

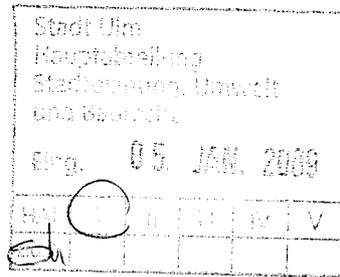
Wolfgang Steiner  
Kaufmann  
Obertalfinger Weg 44  
89075 Ulm

Wolfgang K.E. Steiner, Obertalfinger Weg 44, 89075 Ulm

Stadt Ulm  
Baurecht, Umwelt und Wohnen

Münchner Str. 2

89073 Ulm



Büro:  
Hausanschrift:  
Ehinger Straße 19  
89077 Ulm  
Postanschrift:  
Postfach 2267  
89012 Ulm  
Tel: (0731) 96010-10  
Fax: (0731) 96010-16  
Bank: Sparkasse Ulm  
BLZ: 630 500 00  
Konto: 10241

Ulm, 29.12.2008

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ehinger Strasse - Daiber Areal Planbereich 143 Plan Nr. 88

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Mehrheitseigentümer sowie im Auftrag anderer Eigentümer des Anwesens Ehinger Strasse 19 erhebe ich hiermit Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Zur Klarstellung möchte ich betonen, dass es dabei nicht um die Ablehnung städteplanerischer Gesichtspunkte oder die Störung der wirtschaftlichen Interessen des Bauvorhabens geht.

Die Bedenken beziehen sich auf nachstehende Gesichtspunkte:

#### 1. Zum Umfang des Planes

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flurstücke Nr. 545, 546 (Areal „Daiber“) sowie die Flurstücke 3165 und 3168 (öffentliche Flächen; Neue Strasse bzw. Ehinger Strasse) umfasst.

Unverständlich ist, dass das Flurstück Nr.544, welches ebenfalls zum Grundstück „Daiber“ gehört, ausgeklammert worden ist. Dieses Flurstück verbindet die öffentlichen Flächen mit den zur Bebauung vorgesehenen Flächen Nr. 545 und 546. Das Flurstück bildet außerdem die östliche Grenze zu unserem Areal und stellt die Verbindung als Fahrweg auch zur Zinglerstrasse her. Die Auslassung dieses Grenz- und Verbindungsgrundstücks halten wir angesichts der Bedeutung dieser Fläche und des Umfangs der beabsichtigten baulichen Veränderungen für fehlerhaft. Wir gehen von einem Versehen aus und erwarten eine entsprechende Richtigstellung. Anderenfalls drängt sich doch der Verdacht auf, dass die Nicht-einbeziehung von Flurstück Nr.544 zur Vermeidung einer nachbarlichen Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren erfolgt sein könnte.

Es liegt in der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dass dieser den Interessen des Bauherren dient. Hiergegen erheben wir auch keine Einwände. Angesichts der Größe und Höhe der beabsichtigten Gebäude mit einer Nutzfläche von 6.730 m<sup>2</sup> entsteht aber eine Verdichtung, die das Quartier grundsätzlich verändert und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur überlastet. Eine Überarbeitung, die das gesamte Quartier, also auch die Fläche zwischen Ehinger Strasse, Schillerstraße und Zinglerstraße umfasst, scheint uns daher als notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch die Qualifikation als Sanierungsgebiet anzusprechen. Die „maßgeschneiderte Lösung“, das „Daiber“ Areal als Insel des weit entfernten Sanierungsgebietes Weststadt zu etablieren, ist doch etwas verwunderlich. Die im Juni 2007 uns gegenüber seitens der Sanierungstreuhand geäußerte Absicht, nicht nur das „Daiber“ Areal, sondern auch die anderen Flächen des Quartiers in ein Sanierungsgebiet einbinden zu wollen, sollte daher bei einer das gesamte Quartier umfassenden überarbeiteten Planung Berücksichtigung finden.

