Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	**Stellungnahme der Verwaltung:**
<u>Stellungnahme 1, Schreiben vom 31.10.2020 (Anlage 6.1)</u>	
Nach wiederholten Nachfragen zum Sachstand der Bauplanung Beyerstr. 14 wurde uns von Seiten der UWS am 21. Februar 2021 mitgeteilt: „Die städtebauliche Lage, Anzahl der Geschosse sowie Größe und Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück werden voraussichtlich im Rahmen eines Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte 2020 festgelegt. Bestandteil des Verfahrens ist eine Beteiligung der Nachbarn. Hierzu werden Sie als Nachbar im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung selbstverständlich rechtzeitig kontaktiert.“ In der Folge wurden wir für 9. Oktober 2020 zu einem Gespräch eingeladen, in dem wir mit einem bereits prämierten Architektenentwurf konfrontiert und geschockt wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Dieser Entwurf ist für uns, die unmittelbaren Anlieger in der Beyerstr. 10, nicht akzeptabel. Das Raum- und Wohnkonzept der Wohnungen im Südbereich der Beyerstr. 10 ist dominant mit großzügigen Fenstern nach Süden ausgerichtet. Dies ist in der Folge der Gegebenheiten, die sich an dem damaligen Neubau in der Beyerstr. 14 orientiert haben. In der neuen Planung Beyerstr. 14 wird jetzt keinerlei Rücksicht auf den Baubestand in der Beyerstr. 10 genommen: Wesentliche Le-	Bereits im Rahmen der Vorbereitung zur Mehrfachbeauftragung mit 7 Architekturbüros durch die Vorhabenträgerin wurde die Grundrisssituation der angrenzenden Beyerstraße 10 betrachtet: Bei den Wohnungen sind die Wohnräume nach Osten bzw. mit den Balkonen nach Westen orientiert. In der Südfassade befinden sich zusätzliche Fenster, die für die Raumbelichtung keinen übergeordneten Charakter haben. Die Planung der Vorhabenträgerin sieht eine qualitätvolle und dem Standort angemessene Neubebauung vor, die die

bensbereiche der dortigen Bewohner werden zukünftig eingemauert. Das Planungskonzept der Stadt und der UWS (durchlaufende Straßenfluchten) kann nur dann funktionieren, wenn sich Neubauten an Bestandsfassaden anschließen, bei denen keine oder wenige Fenster gegeben sind. So fällt zum Beispiel beim Entwurf der Beyerstr. 14 auf, dass dort auf der „Kontaktbreite" zur Beyerstr. 10 nur spärlich Fenster vorgesehen sind, während im anschließenden „Hofhaus" mit seinem unverbauten Nordblick großzügige Fensterflächen geplant sind. Die Architekten haben offensichtlich erkannt, dass der Blick auf Mauern keine Lebensqualität darstellt. Es kann und darf nicht sein, dass Wohn- und Lebensqualität für die einen geschaffen werden, indem man sie bei anderen beschneidet.	Blockrandstruktur, welche durch die vorherige Bebauung unterbrochen war, wieder aufgreift. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Bestandsgebäude Beyerstraße 10 ist mit ca. 7,5 Meter in dieser innenstädtischen Situation angemessen. Aufgrund der Befensterung der Wohnungen der Beyerstraße 10 nach Osten bzw. Westen ist keine Unzumutbarkeit zu sehen, wenn gegenüber den südlichen Fenstern eine gut gestaltete Fassade in angemessenem Abstand entsteht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die städtebauliche Konzeption nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist weiterhin gegeben. Die öffentlichen Belange einer zukunftsgerichteten, städtebaulichen Entwicklung und einer Aufwertung des innenstadtnahen Quartiers sowie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum überwiegen den vorgetragenen privaten Belang.
Dass es auch anders gehen könnte, zeigt der Entwurf des Büro Loweg aus Stuttgart. Hier sind die Interessen der Bewohner der Beyerstr. 14 und aller Nachbarn berücksichtigt und schafft zudem einen zusätzlichen Bezug zur geplanten Landesgartenschau. Dies würde nicht nur die Wohnqualität in der Beyerstr. 14, sondern auch der Umgebung insgesamt heben. Und unter Umständen würde eben dieses Konzept auch ein Stockwerk mehr vertragen, um entsprechende Raumkapazitäten zu schaffen. Die Einwender bitten, das Konzept unter den o.g. Gesichtspunkten grundsätzlich zu überplanen und insbesondere den Entwurf des Büro Loweg konzeptionell zu berücksichtigen. Die Einwender würden sich freuen, ggf. in diesen Prozess frühzeitig und auch ernsthaft einbezogen zu werden.	Der Entwurf des Büros Loweg würde die südliche Befensterung des Baukörpers Beyerstraße 10 geringer beeinträchtigen. Aufgrund funktionaler und städtebaulicher Nachteile (u.a. Grundrissorganisation und -größen für die geplanten geförderten Wohnungen mit den Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg nicht vereinbar, keine Einfügung der Gebäudetypologie in die bauliche Umgebung, hohe Baukosten im Verhältnis zur Anzahl der geplanten Wohnungen, eingeschränkte Barrierefreiheit) wurde der Entwurf von der Fachjury nicht ausgewählt. Eine Aufstockung wie vorgeschlagen, würde die Nachteile nicht beheben. Daher wird der von einer Fachjury in der Mehrfachbeauftragung als beste Lösung empfohlene Entwurf des Büros Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbB weiterverfolgt.
<u>Stellungnahme 2, Schreiben vom 03.05.2021 d.s.t.rechtsanwälte mit Schreiben der Mandanten vom 31.10.2020 und vom 30.04.2021 (Anlage 6.2)</u> <u>Schreiben d.s.t.rechtsanwälte vom 03.05.2021:</u> Grundhaft wird von folgendem ausgegangen:	

I. In der SWP vom 01.04.2016 ist die Geschichte der Bewegung und der sogenannten „Drachenburg“ abgebildet. Des Weiteren wird auf den Artikel vom 03.11.2020 verwiesen. Hieraus geht hervor, dass die Einrichtung im weiteren Sinne „gestiftet“ und an die Stadt unter Erhalt des Zwecks geschenkt wurde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II. Es mag zwar sein, dass die UWS (als Bauträger?) eine eigenständige Gesellschaft abbildet; entsprechend dem Grundsatz „keine Flucht des Staates ins Privatrecht“ handelt es sich aber letztendlich um ein öffentliches Unternehmen im Besitz der Stadt. 1. Wenn nunmehr im Endergebnis keine 100% Frauenbelegung entsteht, sondern andere Konzepte verwirklicht werden, stellt sich die Frage inwieweit Bindungen in einer Schenkung aufgegeben werden können. 2. Würde es sich um eine Stiftung handeln, würde (unabhängig vom Lauf der Zeit seit Gründung der Stiftung) stets der Grundsatz gelten, der Stifterwille ist zu beachten! Dann wäre auch bei der Aufsichtsbehörde der Stadt, dem Regierungspräsidium Tübingen, mit der „Stiftungsbehörde“ ein neutrales staatliches Aufsichtsorgan zur Vorgehensweise aufgerufen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
III. Mit Vertragswesen zwischen der Stadt und UWS könnten entsprechende Bindungsstrukturen (z.B. mit dringlich gesicherten Belegungsrechten) abgesichert werden. In Bezug auf den weiteren Sachvortrag wird um Offenlegung des Stiftungs- bzw. Schenkungsvorgangs durch Übersendung der Verträge auf die Kanzlei gebeten. Dies könnte digital mühelos kurzfristig dargestellt werden. Der Unterzeichner würde dann hierzu weitergehend Stellung nehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Stiftungs- oder Schenkungsvorgänge sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
B) Wie mit Anlage meldet sich nunmehr die Miteigentümer der WEG als Angrenzer mit den dort angesprochenen Argumenten. Die Stellungnahme macht sich der Unterzeichner zu Eigen und überlässt diese als Anlage.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Einwendungen der Miteigentümer der Beyerstraße 10 wird im nachfolgenden Textverlauf eingegangen.
C) Es bestehen Bedenken in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.	

I. Stadtseits soll der ehemalige Staffelbauplan mit einer Baulinie zur „Beyerstraße“ vorhabenbezogenen Bebauungsplan substituiert werden. 1. Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (neu in die BauNVO durch die Novelle 2017) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. 2. Es bestehen Bedenken, ob eine solche Festsetzung für ein Einzelgrundstück und nicht für ein Gebiet (hier: Grundstück Flst. Nr. 1754/8) überhaupt erfolgen kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich daher um das Grundstück der Vorhabenträgerin UWS, die ein konkretes Projekt plant. Ein Ausschluss, dass die Gebietskategorisierung nicht für ein einzelnes Grundstück erfolgen darf, findet sich in der Baunutzungsverordnung nicht. Auch bei anderen Gebietskategorien wie z.B: "Allgemeines Wohngebiet" oder "Gewerbegebiet" besteht die Möglichkeit, den Gebietscharakter für einzelne Grundstücke festzusetzen.
II. Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,8 und die Höhenentwicklung dürfte die maximale Geschossflächenzahl von 3,0 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ohne weiteres überschritten werden; dies auch mit Blick auf ein (möglicherweise nicht vollständig BauNVO-konformen) Tiefgaragenprivileg gemäß § 19 IV 3 BauNVO in Verbindung mit der Höhenfestsetzung (Ziff. 1.2.2 bis 1.2.4).	Die Geschossflächenzahl des Vorhabens liegt rechnerisch bei 3,0. Die Vorgabe des §17 BauNVO ist somit eingehalten. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für die Tiefgarage und ihre Zufahrt ist städtebaulich begründet und die Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
III. Zwar wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1.1.1 zunächst der Zulässigkeitskatalog des § 6a II BauNVO übernommen 1. Von der Sonderermächtigung des § 6a IV Ziff. 1 mit der Festsetzung Ziff. 1.1.3 Gebrauch gemacht. 2. Im Grunde kommt aber eine Durchmischung im Sinne von § 6a BauNVO vorliegend nicht zustande. 3. Eigentlich handelt es sich um kombinierte Wohn- und Gastronomienutzung. Insofern stellt sich die Frage, ob dies vom Gebietscharakter her eine Durchmischung erzeugt und ob die Ziff. 1.1.1.4 (mit Blick auf § 12 III a BauGB) im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung ausreichenden Hinweis zu dem gibt, was letztendlich planungsrechtlich gewollt ist.	Der Gesetzgeber hat das urbane Gebiet insbesondere für die Entwicklung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen eingeführt und damit auf die aktuellen städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Anforderungen reagiert. Hinsichtlich der Nutzungen ist beim Urbanen Gebiet eine Flexibilität gegeben, da gesetzlich -im Gegensatz zu einem Mischgebiet mit maximal 50 Prozent festgelegtem Wohnanteil- kein bestimmtes Nutzverhältnis geregelt ist. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, ein Stadthaus mit gemischter Nutzungsstruktur zu entwickeln, sieht das Vorhaben vor allem in dessen Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vor. Städtebauliches Ziel ist es, die Erdgeschossbereiche entlang der übergeordneten Straßenräume mittels vielfältiger und belebender Nutzungen wieder zu beleben und das Quartier in seiner Nutzungsvielfalt zu stärken. Die Wohnnutzung im

	Erdgeschoss wird an der Straßenseite zur Beyerstraße daher ausgeschlossen. Anderweitige, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen (z.B. soziale Nutzungen) sind nicht ausgeschlossen. Mit dem Festsetzungskatalog kann für künftige Entwicklungen nachhaltig eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.
IV. Unterlagen zum Umgang mit Lärm (auch dem Verkehrslärm z.B. Straßenbahnlinie oder der Lärmsituation im Bereich des „Ehinger Tors“) waren nicht vorhanden; hierbei wird festgestellt, dass es sich selbstverständlich erst um die erste Beteiligungsphase handelt und insofern noch nachgearbeitet werden kann (in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen). Dieweil wird dies zunächst nur fürsorglich angeregt.	Eine Schallimmissionsprognose wurde durch das Büro umt - Umweltingenieure GmbH, Ulm zur Auslegung des Bebauungsplans erstellt. Die Ergebnisse werden im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Schallimmissionsprognose wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
C) Es wird gebeten dem Unterzeichner die vollständigen Sitzungsvorlagen für die Ausschuss-/Gemeinderatssitzung, was die weitere Vorgehensweise angeht, zur Verfügung zu stellen.	Die Sitzungs- und Planunterlagen sind öffentlich und können im "Ratsinformationssystem" der Stadt Ulm abgerufen werden. Ca. 1 Woche vor der jeweiligen Ausschuss- bzw. Gemeinderatssitzung werden die Unterlagen online gestellt (https://www.ulm.de/rathaus/stadtpolitik/gemeinderat). Während der öffentlichen Auslegung sind die auszulegenden Unterlagen zudem digital auf der website der Stadt Ulm unter "https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung" abrufbar.
<u>Schreiben Mandanten vom 31.10.2020:</u> Siehe Stellungnahme 1 (Anlage 6.1)	Auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben Anlage 6.1 wird verwiesen.
<u>Schreiben Mandanten vom 30.04.2021:</u> Die Einwender sind unmittelbare Nachbarn der Beyerstr. 14 in Ulm. Dort war bisher ein Wohnprojekt für alleinstehende Frauen. Ein Trägerverein schenkte diese Immobilie der Stadt Ulm mit der Auflage, die Nutzung des Gebäudes im Sinne des Wohnprojektes fortzuführen. Die Stadt übergab die Immobilie mit dieser Zweckbindung an die UWS, die nun einen Neubau plant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Als die Einwender 2019 aus der Presse von den Neubauplänen erfuhren, wandten diese sich schon frühzeitig voller Sorge an die UWS. In einer	Die Auffassung der Einwender, dass das Verfahren von der „UWS im Schulterschluss mit der Stadt und den gemeinderätlichen Aufsichtsräten in aller

äußerst geschickt formulierten Antwort von Dr. Pinsler wurde den Einwendern eine „rechtzeitige" Beteiligung versprochen, wenn über „Lage, Anzahl der Geschosse sowie Größe und Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück" entschieden wird. Als bis dahin baurechtlich unerfahrene Menschen begriffen die Einwender zu spät, dass Dr. Pinsler damit wolkig ein Verfahren umschrieb, in dem die UWS im Schulterschluss mit der Stadt und den gemeinderätlichen Aufsichtsräten in aller Stille die Möglichkeiten des Baurechts nutzen konnte, um Fakten zu schaffen. Das Ergebnis war für den Einwender niederschmetternd. Die Kubatur des geplanten Baukörpers geht aus Sicht der Einwender voll zu Lasten ihres Gebäudes. Aus ihrer Sicht gnadenlos, werden die Möglichkeiten genutzt, um hier verdichtetes Bauen zu realisieren. Die zulässige Grundflächenzahl wird überschritten.	Stille die Möglichkeiten des Baurechts" nutzten, kann nicht nachvollzogen werden. Die Vorhabenträgerin hat eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um eine große Auswahl an Lösungsvorschlägen zu erhalten und den für den Standort und die vorgesehene Nutzung besten Entwurf zu finden. Aufgrund der hohen Anforderungen an den Städte- und Wohnungsbau und der historischen Bedeutung des Projektes hat die Vorhabenträgerin 7 Architekturbüros anstatt üblicherweise 3 bis 5 Architekturbüros zur Teilnahme aufgefordert. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Umsetzung des durch eine Fachjury empfohlenen Entwurfs. Die geplante Bebauung greift die umgebenden städtebaulichen Strukturen auf und schafft eine der stadträumlichen Situation angemessene bauliche Arrondierung im Kreuzungsbereich Beyerstraße / Ecke Wörthstraße.
Bei dem sich nun anschließenden „Beteiligungsprozess" der UWS standen dann nur noch Marginalien zur Diskussion. Das angewandte Onlineverfahren wurde von der Marketingabteilung der UWS findig gesteuert und viele Einwände mit Plattitüden gekontert („Unsere Erfahrung…"). Dabei wurde die UWS zum Coronagewinner: Eine Reihe der betroffenen Nachbarn hatte keine ausreichende Medienerfahrung, um sich hier aktiv einzubringen und persönliche Begegnungen unter den Betroffenen waren nicht möglich.	Der durchgeführte digitale Beteiligungsprozess mit Briefkasteneinwurf von Informationsblättern war den coronabedingten Versammlungseinschränkungen geschuldet und sollte frühzeitig die Öffentlichkeit zum einen über das geplante Vorhaben informieren und zum anderen die Möglichkeit bieten, zum Vorhaben Stellung zu beziehen. Dieser Beteiligungsprozess wurde freiwillig von der UWS und losgelöst vom formalen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Tief enttäuscht von diesem unlauteren Vorgehen bleibt den Einwendern die letzte Möglichkeit, über das Bebauungsplanverfahren noch Einfluss zu nehmen.	Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Das Verfahren läuft im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Die Gemeinde kann zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufstellen und ändern. Das Bebauungsplanverfahren ist im BauGB verbindlich geregelt. Aufgrund der besonderen historischen und stadträumlichen Rahmenbedingungen des Projektes hat sich die Verwaltung trotz der Möglichkeit zur Durchführung des sogenannten beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB (Aufstellung und

