



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	31.03.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV-HK		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 03.05.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 141/11

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"
- Auslegungsbeschluss
(Anträge Nr. 19/11 der SPD-Fraktion, Nr. 20/11 und 21/11 der CDU-Fraktion, Nr. 27/11 der GRÜNEN-Fraktion)

Anlagen:

- 1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 1)
- 1 Übersichtsplan (Anlage 2)
- 1 Bebauungsplan (Anlage 3)
- 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 4)
- 1 Begründung (Anlage 5)
- 17 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen (Anlage 6.1–6.17)
- 1 Antrag Nr. 19 SPD-Fraktion vom 25.01.2011 (Anlage 7.1)
- 1 Antrag Nr. 20 CDU-Fraktion vom 28.01.2011 (Anlage 7.2)
- 1 Antrag Nr. 21 CDU-Fraktion vom 28.01.2011 (Anlage 7.3)
- 1 Antrag Nr. 27 GRÜNE-Fraktion vom 03.02.2011 (Anlage 7.4)
- 6 Vorhaben und Erschließungsplan: Funktionsplan, Grundrisse UG, EG, OG, Schnitt, Abstandsplan, Schaubild, Illustration (Anlage 8.1 - 8.8)

Antrag:

1. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Wohnquartier Marchtalerstraße" in der Fassung vom 31.03.2011 sowie die Begründung vom 31.03.2011 öffentlich auszulegen.
2. Die Anträge Nr. 19 SPD-Fraktion vom 25.01.2011, Nr. 20 CDU-Fraktion vom 28.01.2011, Nr. 21 CDU-Fraktion vom 28.01.2011 und Nr. 27 GRÜNE-Fraktion vom 03.02.2011 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI I,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtliche Sicherung des Bebauungskonzeptes der Fa. ImmobilienWerkstatt, Büro für Planen und Bauen GmbH für ein innenstadtnahes Wohnquartier.

Veränderung des Planungskonzeptes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss:

- a) Reduzierung der Wohneinheiten von 150 auf 110 WE
- b) Reduzierung der Gebäudehöhen insgesamt auf 2 bis 5 Geschosse, im Bereich zum Silcherweg auf 2 bis 4 Geschosse, die Gebäudetiefe wird teilweise vergrößert
- c) Sicherstellung der Besonnung der nördlich angrenzenden Wohnungen am Silcherweg nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), die Besonnungsdauer beträgt mit der Überarbeitung bis zu 3 Stunden (am 17. Januar)
- d) Reduzierung der Stellplätze im Garagengeschoss auf 120
- e) zusätzliche Regelung zur Minderung des Fremdparkens auf öffentlichen Flächen durch Parkscheiben mit einer Begrenzung der Parkzeit auf max. 2 Stunden. Anwohner die über keinen Stellplatz verfügen, erhalten eine Ausnahmegenehmigung.
- f) die Abstandflächen nach § 5 LBO zu den Nachbargrundstücken werden alle eingehalten

2. Rechtsgrundlagen

- a) 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 799/1 und 799/2, sowie Teilflächen Flurstück Nr. 826 (Regerweg) und 828 (Marchtalerstraße) auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Plan Nr. 114/20, in Kraft getreten am 08.07.2010
- Plan Nr. 114/15 genehmigt durch Erlass des RP Nordwürttemberg. vom 06.07.1960 Nr. I 540-2206-48-Ulm/9
- Plan Nr. 114/05 genehmigt durch Erlass des Ministeriums des Innern vom 16.08.1927 Nr. 2857

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.12.2010 (§ 385)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 50 vom 16.12.2010
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 27.12.2010 bis einschließlich

12.01.2011 durchgeführt.

6. Sachverhalt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt.

Am 14.12.2010 und am 02.03.2011 fanden in den Räumen des Bürgerhauses Mitte Informationsveranstaltungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. An der Veranstaltung nahmen jeweils rund 30 Personen teil.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Einwendung Nr. 1 vom 09.01.2011 mit 138 Unterschriften (Anlage 6.1)</u></p> <p><u>Charakter der Bebauung, Verdichtung</u> Die Dichte und Höhe des Vorhabens orientiert sich ausschließlich an der südlichen Bebauung und übertrifft sie sogar bezüglich der Höhe. Mit dem Vorhaben wird verglichen mit der Vorgabe von § 17 (1) BauNVO eine doppelt so große Bebauungsdichte erreicht. Begründung dafür ist die "Stadtnähe". Die Verdichtung ist gegenüber dem bisherigen Zustand keine Verbesserung.</p> <p><u>Verkehrsanbindung und Parkplätze</u> Als Folge der Verdichtung ist mit höherem Verkehr zu rechnen. Das Wohngebiet ist bereits jetzt durch die Hochschule, die Kliniken und das Rote Kreuz überlastet. Angesichts des Bedarfs ist das Angebot von 150 Garagenstellplätzen zu gering. Die wenigen freien Stellplätze werden weder für den zusätzlichen Verkehr reichen, noch für die ins Wohngebiet drängenden Parker.</p> <p>Die Erschließung erfolgt ausschließlich zur Stuttgarter Straße über die Marchtalerstraße / Regerweg. Im Regerweg befinden sich noch Gewerbebetriebe, die mit LKW versorgt werden müssen. Bisher konnte der LKW-Verkehr die Parkfläche der Schwabengarage als Wendemöglichkeit nutzen. Eine regelmäßige Blockierung des Wohngebiets ist daher zu erwarten.</p> <p><u>Sichtbehinderung und Abschattung</u> Die vorgesehene Bauhöhe übertrifft die Höhe</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p> <p>Durch den Neubau der Marchtaler Straße als verkehrsberuhigter Bereich werden ca. 22 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Da die Anbindung an den ÖPNV hier sehr gut ist und viele Ziele Richtung Innenstadt zu Fuß und mit dem Fahrrad leicht erreichbar sind, wird das Parkplatzangebot für vertretbar gehalten.</p> <p>Für die bisherige Wendemöglichkeit für LKW im Bereich Zufahrt Schwabengarage wird durch Umgestaltung der Einmündung Marchtalerstraße / Regerweg ausreichender Ersatz geschaffen. Am Ende der Marchtalerstraße ist über ein öffentliches Fahrrecht im Bereich des Baugrundstückes eine Wendemöglichkeit gegeben.</p>

