

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 12. JAN. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

den 9. Januar 2011

Betreff: Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Anwohner der Nachbarschaft des geplanten Wohnquartiers Marchtalerstraße haben von der Beschlussvorlage für den o.g. Bebauungsplan durch Vorstellung des Entwurfs des Architektenbüros Mühlich, Fink und Partner am 14.12.10, durch die Aushänge im Baurechtsamt sowie anhand von Veröffentlichungen im Internet Kenntnis erhalten.

In einer durch Privatinitiative einberufenen Versammlung der Anwohner am 07. Januar 2011 wurde das geplante Vorhaben diskutiert und beschlossen, die Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich zu formulieren und dem Baurechtsamt, den Mitgliedern des Gemeinderats sowie den Medien zur Kenntnis zu geben.

Die nachstehend formulierten Einwendungen wurden den Anwohnern der Nachbarschaft des Vorhabens schriftlich mitgeteilt. Die in der zugehörigen Unterschriftenliste verzeichneten Personen unterstützen die Einwendungen und die darin aufgestellten Forderungen. Sie bitten die Verantwortlichen der Stadtplanung sowie die Mitglieder des Gemeinderates, die Einwendungen und Forderung beim endgültigen Beschluss über den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Originalliste aller Unterschriften liegen diesem Schreiben bei.

Im Auftrag der Anwohnerversammlung

Einwendungen gegen den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße

Die Anwohner begrüßen grundsätzlich die Nutzung des Geländes der ehemaligen Schwabengarage für eine angemessene Wohnbebauung.

Sie sehen aber durch das geplante Bauvorhaben in der gegenwärtigen Form die Lebensqualität der ansässigen, als auch der künftigen Bewohner des Stadtgebietes Gaisenberg/ Unterer Michelsberg, langfristig gefährdet und stark eingeschränkt.

Die Einwendungen im Einzelnen

Charakter der Bebauung

Das Baugebiet liegt zwischen einem natürlich gewachsenen Stadtteil mit niedrig geschossigen zwei bis drei Familienhäusern mit sehr hoher Lebensqualität einerseits und einem hochverdichteten Altbauviertel andererseits. Die Brenzbahn bildet bezüglich der räumlichen Gliederung und des optischen Eindrucks eine natürliche Grenzlinie, während das Gelände nach Norden direkt in die vorhandene Bebauung übergeht. Eine organische Integration müsste sich demnach am Charakter der Bebauung des Gaisenbergs/Michelsbergs orientieren. Tatsächlich orientieren sich Dichte und Höhe ausschließlich an den Gegebenheiten der südlichen Bebauung und übertrifft sie sogar bezüglich der Höhe, als gelte es eine hochverdichtete Innenstadtlage zu gestalten.

Verdichtung

Mit den geplanten 150 Wohneinheiten wird auf der zu bebauenden Fläche - verglichen mit der Vorgabe von

§ 17 (1) BauNVO - eine doppelt so große Bebauungsdichte erreicht. Die Begründung für diese Ausnahme, wie auch für weitere Ausnahmen von Bauvorschriften ist immer wieder die „Stadt Nähe“, ebenfalls ein Indiz dafür, dass sich der Entwurf eher an den Gegebenheiten einer hoch verdichteten Stadt orientiert.

Darüber hinaus bedeutet eine solche Verdichtung bezüglich der Versiegelung gegenüber dem bisherigen Zustand keinerlei Verbesserung. Die meisten Grünflächen stehen nicht in Verbindung mit dem Grundwasser.

Verkehrsanbindung und Parkplätze

Als Folge der Verdichtung ist mit erheblich höherem fließenden und insbesondere ruhendem Verkehr zu rechnen, wobei die Parkplatznot wiederum erhöhten Verkehr durch Parkplatzsuche bedingt. Das Wohngebiet ist bereits jetzt schon durch die Hochschule, die Kliniken sowie durch den Neubau des Roten Kreuzes überlastet.

Angesichts eines zu erwartenden Bedarf von eher 1,3 Fahrzeugen pro Wohneinheit ist das Angebot von 150 Garagenstellplätzen zu gering, vor allem, da davon auszugehen ist, dass nicht alle Anwohner einen Stellplatz mieten werden. Die wenigen freien Stellplätze werden nicht einmal für den zusätzlichen Besucher- und Anlieferungsverkehr reichen, geschweige für die ins Wohngebiet eindringenden Parker von Hochschule, Klinik und DRK.