#### 2. Überlastung der Verkehrsinfrastruktur

Der Entwurf zum Bebauungsplan spricht von der Erschließung des Plangebietes für PKW über die Ehinger Straße. Angesichts des Umfangs der beabsichtigten Neubebauung ist mit einer Überlastung dieses Verkehrsweges und in der Folge mit inakzeptablen Beeinträchtigungen der anderen Anrainer der Ehinger Strasse zu rechnen. Vor der Ampelanlage an der Kreuzung südliche Schillerstrasse / Neue Strasse bilden sich regelmäßig Rückstaus, die das Einfädeln der aus der Ehinger Straße kommenden Fahrzeuge stark behindern, zu Stoßzeiten fast unmöglich machen. Betroffen sind die aus unserem Anwesen ausfahrenden Fahrzeuge ebenso wie die Fahrzeuge der benachbarten AWO. Kommen im Feierabendverkehr dann noch die Fahrzeuge der Nutzer der neuen Flächen von 6.730 m<sup>2</sup> hinzu, ist ein Kollaps

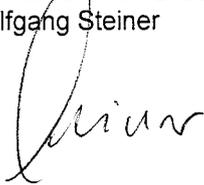
unvermeidlich und die Ausfahrt aus unserem Gelände nicht mehr möglich. Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Tatsache, dass die Ehinger Strasse von den umliegenden Anwohnern zum Parken ihrer PKW sowie als Abstellplatz für den Fuhrpark der AWO genutzt wird. Dies ist auch verständlich, da es im Bereich Schillerstrasse und Zinglerstrasse nur wenige Abstellflächen für Fahrzeuge gibt. Die Parkplätze in unserem Anwesen sind den ansässigen Firmen, deren Kunden und den Bewohnern vorbehalten. Weder Ein- noch Ausfahrt unseres Anwesens besitzen eine Schrankenanlage und die Nutzung der Parkplätze ist nur durch Hinweistafeln geregelt. Sollte in Folge der Neubebauung des „Daiber“ Areals die Parkmöglichkeit entlang der Ehinger Straße aufgehoben werden, wird durch Parkplatzsucher vor allem auf unserem Anwesen ein Chaos entstehen.

Für die Andienung mit LKW verweist der Bebauungsplan auf den „eigenen Fahrweg“, nämlich auf das „ausgeklammerte“ Flurstück Nr.544, das von der Zinglerstrasse aus befahren werden soll. Dies erscheint im Hinblick auf das starke Verkehrsaufkommen in der Zinglerstrasse aber in der Praxis als unmöglich. Es stellt sich die Frage, wie gewährleistet werden kann, dass nicht auch noch der Andienungsverkehr die Ehinger Strasse unzumutbar belastet? Die gleiche Fragestellung ergibt sich darüber hinaus schon angesichts einer mehrjährigen Bauzeit.

Auf einen Nenner gebracht:

Der Umfang der beabsichtigten Neubebauung muss der Situation angepasst verkleinert werden oder es muss unter Einbeziehung anderer Grundstücke ein Konzept entwickelt werden, das den Anforderungen der vorgesehenen Verdichtung im Hinblick auf die Erschließung entspricht.

Mit freundlichen Grüßen  
Wolfgang Steiner

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Steiner', written in a cursive style.



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 17.12.08  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Dr. Georg Seufert  
Aktenzeichen: 2511 // 08-11116

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143/88 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das geplante Kerngebiet "Ehinger Straße - Daiber Areal" im Stadtteil Westen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Eng vom 01.12.2008

Anhörungsfrist 15.01.2009

**B Stellungnahme**

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

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

Keine

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

Keine

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

#### **Geotechnik**

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit, der von Halbfest- und Festgesteinen der Unteren Süßwassermolasse unterlagert wird. Auf mögliche Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist bereits im Bebauungsplan hingewiesen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

#### **Bodenkunde**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

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

#### **Grundwasser**

Bei dem geplanten Vorhaben mit vorgesehener Tiefgarage sind ggf. bauwerksrelevante Grundwasserstände nicht auszuschließen. Ansonsten sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### **Geotopschutz**