	Auslegung zusammen) für eine mehrstufige Beteiligung entschieden, d.h. dass eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung stattfindet. Damit hat Jede/r die Möglichkeit, ihre / seine Interessen und Rechtspositionen im Verfahren darzulegen und zu wahren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander abgewogen.
Auf Grund der Unterlagen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.03.2021 bringen die Einwender im Rahmen der Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beyerstraße 14“ in Ulm folgende Einwendungen vor:	
1. Lage des Stadthauses Wie die Einwender der Stadt und der UWS bereits mitgeteilt haben, werden durch das „Stadthaus“ die Zimmer der Südseite des angrenzenden Baukörpers extrem beschattet. Die Verantwortlichen sehen darin eine „zumutbare Einschränkung“. Sie gehen dabei von der Behauptung aus, dass die Hauptorientierung der dortigen Zimmer in einer Ost-/Westachse liege. Das ist falsch. Richtig ist, dass die dominante Richtung – im für diese Wohnungen zentralen Wohnbereich (Ecke Süd/Ost) – die Südrichtung ist.	Auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben Anlage 6.1 wird verwiesen. Bei den Wohnungen der Beyerstraße 10 sind die Wohnräume nach Osten bzw. mit den Balkonen nach Westen orientiert. In der Südfassade befinden sich zusätzliche Fenster, die für die Raumbelichtung keinen übergeordneten Charakter haben.
3-D-Simulationen ergaben zudem, dass die Dominanz des „Stadthauses“ dadurch verstärkt werden wird, in dem dieses direkt auf die Baugrenze gebaut werden soll, während das angrenzende Gebäude durch die derzeitige Gestaltung des Hofeingangs zurückgesetzt ist. Würde das Haupthaus etwa um zwei Grad um den Drehpunkt Ecke Beyer-/ Wörthstraße Richtung Westen gedreht, würden sich die jeweiligen Verlängerungen der Hauskanten der Gebäude Beyerstraße 14 und dem benachbarten Gebäude an der Grundstücksgrenze schneiden. Dies würde zum einen die Linienführung optisch angleichen, zum anderen auch die Blicksituation für das straßenzugewandte Südzimmer etwas verbessern. Die beiden Flügel („Wohnhaus“ und „Hofhaus“) könnten, wie geplant, verbleiben.	Die angeregte „Drehung“ des Haupthauses wurde durch die Architekten geprüft: Eine angepasste Ausrichtung des Baukörpers wie vorgeschlagen, schafft weder eine Verbesserung der stadträumlichen Situation im Bereich der Beyerstraße noch eine veränderte Belichtungs- und Blicksituation der Südfassade Beyerstraße 10. Die Anpassung hätte zudem nachteilige Auswirkungen auf die Grundrissorganisation der Baukörper. Aufgrund dessen und da eine ausreichende Belichtung und Belüftung der südlich gelegenen Wohnungen der Beyerstraße 10 weiterhin gegeben und der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Bestandsgebäude Beyerstraße 10 mit ca. 7,5 Meter in dieser innenstädtischen Situation angemessen ist, wird von einer Drehung abgesehen.

Die Eingangssituation (Gartentür) auf dem angrenzenden Grundstück könnte der veränderten Situation angepasst werden.	
2. Zufahrt zur Tiefgarage Die Einfahrt zur Tiefgarage von Seiten der Beyerstraße ist weder sachgerecht noch zumutbar. Die Beyerstraße ist bereits durch eine Vielzahl verkehrlicher Situationen belastet: - Sie ist eine beliebte Abkürzung von der Wagner- zur Zinglerstraße zur Umgehung der Ampeln am Ehinger Tor. - Bring- und Holdienste der Eltern vom Schollgymnasium und St. Hildegard werden im Wesentlichen in der Beyerstraße abgewickelt. - Durch Besucher der Gastronomie entstehen zusätzliche Verkehre. - Besucher des Finanzamtes, Lehrer der Schulen, Mitarbeiter der Firmen in der Wörth- und Elisabethenstraße sowie Besucher des Bestattungsinstitutes sind bereits in diesem Bereich auf Parkplatzsuche. - Kinder, aber auch Erwachsene, queren „eilig" die Straße auf dem Weg zur Straßenbahn. - Radfahrer aus der Wörthstraße überfahren die Kreuzung zur Beyerstraße schräg, um in den Park einfahren zu können. - Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den schnelleren Verkehrsfluss in der Beyerstraße entsteht ein erhöhtes Unfallrisiko an der Schnittstelle zur geplanten Tiefgarageneinfahrt.	Die Vor- und Nachteile der Zuwegung zur Tiefgarage über die Beyerstraße oder die Wörthstraße wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens gegenübergestellt. Die Zufahrt von der Wagnerstraße über die Beyerstraße wurde als übergeordnete Anbindung der Tiefgarage gewertet. Ein entscheidender Punkt für die Überlegung der Anordnung der Tiefgaragenzu- und abfahrt in der Beyerstraße war, dass die Wörthstraße vorrangig als Fahrradstraße ausgewiesen ist. Die täglichen Fahrbewegungen von Fahrradfahrern zeigen, dass es sich dabei um eine übergeordnete Fahrradachse von der Innenstadt in die Weststadt (und umgekehrt) handelt. Die geplante Tiefgaragenzu- und abfahrt überschneidet sich in der Beyerstraße nicht mit der Radwegeachse. Die Beyerstraße ist im Bereich der Tiefgaragenanbindung als Einbahnstraße ausgebaut. Die Verkehrsflächen sind für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens so dimensioniert, dass ein ausreichender Verkehrsfluss gewährleistet ist, auch wenn ein in die Tiefgarage einfahrendes Auto kurzzeitig warten muss. Die Vorteile hinsichtlich Aufstellflächen und Sichtbeziehungen überwiegen bei der Beyerstraße gegenüber der Wörthstraße. Im Bereich der Wörthstraße müssten mehrere öffentliche Parkplätze wegfallen, um die notwendige Verkehrssicherheit im Bereich der Tiefgaragenzufahrt gewährleisten zu können.
Die Zufahrt von der Zinglerstraße und von der Wörthstraße aus südlicher Richtung würde eine zusätzliche Schleife der Verkehre durch die Spielstraßen Nüblingweg, Wolbachweg, Reichartweg erfordern. Das wäre eine unnötige Verkehrsbelastung und widerspräche dem Charakter dieser Straßen.	Die im Zusammenhang mit den 27 geplanten Stellplätzen entstehenden Fahrzeugbewegungen können von den umgebenden Verkehrsräumen problemlos aufgenommen werden. Die Positionierung der Tiefgaragenzu -und abfahrt in der Beyerstraße ist sowohl sachgerecht als auch zumutbar für die Einwender.

Dagegen wäre aus Sicht der Einwender die Zufahrt für die Tiefgarage in der Wörthstraße eine sinnvolle Lösung: - Durch den Status einer Fahrradstraße ist der Verkehrsfluss langsamer und das Unfallrisiko wird vermindert. - Verkehrsbelastungen werden für die Anwohner mehr gestreut und damit erträglicher. - Die Zufahrt zur Tiefgarage ist aus allen Richtungen direkt möglich. Unnötige Schleifen werden vermieden und damit Lärm und Verkehr reduziert. - Nicht nur die Beyerstraße, sondern auch Nübling-, Wolbach- und Reichartweg werden entlastet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die vorausgegangene Darlegung verwiesen.
Zusätzlich muss darauf geachtet werden, dass der Warteraum zur Einfahrt am Tunnelende im Haus liegt. D.h. der Warteraum (und damit die laufenden Motoren der Wartenden) vor der Schranke soll nicht die Straße sondern die Rampe sein. Auch muss die Rampe getunnelt sein, um Anfahrts- und Beschleunigungsgeräusche zu minimieren.	Die Tiefgaragenzu- bzw. abfahrt ist einspurig und wird mit einer Lichtsignal- und Vorrangsteuerung geregelt, so dass Warte- und Haltezeiten gesteuert werden können. Für die ausfahrenden Fahrzeuge sind innerhalb der Tiefgarage ausreichend Aufstellflächen vorhanden. Die zufahrenden Fahrzeuge müssen sich ggf. kurz im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen. Der Verkehrsraum vor der Tiefgaragenzufahrt der an dieser Stelle einbahnigen Beyerstraße ist ausreichend dimensioniert um einen reibungslosen Verkehrsablauf gewährleisten zu können. Die Tiefgaragenrampe liegt im Gebäude und ist eingehaust. Der Schallschutz kann für die Bauteile baulich gewährleistet werden.
Der Parkraum für die Gaststättenbesucher soll möglichst anwohnerfreundlich organisiert werden. Häufig wurde in der Vergangenheit auf die Privatparkplätze vor dem benachbarten Gebäude ausgewichen. Dies führte – neben dem Missbrauch von Privatflächen – besonders nachts zu großer Belästigung, wenn sich Gäste angeheitert und laut plaudernd verabschiedeten, Autotüren schlugen und beschleunigt davonfuhren. Eine Alternative wäre, dafür ab den Abendstunden den Lehrerparkplatz vor dem Schollgymnasium vorzusehen und auszuweisen.	Für die gastronomische Nutzung werden Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Eine weitergehende verkehrliche Organisation der Stellplätze im Bereich um das Plangebiet ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans.

3. Die Clusterwohnung im Hofhaus Der Bauplan sieht im „Hofhaus“ sogenannte Clusterwohnungen vor. Üblicherweise stehen diese für ein Wohnkonzept, in dem sich Menschen freiwillig und überzeugt von dieser Lebensform zusammenfinden, in der Regel ein attraktives Raumangebot und einen hohen Grad an Selbstverwaltung und Eigenverantwortung haben und auf ein langfristiges Zusammenleben ausgerichtet sind. Dieses lässt sich aus Sicht des Einwenders mit dem geplanten Raumkonzept nicht realisieren.	Die zwei Clusterwohnungen stellen als Wohngemeinschaften mit fünf bzw. drei Zimmern und jeweils einem Gemeinschaftsraum ein ergänzendes Wohnraumangebot für Mietergruppen dar, die Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt zu versorgen. Das Konzept von Clusterwohnungen ermöglicht, das Leben in einer Gemeinschaft zu pflegen und mitzutragen. Die UWS verfolgt das Ziel, das historische Erbe der ehemaligen Bebauung in einem Neubau fortzuführen, unter Berücksichtigung aktueller und zukünftiger Wohnanforderungen.
Vielmehr muss hier von betreuten Wohngruppen für bestimmte Zielgruppen ausgegangen werden. In der Regel sind das Angebote für Menschen, die aus einer sozialen Notlage heraus gezwungen sind, sich dieser Wohnform vorübergehend anzuschließen. Selten besteht eine innere Bereitschaft und oft auch nicht die soziale Reife, sich hier angemessen einzubringen. Konflikte können in die Wohn- und Nachbarschaftsumgebung getragen werden. Ambulante Betreuung und/oder Herausforderungen sind dann selten ausreichend. Hier ist unbedingt vorab zu klären, für welche Zielgruppe diese Wohnungen geplant werden, um spezifische Erfordernisse in das Raum- und Betreuungskonzept einzuplanen. Unter Umständen sind Auflagen von Aufsichtsbehörden und Kostenträgern bereits in der Phase zu berücksichtigen. Auch nachbarschaftliche Belange müssen hier immer im Auge behalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Betreuungskonzeptionen und damit verbundene Auflagen von Aufsichtsbehörden oder Kostenträgern sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.
Zudem kommt ein diskriminierender Aspekt zum Tragen: Die Verbannung des „sozialen Wohnens“ in den Hinterhof, zusammen mit Fahrradgarage und Müllentsorgung. Es wird behauptet, dass dies gleichwertiges Wohnen wäre. Wenn dem so ist, könnten Wohnungen getauscht werden. So würde der inklusive Gedanken betont und die Verlagerung der Wohngruppen in das Stadt- und Wohnhaus würde dem Konzept gut anstehen. Für die Betroffenen (z.B. Menschen mit Behinderung) wäre dies ein integrativer Schritt und könnte die Akzeptanz der Wohngruppe erhöhen.	Die Clusterwohnungen erstrecken sich im nördlichen Grundstücksteil, im 1. OG von der Beyerstraße aus, in den Innenhof und sind auf Grund Ihrer besonderen baulichen Anforderungen übereinander angeordnet. Der diskriminierende Aspekt einer Verbannung des „sozialen Wohnens“ in den „Hinterhof“ kann nicht nachvollzogen werden. Die Wohnräume im Innenhof sind von sehr hoher Qualität und durch Ihre Südausrichtung zum Innenhof geschützt vom umgebenden Verkehrsgeschehen. Eine Mischung des Wohnraumangebots aus öffentlich geförderten Wohnungen (40 %) und dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur

	Verfügung stehenden Wohnungen (60 %) ist eines der zentralen Ziele der neuen Bebauung. Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt, um dem inklusivem Gedanken uneingeschränkt umsetzten zu können.
4. Dachterrasse Im Hofhaus ist eine Dachterrasse mit Überdachung zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Damit wird am eine räumlich exponierten Stelle eine Treff- und Feierkultur Tür und Tor geöffnet. Die umliegenden Baukörper sind hervorragende Verstärker zur Beschallung des nachbarschaftlichen Umfelds. Allein der Verweis auf eine Hausordnung – wie geschehen – ist aus Sicht der Einwender lächerlich. Vielmehr müssen bauliche Maßnahmen des Lärm- und Lichtschutzes vorgesehen werden, die eine nachbarschaftliche Belästigung ausschließen.	Die geplante Dachterrasse stellt neben dem Innenhof einen zweiten gemeinschaftlichen Freibereich dar, der den Bewohnern nach den Regeln der Hausordnung zur Verfügung stehen wird. Die Notwendigkeit besonderer Maßnahmen des Lärm- oder Lichtschutzes wird nicht gesehen. Für den der Nachbarschaft Beyerstraße 10 zugewandten Bereich sind gemeinschaftliche Beetflächen für das Anpflanzen von Blumen und Nutzpflanzen, das sogenannte "urban gardening", vorgesehen. Der Dachaufbau zur Beschattung der Dachterrasse wird von der nördlich angrenzenden Nachbarbebauung abgerückt und orientiert sich in südlicher Richtung zum Innenhof.
5. Der Müllraum Das derzeitige Raumkonzept zur Müllentsorgung geht aus Sicht der Einwender ausschließlich zu Lasten der Bewohner des benachbarten Baukörpers. So sind die Zugänge zu den Müllräumen, die nötigen Transportwege für die Mülltonnen sowie der sich daraus ergebende Bereitstellungsraum für die Müllabholung zur Ostseite organisiert. Die Einwender werden durch Lärm (häufiges Schlagen der Türen und der Tonnendeckel), Gestank und Behinderungen unseres Eingangsbereichs auf Grund der Bereitstellung und Leerung, der zwangsläufig zahlreichen Müllcontainer belästigt werden. Dieses Baukonzept muss auf den Innenhof ausgerichtet werden (Zugang von dort).	Der Müllraum wird über einen Zugang in der Erschließungsfuge zwischen dem Baukörper entlang der Beyerstraße und dem Hofhaus erschlossen. Der Zugangsbereich ist überdacht und nicht dem angrenzenden Nachbarhaus zugewandt. Darüber hinaus ist der Müllraum geschlossen, um Gerüche und Geräusche weitestgehend zu vermeiden. Dies ist auch im eigenen Interesse der Vorhabenträgerin. Sonstige über das übliche Maß hinausgehende Auswirkungen auf das angrenzende Nachbargebäude sind nicht ersichtlich.
Zur Müllabholung sind auch die Möglichkeiten der Wörthstraße einzubeziehen. Wir sind bereits durch die Wohnanlage im Nüblingweg belastet. Hier ist Bereitstellungsraum für die Müllcontainer in „Riech- und Hörweite“ zur Balkonseite des benachbarten Gebäudes.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft.
6. Grundstücksgrenze Zum Schutz und zur klaren Abgrenzung des Grundstücks ist ein Zaun/Hecke (nicht einfach	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung

übergehbar) unbedingt erforderlich. Weiter ist uns eine gute Außenbeleuchtung (bodengerichtet) in den Durchgängen und um das Gebäude wichtig. In den „Tunnels“ der Hofzugänge können sich auch Hausfremde verbergen und unser Weg zum Tor führt direkt daran vorbei.	zu berücksichtigen. Es wird zugesichert, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung entlang der Grundstückgrenze erfolgen wird.
7. Abluft- und Kaminanlagen Aus leidvoller Erfahrung mit Bausünden in der Wohnanlage im Nüblingweg muss unbedingt darauf geachtet werden, dass Lärm- und Geruchsimmissionen durch Heizungs- und Abluftanlagen ausgeschlossen werden. Das bezieht sich insbesondere der Tiefgarage, der Technikräume sowie möglicher Abluft- und Klimaanlagen im Außen- und Dachbereich. Sollte in der Gastronomie ein offener Pizzaofen eingerichtet werden, so dürfen die notwendigen Kamineinrichtungen nicht auch noch zu Lasten des angrenzenden Nachbargebäudes gehen und sogenannter „Rußflug“ ist zu verhindern.	Die Abluftanlagen sind alle abgewandt von der angrenzenden Nachbarbebauung geplant: Die Tiefgarage wird zur eingehausten Tiefgaragenrampe und die Küche der Gastronomie über den Innenhof des geplanten Neubaus, und damit abgewandt von der Nachbarbebauung, entlüftet. Beheizt wird das Gebäude über die Fernwärme. Somit ist auch keine besondere Entlüftung des Heizkellers notwendig.
8. Funkantennen In der Vergangenheit hat die UWS schon einmal auf dem Gebäude der Beyerstraße 14 eine Mobilfunkanlage betrieben. Dies wurde auf Grund des nachbarschaftlichen Widerstands geändert. Dies muss aus Sicht der Einwender so bleiben. Die Nähe zweier Schulen sowie die Nähe einer weiteren Antennenanlage schließen eine solche Nutzung auch zukünftig aus.	Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind keine Funkantennen geplant.
Es schmerzt die Einwender, wenn in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausführliche Gutachten zu Vogel- und Baumschutz vorliegen, sich aber im Vorfeld der Maßnahmen – trotz Bitten – niemand die Mühe gemacht hat, mit den betroffenen Menschen das Gespräch zu suchen. Im Gegenteil: Aus Sicht der Einwender wurde es verschleiert, bis Fakten geschaffen waren. Diese Form der „Beteiligung“ ist eine Posse und setzt den Bürger der Willkür der Entscheidungsträger aus. Die vielbeschworene „Bürgerbeteiligung“ verkommt zum politischen „Marketing“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorherigen Ausführungen zum Thema Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Von den folgenden 8 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	**Stellungnahme der Verwaltung:**
<u>Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 14.04.2021 (Anlage 6.3)</u> Wir weisen darauf hin, dass das Gebäude Beyerstraße 14 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen war. Der Anschluss wurde im Februar dieses Jahres getrennt. Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns frühestmöglich abzustimmen.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.
<u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 28.04.2021 (Anlage 6.4)</u> Aus verkehrlicher Sicht: Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten rät das Polizeipräsidium Ulm zur Beachtung folgender Kriterien: Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehweges und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind keine sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen vorgesehen.

Bei der Pflanzenauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.	
Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.	In der Tiefgarage sind 27 Stellplätze vorgesehen. Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen können bei der einspurig geplanten Tiefgaragenrampe mit einer Lichtsignal- und Vorrangsteuerung funktional abgewickelt werden, so dass Warte- und Haltezeiten gesteuert werden können. Die Verkehrsflächen der an dieser Stelle einbahnigen Beyerstraße ist für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert, so dass ein reibungsloser Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Von einer Störung der Verkehrsströme ist bei der Größenordnung der geplanten Tiefgarage nicht auszugehen.
Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollen diese und die davorliegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Über die Querfugen zwischen den einzelnen Baukörpern ist der Innenhof für jedermann zugänglich. Dies gilt gleichermaßen auch für das Treppenhaus und die Laubengänge. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.	Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden als gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen gestaltet. Die damit einhergehende soziale Kontrolle im rückwärtigen Grundstücksbereich ist gegeben.
Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Einer Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan bedarf es nicht.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 6.5)</u> Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Beyerstraße 14“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stadt Ulm SUB V, Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 6.6)</u> Bodenschutz Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915 sowie den	Die Stellungahme wurde berücksichtigt und der Hinweis zum Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan angepasst.

vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBoDSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBIG-Prüfwertevorschläge. Naturschutz Aus Naturschutz-Sicht bestehen zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 0203.2021) und des Artschutzbeitrags (Stand 16.02.2021) keine grundsätzlichen Bedenken. Es ergeben sich auch keine weiteren Anregungen oder Hinweise. Die Aussagen des Artenschutzbeitrags bezüglich Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind plausibel nachvollziehbar. Die Vorschläge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind vollständig in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. In Ziff. 1.9.2 ist auch festgesetzt, dass fünf Fledermausquartiere in die Fassade zu integrieren sind. In der Vergangenheit hatten wir diese Thematik immer wieder als Planungsempfehlung ausgesprochen. Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 06.05.2021 (Anlage 6.7)</u> Das marode Wohnhaus an der Ecke Beyerstraße/Wörthstraße soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es sind 27 Wohneinheiten sowie Gastronomie an dieser Stelle geplant. Es ist zu begrüßen, dass hier neuer Wohnraum geschaffen wird, modern und zeitgemäß. Das Quartier zwischen Wagnerstraße, Römerstraße und Elisabethenstraße wurde vorrangig in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Tiefgarage können 27 Stellplätze erstellt werden. Der nach der Landesbauordnung BW nachzuweisende Anteil für die geplante Gastronomie wird vollständig in der Tiefgarage nachgewiesen. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl ist für die Wohnungen geplant. Hintergrund dafür ist die Schaffung von 40 % öffentlich gefördertem Wohnraum -nach den Gemeinderatsbeschlüssen

der Nachkriegszeit errichtet. Es sind viele Wohnungen vorhanden allerdings mit sehr wenigen PKW-Stellplätzen. Deshalb ist im Quartier der Parkdruck auf öffentlichen Flächen entsprechend groß. Auch Gewerbebetriebe, Behörden sowie Schulen in der näheren und etwas weiteren Umgebung benötigen hier Parkraum.	zur Wohnungsbaudebatte sind nur 30 % gefordert-. Damit entsteht Wohnraum für Bevölkerungsgruppen, die auf dem Wohnungsmarkt keinen bezahlbaren Wohnraum finden und die zum großen Teil keinen eigenen PKW besitzen und auf den ÖPNV angewiesen sind. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 2 befindet sich direkt gegenüber dem Bauvorhaben. Aufgrund der besonderen NutzerInnen-Struktur im ehemaligen Bestandsgebäude war der Bedarf an Stellplätzen für das Bestandgebäude zwar niedrig, jedoch bestanden bisher keinerlei Stellplätze auf dem Grundstück. Ebenso waren für die ehemals bestehende Gastronomie keine Stellplätze vorhanden. Die Auslösung eines Parkdrucks aufgrund des Neubauvorhabens ist daher nicht zu erwarten. Auf die Begründung Punkt 5 zum Bebauungsplan wird verwiesen.
Nun soll durch den Neubau auch noch vorhandener öffentlicher Parkraum entfallen. Es muss die Frage erlaubt sein, ob Gastronomie, die in einem Neubau geplant wird, schon bei der Planung auf öffentliche Flächen zugreifen muss. Nachvollziehbar ist dies, weil die Anmietung von öffentlichen Flächen für die Außengastronomie deutlich kostengünstiger ist als sie direkt selbst auf dem Grundstück bereit zu stellen; sowohl für Grundstückseigentümer als auch Gastronomiepächter. Wurde denn im Vorfeld bereits mit der Stadtverwaltung geklärt und abgesprochen, dass dieser öffentliche Raum dauerhaft für die private Außengastronomie zur Verfügung gestellt wird? Ein verantwortungsvoller und sorgsamer Umgang mit öffentlichem Raum, der letztendlich von allen Bürgern finanziert wird, ist kritisch zu hinterfragen. Oder gelten wegen der städtischen Partnerschaft am Bauprojekt (Bauträger UWS) andere Maßstäbe? Unabhängig davon ist im genannten Bereich ein hohes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen, da der Gehweg an der Ecke Beyerstraße/Wörthstraße direkt zur Haltestelle „Martin-Luther-Kirche“ der Straßenbahnlinie 2 führt. Der Raum für Fußgängerverkehr muss doch mit anderen Verkehren (Fahrrad, PKW) und hier mit der ge-	Bezüglich der Außengastronomie stellt sich nicht die Frage bzgl. der Bereitstellung von kostengünstiger öffentlicher Fläche, sondern mit welchen Möglichkeiten der Stadtraum belebt werden und die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers, entgegen monofunktionaler Nutzungsstrukturen, erreicht werden kann. Das Ziel der Vorhabenträgerin, die früher bereits an dieser Stelle verortete gastronomische Nutzung auch in die zukünftige Bebauung zu integrieren, unterstützt aus städtebaulicher Sicht auf adäquate Weise die Belebung des Quartiers. Aufgrund der konkurrierenden Nutzungsansprüche werden diese sorgfältig unter- und miteinander abgewogen. Eine zeitweise Beanspruchung eines Stellplatzes in den Sommermonaten für eine Außengastronomie unter Beachtung von Laufflächen für FußgängerInnen erscheint nicht unverhältnismäßig. Die Nutzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans und die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans haben informellen Charakter. Eine zeitlich befristete Genehmigung muss bei den Bürgerdiensten (Ordnungsamt) der Stadt Ulm beantragt werden.

wünschten privaten Außengastronomie untereinander und gerecht abgewogen werden sowie seine Berücksichtigung finden.	
Deutsche Telekom Technik GmbH , Schreiben vom 07.05.2021 (Anlage 6.8)	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 3301903 oder unter der Internetadresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren so früh wie möglich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und eine Beteiligung an der weiteren Planung zugesagt.
Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 07.05.2021 (Anlage 6.9)	
Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Martin-Luther-Kirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG sowie auch in der weiteren Umgebung des ebenfalls umgebungsgeschützten Ehinger Tores. Zwischen dem Neubauvorhaben und dem Ehinger Tor bestehen allerdings keine direkten Blickbezüge. Von der Zinglerstraße bzw. der Furttenbachstraße aus betrachtet ist jedoch anzunehmen, dass man die genannte Kirche sowie den künftigen Gebäudekomplex zusammen wahrnehmen wird. Dieser	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Blickbezüge wurden geprüft. Das Kulturdenkmal wird durch die Neubebauung von keinem Blickpunkt aus beeinträchtigt.

neue Gebäudekomplex mit einer relativen Gesamthöhe von 23,5 Meter (zur Beyerstraße) kann als unzulässige Konkurrenz zur Kirche als historischen städtebaulichen Dominante gesehen werden, eine Beeinträchtigung der Umgebung der Kirche ist damit grundsätzlich nicht auszuschließen. Das Landesdenkmalamt führt aus, dass aufgrund der fast insularen Lage der Kirche, ihrer Entfernung zu dem Bauprojekt sowie der konkreten und auch stark durchgrünten Gesamtsituation, keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes gesehen wird. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege: werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 6.10)</u> Abwasser- und Gewässer Abt. 1: 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 nach Freigabe durch die EBU 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. Bestandunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs- Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.	Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

[redacted]

Ulm, den 31. Oktober 2020

An den/die
Oberbürgermeister der Stadt Ulm Herrn Gunter Czisch
Baubürgermeister der Stadt Ulm Herrn Tim von Winning per Mail
Damen und Herren Gemeinderäte der Stadt Ulm per Mail
Geschäftsführer der UWS Herrn Dr. Frank Pinsler per Mail
Marktplatz 1
89073 Ulm

Neubau Beyerstr. 14: Von der Drachen- zur Monsterburg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Czisch,
sehr geehrter Herr Bürgermeister von Winning,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Dr. Pinsler,

wir möchten in der Neubausache Beyerstraße 14 dringend Ihre Unterstützung erbitten.

Nach wiederholten Nachfragen zum Sachstand der Bauplanung zur Beyerstr. 14 wurde uns von Seiten der UWS am 21. Februar 2020 mitgeteilt: *„Die städtebauliche Lage, Anzahl der Geschosse sowie Größe und Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück werden voraussichtlich im Rahmen eines Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte 2020 festgelegt. Bestandteil des Verfahrens ist eine Beteiligung der Nachbarn. Hierzu werden Sie als Nachbar im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung selbstverständlich rechtzeitig kontaktiert."*

In der Folge wurden wir für 9. Oktober 2020 zu einem Gespräch eingeladen, in dem wir mit einem bereits prämierten Architektenentwurf konfrontiert und geschockt wurden.

Dieser Entwurf ist für uns, die unmittelbaren Anlieger in der Beyerstr. 10, nicht akzeptabel. Das Raum- und Wohnkonzept der Wohnungen im Südbereich der Beyerstr. 10 ist dominant mit großzügigen Fenstern nach Süden ausgerichtet. Dies ist die Folge der Gegebenheiten, die sich an dem damaligen Neubau in der Beyerstr. 14 orientiert haben. In der neuen Planung Beyerstr. 14 wird jetzt keinerlei Rücksicht auf den Baubestand in der Beyerstr. 10 genommen: Wesentliche Lebensbereiche der dortigen Bewohner werden zukünftig **eingemauert.**

Das Planungskonzept der Stadt und der UWS (durchlaufende Straßenfluchten) kann nur dann funktionieren, wenn sich Neubauten an Bestandfassaden anschließen, bei denen keine oder wenige Fenster gegeben sind. So fällt zum Beispiel beim Entwurf zur Beyerstr. 14 auf, dass dort auf der

„Kontaktbreite" zur Beyerstr. 10 nur spärlich Fenster vorgesehen sind, während im anschließenden „Hofhaus" mit seinem unverbauten Nordblick großzügig Fensterflächen geplant sind. Die Architekten haben offensichtlich erkannt, dass der Blick auf Mauern keine Lebensqualität darstellt. Es kann und darf nicht sein, dass Wohn- und Lebensqualität für die einen geschaffen werden, indem man sie bei anderen beschneidet.

Dass es auch anders gehen könnte, zeigt der Entwurf des Büro Loweg aus Stuttgart. Hier sind die Interessen der Bewohner der Beyerstr. 14 und aller Nachbarn berücksichtigt und schafft zudem einen zusätzlichen Bezug zur geplanten Landesgartenschau. Dies würde nicht nur die Wohnqualität in der Beyerstr. 14, sondern auch der Umgebung insgesamt heben. Und unter Umständen würde eben dieses Konzept auch ein Stockwerk mehr vertragen, um entsprechende Raumkapazitäten zu schaffen.