<p>der angrenzenden Altbauten. Dadurch ergibt sich eine erhebliche Sichtbehinderung. Der Münsterblick stellt für die Bewohner einen erheblichen Wert dar, ist nicht mehr gegeben. Direkt benachbarte Grundstücke im Norden erfahren eine erhebliche Abschattung der Sonneneinstrahlung.</p> <p><u>Bahnanbindung, Sicherung der Gleisanlagen</u> Das Gleis der Brenzbahn muss durch eine Einzäunung gesichert werden. Dies ist unumgänglich, wenn in der Nachbarschaft Familien mit Kindern wohnen.</p> <p>Eine Fußgänger Verbindung durch Steg oder Unterführung zum angrenzendem Altbauviertel ist nicht dargestellt. Die Verbindung ist erforderlich, wenn das Quartier nicht einen zur Innenstadt abgeschnitten Ghettocharakter annehmen soll.</p> <p>Der Ostbahnhof wird von Studierenden und Lehrenden der Hochschule genutzt. Die Gleise werden derzeit ungesichert überquert. Durch eine Einzäunung ist dies nicht mehr möglich. Eine solche Maßnahme stellt auch eine Stärkung des öffentlichen schienengebundenen Nahverkehrs dar.</p> <p><u>Forderungen:</u> Bei der erforderlichen Überarbeitung sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Art der Bebauung ist dem Charakter des nördlich angrenzenden Gebietes anpassen. Die Geschosshöhen sind zu reduzieren, die maximale Höhe soll unter der des angrenzenden Altbauviertels liegen.- sofern die Anzahl der Wohneinheiten beibehalten wird, sind die Garagenparkplätze und die öffentlichen Parkplätze zu vergrößern. Der Einfahrtsbereich Regerweg / Marchtaler Straße / Stuttgarter Straße ist so zu gestalten, dass eine Wendemöglichkeit für Lastwagen möglich ist.- der vorgesehene Steg über die Brenzbahn ist in die Planung aufzunehmen.	<p>Hinsichtlich der weiteren vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
<p><u>2. Einwender Nr. 2, Schreiben vom 03.01.2011 (Anlage 6.2)</u></p>	

<p>Die Wohnung Silcherweg 8 liegt im Untergeschoß und somit auf dem Niveau, ab dem die vorgesehenen Wohnhäuser erstellt werden. Die Wohnung hat künftig weniger Licht, keine Sonne und keine Sicht. Die Einwenderin ist Eigentümerin der Wohnung und wohnt seit 1965 dort.</p> <p>Eine derartige Bebauung ist unzumutbar. Jede Wohnung braucht Licht und Luft. Es entsteht eine enorme Wertminderung der Immobilien. Es wird gebeten, die Planung zu korrigieren.</p>	<p>Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wird so reduziert, dass die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), eingehalten werden. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besontt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Die ermittelte Besonnung der meisten Wohnungen beträgt nach der Planüberarbeitung bis zu 3 Stunden</p>
<p><u>3. Einwender Nr. 3, Niederschrift vom 04.01.2011 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Die Vorhaben ist zu hoch und zu nah am Grundstück Marchtaler Straße 25. Es bestehen Bedenken wegen des künftigen Verkehrsaufkommens.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
<p><u>4. Einwender Nr.4 , Schreiben vom 09.01.2011 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Die geplante Bebauung mit Hochhäusern wird abgelehnt, sie passt nicht ins Bild des Wohnviertels. Es wird ein absehbares Ghetto befürchtet.</p> <p>Bereits heute ist der fließende wie auch ruhende Verkehr unzumutbar und stellt eine Gefährdung für Fußgänger dar. Es wird gebeten die Planung noch einmal zu überdenken.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>
<p><u>5. Einwender Nr. 5, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Für die vorgesehene Dichte und Gestaltung des Vorhabens besteht kein städtebauliches Erfordernis. Der Vorentwurf führt zu unverträglichen Wohnverhältnissen in der angrenzenden Nachbarschaft. Die vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein.</p> <p>Die Belange von Natur-, Landschafts- und Umweltschutz sind nicht ausreichend in die Planung eingestellt. Es fehlt an natürlichen Grün- und Freiflächen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>

<p>Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird grundsätzlich begrüßt. Die vorgesehene Planung erfordert eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Konzeption.</p> <p>Es wird kein Nachweis für die Umweltverträglichkeit der Planung vorgelegt. Die alleinige Reduzierung des Versiegelungsgrades sichert keine Umweltverträglichkeit.</p> <p>Das Grundstück gehört zum Michelsberg. Die Gestaltung sollte sich an der bestehenden Bebauung des Michelsbergs orientieren.</p> <p>Eine Brücke über den Bahndamm ist nicht mehr vorgesehen, damit ist die Verschmelzung der Areale nicht nachvollziehbar.</p> <p>Durch die geplante Gebäudehöhe von fünf bis sieben Geschossen entstehen erhebliche Einbußen an Tageslicht und Aussicht, was zu einer erheblichen Abwertung der Wohnsituation führt.</p> <p>Die geplanten Gebäude vor der Hausgruppe Sicherweg 6 und 8 sind zu nah herangerückt. Es besteht kein Bedarf, diese Gebäude auf das Erdgeschossniveau des Silcherwegs zu heben.</p> <p>Es sind 130 - 150 Wohnungen vorgesehen. Das ist in Anbetracht der Verkehrslage zu viel. Die Umgebung ist durch enge Straßen geprägt, die jetzt schon an der Belastungsgrenze durch die nahe liegende Hochschule und die Fahrzeuge des Roten Kreuzes liegen.</p>	
<p><u>6. Einwander Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die Entwicklung des Wohngebietes wird begrüßt. Die Dichte und Gestaltung, mangelnde Grünordnung, fehlende städtebauliche Einfügung in die Umgebung, ungenügende Verkehrserschließung machen jedoch eine Planänderung erforderlich.</p> <p>Die Planung entspricht nicht den</p>	<p>Die Planung wird auf der Grundlage der Abwägung der Äußerungen überarbeitet. Dabei werden alle vorgetragenen privaten Belange mit den öffentlichen Belangen gegen- und untereinander abgewogen.</p> <p>Die Vorgaben gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für Vorhabenbezogene Bebauungspläne</p>

<p>Anforderungen an einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB. Die Planunterlagen lassen keine Sicherstellung der Durchführung des Vorhabens erkennen. Der Vorentwurf lässt wesentliche öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unberücksichtigt und missachtet nachbarschützende Belange. Es wird eine Überarbeitung des Vorentwurfs gefordert.</p> <p>Zur Begründung wird ausgeführt: <u>Anlass und Ziel der Planung</u> Zahlreiche Festsetzungsvorschläge werden im Bebauungsplan nicht begründet. Es wird häufig nur auf das Ergebnis des vorausgegangenen Wettbewerbs verwiesen. Es werden z.B. Baugrenzen für unterschiedliche Geschosse getroffen, ohne jedoch konkrete Festsetzungen zu genauen Höhenlage von Geschossen vorzugeben.</p> <p>Wettbewerbssieger war ein anderes Büro mit einer weitaus weniger dichten Bebauung, die auch grünordnerische und umweltschützende Belange stärker berücksichtigt hat. Der Wettbewerbentwurf vom Büro Mühlich, Fink & Partner kam im Wettbewerb auf den 4. Platz.</p> <p>Gegenüber dem ursprünglichen Wettbewerbentwurf des Büros Mühlich, Fink & Partner wurde die Dichte, Baumasse und -höhe vergrößert und die ohnehin schon geringen Naturschutz- und Grünordnungsmaßnahmen reduziert. Die Begründung, dass der 2005 prämierte Entwurf umgesetzt würde, ist so nicht stimmig.</p> <p>Die vorgesehene Baudichte sichert keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die Planung führt zu unverträglichen Wohnverhältnissen im Neubaugebiet und seiner Umgebung. Die geplante Bebauung</p>	<p>bestimmen, dass auf der Grundlage einer abgestimmten Planung das Vorhaben in einer bestimmten Frist im Zusammenhang eines Durchführungsvertrages realisiert wird. Der Durchführungsvertrag muss dabei vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Diese Vorgaben werden im Rahmen des gesamten Verfahrens eingehalten.</p> <p>In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden alle Festsetzungen begründet. Da es sich um einen Vorentwurf handelt, sind sowohl die Festsetzungen als auch die entsprechenden Begründungen nicht abschließend. Die Festsetzungen für die einzelnen Geschosse und ihrer Höhenlage sind in ihrer Konkretheit ausreichend bestimmt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wird der Entwurf durch weitere Schaubilder nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Weder der Stadt Ulm noch einem Vorhabenträger wird verbindlich vorgeschrieben, den 1. Preis eines Wettbewerbes mit der Planung zu beauftragen. Die GRW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) bestimmt lediglich, dass einer der Preisträger beauftragt werden soll. Dieser Vorgabe ist der Vorhabenträger mit der Beauftragung nachgekommen.</p> <p>Die Dichte und die Gebäudehöhen werden im Rahmen der Planüberarbeitung auf Grundlage der vorgebrachten Äußerungen überarbeitet und zurückgenommen. Die in der Begründung aufgeführte Feststellung, dass die Arbeit des Büros Mühlich, Fink & Partner im Rahmen des Ideenwettbewerbes prämiert wurde (4. Preis) stimmt und wird aufrecht erhalten.</p> <p>Die Planung wird wie bereits dargelegt, auf Grundlage der Abwägung so zurückgenommen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde</p>
---	--

