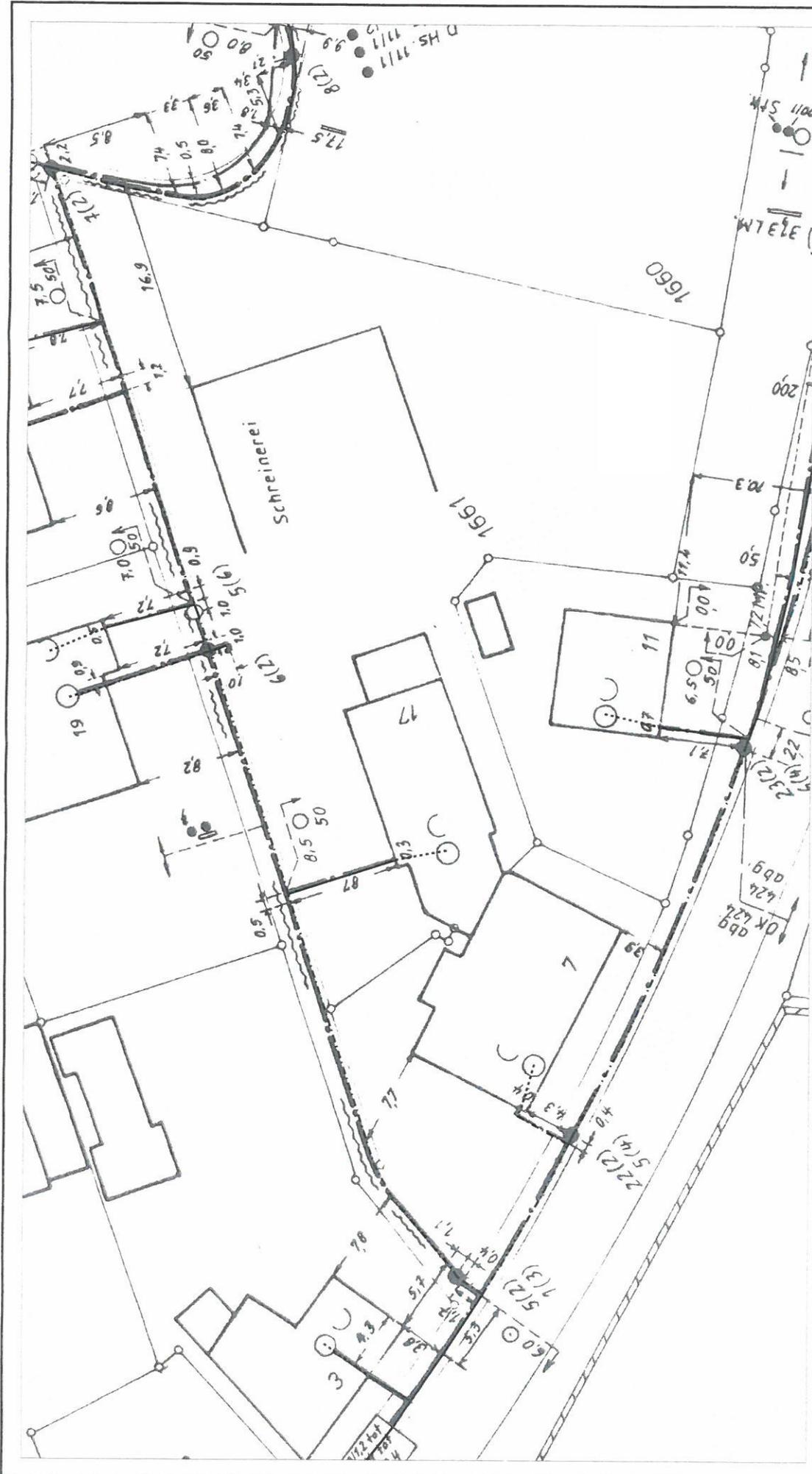
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: [www.telekom.de/service](http://www.telekom.de/service)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ATMh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATMh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Sudwest	AsB	4
PTI	Stuttgart	VsB	731B
ONB	Ulm	Name	A764447
Bemerkung:		Datum	16.10.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	
		Blatt	1