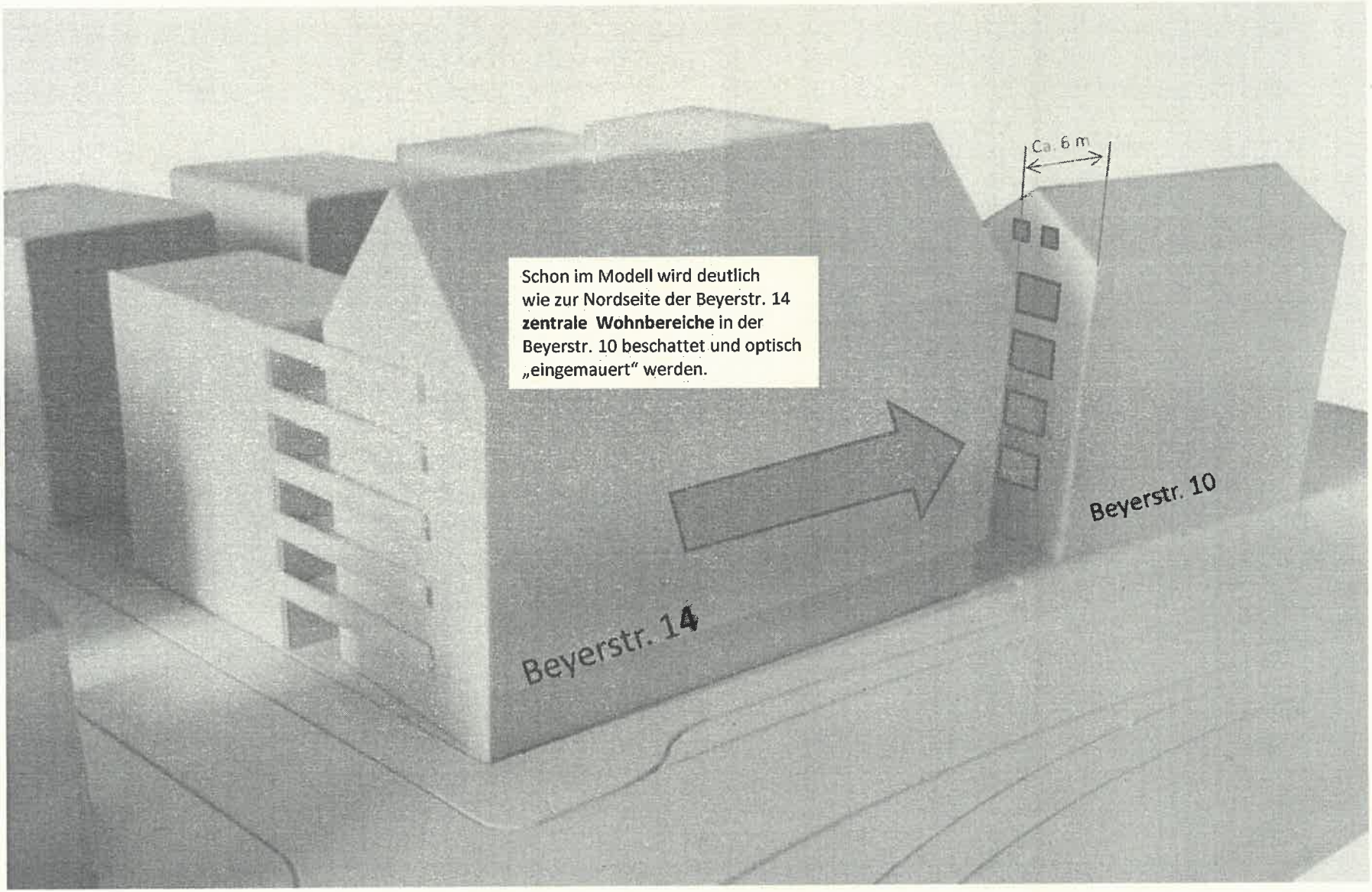
Wir bitten Sie, das Konzept unter den o.g. Gesichtspunkten grundsätzlich zu überplanen und insbesondere den Entwurf des Büro Loweg konzeptionell zu berücksichtigen. Wir würden uns freuen, ggf. in diesen Prozess frühzeitig und auch ernsthaft einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

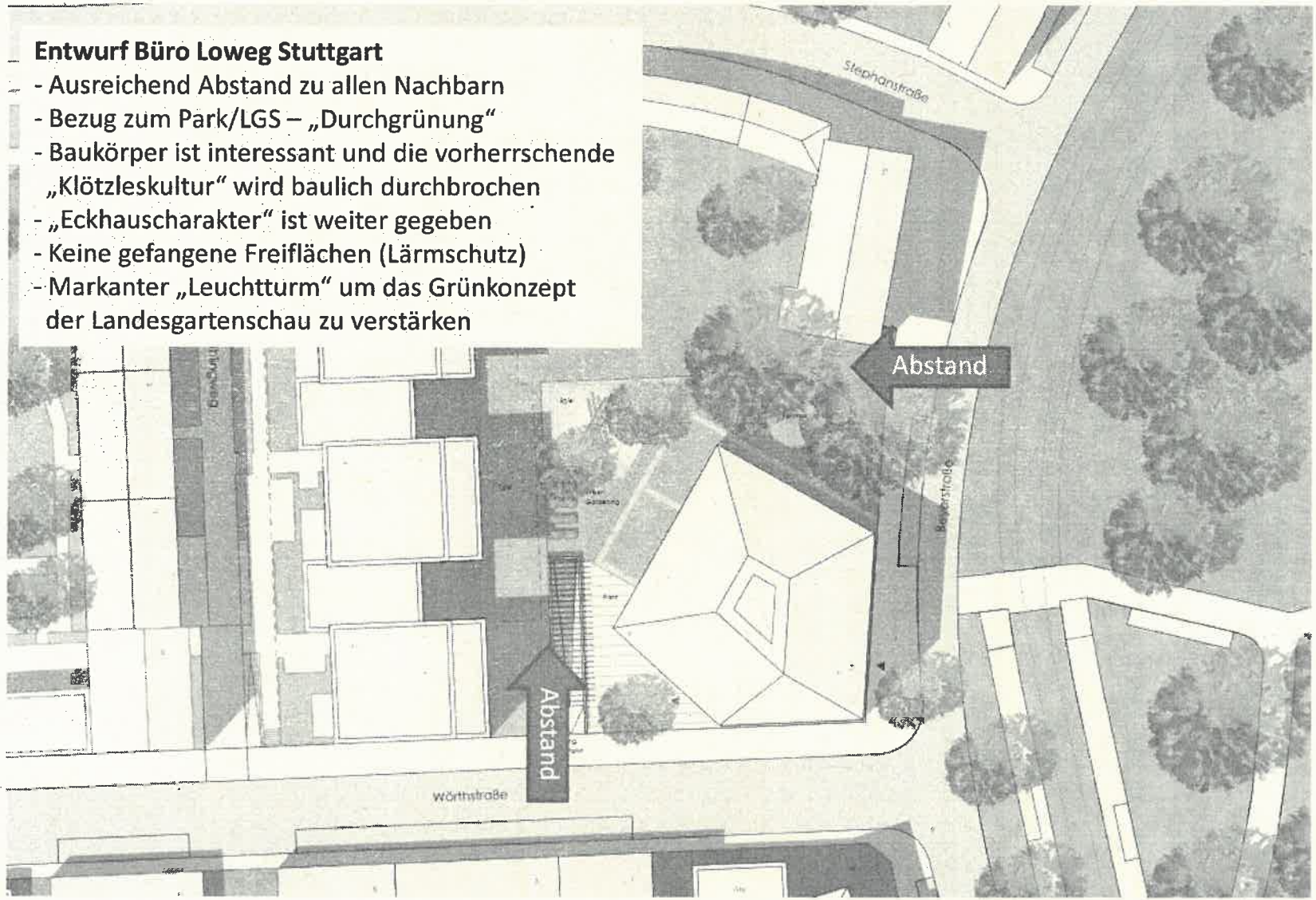
Anlage

- Modell der geplanten Bebauung
- Plan eines alternativen Bebauungskonzeptes (Büro Loweg Stuttgart)

Anlage 1
Modell der geplanten Bebauung



Anlage 2
Plan eines alternativen Bebauungskonzeptes



Anlage 6.2 zu GD 249/10

d·s·t rechtsanwälte

Christian Dangel Fachanwalt für Steuerrecht und für Bank- und Kapitalmarktrecht
Prof. Dr. Andreas Staudacher Fachanwalt für Verwaltungsrecht und für Bau- und Architektenrecht
Elisabeth Fischer Rechtsanwältin

dst Laupheim, Berblingerstraße 31, 88471 Laupheim

Per E-Mail t.vonwinning@ulm.de
und per Telefax: 0731 161-1622

Stadt Ulm
Hauptabteilung/Stadtplanung
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Unser Zeichen: st/00080/21/vh
Ihr Zeichen:
Telefon: 07392 / 9649-0
E-Mail: mail@dst-laupheim.de
Steuernummer : 54011/02888

03.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „*Beyerstraße 14*“
hier: Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Czisch,
sehr geehrter Herr Bürgermeister von Winning,
sehr geehrter Herr Rimmele,

auf diesem Wege erlauben wir uns anzuzeigen, dass wir [redacted] **Beyerstraße 10**, vertreten durch [redacted]

[redacted]

dst Dangel, Staudacher & Partner Rechtsanwälte mbB

Christian Dangel
Prof. Dr. Andreas Staudacher
Elisabeth Fischer

Berblingerstraße 31 · D - 88471 Laupheim
Telefon 0 73 92-96 49-0 · Telefax 0 73 92-96 49-29
mail@dst-laupheim.de · www.dst-laupheim.de

Bankverbindungen:

Donau-Iller Bank eG IBAN: DE46 6309 1010 0630 1110 06 BIC: GENODES1EHI
Kreissparkasse Biberach IBAN: DE69 6545 0070 0008 2738 46 BIC: SBCRDE66XXX
Volksbank Ulm-Biberach eG IBAN: DE58 6309 0100 0009 5940 00 BIC: ULMVDE66XXX
Volksbank Raiffeisenbank
Laupheim-Illertal eG IBAN: DE95 6549 1320 0084 3250 03 BIC: GENODES1VBL

ebenda entsprechend deren Schreiben vom 31.10.2020 **vertreten**. Das Schreiben vom 31.10.2020 legen wir als **Anlage dst 1.1**, die Vertretungsvollmacht als **Anlage dst 1.2** hierneben bei.

A)

Grundhaft wird von folgendem ausgegangen:

I.

In der SWP vom 01.04.2016 ist die Geschichte der Bewegung und der so gennannten *„Drachenburg"* abgebildet, vgl. **Anlage dst 2.1**. Des Weiteren wird auf den Artikel vom 03.11.2020, beigefügt als **Anlage dst 2.2**, verwiesen. Hieraus geht hervor, dass die Einrichtung im weiteren Sinne *„gestiftet"* und an die Stadt unter Erhalt des Zwecks **geschenkt** wurde.

II.

Es mag zwar sein, dass die UWS (als Bauträger?) eine eigenständige Gesellschaft abbildet; entsprechend dem Grundsatz *„keine Flucht des Staates ins Privatrecht"* handelt es sich aber letztendlich um ein **öffentliches Unternehmen** im Besitz der Stadt.

1. Wenn nunmehr im Endergebnis keine 100% Frauenbelegung entsteht, sondern andere Konzepte verwirklicht werden, stellt sich die Frage inwieweit **Bindungen** in einer Schenkung **aufgegeben** werden können.

2. Würde es sich um eine **Stiftung** handeln, würde (unabhängig vom Lauf der Zeit seit Gründung der Stiftung) stets der Grundsatz gelten, der Stifterwille ist zu beachten!

Dann wäre auch bei der Aufsichtsbehörde der Stadt, dem *Regierungspräsidium Tübingen*, mit der *„Stiftungsbehörde"* ein neutrales staatliches Aufsichtsorgan zur Vorgehensweise aufgerufen.

III.

Mit Vertragswesen zwischen der Stadt und UWS könnten entsprechende **Bindungsstrukturen** (z. B. mit dinglich gesicherten Belegungsrechten) abgesichert werden. In Bezug auf den weiteren Sachvortrag wird um Offenlegung des Stiftungs- bzw. des **Schenkungsvorgangs** durch Übersendung der Verträge auf die Kanzlei gebeten. Dies könnte digital mühelos kurzfristig dargestellt werden. Der Unterzeichner würde dann hierzu weitergehend Stellung nehmen.

B)

Wie mit **Anlage dst 1.1** meldet sich nunmehr die [redacted] Angrenzer mit den dort angesprochenen **Argumenten**. Die Stellungnahme macht sich der Unterzeichner zu Eigen und überlässt diese als **Anlage dst 3**.

C)

Es bestehen **Bedenken** in Bezug auf die **Festsetzungen des Bebauungsplans**.

I.

Stadtseits soll der **ehemalige Staffelbebauungsplan** mit einer Baulinie zur *„Beyerstraße"* vorhabenbezogenen Bebauungsplan substituiert werden.

1. Als Art der baulichen Nutzung ist ein urbanes Gebiet (neu in die BauNVO durch die Novelle 2017) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen.

2. Es bestehen **Bedenken**, ob eine solche Festsetzung für ein Einzelgrundstück und nicht für ein Gebiet (hier: Grundstück Flst. Nr. 1754/8) überhaupt erfolgen kann.

Soweit hierzu.

II.

Durch die **gewählte Grundflächenzahl** von 0,8 und die **Höhenentwicklung** dürfte die **maximale Geschossflächenzahl** von 3,0 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ohne weiteres **überschritten** werden; dies auch mit Blick auf ein (möglicherweise nicht vollständig BauNVO-konformen) **Tiefgaragenprivileg** gemäß § 19 IV 3 BauNVO in Verbindung mit der **Höhenfestsetzung** (Ziff. 1.2.2 bis 1.2.4).

III.

Zwar wird mit den **planungsrechtlichen Festsetzungen** Ziff. 1.1.1 zunächst der **Zulässigkeitskatalog** des § 6a II BauNVO 2017 übernommen

1. Von der **Sonderermächtigung** des § 6a IV Ziff. 1 mit der Festsetzung Ziff. 1.1.1.3 Gebrauch gemacht.

2. Im Grunde kommt aber eine **Durchmischung** im Sinne von § 6a BauNVO vorliegend nicht zustande.

3. Eigentlich handelt es sich um **kombinierte Wohn- und Gastronomienutzung**.

Insofern stellt sich die Frage, ob dies vom Gebietscharakter her eine **Durchmischung** erzeugt und ob die Ziff. 1.1.1.4 (mit Blick auf § 12 III a BauGB) im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung ausreichenden Hinweis zu dem gibt, was letztendlich planungsrechtlich gewollt ist.

IV.

Unterlagen zum **Umgang mit Lärm** (auch dem Verkehrslärm z.B. der Straßenbahnlinie oder der Lärmsituation im Bereich des *„Ehinger Tors"*) waren nicht vorhanden; hierbei

wird festgestellt, dass es sich selbstverständlich erst um die erste Beteiligungsphase handelt und insofern noch nachgearbeitet werden kann (in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen). Dieweil wird dies zunächst nur fürsorglich angeregt.

C)

Es wird gebeten dem Unterzeichner die vollständigen Sitzungsvorlagen für die Ausschuss-/Gemeinderatssitzung, was die weitere Vorgehensweise angeht, zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

- Prof. Dr. Staudacher -
Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Anlage dst 1.1

Hausgemeinschaft Beyerstr. 10, 89077 Ulm

Ulm, den 31. Oktober 2020

An den/die
Oberbürgermeister der Stadt Ulm Herrn Gunter Czisch
Baubürgermeister der Stadt Ulm Herrn Tim von Winning per Mail
Damen und Herren Gemeinderäte der Stadt Ulm per Mail
Geschäftsführer der UWS Herrn Dr. Frank Pinsler per Mail
Marktplatz 1
89073 Ulm

Neubau Beyerstr. 14: Von der Drachen- zur Monsterburg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Czisch,
sehr geehrter Herr Bürgermeister von Winning,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrter Herr Dr. Pinsler,

wir möchten in der Neubausache Beyerstraße 14 dringend Ihre Unterstützung erbitten.