Die Erschließung für das Gebiet Marchtalerstraße/Regerweg erfolgt ausschließlich zur Stuttgarter Straße und über das enge Nadelöhr Marchtalerstraße/Regerweg. Im Regerweg befinden sich aber noch Gewerbebetriebe, die gegebenenfalls mit LKW bis 7,5 Tonnen versorgt werden müssen. Ferner geschieht es regelmäßig, dass auch größere Lastzüge zu spät die Höhenbeschränkung der Bahnüberführung der Stuttgarter Straße bemerken und dann in der Marchtaler Straße hängenbleiben. Könnte dieser LKW-Verkehr bisher die Parkfläche der Schwabengarage als Wendemöglichkeit nutzen, ist eine solche nicht mehr gegeben. Eine regelmäßige Blockierung des Wohngebiets ist daher zu erwarten.

Sichtbehinderung und Abschattung

Die vorgesehene Bauhöhe übertrifft (Absolut-Höhe der Flachdächer zwischen 480 und 502 m) die Höhe der angrenzenden Altbauten (Firsthöhe 497 m bei abgeschrägtem Dach). Zusammen mit der Baudichte ergibt sich so eine erhebliche Sichtbehinderung. Dies gilt einmal für die nördlich stehenden Nachbarn. Für die direkten Nachbarn ist dann der Münsterblick, der für die Bewohner einen erheblichen Wert darstellt und sich nicht zuletzt im Grundstückswert niederschlägt, nicht mehr gegeben. In gleicher Weise ist für die südlichen Nachbarn die freie Aussicht zum Michelsberg nicht mehr vorhanden oder eingeschränkt. Direkt benachbarte Grundstücke im Norden erfahren darüber hinaus eine erhebliche Abschattung der Sonneneinstrahlung auf Wohnungen und Gärten. In den bisher zugänglichen Schnittzeichnungen ist dieser Sachverhalt nicht leicht zu erkennen, da in diesen – wohl mit Bedacht - immer nur die Gebäude mit der geringsten Dachhöhe eingetragen waren.

Bahnanbindung, Sicherung der Gleisanlagen

Nicht zu erkennen ist, ob das bisher zugängliche Gleis der Brenzbahn durch eine Einzäunung gesichert ist, eine Maßnahme, die wohl unumgänglich ist, wenn in der Nachbarschaft Familien mit Kindern wohnen sollen.

Andererseits ist eine Fußgängerverbindung durch Steg oder Unterführung zum angrenzenden Altbauviertel, wie sie auch in den ursprünglichen Plänen vorgesehen war, jetzt aber weggelassen wurde, unumgänglich, wenn das Quartier nicht den Charakter eines zur Innenstadt abgeschnürten Ghettos annehmen soll.

Ferner wird der Ostbahnhof schon jetzt von Studierenden und Lehrenden der Hochschule genutzt. Da das derzeit übliche ungesicherte Überqueren der Gleise dann aus vorgenannten Gründen nicht mehr möglich sein sollte, ist das Aufrechterhalten einer kurzen Fußgängerverbindung zwischen Hochschule und Ostbahnhof durch eine geeignete Passage zu sichern. Eine solche Maßnahme ist auch im Sinne der Stärkung des öffentlichen schienengebundenen Nahverkehrs, wie sie die Stadt anstrebt.

Allgemeine Bemerkung zur Bauhöhe

Es war bisher ein gutes Charakteristikum Ulmer Bauplanung, die Bauhöhe im stadtnahen Bereich zu beschränken. Auch die letzten Entscheidungen bei anderen Bebauungsplänen (Schülinhof, SWU-Gebäude, Bethesda-Erweiterung, Mehr-Generationen-Haus) folgten dieser Logik. Es ist daher unverständlich wie die geplanten Bauhöhen eine Genehmigung finden können.