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 05. Nov. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	TB				



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I  
Herrn Kastler  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH  
Karlstraße 1-3  
89073 Ulm

Asset-Management & Planung/Projektierung  
N 11  
Wolfgang Daubner/We  
Telefon 0731 166-1085  
Telefax 0731 166-1819  
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

29.10.2018

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße", Ulm-Wiblingen

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der  
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kastler,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße", Ulm-Wiblingen auf eigene Berührungspunkte geprüft. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. A.

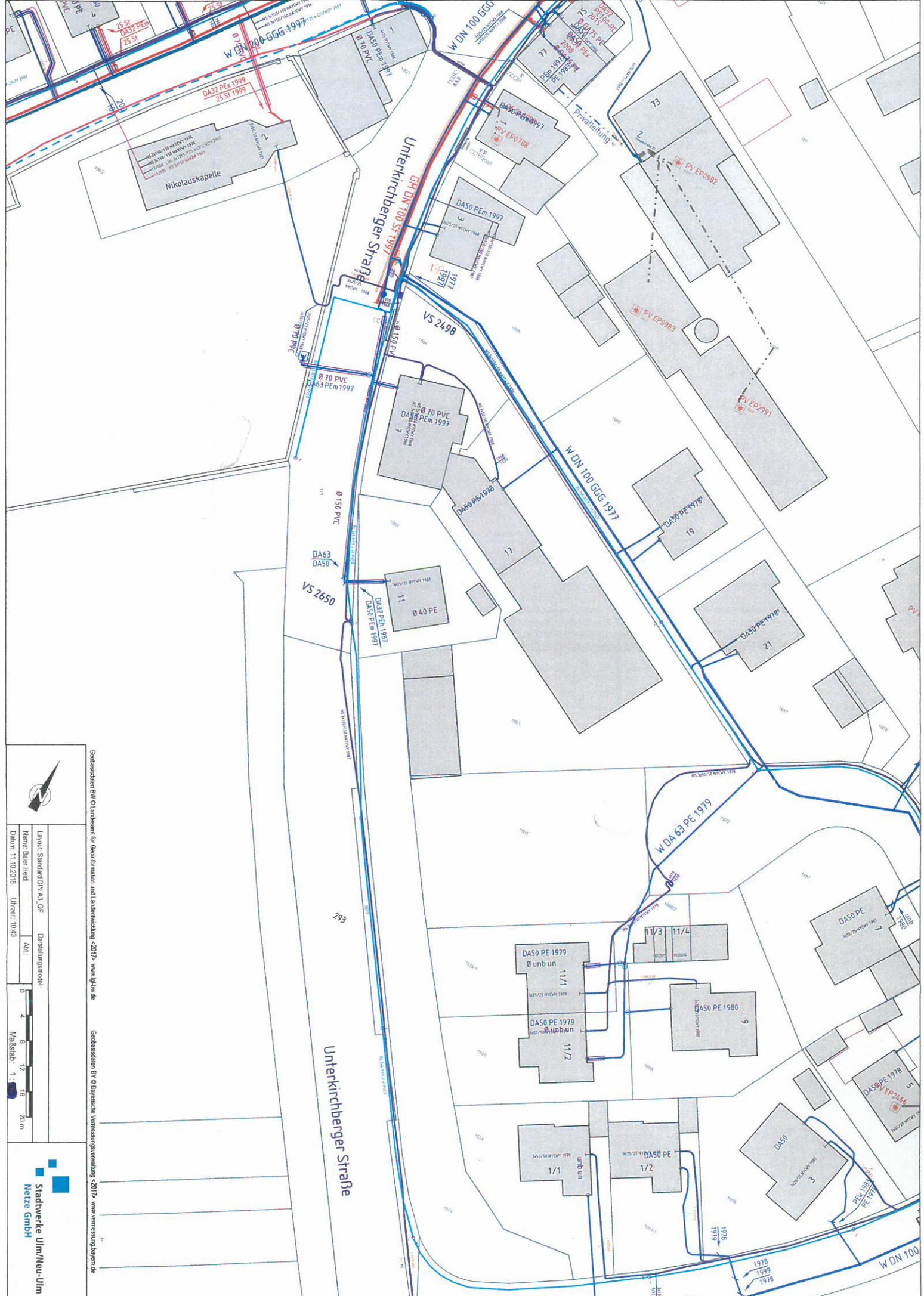
Dr. Holger Ruf

i. A.

Wolfgang Daubner

Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Seite 1 von 1



**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 29. Oktober 2018 13:43  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Kriminalprävention zu Binsenweiherweg - Unterkirchberger Str.pdf  
**Anlagen:** Kriminalprävention zu Binsenweiherweg - Unterkirchberger Str.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.

Aus kriminalpräventiver Sicht bitten wir, den beigefügten Hinweis zu beachten.

Freundliche Grüße

Reiner Durst  
Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47  
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: [www.polizei-ulm.de](http://www.polizei-ulm.de)

E-Mail Dienstzweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de) (**Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt**)

E-Mail persönlich: [reiner.durst@polizei.bwl.de](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de) (keine Sichtung bei Abwesenheit)



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM

REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 25.10.2018

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"

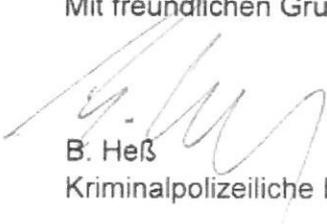
Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht gib es keine Einwände.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
B. Heß

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

**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., 06.11.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-09303

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

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

**Unterrichtung und Aufforderung der Träger öffentlicher Belange zur Äußerung nach  
§ 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 08.10.2018

Anhörungsfrist 09.11.2018