Nach wiederholten Nachfragen zum Sachstand der Bauplanung zur Beyerstr. 14 wurde uns von Seiten der UWS am 21. Februar 2020 mitgeteilt: *„Die städtebauliche Lage, Anzahl der Geschosse sowie Größe und Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück werden voraussichtlich im Rahmen eines Bebauungsplans in der zweiten Jahreshälfte 2020 festgelegt. Bestandteil des Verfahrens ist eine Beteiligung der Nachbarn. Hierzu werden Sie als Nachbar im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung selbstverständlich rechtzeitig kontaktiert."*

In der Folge wurden wir für 9. Oktober 2020 zu einem Gespräch eingeladen, in dem wir mit einem bereits prämierten Architektenentwurf konfrontiert und geschockt wurden.

Dieser Entwurf ist für uns, die unmittelbaren Anlieger in der Beyerstr. 10, nicht akzeptabel. Das Raum- und Wohnkonzept der Wohnungen im Südbereich der Beyerstr. 10 ist dominant mit großzügigen Fenstern nach Süden ausgerichtet. Dies ist die Folge der Gegebenheiten, die sich an dem damaligen Neubau in der Beyerstr. 14 orientiert haben. In der neuen Planung Beyerstr. 14 wird jetzt keinerlei Rücksicht auf den Baubestand in der Beyerstr. 10 genommen: Wesentliche Lebensbereiche der dortigen Bewohner werden zukünftig **eingemauert.**

Das Planungskonzept der Stadt und der UWS (durchlaufende Straßenfluchten) kann nur dann funktionieren, wenn sich Neubauten an Bestandfassaden anschließen, bei denen keine oder wenige Fenster gegeben sind. So fällt zum Beispiel beim Entwurf zur Beyerstr. 14 auf, dass dort auf der

„Kontaktbreite" zur Beyerstr. 10 nur spärlich Fenster vorgesehen sind, während im anschließenden „Hofhaus" mit seinem unverbauten Nordblick großzügig Fensterflächen geplant sind. Die Architekten haben offensichtlich erkannt, dass der Blick auf Mauern keine Lebensqualität darstellt. Es kann und darf nicht sein, dass Wohn- und Lebensqualität für die einen geschaffen werden, indem man sie bei anderen beschneidet.

Dass es auch anders gehen könnte, zeigt der Entwurf des Büro Loweg aus Stuttgart. Hier sind die Interessen der Bewohner der Beyerstr. 14 und aller Nachbarn berücksichtigt und schafft zudem einen zusätzlichen Bezug zur geplanten Landesgartenschau. Dies würde nicht nur die Wohnqualität in der Beyerstr. 14, sondern auch der Umgebung insgesamt heben. Und unter Umständen würde eben dieses Konzept auch ein Stockwerk mehr vertragen, um entsprechende Raumkapazitäten zu schaffen.

Wir bitten Sie, das Konzept unter den o.g. Gesichtspunkten grundsätzlich zu überplanen und insbesondere den Entwurf des Büro Loweg konzeptionell zu berücksichtigen. Wir würden uns freuen, ggf. in diesen Prozess frühzeitig und auch ernsthaft einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage

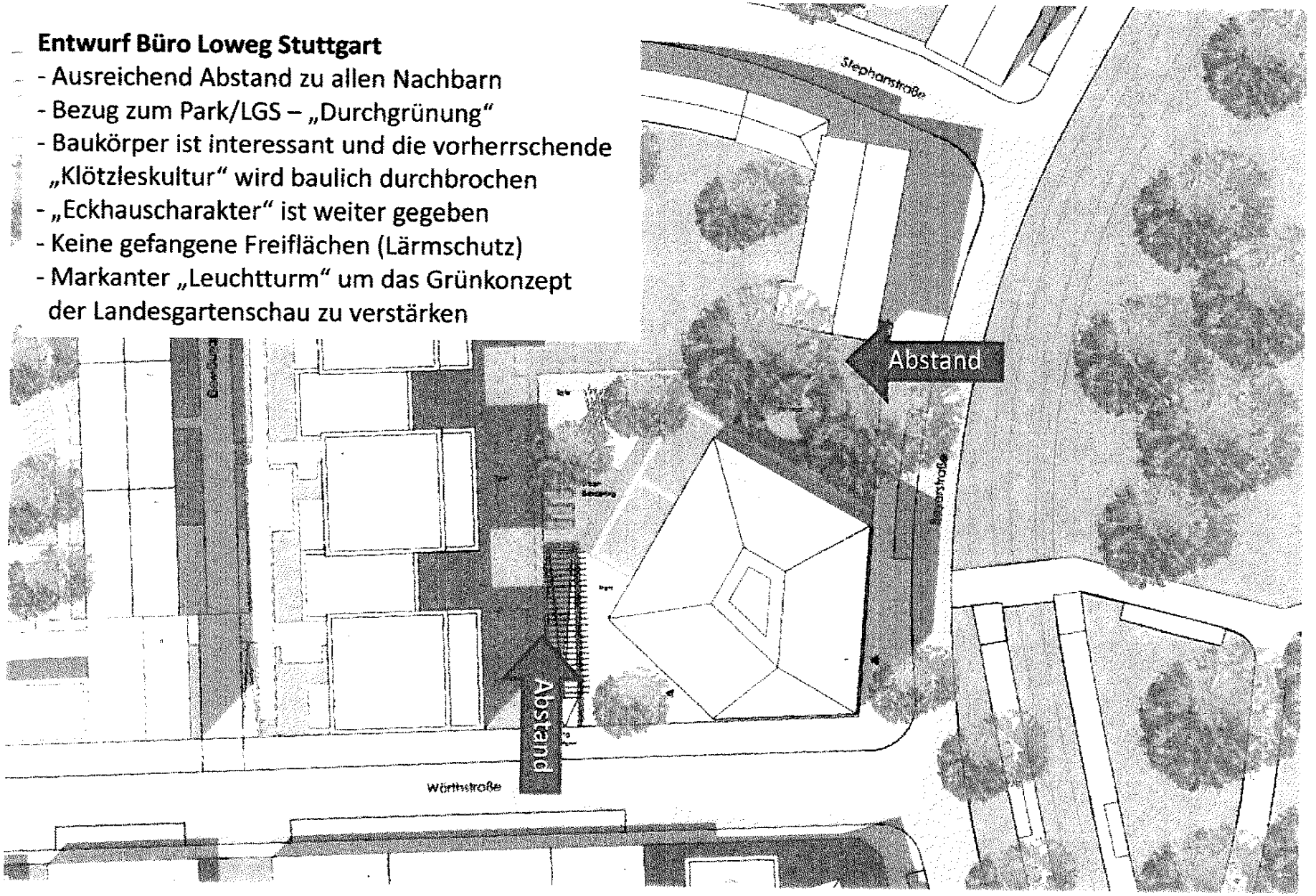
- Modell der geplanten Bebauung
- Plan eines alternativen Bebauungskonzeptes (Büro Loweg Stuttgart)

Anlage 1
Modell der geplanten Bebauung

Anlage 2
Plan eines alternativen Bebauungskonzeptes

Entwurf Büro Loweg Stuttgart

- Ausreichend Abstand zu allen Nachbarn
- Bezug zum Park/LGS – „Durchgrünung“
- Baukörper ist interessant und die vorherrschende „Klötzleskultur“ wird baulich durchbrochen
- „Eckhauscharakter“ ist weiter gegeben
- Keine gefangene Freiflächen (Lärmschutz)
- Markanter „Leuchtturm“ um das Grünkonzept der Landesgartenschau zu verstärken



Fax F von ID: +49 7392 964929 an: SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) 04.05.2021 15:20:39 CEST (Europe/Berlin GMT+02:00) Uhr [00:40:39] OK S.009/027
From:dst-Laupheim +49 7392 964929 04/05/2021 14:55 #242 P.009/027

Anlage dst 1.2

Vollmacht

Zustellungen werden nur an den Bevollmächtigten erbeten

Den Rechtsanwälten **dst Dangel, Prof. Dr. Staudacher, Fischer**
Berblingerstraße 31, 88471 Laupheim

wird hiermit in Sachen **Beyerstraße 10, J. Stadt Ulm**

wegen **Bebauung „*Drachenburg*" (Beyerstraße 14) (Bebauungsplan/Baugenehmigung)**

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Prozessführung – u. a. gemäß §§ 81 ff. ZPO – einschließlich der Befugnis, Widerklagen zu erheben und zurückzunehmen,
2. Vertretung vor den Familiengerichten gemäß §§ 78 Abs. 1 Satz 2 ZPO, Abschluss von Vereinbarungen über Scheidungsfolgen und Antragstellung auf Erteilung von Renten- und sonstigen Versorgungsauskünften,
3. Vertretung und Verteidigung in Bußgeldsachen und Strafsachen (§§ 302, 374 StPO) einschließlich Vorverfahren sowie – auch für den Fall der Abwesenheit – zur Vertretung nach § 411 Abs. 2 StPO und mit ausdrücklicher Ermächtigung und nach §§ 233 Abs. 1, 234 StPO, zur Empfangnahme von Ladungen nach § 145a Abs. 3 StPO, zur Stellung von Straf- und anderen nach der Strafprozessordnung zulässigen Anträgen sowie Anträgen nach dem Gesetz über die Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen,
4. Vertretung in sonstigen Verfahren und zur Führung außergerichtlicher Verhandlungen aller Art, auch in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und Versicherer,
5. Abgabe von einseitigen Willenserklärungen sowie Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen, auch vor bzw. außerhalb irgendwie gearteten, streitigen Auseinandersetzungen,
6. Empfangnahme von Geldern, Wertsachen und Urkunden, insbesondere des Streitgegenstandes sowie vom Gegner und von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Beträge,
7. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere (Untervollmacht),
8. Entgegennahme von Zustellungen und auch solche zu bewirken, Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu beseitigen,
9. Durchführung aller Neben- und Folgeverfahren, wie zum Beispiel Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Insolvenz-, Interventions-, Zwangsversteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren, auch Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners und in Freigabeprozessen.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen.

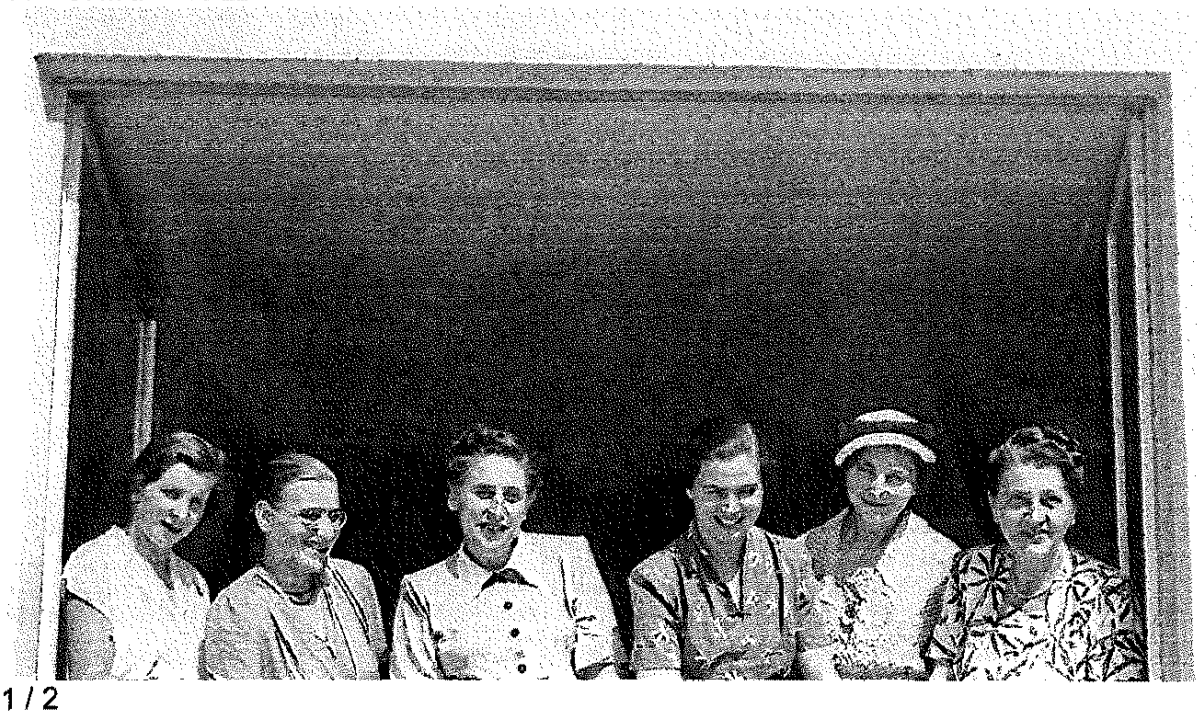
Ulm, 22.03.2021

Anlage dst 21

SWP Frau sein heißt politisch sein

Im Gemeinderat waren sie nur spärlich vertreten, doch das gesellschaftliche Leben und Überleben war im Ulm der Nachkriegszeit ohne Frauen nicht denkbar. Sie merkten schnell: Der ganze Alltag ist politisch.

01. April 2016, 00:00 Uhr•Ulm
Von CHIRIN KOLB



1 / 2
Der Frauenarbeitskreis eröffnete am 8. August 1953 das erste Frauenwohnheim. Diesen sechs Frauen war der Bau mit zu verdanken (von links): Helga Wiegandt, Stadträtin Herta Wittmann, Vorsitzende Gertrud Brandt, Stellvertreterin Steffi Baumann, Architektin Edeltraud Feuer "und Frau Eck", stand damals in der Schwäbischen Donauzeitung.
© Foto: Frauenarbeitskreis

1 / 2
Historikerin Marie-Kristin Hauke: Bewältigung der Not war Frauensache.
© Foto: Matthias Kessler

Für diesen Neubau hatten die Ulmer rasch einen wenig schmeichelhaft anmutenden Namen gefunden: "Drachenburg" nannten sie das 1953 in der Beyerstraße fertiggestellte erste Frauenwohnheim in der Stadt. Es bot alleinstehenden berufstätigen Frauen 58 Wohnungen und war ein Meilenstein. Nicht nur, dass in der zerbombten Stadt dringend benötigter Wohnraum für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe geschaffen wurde. Die "Drachenburg" war zudem auf Eigeninitiative von Frauen hin entstanden.

Der Überparteiliche Frauenarbeitskreis, 1948 gegründet, hatte sich die Mitwirkung von Frauen am öffentlichen Leben zum Ziel gesetzt. Sie sollten aus ihren alltäglichen Erfahrungen heraus "Stellung nehmen zu behördlichen Maßnahmen und Gesetzen". Die Frauen setzten sich ein: für die Einrichtung von Kindergärten, für einen Schülerhort und - als größtes Projekt - den Bau eines Frauenwohnheims.

Der "Drachenburg" folgte wegen der Wohnungsnot 1956 ein zweites Frauenwohnheim am Karlsplatz, ebenfalls initiiert vom Arbeitskreis. Bei der Eröffnung zeigte sich die Presse beeindruckt von "Ausdauer, Mut, Hartnäckigkeit und Zähigkeit" der Frauen - Eigenschaften, "die man nicht unbedingt als ausgesprochen weiblich ansieht".

Die Historikerin Marie-Kristin Hauke zitiert diese Episode in einer Broschüre, in der sie sich mit der Geschichte der Frauen im Ulm der Nachkriegszeit und damit auch dem Überparteilichen Frauenarbeitskreis beschäftigt. Das Thema war ein Aspekt der Ausstellung "Erinnern in Ulm", die im vergangenen Jahr im Dokumentationszentrum Oberer Kuhberg und im Haus der Stadtgeschichte gezeigt wurde.

Die freiberufliche Historikerin Hauke hatte einen Werkvertrag mit dem Stadtarchiv, um sich mit der Demokratisierung Ulms nach dem Zweiten Weltkrieg zu befassen. Ein Aspekt davon war die Frauengeschichte. Hauke hielt im März 2015 einen viel beachteten Vortrag in der vh, der nun als bebilderte Broschüre erschienen ist, herausgegeben von Gabriele Sälzle vom Frauenbüro der Stadt Ulm. Hauke beleuchtet nicht nur die Ulmer Frauengeschichte in den Jahren nach 1945 und ordnet sie ein in die Nachkriegszeit in Deutschland. Sie erzählt auch ganz generell ein Stück Ulmer Nachkriegsgeschichte.