Forderungen:

Nachdem der bisherige Vorentwurf wesentliche öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichend berücksichtigt sowie nachbarschaftsschützende Belange angrenzender Bewohner grob missachtet, ist der Vorentwurf grundsätzlich zu überarbeiten. Dabei ist die Öffentlichkeit im Vorstadium intensiver zu beteiligen. Insbesondere sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

Charakter der Architektur, Bauhöhe

Die Art der Bebauung sollte sich mehr dem Charakter des nördlich angrenzenden Gebietes anpassen. Die Geschosshöhen sind zu reduzieren, die maximale Dachhöhe soll deutlich unter der des angrenzenden Altbauviertels liegen.

Parkplätze, Verkehrsanbindung

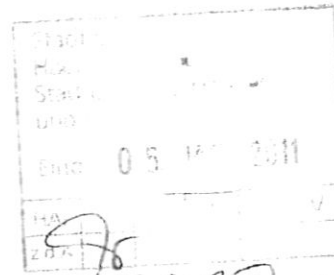
Sollte die Planzahl der Bewohner beibehalten werden, ist die Zahl sowohl der Garagenparkplätze als auch der freien Parkplätze zu vergrößern.

Der Einfahrtsbereich Regerweg / Marchtaler Straße / Stuttgarterstraße ist so zu gestalten, dass eine Wendemöglichkeit für andienende sowie für irrlaufende Lastwagen möglich ist.

Bahnüberführung

Der vorgesehene Steg über die Brenzbahn ist wieder in die Planung aufzunehmen.

03. Januar 2011



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht

U l m

Betreff: Bauvorhaben Marchtalerstraße

Sehr geehrte Herren,

nach Einsicht des Bebauungsplans über dem Gelände der ehemaligen Schwabengarage bin ich als Anlieger im Silcherweg (Sackgasse) total geschockt. Meine Wohnung liegt im Untergeschoß, d.h. ebenerdig und somit auf dem selben Niveau, ab welchem die vorgesehenen mehrstöckigen Wohnhäuser erstellt werden sollen. Für mich würde das bedeuten: Künftig noch weniger Licht, keine Sonne und keine Sicht.

Seit dem Jahr 1965 wohne ich dort, bin also seinerzeit in den Neubau der 'BSG Aufbau' eingezogen und habe die Wohnung käuflich erworben. Von einer künftigen Besiedelung in einem Stil wie nun geplant, war überhaupt nicht die Rede. Jetzt kommt unsere Stadtspitze auf die Idee, in diesem Areal 'Klein-Manhattan' zu installieren, um möglichst vielen Interessenten - man höre und staune: 150 Einheiten sollen es werden - komfortable, stadtnahe Wohnungen präsentieren zu können.

Für uns als unmittelbare Nachbarn ist es absolut unzumutbar, ein derartiges Monster vor die Nase gesetzt zu bekommen. Haben die Planer überhaupt bedacht, daß auch die ansässigen Bürger ein Recht haben, menschenwürdig zu wohnen? Ein jeder sehnt sich nach Licht und Luft.

Es kann einfach nicht hingenommen werden, dieses Konzept zu akzeptieren. In anderen Lagen unserer Stadt ist es doch möglich, gemäßiger zu bauen. Man denke an die Örlinger Straße (Einfamilienhäuser), Safranberg, Türmle, Michelsberg (ehemalige Gärtnerei Montag) oder Engelbergstraße.

Zu erwähnen wäre noch eine enorme Wertminderung unserer Immobilien. Ich bitte also um Korrektur Ihrer Planung unter Berücksichtigung unserer Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Niederschrift zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtaler Straße"
vom 04.01.2011

Frau hat folgende Einwendungen:

1. Die geplante Bebauung ist zu hoch und zu nah an ihrem Grundstück
2. Bedenken zum künftigen Verkehrsaufkommen

i.A. Englert

An das
Baurechtsamt
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	10.1.2011
Eing.	10. JAN. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Bebauung des ehemaligen Geländes der Schwabengarage im Marchtalerweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bild über die geplante Bebauung des Geländes der ehemaligen Schwabengarage ist für uns Anwohner ein riesiger Schock da es sich in keiner Weise an die Gegebenheiten anpasst. Der untere Michelsberg besteht aus überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser von den zweigeschossigen Wohnblocks im Silcherweg abgesehen. Diese geplante Bebauung verdichtenden Wohnungsbaus mit Hochhäusern! werden von uns Bewohnern der angrenzenden Straßen abgelehnt da dies absolut nicht ins Bild unseres Wohnviertels passt. Daher unser entschiedenes Veto!