<p>wird der Lage außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums nicht gerecht.</p> <p><u>Besondere räumliche Lage und Topographie</u> Die vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Die Begründung weist darauf hin, dass bereits mit der ursprünglichen gewerblichen Nutzung massiv in die vorhandene Hanglage eingegriffen wurde. Es besteht kein städtebaulicher Anlass, mit der zukünftigen Bebauung diesen städtebaulichen Missstand beizubehalten bzw. zu verstärken.</p> <p>Das Bewohnerparken muss vollständig als Tiefgarage verwirklicht werden. Es besteht auch kein Bedarf, die Erdgeschossfußbodenhöhe der nördlichen Neubebauung an das Höhenniveau des Silberweges anzupassen. Das Neubaugebiet ist nur nach Süden erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im unteren Hangbereich, am Übergang vom flachen Innenstadtgebiet zur Albhochfläche. Es ist durch seine bisherige städtebauliche und landschaftliche Ausprägung eindeutig Teil des Michelsberges. Die bestehende Bebauung hat sich mit einer höhenlinienparallelen Erschließung und daran orientierten Bebauung weitgehend diesen topographischen Vorgaben angepasst. Die Planung würde wie ein mauerartiger Riegel die Wahrnehmbarkeit der natürlichen Hangsituation zerstören.</p> <p>Für die zulässige Baumasse, Zahl der Wohngebäude und Dichte wird kein Bedarf begründet.</p> <p><u>Bauabschnitte und Sicherstellung des Vorhabens</u> Vorhabenbezogenes Baurecht kann nur geschaffen werden, wenn die einheitliche und zügige Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger gesichert ist. Der Bebauungsplan muss ein konkretes Bauvorhaben umfassen. Die derzeitigen Planunterlagen lassen dies vermissen.</p>	<p>Wohnverhältnisse, hier insbesondere die Besonnung der Nachbargrundstücke, gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Bebauungskonzeption nimmt in der Anordnung die aufgelockerte Struktur der vorhandenen Bebauung im Norden auf und vermittelt hinsichtlich der Höhenentwicklung zur Struktur der im Süden liegenden gründerzeitlichen Bebauung. Damit wird eine nach heutigen Anforderungen innerstädtische Verdichtung und zugleich angemessene Einfügung in die umgebende Struktur erreicht. Ein städtebaulicher Missstand ist damit nicht gegeben.</p> <p>Die erforderlichen Parkplätze für die Bewohner werden weiterhin in dem Garagengeschoss vorgesehen. Die Planung einer Tiefgarage ist auf Grund der Hanglage des Plangebietes nicht erforderlich. Eine Änderung des Höhenniveaus der Gebäude ist dadurch ebenso nicht erforderlich</p> <p>Die überarbeitete Planung mit 2 - 5 Geschossen berücksichtigt die Lage des Plangebietes am Michelsberg und der dichten Gründerzeitbebauung südlich der Bahnlinie. Aus städtebaulicher Sicht ist eine bauliche Verdichtung an übergeordneten Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs (Ostbahnhof) sowie in innenstadtnahen Lagen eine wesentliche Zielsetzung baulichen Entwicklung in der Stadt. Mit der Zurückführung der Gebäudehöhen wird die Wahrnehmbarkeit der Hanglage nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den oben angeführten Ausführungen verwiesen.</p>
---	---

<p><u>Grundflächenzahl</u> Die Grundflächenzahl von 0,8 überschreitet die Obergrenze gem. § 17 BauNVO. Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt nur eine Überschreitung der Obergrenze für Tiefgaragen zu. Die überhöhte GRZ zeigt auf, dass zu wenig, bzw. überhaupt keine natürlichen Freiflächen im Baugebiet entstehen.</p>	<p>Die Obergrenze der Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. Die GRZ bezogen nur auf die Hochbauten unterschreitet mit dem Wert von 0,38 die Obergrenze von 0,4. Die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird dabei unter Berücksichtigung der gesamten versiegelten Flächen mit dem Wert von 0,73 nicht überschritten. Die dafür erforderlichen Gründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt.</p>
<p><u>Abweichende Bauweise</u> Die abweichende Bauweise ist nicht hinreichend definiert. Es werden Ausführungen zu den Vorgaben von § 22 Abs. BauNVO vorgebracht.</p> <p>Die Notwendigkeit einer Unterschreitung von Mindestabständen innerhalb des Plangebiets zeigt, dass zu viele und zu hohe Gebäude geplant werden, die auch zu eng an der Grenze des Plangebietes liegen.</p>	<p>Die Definition der abweichenden Bauweise ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 "Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen" dargelegt. Die erforderlichen Abstandstiefen zu den Nachbargrundstücken werden im gesamten Plangebiet eingehalten.</p>
<p><u>Überschreitung der vertraglichen Geschossfläche</u> Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ). Es ist zu befürchten, dass die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO überschritten ist.</p> <p>Die angeführten städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der Obergrenze der GRZ können nicht für eine Überschreitung der max. zulässigen GFZ herhalten.</p>	<p>Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist mit der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich. Nach der Überarbeitung beträgt die Geschossflächenzahl 1,5. Die Begründung dieses Wertes ist unter Punkt 5.3 "Maß der baulichen Nutzung" dargelegt.</p>
<p><u>Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen</u> Es ist nicht eindeutig, ob die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nur Höchstwerte oder Mindest- und Höchstwerte sind.</p> <p>Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind aus städtebaulichen Gründen zu reduzieren, insbesondere im Norden. Dort hat das Vorhaben den geringsten Abstand zu bestehenden Gebäuden (Silcherweg 6+8, Regerweg 7). Die Bestandsgebäude weisen eine max. Firsthöhe in Bezug zum Silcherweg von ca. 12 m auf. Durch den Bebauungsplan entstünden in 11-15 m Entfernung nach</p>	<p>Die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Vorhabens.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung auf max. 5 Geschosse beschränkt. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse</p>