Die war geprägt vom harten Alltag, der häufig ein Kampf ums Überleben war. Zur Wohnungsnot kamen unzureichende hygienische Bedingungen und eine kritische Versorgung mit Lebensmitteln. Heizmaterial war Mangelware, der Schwarzmarkt blühte. "Die Bewältigung der Not", schreibt Hauke, war vor allem Frauensache. Sie zitiert die FDP-Politikerin Marie-Elisabeth Lüders, die 1947 formuliert hatte: "Frau sein heißt politisch sein. Unser ganzer Alltag ist von der ersten bis zur letzten Stunde Politik."

"Frau sein heißt politisch sein" - dieses Zitat ist auch der Titel der Broschüre. Mit tatsächlichem politischen Engagement beispielsweise im Gemeinderat hielten sich die Frauen in Ulm jedoch zurück. Die Pfarrerswitwe Herta Wittmann wurde 1947 als einzige Frau in den Gemeinderat gewählt. "Nach ihrer Wahl weigerte sie sich, sich auf das frauentypische soziale Gleis abschieben zu lassen", schreibt Hauke. Stattdessen widmete sich Herta Wittmann vor allem dem Wohnungs- und Schulbau. Als Mutter von vier kleinen Kindern wusste sie genau, was für Familien besonders wichtig war.

Dennoch engagierten sich die Ulmerinnen laut Hauke in der Nachkriegszeit lieber sozial als politisch. Elise Ernst zum Beispiel baute 1945 die Christliche Bahnhofshilfe auf, und Magdalene Scholl, die Frau des Ulmer OB Robert Scholl und Mutter der von den Nazis hingerichten Hans und Sophie Scholl, leitete die Schülerspeisung.

Eine weitere Tochter der Scholls, Inge Aicher-Scholl, gründete die Ulmer Volkshochschule. Diese Bildungseinrichtung sollte den Boden bereiten, "aus dem gesundes, geistiges, kulturelles und politisches Leben emporwachsen kann", wie Aicher-Scholl später schrieb. Dazu zählte beispielsweise ein Aussprachekreis für Frauen, in dem über Emanzipation, Schul- und Ausbildung für Mädchen und andere frauenrelevante Themen diskutiert wurde. Aus dieser Gruppe ging schließlich der Überparteiliche Frauenarbeitskreis hervor. Er löste sich 1986 auf. Die beiden Frauenwohnheime, die er errichtet hatte, gingen als Schenkung ins Eigentum der Stadt über.

Die Geschichte der Ulmer Frauenbewegung war damit natürlich nicht zu Ende. Nur ein paar Schlaglichter: 1980 wurde das Frauenhaus eröffnet, getragen vom Verein "Frauen helfen Frauen", 1983 gründete sich der Frauentreff als Treffpunkt auch für Lesben, 1986 richtete die vh die Frauenakademie ein, die längst ein Erfolgsmodell ist, 2001 strukturierte sich das Frauenforum neu als Vertretung von Fraueninteressen in allen Bereichen. Und im Gemeinderat sitzen derzeit so viele Frauen wie nie: 18.

Info Die Broschüre "Frau sein heißt politisch sein" von Marie-Kristin Hauke kann kostenlos über das Frauenbüro der Stadt Ulm, Frauenstraße 19, bezogen werden.

"Kein Gekeife wie sonst"

Politische Bildung Im OB-Wahlkampf 1948 erfand der Überparteiliche Frauenarbeitskreis eine in Ulm neue Veranstaltungsform: Er lud alle drei Kandidaten zu einer gemeinsamen Diskussion ein, damit die Frauen nicht drei Abende für Parteiveranstaltungen opfern mussten. Mehr als 800 Frauen kamen in den Schuhhaussaal - ein überwältigender Erfolg. Der neue OB Theodor Pfizer, der schon im Wahlkampf gezielt Wählerinnen angesprochen hatte, wollte Frauen stärker am politischen Geschehen beteiligen. Weil ihm aufgefallen war, dass Frauen kaum zu Bürgerversammlungen kamen oder sich nicht zu Wort meldeten, führte er 1950 Bürgerinnenversammlungen ein. Sie waren gut besucht und blieben, wie Marie-Kristin Hauke schreibt, einzigartig in Deutschland.

Pressekommentar Auch die Zeitung war beeindruckt. "Kein Gekeife und Geschnatter, wie es sonst üblich ist, kein Verlieren in weltanschaulichen Gedankenflügen", hieß es beispielsweise. "Die Frauen blieben bei der Sache. Sie hielten es mit der Praxis."

SWP

Anlage dst 22

SWP 03.11.2020 ULM und NEU-ULM

Drachenburg: Kritik am Entwurf

Wohnungsmarkt Für den Neubau in der Beyerstraße sind zu viele große Wohnungen geplant. Das geht am Bedarf vorbei, sagt der Frauen-Arbeitskreis. Der UWS-Aufsichtsrat stimmt einer Überarbeitung zu. Von Ulrike Schleicher

Das Haus, genannt Drachenburg in der Beyerstraße. Der gleichnamige Arbeitskreis möchte, dass die Wohnungen in einem Neubau auch überwiegend an Frauen vermietet werden.

Foto: Lars Schwerdtfeger

Der Arbeitskreis „Drachenburg", ein fraktions- und gruppenübergreifender Zusammenschluss von Ulmer Frauen, kritisiert die Planung und das Belegungskonzept für den Neubau der UWS in der Beyerstraße.

Wie berichtet, ist das bestehende Gebäude marode und wird Anfang nächsten Jahres abgerissen. Wegen seiner historischen Besonderheit – es wurde in den 50er Jahren von Frauen für berufstätige, selbstständige Frauen gebaut und war seither ausschließlich an Frauen vermietet – hatte sich der Arbeitskreis im November 2019 gegründet. Sein Ziel: Das Erbe soll im Sinne der damaligen Initiatorinnen weitergeführt werden (siehe Info). „Der Wohnraum im Neubau muss sich an den heutigen Bedürfnissen von Frauen orientieren", unterstreicht Sigrid Räkel-Rehner, Grünen-Stadträtin und Arbeitskreis-Mitglied. Um dieses Ziel zu erreichen, wollte der Arbeitskreis in die Planung des Neubaus einbezogen werden.

Pläne im Juli vorgestellt

Weil das Gebäude und der Neubau in der Verantwortung der UWS liegt, hatte der Arbeitskreis mit Oberbürgermeister Gunter Czisch Kontakt aufgenommen, der auch Aufsichtsratsvorsitzender der UWS ist. „Er fand unser Anliegen gut." Im Februar bereits hatten die Frauen erste Vorschläge erarbeitet und sie mit Czisch und UWS-Geschäftsführer Frank Pinsler besprochen, sagt Uta Wittich. Im Juli sei das endgültige Konzept in einem Schreiben dargelegt worden.

Leider ohne Erfolg. Die Überraschung der Frauen im war groß, als die UWS Anfang Oktober den Siegerentwurf präsentierte. Mit einem Ergebnis, das für den Arbeitskreis Drachenburg so nicht akzeptabel ist. Die Kritik im Einzelnen:

Die Planung werde dem Willen der damaligen Bauherrinnen nicht gerecht. Sie schufen Wohnraum für Frauen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen hatten. Denn nach dem Zweiten Weltkrieg standen alleinstehende Frauen als letztes auf der Liste für Wohnraum. Auch heutzutage seien Frauen benachteiligt, die Armutsgefährdung sei höher. „Etwa Alleinerziehende, die ökonomisch meist schlechter dastehen als allein erziehende Männer und von Hartz IV leben", sagt Linken-Stadträtin Eva-Maria Glathe-

Braun. Und es gebe viele Frauen, die eine kleine Rente haben. „Im jetzigen Entwurf gibt es aber zu viele große Wohnungen, die von diesen Frauen, auch mit Kindern, gar nicht bezogen werden können, weil das Jobcenter dies nicht genehmigen wird", erklärt Uta Wittich, die sich in die Materie der sozialen Sicherung eingearbeitet hat.

Generell sei der Anteil mit 40 Prozent gefördertem Wohnraum zu gering. „Wir fänden 50 Prozent besser", sagt Räkel-Rehner.

Die beiden Wohnbereiche, die laut UWS für betreute Frauen-Wohnprojekte vorgesehen ist, seien mit 500 Quadratmetern zu groß geplant. Denn es sei fraglich, ob sich dafür Träger und Betroffene finden: „Frauen, die beispielsweise mit ihren Kindern im Frauenhaus waren, wollen nicht wieder in eine WG ziehen", erklärt dazu Anja Schlumpberger vom Verein Frauen helfen Frauen. Vielmehr wollten sie unabhängig mit ihren Kindern leben. „Der AK fordert stattdessen drei Wohnungen für diese Frauen, was super wäre", stellte sie klar. Auch Wohngemeinschaften mit alten Menschen seien nicht erfolgversprechend. Das wisse die UWS selbst, ergänzte Gudrun Schmid, Sprecherin des Frauenforums.

Auf künftige Belegung achten

Nach vielen Gesprächen in den vergangenen Tagen hat der Arbeitskreis nun einen Teilerfolg erzielt: Der UWS-Aufsichtsrat hat zugestimmt, dass die Architekten den Entwurf modifizieren und mehr kleine Wohnungen in dem Gebäude untergebracht werden. „Wie viele ist nicht klar", sagte Karin Graf. Man müsse sehen.

Das nächste Ziel ist die Belegung: „Da müssen wir dran bleiben. Das ist ein politische Entscheidung, die der Aufsichtsrat zu treffen hat", erklärte Sigrid Räkel-Rehner. Dass Frauen der Vorzug gegeben werden solle, setze nicht die Vorgaben des Gleichstellungsgesetzes außer Kraft: „Die Frauen kommen aus allen Teilen der Gesellschaft, haben ja völlig unterschiedliche Hintergründe, was etwa das Alter und Herkunft angeht", sagte Uta Wittich.

Und außerdem ist da noch das Vermächtnis der Bauherrinnen, dem die UWS beim Kauf und Übertrag zugestimmt haben: „...erworben mit der Verpflichtung, die übertragenen Gebäude weiterhin entsprechend der gemeinnützigen Ziele des Vereins als Frauenwohnheim für alleinstehende, berufstätige Frauen zu führen und dies bei künftigen Vermietungen zu berücksichtigen."

Historie und Spitzname

Geschichte Der Überparteiliche Frauenarbeitskreis in Ulm (1948 bis 1986) forderte die Mitwirkung von Frauen am öffentlichen Leben. Sie sollten aus ihren Erfahrungen heraus „Stellung nehmen zu behördlichen Maßnahmen und Gesetzen". Die Frauen setzten sich ein: für die Einrichtung von Kindergärten, für einen Schülerhort und finanzierten den Bau von zwei Gebäuden für Frauen: eines in der Beyerstraße und eines am Karlsplatz. Gedacht waren sie für berufstätige, alleinstehende Frauen. Die Wohnungen waren bezahlbar, die Hausgemeinschaft wurde gepflegt. Mit der Übergabe der Häuser an die UWS im Jahr 1986 ging das soziale Miteinander verloren, allerdings blieb die Beyerstraße Mieterinnen vorbehalten.

AK Drachenburg Der Arbeitskreis hat sich auf Initiative der Grünen-Stadträtin Sigrid Räkel-Rehner aus dem Ulmer Frauenforum heraus im November 2019 gegründet. Das Spektrum der Mitglieder ist breit: Vertreten ist auch die CDU-Fraktion mit Karin Graf, die SPD-Fraktion mit Eva Glathe-Braun sowie der Verein Frauen helfen Frauen und andere.

Anlage dst 3

dst Dangel, Staudacher & Partner Rechtsanwälte mbB
Herrn Prof. Dr. Andreas Staudacher
Berblingerstraße 31
88471 Laupheim

Ulm, 30.04.2021

Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14" in Ulm

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Staudacher,

im Namen und Auftrag teile ich nachstehenden Sachverhalt mit.

1

Wir sind unmittelbare Nachbarn der Beyerstr. 14 in Ulm. Dort war bisher ein Wohnprojekt für alleinstehende Frauen. Ein Trägerverein schenkte diese Immobilie der Stadt Ulm mit der Auflage, die Nutzung des Gebäudes im Sinne des Wohnprojekts fortzuführen. Die Stadt übergab die Immobilie mit dieser Zweckbindung an die UWS, die nun einen Neubau plant.

Als wir 2019 aus der Presse von den Neubauplänen erfuhren, wandten wir uns schon frühzeitig voller Sorge an die UWS. In einer äußerst geschickt formulierten Antwort von Dr. Pinsler wurde uns eine „rechtzeitige" Beteiligung versprochen, wenn über „Lage, Anzahl der Geschosse sowie Größe und Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück" entschieden wird. Als bis dahin baurechtlich unerfahrene Menschen begriffen wir zu spät, dass Dr. Pinsler damit wolkig ein Verfahren umschrieb, in dem die UWS im Schulterschluss mit der Stadt und den gemeinderätlichen Aufsichtsräten in aller Stille die Möglichkeiten des Baurechts nutzen konnte, um Fakten zu schaffen. Das Ergebnis war für uns niederschmetternd. Die Kubatur desgeplanten Baukörpers geht voll zu Lasten der Wohnqualität der Beyerstraße 10. Gnadenlos werden alle Möglichkeiten genutzt, um hier verdichtetes Bauen zu realisieren. Die zulässige Grundflächenzahl wird überschritten.

Bei dem sich nun anschließenden „Beteiligungsprozess" der UWS standen dann nur noch Marginalien zur Diskussion. Das angewandte Onlineverfahren wurde von der Marketingabteilung der UWS findig gesteuert und viele Einwände mit Plattitüden gekontert („Unsere Erfahrung..."). Dabei wurde die **UWS zum Coronagewinner**: Eine Reihe der betroffenen Nachbarn hatte keine ausreichende Medienerfahrung, um sich hier aktiv einzubringen und persönliche Begegnungen unter den Betroffenen waren nicht möglich.

Tief enttäuscht von diesem unlauteren Vorgehen bleibt unsere letzte Möglichkeit, über das Bebauungsplanverfahren noch Einfluss zu nehmen. Dazu bitten wir Sie um Ihre Unterstützung.

Auf Grund der Unterlagen des Aufstellungsbeschlusses vom 23.03.2021 bringen wir im Rahmen der Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Beyerstraße 14" in Ulm folgende Einwendungen vor:

1. **Lage des „Stadthauses"**

   Wie wir der Stadt und der UWS bereits mitgeteilt haben, werden durch das „Stadthaus" die **Zimmer der Südseite in der Beyerstraße 10 extrem beschattet**. Die Verantwortlichen sehen darin eine "zumutbare Einschränkung". Sie gehen dabei von der Behauptung aus, dass die Hauptorientierung der dortigen Zimmer in einer Ost-/Westachse liege. Das ist falsch. Richtig ist, dass die dominante Richtung - im für diese Wohnung zentralen Wohnbereich (Ecke Süd/Ost) - die Südrichtung ist.