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **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.

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 Bodenkenwerten, 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.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **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 Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **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.

## **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

## **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB  
Herrn Heinrich Kastler

Per E-Mail: [h.kastler@ulm.de](mailto:h.kastler@ulm.de)  
CC: [info@ulm.de](mailto:info@ulm.de)

Tübingen 07.11.2018  
Name Sandra Kreußler  
Durchwahl 07071 757-3253  
Aktenzeichen 21-15/2511.2-  
2101.0/180.2/48  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)  
Schreiben/E-Mail vom 08.10.2018

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

## I. **Belange des Straßenwesens**

### 1. **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.**

#### 1.1. **Art der Vorgabe**

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im **Innenbereich** bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gemäß § 22 StrG einheitlich **10 m**, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

#### 1.2. **Rechtsgrundlage**

§ 22 Abs. 3 StrG

### 2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.**

Ausbauabsichten der L 260 bestehen derzeit nicht.

### 3. **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug.**

Entsprechend § 22 Abs. 6 StrG / § 9 Abs. 7 muss ein Bebauungsplan die Begrenzung der Verkehrsfläche sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

In den vorliegenden Unterlagen ist weder der Fahrbahnrand der Landesstraße dargestellt noch sind Baugrenzen aufgezeigt.

#### **Zum Entwurf:**

#### 3.1. **Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone**

Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 260 ein mindestens 10 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen.

### **3.2. Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen**

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Dieser von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen.

### **3.3. Lärmschutz**

Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 260, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene Landesstraße vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Straßenbauverwaltung an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

### **3.4. Überarbeitung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Ulm wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

## **II. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes**

Keine Anregungen zum vorliegenden Vorhaben.

gez.

Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/180.2/48

Dem  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
*Per E-Mail: [info@alb-donau-kreis.de](mailto:info@alb-donau-kreis.de)*

und

Dem  
Regionalverband Donau-Iller  
*Per E-Mail: [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de)*  
*CC: [martin.samain@rvdi.de](mailto:martin.samain@rvdi.de)*

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 07.11.2018  
Regierungspräsidium

gez.  
Kreuzer

## **Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Freitag, 9. November 2018 15:31  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Wolfrum, Simone (RPS); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)  
**Betreff:** Ulm-Wiblingen: BPL Binsenweiher-Unterkirchberger BtraÙe, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

### 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet liegt gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Somit befindet sich der überplante Bereich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kirche.

Die Neubebauung sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und großen Kubaturen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht zu sehen ist; die Bebauung tritt somit in Konkurrenz zur historischen Situation. Die Neubebauung steht jedoch 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, erheblich Bedenken werden indessen nicht vorgetragen.

### 2. Archäologische Denkmalpflege:

Leider konnte die archäologische Denkmalpflege die Planungen noch nicht prüfen. Sollten seitens der archäologischen Denkmalpflege Anregungen oder Bedenken bestehen, werden diese nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)  
Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist

## **Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Betreff:** WG: Ulm-Wiblingen: BPL Binsenweiher-Unterkirchberger BtraÙe, TÖB-Anhörung

**Von:** Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [<mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de>]

**Gesendet:** Montag, 12. November 2018 08:58

**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

**Cc:** Thiem, Wolfgang (RPS); Schmid, Dr. Doris (RPS)

**Betreff:** Ulm-Wiblingen: BPL Binsenweiher-Unterkirchberger BtraÙe, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird lediglich um Übernahme folgenden Hinweises gebeten:

Das Vorhaben liegt in der Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Stützpunkt 2b der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Neu-Ulm "Gruppe Wiblingen" sowie der Prüffläche „Siedlung Wiblingen“. Aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Baugrundstücks im Zuge früherer BaumaÙnahmen können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen GrüÙen

Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz  
Landesamt für Denkmalpflege im  
Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung  
Stellvertretender Referatsleiter  
Fachbereichsleitung Mittelalter- und Neuzeitarchäologie  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142

Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)

[www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM

Ulm, 13.11.2018  
Nst.: 6693

## SUB I – Herr Kastler

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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.

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.



Mammel

SUB V-397/18

07.12.2018

Nst. 6045

SUB I

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

#### **Altlasten**

Stellungnahme wird bis zum 07.12.2018 nachgereicht!

#### **Naturschutz**

Es wird grundsätzlich begrüßt, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen eingeräumt wird. Dennoch ist hier festzuhalten, dass im Zusammenhang mit der hier geplanten Bebauung auch die Fällung von Bäumen und zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden sind und somit auch Eingriffe erfolgen. Seitens des Naturschutzes bestehen daher folgende Forderungen/Anregungen:

- Es ist ein Fachbeitrag Artenschutz zu erstellen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in den vorhandenen und zum Abriss vorgesehenen Altgebäuden sowie in den zu fällenden/rodenden Bäumen/Gehölzbeständen Lebensstätten geschützter Arten befinden.
- Es wird im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dringend angeraten, an den neu entstehenden Gebäudekomplexen nach Möglichkeit in die Gebäudefassade integrierte, künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sollte vorab mit der unteren Naturschutz-

abgestimmt werden.

- Aus den Unterlagen ist noch nicht erkennbar, in welchem Umfang Gehölzentnahmen, Neupflanzungen erfolgen soll bzw. die Grünflächengestaltung angelegt werden soll. Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis befürwortet. Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Bebauungsplan erstellt wird.  
Die neu anzulegenden Grünflächen sind so herzustellen, dass möglichst vielfältige und blütenreiche Flächen entstehen. Auf eine extensive Pflege und die Entwicklung artenreicher Wiesenflächen sollte hingewirkt werden.

Der Freiflächengestaltungsplan soll auch Angaben und Darstellung der vorgesehenen neuen Gehölzpflanzungen und Grünflächen enthalten. Den Plan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

- Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.

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

I. A.

gez.

Schwarz