Wir würden es absolut begrüßen, wenn gebaut würde wie beispielsweise entlang der Örlinger Straße. Keine Hochhäuser, trotz der Nachbarschaft zum Eberhardgelände.

Bitte verschonen Sie uns mit einem Klein-Manhattan und absehbarem Ghetto.

Außerdem ist schon heute der fließende wie auch ruhende Verkehr eine Katastrophe. Gerne lade ich unsere Stadtväter zu einem Rundgang an einem normalen Werktag ein, entlang der Prittwitzstraße Regerweg, Marchtalerweg . Dies ist schon lange eine Zumutung und Gefährdung für jeden Fußgänger.

Ich bitte daher diese Planung noch einmal zu überdenken und für die Menschen zu bauen und diese auch mit einzubinden. Zum Beispiel bei einem gemeinsamen Rundgang über das Gelände.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 10. JAN. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle <u>FK 00 86 12</u>

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

89073 Ulm

Ulm, 10.01.2011

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“
hier: Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.
1 BauGB zur Einsicht/Internet-Veröffentlichung vom 27.12.2010 bis 12.01.2011
Bezug: Bebauungsplanvorentwurf vom 08.11.2010**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde liegendem Vorentwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden. Für die durch den Bebauungsplan zulässig werdende bauliche Nutzung, insbesondere bzgl. der Zahl der Gebäude, Wohneinheiten, Dichte und Gestaltung besteht keine städtebauliches Erfordernis. Der vorliegende Vorentwurf zeigt keinesfalls eine gerechte Abwägung von allen, in der vorliegenden Bebauungsplanung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen. Er berücksichtigt wesentliche Belange überhaupt nicht in ausreichendem Maße und führt zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft. Dies gilt v.a. im nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereich des südlichen Michelsberg, der mit überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossigen Wohngebäuden in Einzelhausbauweise mit größeren Hausgärten bebaut ist.

Die gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung fügt sich überhaupt nicht in die Umgebung ein. Sie wirkt wie ein überdimensionierter Fremdkörper.

Den ausgelegten Planunterlagen kann auch keinerlei Begründung entnommen werden, die die Dimension der vorgesehenen Bebauung rechtfertigen würde. Für die zulässige Baumasse (Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten, Gebäudehöhe und Dichte) besteht kein begründbarer Bedarf. Der Bebauungsplan scheint sich ausschließlich an den privatwirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers des „Vorhabens“ zur Gewinnmaximierung zu orientieren.

Darüber hinaus sind die in Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zwingend zu berücksichtigenden Belange von Natur- und Landschaftsschutz und Umweltschutz nicht ausreichend in die Planung eingestellt. Es fehlt an natürlichen Grün- und Freiflächen, wie sie beispielsweise für die umgebenden Bereiche üblich sind, z.B. Hausgärten, öffentliche Grünflächen. Viel zu kleine, künstlich angelegte Zierrasenflächen zwischen hohen Wohntürmen können diese Funktion nicht übernehmen.

Aus meiner Sicht ist es durchaus städtebaulich erforderlich, das derzeit brachliegende ehemalige Gewerbeareal (ehem. Schwabengarage) an der Marchtalerstraße einer neuen, städtebaulich geordneten Nachnutzung zuzuführen. Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in diesem Bereich wird von mir grundsätzlich begrüßt. Die derzeit vorgesehene, überzogene Dichte, unverträgliche Gestaltung, mangelnde Grünordnung, fehlende städtebauliche Einfügung in die Umgebung, ungenügende Verkehrserschließung bzgl. fließendem und ruhendem KFZ-Verkehr und nicht ausreichend behandelte Umweltbelange (z.B. Aussagen zu Altlasten, Planungsauswirkung der benachbarten Grundwassernutzung, vgl. rechtsverbindlicher Bebauungsplan) müssen jedoch dazu führen, dass hinter dem Bebauungsplanvorentwurf stehende städtebauliche, grünordnerische und verkehrliche Konzept grundsätzlich zu ändern. Vor einer Baurechtschaffung ist das Konzept auch dringend weiter zu konkretisieren und in geänderter Form der Öffentlichkeit und Nachbarschaft erneut zur Beteiligung an der Planung vorzulegen. In der jetzt vorliegenden Form fehlt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die nötige Konkretisierung des Vorhabens. Es ist kein stichhaltiger Nachweis für die Umweltverträglichkeit der Planung vorgelegt. Die alleinige Reduzierung des Versiegelungsgrades als umweltverbessernde Maßnahme sichert keine Umweltverträglichkeit bzgl. der sonstigen zu berücksichtigenden Umweltschutzgüter (z.B. erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Eine Sicherstellung der tatsächlichen und vollständigen Durchführung des Vorhabens ist nicht in den vorliegenden Unterlagen erkennbar.