   3-D- Simulationen ergaben zudem, dass die Dominanz des „Stadthauses" dadurch verstärkt werden wird, in dem dieses direkt auf die Baugrenze gebaut werden soll, während das Gebäude Beyerstraße 10 durch die derzeitige Gestaltung des Hofeingangs zurückgesetzt ist. Würde das Haupthaus etwa um zwei Grad um den Drehpunkt Ecke Beyer-/Wörthstraße Richtung Westen gedreht, würden sich die jeweiligen Verlängerungen der Hauskanten der Gebäude Beyerstr. 10 und 14 an der Grundstücksgrenze schneiden. Dies würde zum einen die Linienführung optisch angleichen, zum andern auch die **Blicksituation** für die straßenzugewandten Südzimmer **etwas verbessern**. Die beiden Flügel („Wohnhaus" und „Hofhaus") könnten, wie geplant, verbleiben. Die Eingangssituation (Gartentür) auf dem Grundstück Beyerstraße 10 könnte der veränderten Situation angepasst werden. (siehe Anlage 1)

2

2. **Zufahrt zur Tiefgarage**

   Die **Einfahrt zur Tiefgarage von Seiten der Beyerstraße ist weder sachgerecht noch zumutbar**. Die Beyerstraße ist bereits durch eine Vielzahl verkehrlicher Situationen belastet:
   - Sie ist eine beliebte Abkürzung von der Wagner- zur Zinglerstraße zur Umgehung der Ampeln am Ehinger Tor.
   - Bring- und Holdienste der Eltern vom Schollgymnasium und St. Hildegard werden im Wesentlichen in der Beyerstraße abgewickelt.
   - Durch Besucher der Gastronomie entstehen zusätzliche Verkehre.
   - Besucher des Finanzamtes, Lehrer der Schulen, Mitarbeiter der Firmen in der Wörth- und Elisabethenstraße sowie Besucher des Bestattungsinstituts Streidt sind bereits in diesem Bereich auf Parkplatzsuche.
   - Kinder, aber auch Erwachsene, queren „eilig" die Straße auf dem Weg zur Straßenbahn.
   - Radfahrer aus der Wörthstraße überfahren die Kreuzung zur Beyerstraße schräg, um in den „Fußweg" in den Park einfahren zu können.
   - Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den schnelleren Verkehrsfluss in der Beyerstraße entsteht ein erhöhtes Unfallrisiko an der Schnittstelle zur geplanten Tiefgarageneinfahrt.

   Die Zufahrt von der Zinglerstraße und von der Wörthstraße aus südlicher Richtung würde eine zusätzliche Schleife der Verkehre durch die Spielstraßen Nüblingweg, Wolbachweg, Reichartweg erfordern. Dies wäre eine unnötige Verkehrsbelastung und widerspräche dem Charakter dieser Straßen. (Anlage 2)

Dagegen wäre die **Zufahrt für die Tiefgarage in der Wörthstraße** eine sinnvolle Lösung:

- Durch den Status einer Fahrradstraße ist der Verkehrsfluss langsamer und das Unfallrisiko wird vermindert.
- Verkehrsbelastungen werden für die Anwohner mehr gestreut und damit erträglicher.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage ist aus allen Richtungen direkt möglich. Unnötige Schleifen werden vermieden und damit Lärm und Verkehr reduziert.
- Nicht nur die Beyerstraße, sondern auch Nübling-, Wolbach- und Reichartweg werden entlastet. (Anlage 3)

Zusätzlich muss darauf geachtet werden, dass der **Warteraum zur Einfahrt** am Tunnelende **im Haus** liegt. D.h. der Warteraum (und damit die laufenden Motoren der Wartenden) vor der Schranke soll nicht die Straße sondern die Rampe sein. Auch muss die Rampe getunnelt sein, um Anfahrts- und Beschleunigungsgeräusche zu minimieren.

Der **Parkraum für die Gaststättenbesucher** soll möglichst anwohnerfreundlich organisiert werden. Häufig wurde in der Vergangenheit auf die Privatparkplätze vor der Beyerstraße 10 ausgewichen. Dies führte – neben dem Missbrauch von Privatflächen- besonders nachts zu großer Belästigung, wenn sich Gäste angeheitert und laut plaudernd verabschiedeten, Autotüren schlugen und beschleunigt davonfuhren. Eine Alternative wäre, dafür ab den Abendstunden den Lehrerparkplatz vor dem Schollgymnasium vorzusehen und auszuweisen.

3. Die Clusterwohnungen im Hofhaus

3

Der Bauplan sieht im „Hofhaus" sogenannte **Clusterwohnungen** vor. Üblicherweise stehen diese für ein Wohnkonzept, in dem sich Menschen freiwillig und überzeugt von dieser Lebensform zusammenfinden, in der Regel ein attraktives Raumangebot und einen hohen Grad an Selbstverwaltung und Eigenverantwortung haben und auf ein langfristiges Zusammenleben ausgerichtet sind.

Dieses lässt sich mit dem geplanten Raumkonzept nicht realisieren. Vielmehr muss hier von **betreuten Wohngruppen** für bestimmte Zielgruppen ausgegangen werden. In der Regel sind das Angebote für Menschen, die aus einer sozialen Notlage heraus gezwungen sind, sich dieser Wohnform vorübergehend anzuschließen. Selten besteht eine innere Bereitschaft und oft auch nicht die soziale Reife, sich hier angemessen einzubringen. Konflikte können in die Wohn- und Nachbarschaftumgebung getragen werden. Ambulante Betreuungen und/oder Hausordnungen sind dann selten ausreichend. Hier ist unbedingt **vorab zu klären**, für **welche Zielgruppe** diese Wohnungen geplant werden, um spezifische Erfordernisse in das Raum- und Betreuungskonzept einzuplanen. Unter Umständen sind Auflagen von Aufsichtsbehörden und Kostenträgern bereits in dieser Phase zu berücksichtigen. Auch nachbarschaftliche Belange müssen hier immer im Auge behalten werden.

Zudem kommt ein diskriminierender Aspekt zum Tragen: Die Verbannung des „sozialen Wohnens" in den Hinterhof, zusammen mit Fahrradgarage und Müllentsorgung. Es wird behauptet, dass dies gleichwertiges Wohnen wäre. Wenn dem so ist, könnten Wohnungen getauscht werden. So würde der inklusive Gedanken betont und die Verlagerung der **Wohngruppen in das Stadt- oder Wohnhaus** würde dem Konzept gut anstehen. Für die Betroffenen (z.B. Menschen mit Behinderung) wäre dies ein integrativer Schritt und könnte die Akzeptanz der Wohngruppe erhöhen.

4. **Dachterrasse**

Im Hofhaus ist eine Dachterrasse mit Überdachung zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Damit wird an einer räumlich exponierten Stelle einer Treff- und Feierkultur Tür und Tor geöffnet. Die umliegenden Baukörper sind hervorragende Verstärker zur Beschallung des nachbarschaftlichen Umfelds. Allein der Verweis auf eine Hausordnung –wie geschehen- ist lächerlich. Vielmehr müssen **bauliche Maßnahmen des Lärm- und Lichtschutzes** vorgesehen werden, die eine nachbarschaftliche Belästigung ausschließen.

5. **Der Müllraum**

Das derzeitige Raumkonzept zur Müllentsorgung geht ausschließlich zu Lasten der Bewohner der Beyerstr. 10. So sind die Zugänge zu den Müllräumen, die nötigen Transportwege für die Mülltonnen sowie der sich daraus ergebende Bereitstellungsraum für die Müllabholung zur Ostseite organisiert. Wir werden durch Lärm (häufiges Schlagen der Türen und der Tonnendeckel), Gestank und Behinderungen unseres Eingangsbereichs auf Grund der Bereitstellung und Leerung, der zwangsläufig zahlreichen Müllcontainer belästigt werden.

Dieses Baukonzept **muss auf den Innenhof ausgerichtet werden** (Zugang von dort). Zur Müllabholung sind auch die Möglichkeiten der **Wörthstraße einzubeziehen**. Wir sind bereits durch die Wohnanlage im Nüblingweg belastet. Hier ist Bereitstellungsraum für die Müllcontainer die Stephanstraße in „Riech- und Hörweite" zur Balkonseite Beyerstraße 10.

6. **Grundstücksgrenze**

4

Zum Schutz und zur **klaren Abgrenzung** des Grundstücks ist ein Zaun/Hecke (nicht einfach übergehbar) unbedingt erforderlich. Weiter ist uns eine **gute Außenbeleuchtung** (bodengerichtet) in den Durchgängen und um das Gebäude wichtig. In den „Tunnels" der Hofzugänge können sich auch Hausfremde verbergen und unser Weg zum Tor führt direkt daran vorbei.

7. **Abluft- und Kaminanlagen**

Aus leidvoller Erfahrung mit Bausünden in der Wohnanlage im Nüblingweg muss unbedingt darauf geachtet werden, dass **Lärm und Geruchsimmissionen durch Heizungs- und Abluftanlagen ausgeschlossen werden.** Dies bezieht sich insbesondere auf Abluftanlagen der Tiefgarage, der Technikräume sowie möglicher Abluft- und Klimaanlagen im Außen- und Dachbereich. Sollte in der Gastronomie ein offener Pizzaofen eingerichtet werden, so dürfen die notwendigen Kamineinrichtungen nicht auch noch zu Lasten der Beyerstraße 10 gehen und sogenannter **„Rußflug" ist zu verhindern.**

8. **Funkantennen**

In der Vergangenheit hat die UWS schon einmal auf dem Gebäude der Beyerstraße 14 eine Mobilfunkanlage betrieben. Dies wurde auf Grund nachbarschaftlichen Widerstands geändert. Dies muss so bleiben. Die Nähe zweier Schulen sowie die Nähe einer weiteren Antennenanlage schließen eine solche Nutzung auch zukünftig aus.

[redacted]

Es schmerzt, wenn in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausführliche Gutachten zum Vogel- und Baumschutz vorliegen, sich aber im Vorfeld der Maßnahmen - trotz unserer Bitten - niemand die Mühe gemacht hat, mit den betroffenen Menschen das Gespräch zu suchen. Im Gegenteil: Es wurde verschleiert, bis Fakten geschaffen waren. Diese Form der „Beteiligung" ist eine Posse und setzt den Bürger der Willkür der Entscheidungsträger aus. Die vielbeschworene „Bürgerbeteiligung" verkommt zum politischen „Marketing".

Bitte veranlassen Sie alle notwendigen Schritt, um unsere Einwendungen gegenüber der Stadt geltend zu machen und diese durchzusetzen.

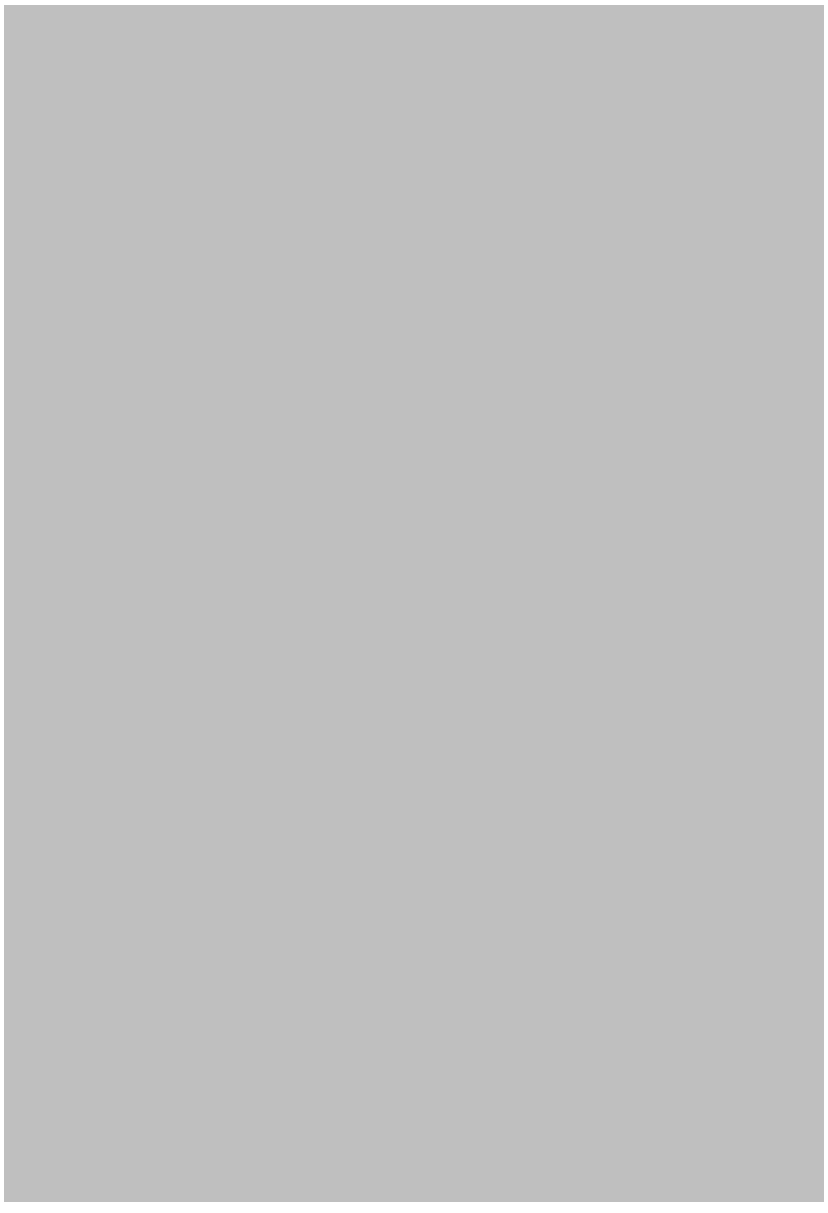
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

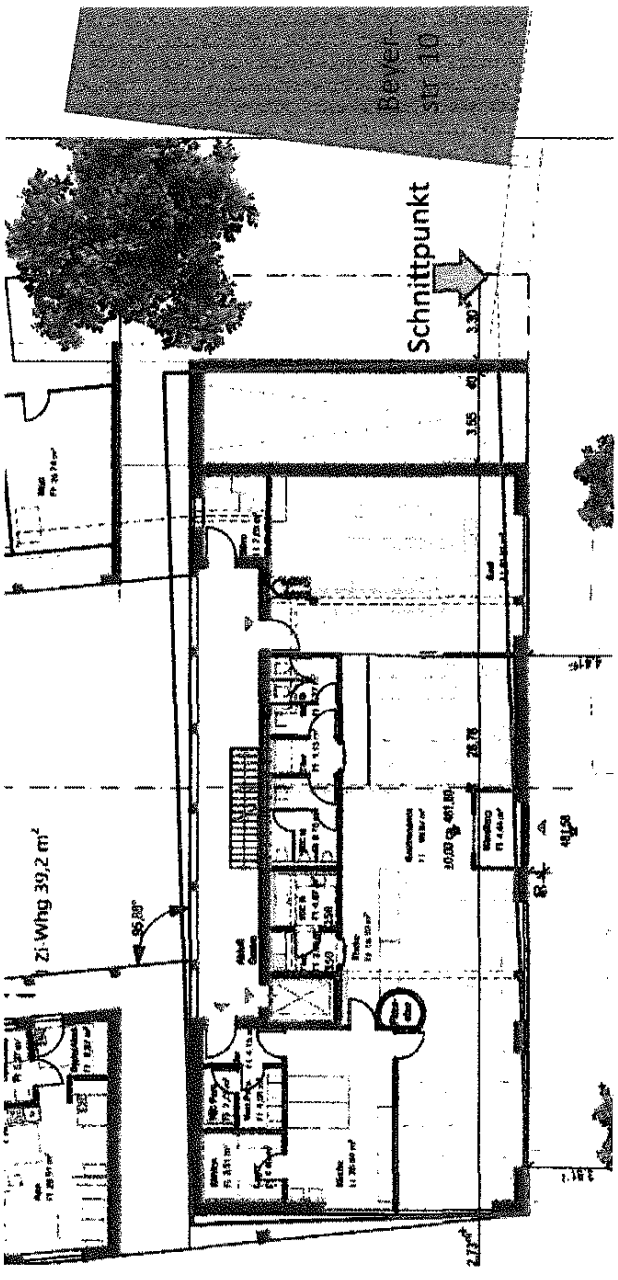
Anlagen

5

[redacted]