<p>Süden mehrere 13 - 22 m hohe Häuser.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung</u> Es ist fraglich, ob die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB rechtlich möglich ist, wenn gleichzeitig alle sonstigen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob nicht auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets erforderlich werden.</p> <p><u>Fehlende Regelung zu Nebenanlagen</u> Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung zu Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätzen und ob diese außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dies wird für erforderlich gehalten, da sonst mehr Baumasse an der Grenze zur Nachbarschaft entstehen kann.</p> <p><u>Fließender Verkehr</u> Der KFZ-Verkehr wird nur nach Osten gelenkt. Es ist zu befürchten, dass der Zusatzverkehr vor allem Richtung Westen und Süden die heute schon überlasteten Straßen der Oststadt unverträglich mehr belastet, insbesondere die Friedenstraße.</p> <p>Die Auswirkungen des Baugebiets im Verkehrsnetz von Ulm sind in der Planung detailliert darzulegen. Es ist auch eine Straßenanbindung Richtung Westen herzustellen.</p> <p><u>Verkehrsberuhigte Marchtalerstraße</u> Die als verkehrsberuhigte Stichstraße vorgesehene Marchtalerstraße mit Zufahrt vom Regerweg als alleiniger Zu- und Abfahrtsweg ist nicht ausreichend. Eine mögliche Verkehrsblockade im Einmündungsbereich zum Regerweg zeigt, dass das Baugebiet auch im Westen anzubinden ist und die Marchtalerstraße auszubauen ist.</p> <p>Die Wendeanlage am Ende der Marchtalerstraße ist zu klein (z.B. Lieferverkehr, Möbelwagen, Müllfahrzeug, Rettungsweg).</p>	<p>beschränkt.</p> <p>Die Art der Nutzung bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann projektbezogen wie vorgesehen festgesetzt werden. Die Vorgaben von § 9 des Baugesetzbuches müssen dabei nicht eingehalten werden.</p> <p>Öffentliche Einrichtungen zur Versorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich.</p> <p>Vorhabenbezogene Bebauungspläne treffen Festsetzungen zum gesamten Vorhaben, also auch zu Nebenanlagen und Garagen etc. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Garagen sind keine Nebenanlagen etc. zulässig.</p> <p>Durch das Vorhaben mit ca. 110 Wohneinheiten ist ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 650 Kfz/24h zu erwarten. Für diese Zunahme ist keine weitere Straßenverbindung nach Westen erforderlich.</p> <p>Eine Anbindung des geplanten Wohngebietes zur Frauenstraße würde erheblichen Durchgangsverkehr zum Michelsberg Richtung Oststadt und umgekehrt anziehen.</p> <p>Wie angeführt würde ein Ausbau der Marchtaler Straße sowie eine Verbindung zur Frauenstraße Durchgangsverkehr anziehen und so erhebliche Beeinträchtigungen für die vorgesehene Wohnnutzung und das gesamte Quartier hervorrufen. Von einer derartigen Planung wird deshalb abgesehen.</p> <p>Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann. Mit der Feuerwehr ist die</p>
---	--

<p><u>Mangelndes Konzept für ruhenden Verkehr</u> Die notwendige Unterbringung des Besucherverkehrs der Bewohner ist unzureichend. Es werden 150 Stellplätze im Garagengeschoss bereitgestellt. Der zu erwartende Besucherverkehr ist durch die Planung selbst zu lösen.</p> <p><u>Naturschutz/Grünordnung/Freiraumsituation</u> Der Bebauungsplanentwurf trifft keine flächenhafte Festsetzungen zu erforderlichen Grün- und Pflanzflächen. Eine Mindestanpflanzung von 5 Laubbäumen ist unzureichend.</p> <p><u>Umweltrelevanten Planauswirkungen</u> Die Bewertung, dass die Umweltsituation besser wird, weil die Versiegelung reduziert wird, ist ungenügend. Die Verwirklichung der Planung führt zu erheblichen Umweltauswirkungen. Eine Umweltprüfung mit ausführlicher Behandlung aller Schutzgüter und möglicher Wechselwirkungen wird für erforderlich gehalten.</p> <p><u>Klima u. Luftsituation, Kaltluftabflussgebiet</u> Das Plangebiet liegt im Frischluft – Zustrombereich von der Albhochfläche in die Innenstadt. Bisher ist das Gebiet niedrig bebaut. Der westostverlaufende, dichte Gebäuderiegel kann sich als Hindernis für die Frischluftzufuhr auswirken. Es können sich erhebliche negative Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation ergeben.</p> <p><u>Schallschutz Schienenverkehrslärm</u> Die Bebauung soll nicht aktiv geschützt werden. Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige "Schwabengarage" als Lärmschutzbebauung gegen Schienenverkehrslärm in nördlicher Richtung wirkt. Durch die Neubebauung wird sich dies für die Umgebung verändern. Es ist nachzuweisen, dass sich durch die neue Bebauung mit Wohntürmen und schmalen Freiräumen keine negativen Schallschutzauswirkungen ergeben.</p>	<p>Erschließung abgestimmt worden. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Für Besucherparkplätze ist im Rahmen der Neuplanung pro 5 Wohneinheiten ein Stellplatz erforderlich. Mit der geplanten Anzahl von 110 WE sind die vorgesehenen 22 Stellplätze als ausreichend zu bewerten.</p> <p>Die Festsetzung zur Grünordnung sieht eine Erdüberdeckung von mind. 0,4 m über dem Garagengeschoss zur Bepflanzung vor. Zusätzlich werden Pflanzgebote auf den ebenerdigen Grundstücksflächen, eine Begrünung der Flachdächer sowie Baumpflanzungen entlang der Marchtaler Straße festgesetzt. Damit wird eine erhebliche Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.</p> <p>Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine formale Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.</p> <p>Eine wirksame Frischluftzufuhr von der Albhochfläche über den Michelsberg zur Innenstadt ist auf Grund der bestehenden Bebauung und die Höhenlage der Bahntrasse nicht gegeben. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen für das Stadtklima durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Bahnlinie kommen aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Hochlage der Bahntrasse nicht in Betracht. Die bestehende Bebauung der aufgelassenen Schwabengarage bietet gegenüber der bestehenden Bebauung auf Grund der topographischen Situation keinen Schallschutz. Der Nachweis einer möglichen Verschlechterung durch die</p>
--	--