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Im Entwurf gezeichnet

Dr. Georg Seufert

22.12.2008

SUB V-1011/08 BA/BP-Sn

Nst.: 6040

SUB I

### **Bebauungsplan "Ehinger Straße - Daiber Areal"**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

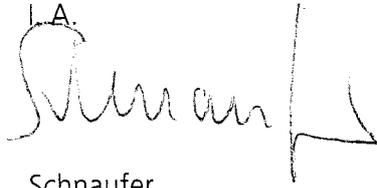
#### Bodenschutz und Altlasten

Im Zusammenhang mit dem Belang Bodenschutz werden die nachfolgenden Anregungen und Forderungen erhoben:

1. Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (vergleiche dazu z. B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 Baugesetzbuch, § 1 und § 2 Naturschutzgesetz).
2. Soweit möglich, muss der anfallende Baugrubenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden im Bebauungsplangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden.
3. Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrages im Bebauungsplangebiet nicht möglich, dann muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung verwendet werden.
4. Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise aus der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.
5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen.

Im künftigen Bebauungsplanbereich muss eventuell mit der Existenz von Kampfmitteln gerechnet werden. Diesen Sachverhalt kann aber nur das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 6 Landespolizeidirektion, Referat 62 Polizeirecht, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefon 0711/904-40000 abschließend überprüfen.

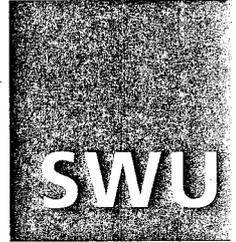
Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

L.A.  


Schnauffer

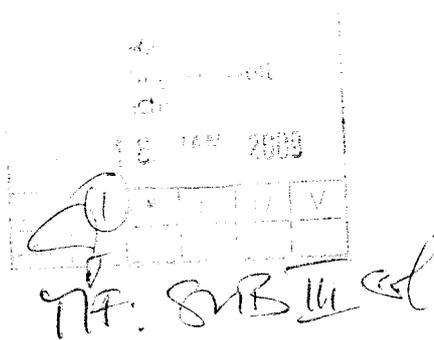
Anlage: 2 Bebauungsplan-Entwürfe  
2 Begründungen

Zusammen  
für eine  
bessere Umwelt



SWU Energie GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm



SWU Energie GmbH  
Karlstraße 1  
89073 Ulm

Planung Netze  
N 12  
Rolf Herrmann/Sabine Schneider  
Telefon 0731 / 166-1830  
Telefax 0731 / 166-1809  
rolf.herrmann@swu.de

12.01.2009

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehinger Str. - Daiber Areal", Ulm

**hier: Stellungnahme der SWU Energie GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der SWU Energie wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ehinger Str./Daiber Areal auf Belange der SWU Energie geprüft.

Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Die bisherigen, derzeit leer stehenden Gewerbe- und Lagergebäude der ehemaligen Firma Albert Daiber sind an das Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetz der SWU Energie aus der Ehinger Str. und Zinglerstr. angeschlossen.

Durch die geplante Neugestaltung des derzeit brach liegenden Plangebietes und dem Neubau des 3 bis 7-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes, ist von einem größeren Leistungsbedarf auszugehen.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Netzverstärkungen und damit verbundenen Aufwendungen, sind durch die SWU Energie erst nach Vorlage der jeweiligen Leistungswerte möglich.

Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in weitere Abläufe möchten wir bitten.

Freundliche Grüße

SWU Energie GmbH

i. V.   
Hans-Peter Peschl

i. A.   
Rolf Herrmann

Anlagen  
Bestandspläne Strom, Trinkwasser, Erdgas

Ein Unternehmen der  
SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH  
Internet: www.swu.de  
E-Mail: info@swu.de

Geschäftsführer:  
Matthias Berz  
Jürgen Schäffner

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Oberbürgermeister Ivo Gönner  
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 4711  
Ust-ID-Nr. DE812774627

Bankverbindung:  
Sparkasse Ulm  
Kto.-Nr. 100089  
BLZ 630 500 00