Nachdem der bisherige Vorentwurf wesentliche öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichend berücksichtigt sowie nachbarschützende Belange von angrenzenden Bewohnern grob missachtet, fordere ich von der Stadt Ulm eine grundsätzliche Überarbeitung des Vorentwurfs und eine erneute und intensivere öffentliche Beteiligung am weiteren Verfahren.

Zur weiteren Begründung meiner Ablehnung des bisherigen Vorentwurfs verweise ich im Einzelnen auf nachfolgende Anregungen:

- Das Grundstück gehört noch zum Michelsberg, welcher seine Grenze an der Bahnlinie findet. Daher sollte sich die Gestaltung der Fläche eindeutig an der bestehenden Bebauung des Michelsbergs orientieren und nicht an der der Oststadt. Zudem ist, laut meiner Information, die in einem anfänglichen Entwurf geplante Brücke über den Bahndamm inzwischen hinfällig. Somit ist eine Verschmelzung der Areale für mich noch weniger nachvollziehbar.

In dem vorangegangenen Wettbewerb waren einige Vorschläge, die eine deutlich lockerere Bebauung vorgesehen hatten, welche eindeutig besser zum Michelsberg passt.

- Wenn schon der Stil der Bebauung „städtischer“ werden soll als am Michelsberg üblich, so ist zumindest die Gebäudehöhe dringend zu reduzieren. Durch die momentan geplante Anzahl von fünf bis sieben Geschossen habe ich eine erhebliche Einbuße an Tageslicht und Aussicht, was zu einer erheblichen Abwertung meiner Wohnsituation führt. Die neuen Gebäude (und deren Bauhöhe) direkt vor der Hausgruppe Sicherweg 6 und 8 sind viel zu nah an diesen Gebäudebestand herangerückt. Es besteht kein Bedarf diese Gebäude mit dem Erdgeschossfußboden auf das Niveau des Silcherwegs hoch zu heben.
- Der Entwurf geht von ca. 130 – 150 Wohnungen aus. Das ist in Anbetracht der Verkehrslage eindeutig zu viel. Die Umgebung des Areals ist momentan schon durch schlecht befahrbare, enge Straßen, oft Einbahnstraßen und Sackgassen geprägt. Ein Rückstau vom Regerweg in die Stuttgarter Straße ist jetzt schon an der Tagesordnung. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die nahe liegende Fachhochschule und die Einsatz- sowie Mitarbeiterfahrzeuge des Roten Kreuzes sind die Straßen jetzt

schon an ihrer Belastungsgrenze, was den Verkehrsfluss, die Frequenz und die Parkplatzsituation betrifft.

Mein Vorschlag lautet deshalb:

Orientierung an dem vorherrschenden Bebauungsstils des Michelsbergs.

Unbedingte Reduzierung von Wohnungsanzahl, Anzahl von Geschossen und zulässigen Bauhöhen.

Planung einer Tiefgarage als vollständig unterirdische Anlage.

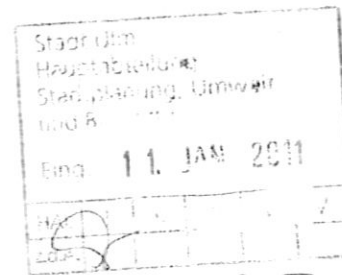
Überdenkung der bis jetzt geplanten Zufahrtswege.