<p><u>Vorhabenbezug des Bebauungsplanes</u> Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich zu welchen Maßnahmen sich der Vorhabenträger verpflichtet. Es ist eine konkrete Vorhabenplanung vorzulegen mit vertraglichen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplanes. Es wird befürchtet, dass die Maßnahme nicht zügig von einem Vorhabenträger realisiert werden kann.</p>	<p>vorgesehene Bebauung erübrigt sich damit.</p> <p>Die Festlegung der vorhabenbezogenen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag bestimmt, insbesondere mit Terminen zur Realisierung des Vorhabens. Der Vertrag wird auf Grundlage der abgestimmten Planung endgültig mit der Satzung als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p>
<p><u>7. Einwander Nr. 7, Schreiben vom 12.01.2011 (Anlage 6.7)</u></p> <p><u>Bebauung</u> Nach dem Ideenwettbewerb wurde der Auftrag nicht dem Gewinner zugeteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit sehr hoher Dichte entworfen. Es wird befürchtet, dass das Gebiet mit den Jahren ins soziale Abseits gerät.</p> <p><u>Parkplatzsituation</u> 20 Parkplätze in der Marchtaler Straße sind zu wenig. Die heute schon dort parkenden Autos übersteigen die vorgesehene Kapazität. Die neuen Bewohner werden auf die angrenzenden Straßen ausweichen. Eine Verstopfung der Sackgassen Marchtaler Straße, Sicherweg und Regerweg ist zu befürchten.</p> <p><u>Anbindung zur Oststadt bzw. zum Ostbahnhof</u> Beim Gewinner des Ideenwettbewerbs ist eine Brücke über die Brenzbahn vorgesehen. die unbedingt erforderlich ist. Mehrfach am Tag laufen Bürger über die Gleise. Sofern keine Möglichkeit geschaffen wird, diese Trasse zu queren, wird sich dies weiter verstärken.</p> <p>In vergleichbaren Gebieten ist festzustellen, dass die am Hang tiefer liegenden Häuser immer niedriger oder maximal gleich hoch gebaut sind wie die höher liegenden Gebäude. Im Plangebiet ist dies umgekehrt. Es sollte eine Simulation des Lichts</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p> <p>Eine Anbindung der Marchtaler Straße über eine Brücke bzw. eine Unterführung der Bahntrasse zum Ostbahnhof wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs gelöst. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist aus Sicht sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gelöst werden.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung reduziert. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden,</p>

<p>(Wintersonne) durchgeführt werden.</p>	<p>bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse beschränkt.</p>
<p><u>8. Einwender Nr. 8, Schreiben vom 12.01.2011 (Anlage 6.8)</u></p> <p><u>Zu hohe Bebauungsdicht und Bauhöhe</u> Die Bebauungsdichte übersteigt die übliche Dichte des Michelsberges. Selbst das Gebiet südlich des Ostbahnhofes wird in der Bauhöhe und Dichte überschritten.</p> <p>Die hohen Türme haben kein eigenes Treppenhaus. Es muss angenommen werden, dass sie von den angrenzenden Gebäuden aus erschlossen werden und diese somit dieselbe Höhe haben.</p> <p>Auf allen Dächern sind Terrassen vorgesehen, die in der Bauhöhe nicht berücksichtigt werden. Bei einer Nutzung ist davon auszugehen, dass durch hohe Pflanzen, oder Beschattungselemente die Höhe noch zunimmt.</p> <p><u>Verkehrsanbindung des Gebietes</u> Eine Andienung über die Machtalerstraße ist nicht ausreichend. Es ist jetzt bereits schwierig in die Karlstraße zu gelangen.</p> <p>An der Einmündung Marchtalerstraße in die Stuttgarter Straße kommt es regelmäßig zu Zusammenstößen zwischen Autos und dem kreuzenden Radweg. Derzeit haben Radfahrer Vorfahrt und kommen mit einer hohen Geschwindigkeit aus einem für Autofahrer schlecht einzusehenden Bereich. Wenn die Verkehrsführung nicht geändert wird, sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen Unfälle vorprogrammiert.</p> <p><u>Keine ausreichenden Parkplätze</u> Die durch den Umzug der Schwabengarage frei gewordenen öffentlichen Parkplätze haben die Parksituation nur kurzzeitig entspannt. Beim Neubau des Roten Kreuzes wurden keine Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt.</p> <p>Die öffentlichen Parkplätze und verfügbaren Parkplätze der Schwabengarage werden von</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der Einwendung Nr. 6, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.6) verwiesen</p>

<p>Mitarbeitern des Roten Kreuzes, der Fachhochschule oder anderen genutzt.</p> <p>Bei der Planung des Vorhabens wird ein zu kleiner Schlüssel für die Parkplätze angesetzt. Bei der gehobenen Qualität der Planung muss ist je Haushalt mit mind. 2 Fahrzeugen zu rechnen.</p> <p><u>Konzept für die Versorgung und Entsorgung</u> Die Planung beinhaltet keinen Vorschlag zur Müllentsorgung. Bei Befahrung mit Müllfahrzeugen sind die engen Straßen vollständig blockiert. Die Marchtaler Straße und der Regerweg werden komplett blockiert, solange die Müllfahrzeuge die Straßen durchqueren.</p> <p>Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen sehr ungünstig, das Gebiet ist von der Oststadt durch die Bahnlinie abgeschnitten. Es ist zu erwarten, dass alle Bewohner mit dem KFZ zum Einkaufen gehen, was ein vielfach erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet.</p> <p><u>Empfehlungen</u> Für die Neubebauung ist ein Einzelhandelsgeschäft oder ein ALDI Markt zu empfehlen. Es gibt auch ALDI Märkte mit Wohnanlagen.</p>	<p>Bei der Errichtung eines ALDI Marktes im Plangebiet in der ursprünglich vorgesehenen Größe von ca. 1.500 m² Verkaufsfläche wäre ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.200 bis 2.500 Kfz/24h zu erwarten. Mit dem geplanten Wohnungsbauvorhaben beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen ca. 650 Kfz/24h.</p>
<p><u>9. Einwander Nr. 9, Schreiben vom 12.01.2011 (Anlage 6.9)</u></p> <p><u>1.</u> Die Kartongefabrik auf dem Grundstück Re-gerweg 8 existiert seit 50 Jahren. Der Betrieb stellt Kartonagen her und beschäftigt im Schnitt 10 Mitarbeiter. Der Betrieb ist auf eine Andienungsmöglichkeit durch LKW-Verkehr für den Transport von Material, Produkten und Maschinen angewiesen. Das Betriebsgrundstück wird in der Woche mit 5</p>	<p>Der bestehende Betrieb ist als bestandsgeschützter Gewerbebetrieb bei der Planung erfasst worden. Entsprechend der Lage des Betriebes ist der Gebietscharakter zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Das Betriebsgrundstück ist</p>