Anlage 1



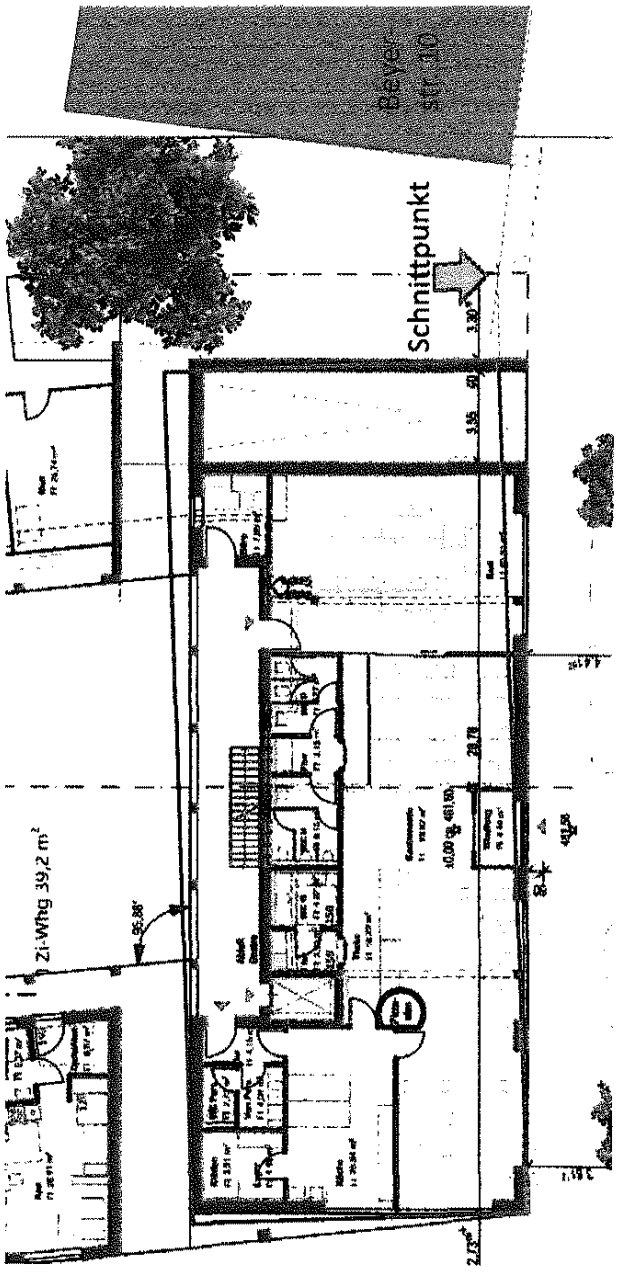
Anlage 2

Zufahrt Wagnerstraße
Zufahrt Zinglerstraße
Zufahrt
Elisabethenstraße

Anlage 3

Zufahrt Wagnerstraße
Zufahrt Zinglerstraße
Zufahrt
Elisabethenstraße

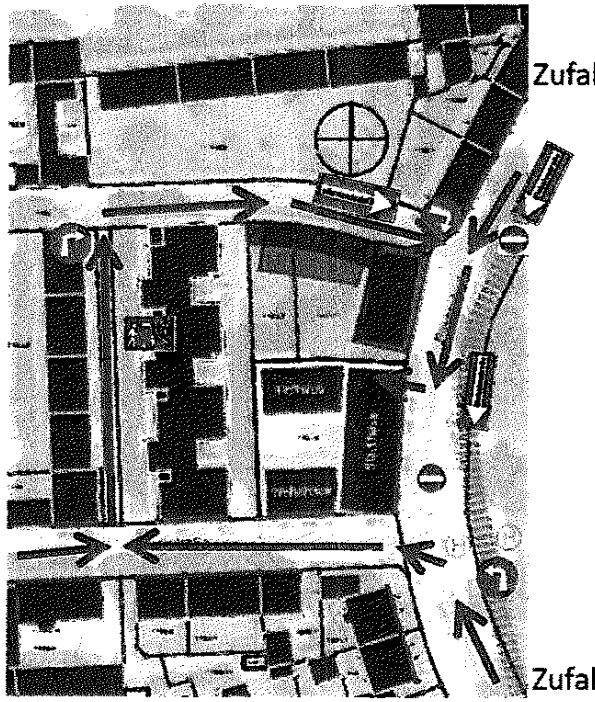
Anlage 1



Anlage 2

Zufahrt Wagnerstraße
Zufahrt Zinglerstraße
Zufahrt
Elisabethenstraße

Anlage 3


Zufahrt Wagnerstraße
Zufahrt Elisabethenstraße
Zufahrt Zinglerstraße

FERNWÄRME ULM

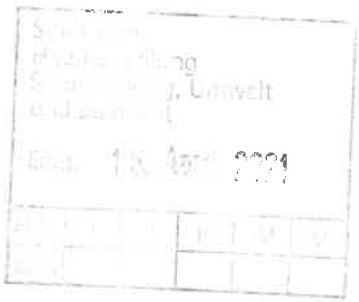
Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm
Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm
Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89070 Ulm



Unsere Zeichen	Durchwahl	Datum
H. Nagel/RME	39 92 – 1 37	14.04.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“

Sehr geehrte Frau Ergün,

wir weisen darauf hin, dass das Gebäude Beyerstraße 14 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen war. Der Anschluss wurde im Februar dieses Jahres getrennt.

Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns frühestmöglich abzustimmen.

Aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 500 ist die Lage der bestehenden Leitungen ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

R. Schöller T. Nagel

Anlage

Fernwärme Ulm GmbH
Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Ort:	Beyerstraße
Projektnr.:	
Projekt:	
Bearbeiter:	NAT
Datum:	14.04.2021
Maßstab:	1 : 500

Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FUG. Hinsichtlich der Katasterkarten (Grundkarte/ALK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. April 2021 10:59
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Beyerstr. 14 Ulm
Anlagen: 210427 Kriminalprävention StN Ulm Beyerstr 14.pdf

Kategorien: in Bearbeitung Liebhardt

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

• Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.

• Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

• Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134
Internet: www.polizei-ulm.de
E-Mail Dienstzweig: 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 (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 28.04.2021
Name Klaus Fensterle
Durchwahl 07351/447-123
E-Mail Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de
Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de
Aktenzeichen -ohne-…….
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm „Beyerstr. 14“
Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht
…

Sehr geehrte Damen und Herrren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Infrastrukture Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Über die Querfugen zwischen den einzelnen Baukörpern ist der Innenhof für jedermann zugänglich. Dies gilt gleichermaßen auch für das Treppenhaus und die Laubengänge.

Aus diesem Grund sollten alle Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus krimnalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün

Per E-Mail:
buergerservice-bauen@ulm.de

Tübingen 04.05.2021
Name Sandra Kreußer
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/143-95
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 30.03.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

☐ Flächennutzungsplanänderung
☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“**
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

☐ Keine Anregungen oder Bedenken.
☒ **Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.**

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Beyerstraße 14“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

gez.
Kreußer

SUB V-

04.05.2021
Nst. 6047

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstr. 14“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Naturschutz
aus Naturschutz-Sicht bestehen zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 02.03.2021) und des Artenschutzbeitrags (Stand: 16.02.2021) keine grundsätzlichen Bedenken. Es ergeben sich auch keine weiteren Anregungen oder Hinweise.
Die Aussagen des Artenschutzbeitrags bezüglich der Verbotstatbestände, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind plausibel nachvollziehbar.
Die Vorschläge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind vollständig in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. In Ziff. 1.9.2 ist auch festgesetzt, dass fünf Fledermausquartiere in die Fassade zu integrieren sind. In der Vergangenheit hatten wir diese Thematik immer wieder als Planungsempfehlung ausgesprochen.

Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

Folgende Merkblätter sind der Baugenehmigung beizufügen:

- ☐ 1. Abbruch
- ☐ 2. Asbest
- ☐ 3. Baulärm
- ☐ 4. Baumschutz auf Baustellen
- ☐ 5. Gülle-Festmist-Jauche
- ☐ 6. Staubminderung
- ☐ 7.

I. A.

Handwerkskammer Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Bürgerservice Bauen
Eing.: 07. Mai 2021
Az.

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Digitalisierung
Umwelt
Gestaltung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“

6. Mai 2021

Ihr Zeichen: SUB I-Erg
Unser Zeichen:
BB21br1713.docx mae/pat

Ansprechpartner:
Elisabeth Maeser
Telefon: 0731 1425-6370
Telefax: 0731 1425-9370
e.maeser@hwk-ulm.de

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

info@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.de

Präsident:
Joachim Krimmer

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Tobias Mehlich

Sparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Volksbank Ulm-Biberach eG
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Sehr geehrte Damen und Herren,

das marode Wohnhaus an der Ecke Beyerstraße/Wörthstraße soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Es sind 27 Wohneinheiten sowie Gastronomie an dieser Stelle geplant. Es ist zu begrüßen, dass hier neuer Wohnraum geschaffen wird, modern und zeitangepasst.

Das Quartier zwischen Wagnerstraße, Römerstraße und Elisabethenstraße wurde vorrangig in der Nachkriegszeit errichtet. Es sind viele Wohnungen vorhanden allerdings mit sehr wenigen Pkw-Stellplätzen. Deshalb ist im Quartier der Parkdruck auf öffentlichen Flächen entsprechend groß. Auch Gewerbebetriebe, Behörden sowie Schulen in der näheren und etwas weiteren Umgebung benötigen hier Parkraum.

Nun soll durch den Neubau auch noch vorhandener öffentlicher Parkraum entfallen. Es muss die Frage erlaubt sein, ob Gastronomie, die in einem Neubau geplant wird, schon bei der Planung auf öffentliche Flächen zugreifen muss. Nachvollziehbar ist dies, weil die Anmietung von öffentlichen Flächen für die Außengastronomie deutlich kostengünstiger ist als sie direkt selbst auf dem Grundstück bereit zu stellen; sowohl für Grundstückseigentümer als auch Gastronomiepächter. Wurde denn im Vorfeld bereits mit der Stadtverwaltung geklärt und abgesprochen, dass dieser öffentliche Raum dauerhaft für die private Außengastronomie zur Verfügung gestellt wird? Ein verantwortungsvoller und sorgsamer Umgang mit öffentlichem Raum, der letztendlich von allen Bürgern finanziert wird, ist kritisch zu hinterfragen. Oder gelten wegen der städtischen Partnerschaft am Bauprojekt (Bauträger UWS) andere Maßstäbe?

Unabhängig davon ist im genannten Bereich ein hohes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen, da der Gehweg an der Ecke Beyerstraße/Wörthstraße direkt zur Haltestelle „Martin-Luther-Kirche“ der Straßenbahnlinie 2 führt. Der Raum für Fußgängerverkehr muss doch mit anderen Verkehren (Fahrrad, Pkw) und

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

hier mit der gewünschten privaten Außengastronomienutzung untereinander und gerecht abgewogen werden sowie seine Berücksichtigung finden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser
Dipl. Ing. (FH)
Umwelt- und Infrastrukturberatung

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN	Frau Ergün / Ihr Schreiben/Mail vom 30.03.2021
ANSPRECHPARTNER	PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER	+49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de
DATUM	07.05.2021
BETRIFFT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Ergün,

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.

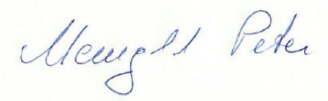
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 3301903 oder unter der Internet-Adresse: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren so früh wie möglich angezeigt werden.

DATUM 07.05.2021
EMPFÄNGER Stadt Ulm
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

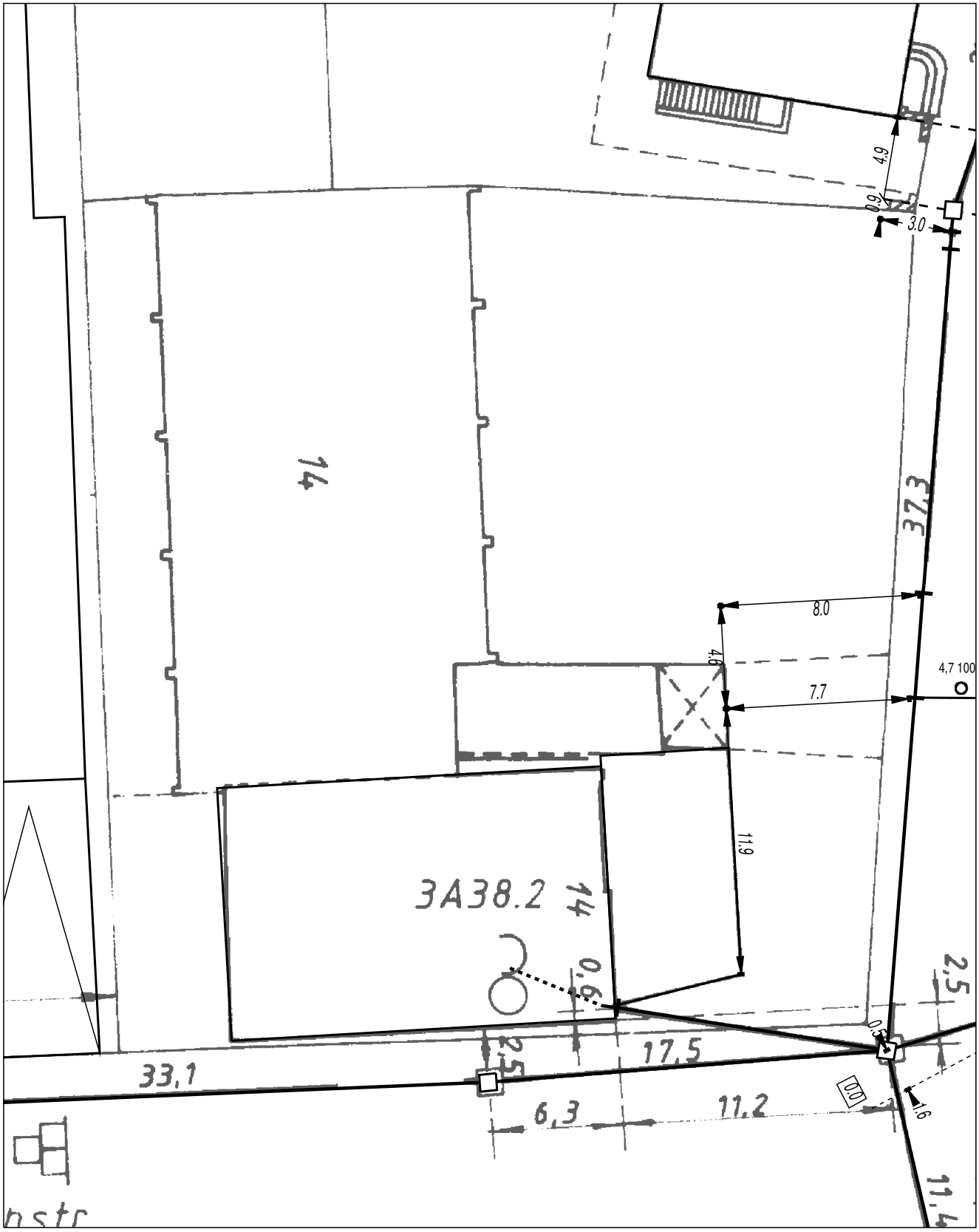


i.V.

Peter Mangold

i.A.

Bernd Beck



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag			AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Ulm				
Bemerkung:		AsB	31		
		VsB	731B	Sicht	Lageplan
		Name	Beck.Bernd Marco Maak ZT	Maßstab	1:250
		Datum	06.05.2021	Blatt	1

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 7. Mai 2021 10:47
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm, BPL (VEP) Beyerstraße 14, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Ergün,

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 befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Evangelischen Martin-Luther-Kirche, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG sowie auch in der weiteren Umgebung des ebenfalls umgebungsgeschützten Ehinger Tores. Zwischen dem Neubauvorhaben und dem Ehinger Tor bestehen allerdings keine direkten Blickbezüge. Von der Zinglerstraße bzw. der Furttenbachstraße aus betrachtet ist jedoch anzunehmen, dass man die genannte Kirche sowie den künftige Gebäudekomplex zusammen wahrnehmen wird. Dieser neue Gebäudekomplex mit einer relativen Gesamthöhe von 23,5 Meter (zur Beyerstraße) kann als unzulässige Konkurrenz zur Kirche als historischen städtebaulichen Dominante gesehen werden, eine Beeinträchtigung der Umgebung der Kirche ist damit grundsätzlich nicht auszuschließen.

Aufgrund der fast insularen Lage der Kirche, ihrer Entfernung zu dem Bauprojekt sowie der konkreten und auch stark durchgrünten Gesamtsituation sehen wir jedoch keine mehr als nur eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

2. Archäologische Denkmalpflege:
Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisation: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

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

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 10.05.2021
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Ergün

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Beyerstraße 14“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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 nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Bei der Abwasserbeseitung 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 Einwände

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Einwände

i.A.

Mammel