In Erwartung einer angemessenen Überarbeitung der bisherigen Planung unter Berücksichtigung meiner Anregungen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

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

89073 Ulm



10. Januar 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“

- Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB/Auslegung vom 27.12.2010 bis 12.01.2011
- Bezug: Bebauungsplanvorentwurf vom 08.11.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meiner Sicht ist es städtebaulich erforderlich, dass derzeit brachliegende ehemalige Gewerbeareal (ehem. Schwabengarage) an der Marchtalerstraße einer neuen, städtebaulich geordneten Nachnutzung zuzuführen. Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in diesem Bereich ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die derzeit vorgesehene, überzogene Dichte, unverträgliche Gestaltung, mangelnde Grünordnung, fehlende städtebauliche Einfügung in die Umgebung, ungenügende Verkehrserschließung bzgl. fließendem und ruhendem KFZ-Verkehr und nicht ausreichend behandelte Umweltbelange müssen jedoch dazu führen, das hinter dem Bebauungsplanvorentwurf stehende städtebauliche, grünordnerische und verkehrliche Konzept grundsätzlich zu ändern. Vor einer Baurechtschaffung ist das Konzept auch dringend weiter zu konkretisieren und in geänderter Form der Öffentlichkeit und Nachbarschaft erneut zur Beteiligung an der Planung vorzulegen. In der jetzt vorliegenden Form fehlt dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die nötige Konkretisierung des Vorhabens. Die den Auslegungsunterlagen beigelegte Anlage 6.1 zu GD 459/10 kann nicht den Anforderungen entsprechen, die an Inhalt, Form und Konkretisie-

rungsgrad eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB zu stellen sind. Die der Öffentlichkeit vorgelegten Planunterlagen lassen keine Sicherstellung der tatsächlichen und vollständigen Durchführung des Vorhabens erkennen.

Nachdem der bisherige Vorentwurf wesentliche öffentliche Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht ausreichend berücksichtigt, sowie nachbarschützende Belange von angrenzenden Bewohnern grob missachtet, fordere ich von der Stadt Ulm eine grundsätzliche Überarbeitung des Vorentwurfs und eine erneute und intensivere Beteiligung der Öffentlichkeit am weiteren Verfahren.

Zur Begründung meiner Ablehnung des bisherigen Vorentwurfs verweise ich im Einzelnen auf nachfolgende Anregungen:

1. Anlass und Ziel der Planung

In der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes wird angeführt, dass der Vorhabenträger plant, den „2005 prämierten Entwurf des Ulmer Büros Mühlich, Fink & Partner“ durch den gegenständlichen Bebauungsplanentwurf umzusetzen. Zahlreiche Festsetzungsvorschläge werden im Bebauungsplan nicht tatsächlich begründet, es wird häufig nur auf das Ergebnis des vorausgegangenen Wettbewerbs (kurz: Wettbewerb 2005) verwiesen. Der reine Verweis auf einen vorausgegangenen Wettbewerb ist jedoch keine Abwägung aller zu berücksichtigender Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Der Wettbewerb hat sich z.B. nicht ausreichend mit allen umweltrelevanten- und verkehrlichen Belangen auseinandergesetzt und hat das Plangebiet nicht flächendeckend in dem für einen Bebauungsplan erforderlichen flächenscharfen Maßstab überplant. Z.B. werden auch Baugrenzen für unterschiedliche Geschosse getroffen, ohne jedoch konkrete Festsetzungen zu genauen Höhenlage von Geschossen vorzugeben.

Bei Betrachtung des angesprochenen Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahr 2005 fallen besonders folgende Sachverhalte auf, die im Bebauungsplanentwurf falsch oder ungenügend behandelt wurden:

- Wettbewerbssieger war ein anderes Büro mit einer weitaus weniger dichten Bebauung, die auch grünordnerische und umweltschützende Belange stärker berücksichtigt hat.
- Der Wettbewerbsentwurf vom Büro Mühlich, Fink & Partner kam im Wettbewerb nur auf Platz 4. Folglich gab es mindestens 3 weitere geeignete Entwürfe, die besser platziert wurden.