<p>bis 10 LKWs verschiedener Größe angefahren. Bei einer Maschinenerneuerung, die ca. alle 2 Jahre anfällt, wird der Betrieb mit LKWs von bis zu 40 t Gesamtgewicht angefahren.</p> <p><u>2.</u> Zur Sicherung der LKW-Zufahrt im Regerweg wurde mit der Stadt Ulm eine kurzfristige Inanspruchnahme der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Einmündung in den Regerweg vereinbart. Außerdem wurde mit der Schwabengarage vereinbart, dass LKW's auf das Betriebsgelände zurücksetzen und wenden können. Auf diese Art und Weise konnte die Andienung des Kartonagenbetriebs problemlos abgewickelt werden. Der Betrieb ist weiterhin auf eine störungsfreie Andienung angewiesen, andernfalls ist er in seiner Existenz gefährdet.</p> <p><u>3.</u> Durch den Produktionsbetrieb und dessen Andienung entstehen Lärmimmissionen. Die Immissionen entstehen auch teilweise frühmorgens und spät abends. Dies war bisher im Hinblick auf die ehemals gewerbliche Nutzung des Plangebietes kein Problem und führte nie zu Beanstandungen durch die Nachbarschaft.</p> <p><u>4.</u> Um das Planziel zur Schaffung eines innenstadtnahen Wohnquartiers zu erreichen, sollen die anderen in § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Begründet wird der Ausschluss, dass diese</p>	<p>im Norden, Osten und Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.</p> <p>Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Durch die Neubebauung entfällt die dem Betrieb gegenüber liegende Zufahrt zur Schwabengarage als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen nach Norden ausgedehnt werden.</p> <p>Für eine genauere Untersuchung müssen die Abmessungen der Fahrzeuge (Achsabstände, Überhänge) zugrundegelegt werden. Ein örtlicher Fahrversuch wäre für die Ermittlung des Flächenbedarfs hilfreich.</p> <p>Im Bereich des Betriebsgrundstücks besteht nach dem Wegfall der Zufahrt zur Schwabengarage ein Rückgang des Verkehrsaufkommens, so dass das Be- und Entladen im Regerweg weiterhin möglich ist.</p> <p>Durch die Verbreiterung der Marchtalerstraße im Einmündungsbereich zum Regerweg ist es auch für größere Fahrzeuge möglich, hier zu wenden, zumal in der Marchtalerstraße erst nach ca. 20,0 m seitliche Zufahrten geplant sind.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachenden Tätigkeiten entsprechend den Vorgaben nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig sind.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen</p>
--	---

<p>Nutzungen mit dem verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar seien und für solche Nutzungen Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung zur Verfügung stünden. Das WA Gebiet wird in Wahrheit ein WR Gebiet. Der Plan verstößt gegen das Transparenzgebot.</p> <p><u>5.</u> Der Regerweg soll teilweise als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Über den verkehrsberuhigten Bereich findet die Andienung des Betriebsgrundstücks statt. Die LKWs müssen in diesem Bereich der Marchtaler Straße wenden und rückwärts einfahren. Aufgrund der vorgesehenen Anpflanzungen in den Parkbuchten wird ein rückwärts Einfahren zum Wenden für größere LKWs nicht mehr möglich sein.</p> <p><u>6.</u> Die Planung übergeht die Belange des bestandgeschützten Gewerbebetriebs und setzt sich über diese hinweg. In der Begründung fehlt eine Auseinandersetzung mit den aufgeführten Belangen. In den Darlegungen zum Bestand der vorhandenen Gewerbebetrieb nicht aufgeführt.</p> <p><u>7.</u> Die Planung ignoriert das von dem Gewerbebetrieb ausgehende Konflikt- und Störpotential. Es wird in Kauf genommen, dass der bestandgeschützte Betrieb bei Verwirklichung des Vorhabens aufgrund dessen Störpotentials in dessen Existenz gefährdet wird.</p> <p><u>8.</u> Der nicht gelöste Konflikt führt dazu, dass Betriebserweiterungen am Rücksichtnahmegebot scheitern und unzulässig sind. Dies ist derzeit planungsrechtlich nicht der Fall. Mit der Verwirklichung des Plans besteht ein Eingriff in die eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition des Betriebes aus Art. 14 Abs. 1 GG und in seine grundrechtlich geschützte Unternehmerfreiheit.</p> <p>Derartige Eingriffe braucht der Betrieb nicht hinnehmen. Es liegt kein Gemeinwohlinteresse vor, das einen solchen Eingriff rechtfertigen würde. Vorliegend ist zwischen dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers und dem wirtschaftlichen</p>	<p>projektbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist eine Bindung an die in § 9 BauGB aufgeführten Bestimmungen nicht erforderlich, d.h. es kann eine Planung erstellt werden, die direkt an dem Vorhaben ausgerichtet wird. Die Vorgaben des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes mit den dargelegten Einschränkungen bleiben damit bestehen. Eine Verletzung des Transparenzgebotes ist damit nicht gegeben.</p> <p>Auch in einem verkehrsberuhigten Bereich kann ein Gewerbebetrieb angefahren und andient werden. Ausschlaggebend dabei sind die Straßenquerschnitte und nicht die verkehrsrechtlichen Regelungen.</p> <p>Hinsichtlich der LKW Erschließung des Betriebes wird auf die Ausführungen in Punkt 2 verwiesen.</p> <p>Die Planung befindet sich im Stadium des Vorentwurfes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei werden alle öffentlichen und privaten Belange ermittelt. Die vorgetragenen Belange des Gewerbebetriebes werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Betrieb liegt wie dargelegt in einem Mischgebiet gemäß BauNVO. Nach den Vorgaben der Verordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.</p> <p>Wie dargelegt, besteht mit der vorgesehenen Gliederung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet kein absehbarer Konflikt. Das Betriebsgrundstück ist wie bereits erwähnt bereits an drei Seiten von Wohngebäuden umgeben. Eine Betriebserweiterung ist in dem vorgegebenen Rahmen auch weiterhin möglich.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen. Ein Gemeinwohlinteresse liegt sehr wohl in der Form vor, dass brach gefallene</p>
--	--

<p>Interesse am Erhalt und einer möglichen Erweiterung des Gewerbebetriebs abzuwägen. Der Gewerbebetrieb ist am Standort zulässig errichtet worden.</p> <p><u>9.</u> Bei der Gemengelage ist zur Ermittlung der abwägungserheblichen Belange eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchzuführen.</p> <p><u>10.</u> Der Konflikt zwischen (reiner) Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung wird durch die Planung verschärft. Wenn dem Plangebiet der Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets zugesprochen wird, muss auch sichergestellt werden, dass dieser gewahrt werden kann.</p> <p><u>11.</u> Die Planung ist so zu überarbeiten, dass der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb in seiner Existenz und seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht gefährdet wird. Es sind u.a. die Festsetzung eines passiven Schallschutzes und eine Wendemöglichkeit erforderlich. Es ist ein Hinweis auf den bestandsgeschützten Gewerbebetrieb und dessen möglicher Erweiterung aufzuzeigen.</p>	<p>Gewerbegrundstücke einer innerstädtischen Wohnnutzung zugeführt werden. Damit werden einerseits derzeit unbebaute Flächen geschont und andererseits wird der Bedarf an Wohnungen in der Stadt gedeckt.</p> <p>Die Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Planung erstellt und wird zur öffentlichen Auslegung in der Begründung dargelegt.</p> <p>Wie bereits dargelegt, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der entsprechenden Gliederung zum östlich angrenzenden Mischgebiet, in dem der aufgeführte Gewerbebetrieb liegt, festgesetzt.</p> <p>Der Gewerbebetrieb wird nicht in seiner Existenz gefährdet. Es gelten die entsprechenden Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet. Die Anregung des Hinweises auf den bestehenden Gewerbebetrieb wird aufgegriffen und im Bebauungsplan aufgeführt.</p>
--	--

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- DB Services Immobilien GmbH
- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
- Wehrbereichsverwaltung V
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>10. <u>DB Service Immobilien GmbH, Schreiben vom 04.01.2011 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von Bäumen mit Artenlisten geregelt. Eichen können dabei eine Höhe bis zu 40 m erreichen. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss min. 15 m betragen. Die zu Größe der Bäume kann eine Gefahr für den Bahnbetrieb darstellen. Die Wahl der Bepflanzung sollte überdacht werden.</p> <p>Um zu verhindern, dass Fahrzeuge von der Marchtalerstraße in den Gleisbereich gelangen können, wird eine Begrenzung am Fahrbahnrand zum Gleis als Schutzmaßnahme empfohlen.</p> <p>Es wird angeregt, eine Verknüpfung mit dem Bahnhofpunkt "Ulm Ost" über einen Fußgängersteg herzustellen.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die in der Artenliste aufgeführten Eichen (Stieleiche- quercus robur und Traubeneiche – quercus petraea) werden gestrichen. Der vorgegebene seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse wird eingehalten.</p> <p>Die Gleistrasse liegt im Bereich der Marchtaler Straße in einer erhöhten Lage, Fahrzeuge können damit nicht auf die Gleise gelangen.</p> <p>Die Verknüpfung über die Bahntrasse mit einem Fußgängersteg wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs gelöst. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs sehr zu begrüßen. Der Ausbau kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gelöst werden.</p> <p>Die vorgebrachten Ausführungen sind bereits als Hinweis im Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen worden.</p>

<p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und Werbung sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung ausgeschlossen ist.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB - eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG wird bei der Ausführungsplanung zur Errichtung der Marchtaler Straße frühzeitig beteiligt. Die erforderliche Kabel und Leitungsprüfung wird in diesem Rahmen durchgeführt.</p>
<p><u>11. Deutsche Telekom, Schreiben vom 20.12.2010 (Anlage 6.11)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das Baugebiet kann von den bestehenden TK-Anlagen entlang der Marchtalerstrasse oder/und vom Regerweg aus versorgt werden.</p> <p>Bei der Planung von Baumstandorten ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Die vorhandenen Leitungen in der Marchtalerstrasse, dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die zur Beseitigung von Störungen notwendig werden, nicht über Gebühr erschwert werden.</p> <p>Um frühzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergereicht zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p> <p>Die Telekom AG wird frühzeitig im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung für die Baumaßnahmen des Vorhabens eingebunden.</p>
<p><u>12. Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 10.01.2011 (Anlage 6.12)</u></p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z. B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und bekannt, so wird um Mitteilung gebeten, damit ggf. mit dem Beratungsdienst der Handwerkskammer eine Lösung gefunden wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Beteiligung der Handwerkskammer Ulm an der weiteren Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>13. IHK Ulm, Schreiben vom 12.01.2011</u></p>	

<p><u>(Anlage 6.13)</u></p> <p>Die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet ist problematisch, da ein Gewerbebetrieb im Regerweg 8 betroffen ist. Von diesem können durch Produktion und Lieferverkehr Lärmemissionen ausgehen. Es muss bei der Planung sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung auf den Betrieb ausgeschlossen werden.</p> <p>Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen Immissionsschutz (Lärm) angewiesen, was zu Konflikten mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb führen kann. Die Darlegung wichtiger Belange für die Standortsicherung des Betriebes kommt eine zentrale Bedeutung zu (planungsrechtliche Absicherung von Investitionen, keine zusätzliche Belastung durch nachträgliche Anordnungen, usw.).</p> <p>Bei den Lärmemissionen ist zu beachten, dass zum Teil ein unregelmäßiger Andienverkehr zum Betrieb besteht, der auch in den Abendstunden bis 20 Uhr nicht ausgeschlossen werden kann. Der Betrieb arbeitet teilweise von 6 Uhr bis 22 Uhr. Aufgrund der hohen städtebaulichen Verdichtung der Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führt.</p> <p>Nachträgliche immissionsschutzrechtliche Anordnungen für den Betrieb werden abgelehnt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohngebäude im östlichen Planungsgebiet am Regerweg vorzusehen.</p> <p>Die Verkehrserschließung im Regerweg ist problematisch. Es fehlt eine Wendemöglichkeit für Pkw oder Lkw. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzen die Einfahrt zur ehemaligen Schwabengarage auf Höhe des Regerwegs 8 und dessen Vorhof (Flurstück 830/5) als Wendemöglichkeit.</p>	<p>Für das Plangebiet besteht bereits ein einfacher Bebauungsplan mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich somit planungsrechtlich um keine Umwandlung.</p> <p>Entsprechend der Lage des Betriebes ist die Art der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter als Mischgebiet nach § 6 BauNVO zuzuordnen. Der Betrieb ist im Norden, Osten und Süden ausschließlich von Wohngebäuden umgeben. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen.</p> <p>Der vorhandene Betrieb liegt wie bereits dargelegt in einem Mischgebiet. Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachenden Tätigkeiten entsprechend den Vorgaben nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgeführt, der auf mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb hinweist.</p> <p>Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück wird weiterhin über den Regerweg sichergestellt. Durch die Neubebauung entfällt die dem Betrieb gegenüber liegende Zufahrt zur Schwabengarage als Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Der Straßenraum der Marchtaler Straße wird um 1,0 m verbreitert, damit ist es möglich, durch ein</p>
---	---

<p>Aufgrund dieser Situation ist es notwendig, auf Höhe des Flurstücks 830/5 im östlichen Plangebiet eine Wendemöglichkeit zu schaffen.</p> <p>Hinsichtlich des geplanten 2 m breiten Gehwegs im Regerweg ist eine notwendige Straßenbreite für LKW und PKW zu berücksichtigen. Für die Andienung des Betriebs werden auch Lkw im Regerweg be- und entladen. Dadurch ist ein ungehinderter Begegnungsverkehr zwischen zu entladenden LKWs und PKWs notwendig. Ein Parkverbot auf dem Regerweg entlang des Plangebiets sollte hierfür angeordnet werden.</p>	<p>Rückwärtseinfahren in das Grundstück zu wenden. Ggf. muss die bestehende Berechtigung für die kurzfristige Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen nach Norden ausgedehnt werden.</p> <p>Im Bereich des Betriebsgrundstücks besteht nach dem Wegfall der Zufahrt zur Schwabengarage ein Rückgang des Verkehrsaufkommens, so dass das Be- und Entladen im Regerweg weiterhin möglich ist.</p> <p>Der Erlass eines Parkverbotes kann im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geregelt werden. Eine entsprechende Beschilderung kann als verkehrsrechtliche Anordnung nach Bedarf im Rahmen des Straßenumbaus nachträglich angeordnet werden.</p>
<p>14. <u>SWU Energie, Schreiben vom 16.12.2010 (Anlage 6.14)</u></p> <p>In der Marchtaler Straße liegen eine Gasreglerstation, Erdgas-Nieder- und Hochdruckleitungen, Steuer-, LWL- und Mittelspannungskabel, Schutzrohre und eine Trinkwasserhauptleitung.</p> <p>Durch die geplanten Baumpflanzungen im südlichen Teilbereich der Marchtalerstraße wird die bestehende Trinkwasserhauptleitung DN 300 und vier Schutzrohre - je DN 125 direkt überpflanzt. Diese Standorte können nicht akzeptiert werden.</p> <p>Die Versorgung des Wohnquartiers mit Erdgas und Trinkwasser kann aus der Marchtalerstr. erfolgen. Die bestehende Gasreglerstation muss versetzt werden. Aus den angrenzenden Bereichen ist zur Stromversorgung die Erweiterung des bestehenden Stromnetzes erforderlich.</p> <p>Es wird um Beachtung und Planungsänderung der Baumstandorte außerhalb des genannten SWU Energie-Bestandes gebeten.</p>	<p>Die Verlegung der Gasreglerstation sowie die vorgesehenen Baumpflanzungen mit den konkreten Standorten werden im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung mit der SWU Energie abgestimmt.</p>
<p>15. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u></p>	

<p><u>Schreiben vom 28.12.2010 (Anlage 6.15)</u></p> <p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan "Marchtalerstraße – Silberweg – Regerweg" vom 12.01. 2010 gilt für den vorliegenden Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße" sinngemäß.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben vom 12.01.2010 wird an die Vorhabenträgerin weitergereicht zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p>
<p>16. <u>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26, Denkmalpflege, Schreiben vom 11.01.2011 (Anlage 6.16)</u></p> <p>Die Archäologie des Mittelalters weist eine Fundstelle im Plangebiet auf. 1942 wurde bei Kanalisationsarbeiten eine stark versinterte mittelalterliche Keramik auf der Parzelle 799/2 aufgefunden, deren archäologischer Zusammenhang jedoch nicht dokumentiert worden ist. Aufgrund der massiven Bodeneingriffe in die Hanglage und dem damit verbundenen Bodenabtrag im Zuge der bestehenden Bebauung ist aber davon auszugehen, dass zu vermutende Bodendenkmale weitgehend zerstört worden sind.</p> <p>Da sich noch Reste mittelalterlicher Siedlungsstrukturen erhalten haben könnten, wird auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege und das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 85 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Schwerpunktgrabungen), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.</p> <p>Es wird gebeten einen Hinweis auf § 20 DSchG aufzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufgeführt.</p> <p>Der Hinweis ist bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>
<p>17. <u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 28.12.2010 (Anlage 6.17)</u></p>	

<p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Ergänzend ist folgender Hinweise aufzunehmen: Wird bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, ist umgehend die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu informieren. Die ggf. erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlich Maßnahmen werden dann unverzüglich festgelegt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanverfahren geforderte orientierende Untersuchung bisher nicht durchgeführt wurde.</p>	<p>Die Ergänzung wird unter Hinweise 3.4 aufgenommen.</p>
---	---

7. Anträge

- 7.1 Antrag der SPD Fraktion vom 25.01.2011 zur Durchführung einer zusätzlichen öffentlichen Bürgerinformation für die Anwohner des Quartiers (Anlage 7.1)

Die zusätzliche Bürgerinformation wurde am 02.03.2011 im Bürgerzentrum Mitte durchgeführt. Die in dem Antrag angesprochen Probleme wurden dabei besprochen und allgemeine Lösungsansätze erläutert.

- 7.2 Antrag der CDU Fraktion vom 28.01.2011 zur angespannten Parksituation im Plangebiet und dessen Umfeld durch Fahrzeuge der Studenten der Hochschule und die Parksituation im Silberweg (Anlage 7.2)

Mit der Verwaltungsspitze der Hochschule wurden bereits Gespräche geführt zur Klärung der angespannten Parksituation im Umfeld der Hochschule. Dabei wurde auf die Bemühungen verwiesen, dass die Studenten und die Mitarbeiter vermehrt den öffentlichen Nahverkehr nutzen sollen. Mitarbeiter und Studenten der Hochschule können das Parkhaus am Michelsberg kostengünstig nutzen.

Die Bürgerdienste haben bereits im Sommer 2010 auf Grund der in diesem Bereich vorhanden Problem der Fremdarker der Hochschule die Anwohner im Wohnquartier Regerweg, Silberweg, Brucknerweg, Johann-Strauss-Weg und Prittwitzstraße angeschrieben und zur Einführung eines anwohnersonderparkrechtes befragt.

Es wurden insgesamt 280 Anwohner angeschrieben, wobei nur 40 Anwohner geantwortet haben. Die Mehrheit der Anwohner hat sich dabei gegen ein Anwohnersonderparkrecht ausgesprochen. Deshalb ist beabsichtigt, im gesamten Quartier eine Parkscheibenpflicht einzuführen. Anwohner die über keinen Stellplatz verfügen, erhalten dabei eine Ausnahmegenehmigung.

- 7.3 Antrag der CDU Fraktion vom 28.01.2011 zur vorgesehenen Dichte der Bebauung, zur Erschließung, zur Beauftragung und der Querung der Bahnlinie beim Ostbahnhof mit einer Unterführung (Anlage 7.3)

Die Gebäudehöhe und die Dichte der Bebauung wird auf 2 - 5 Geschosse reduziert, Die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen), können damit eingehalten werden. Eine Wohnung gilt danach als "ausreichend besontt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe, in Fenstermitte der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen wird die Besonnungsdauer der meisten Wohnungen auf bis zu drei Stunden erhöht.

Für Besucherparkplätze ist im Rahmen einer Neuplanung pro 5 Wohneinheiten je ein Stellplatz erforderlich. Mit der geplanten Anzahl von 110 WE sind die vorgesehenen 22 Stellplätze als ausreichend zu bewerten.

Weder der Stadt Ulm noch einem Vorhabenträger kann verbindlich vorgeschrieben werden, den 1. Preis eines Wettbewerbes mit der Planung zu beauftragen. Die RPW (Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens) bestimmt lediglich, dass einer der Preisträger beauftragt werden soll. Dieser Vorgabe ist der Vorhabenträger mit der Beauftragung des Büros Mühlich, Fink u. Partner nachgekommen.

Eine Anbindung des Quartiers über eine Brücke bzw. eine Unterführung der Bahntrasse zum Ostbahnhof wird im Rahmen des Ausbaus eines S-Bahn ähnlichen Taktverkehrs verfolgt. Die vorgeschlagene Verknüpfung ist sehr zu begrüßen.

7.4 Antrag der Grüne Fraktion vom 03.02.2011 zur Dichte der Bebauung und zur Beauftragung (Anlage 7.4)

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Beauftragung

Der Investor hat entschieden, den 4. Preis (Büro Mühlich, Fink & Partner) aus dem städtebaulichen Wettbewerb mit der Planung des Vorhabens zu beauftragen.

Wohnraum für Geringverdiener

Das Vorhaben wird frei finanziert. Sozial gebundene Wohnungen können nur errichtet werden, wenn das Land Baden-Württemberg dafür eine entsprechende zweckgebundene Förderung auflegt. Diesbezügliche Förderprogramme stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Dichte der Bebauung

Der Anregung zur Reduzierung der Bebauungsdichte wird entsprochen und die zulässigen Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Überarbeitung reduziert. Auf der Grundlage einer Simulation der Besonnung wird die geplante Bebauung im Bereich der nächstliegenden, bestehenden Gebäude am Silcher- und am Regerweg auf eine Höhe von max. 2 – 4 Geschosse und zur Marchtaler Straße auf 4 - 5 Geschosse beschränkt.

8. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 31.03.2011 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier Marchtalerstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 31.02.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.