- Der dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Städtebauentwurf des Büro Mühlich, Fink & Partner entspricht vielfach nicht dem viertplatzierten Wettbewerbsentwurf dieses Büros. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wurde insbesondere die Dichte, Baumasse und -höhe vergrößert und die ohnehin schon geringen Naturschutz- und Grünordnungsmaßnahmen im Wettbewerbsentwurf nochmals reduziert.
- Auch die Wettbewerbsauslobung als abgestimmte Vorgabe einer zukünftigen Bebauung zwischen der Stadt Ulm und dem Vorhabenträger sah eine deutlich weniger intensive Bebauung vor.
- Die Begründung zum Bebauungsplan, die hier vorgibt, dass der 2005 prämierte Entwurf umgesetzt würde, ist so also nicht stimmig. Gegenüber dem alten Wettbewerbsentwurf wurden zwischenzeitlich diverse Veränderungen vorgenommen, die zu einer erheblichen und unverträglichen Beeinträchtigung der Lebenssituation in der Umgebung des Plangebietes und der gesamten Ulmer Oststadt führen.

Die vorgesehene Massierung der Baudichte, insbesondere die Zahl und Höhe der Gebäude sichert keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die das Wohl der Allgemeinheit gewährleistet. Die Planung führt zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Neubaugebiet selbst, sowie seiner Umgebung. Die Planung schafft keine Aufrechterhaltung eines verträglichen Stadt- und Landschaftsbildes. Die Höhe und Dichte der zukünftigen Bebauung wird der Lage des Plangebiets außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums nicht gerecht. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept ist daher abzulehnen und komplett zu überarbeiten.

2. Mangelnde Berücksichtigung der besonderen räumlichen Lage und Topographie des Plangebiets am Hangfuß des Albaufstiegs im locker besiedelten Stadtrandgebiet von Ulm

Die gemäß vorliegendem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Sie wirkt wie ein überdimensionierter Fremdkörper.

Die bisherige Begründung zum Bebauungsplanentwurf weist darauf hin, dass bereits mit der vorhandenen Bebauung der ursprünglichen gewerblichen Nutzung (ehemalige Schwabengarage) massiv in die vorhandene Hanglage des Plangebiets eingegriffen wurde. Es besteht kein städtebaulicher Anlass dazu, mit der zukünftigen Bebauung diesen städtebaulichen Mischstand beizubehalten bzw. zu verstärken. Der derzeitige Entwurf des Büro Mühlich, Fink & Partner würde aufgrund des zur Marchtalerstraße hin ebenen Garagengeschosses und der bis zu 7-geschossigen darüber liegenden massiven Bebauung diesen ursprünglichen Fehler aufnehmen

und ihn verschärfen mit einer noch weiter in die Höhe wachsenden Neubebauung („Wohntürme auf der Garagendecke, die die angehobene Grundstücksfläche darstellt“; vgl. Begründung S. 3, Ziff. 4). Wieso sollte ausgerechnet in dem ohnehin schon hängigen Gelände die neue Bebauung nochmals zusätzlich angehoben werden. Zur Verhinderung der unverträglich nach oben wachsenden Neubebauung ist es dringend geboten, die nicht zum ständigen Aufenthalt dienenden Geschosse (zumindest alle Garagengeschosse) **vollständig unter die Geländeoberkante am niedrigsten Punkt des Geländes** zu legen. Das Bewohnerparken muss daher vollständig als Tiefgarage verwirklicht werden. Es besteht auch kein Bedarf dazu, die Erdgeschoßfußbodenhöhe der nördlichen Neubebauung an das Höhenniveau der Silberstraße anzupassen. Das Neubaugebiet ist nur nach Süden erschlossen.

Das Plangebiet liegt im unteren Hangbereich (Hangfuß), der den Übergang vom flachen, geomorphologisch zum Donautal gehörenden östlichen Innenstadtgebiet zur Albhochfläche bildet (Albaufstieg). Das Plangebiet ist sowohl geologisch, wie auch durch seine bisherige städtebaulich-landschaftliche Ausprägung eindeutig Teil des Michelsberges. Die bisherige Bebauung des Michelsberges hat sich mit einer höhenlinienparallelen Erschließung und daran orientierten Bebauung weitgehend diesen topographischen Vorgaben angepasst. Die jetzige Planung würde wie ein mauerartiger Riegel die Wahrnehmbarkeit der natürlichen Hangsituation zerstören.

Aufgabe einer Bebauungsplanung an einem Standort, der bereits einen städtebaulichen Missstand aufweist, ist aber gerade, diesen zu beseitigen und nicht durch einen neuen andersartigen Missstand zu ersetzen. Der vorliegende Entwurf gewährleistet keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und trägt keinesfalls dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Damit sind die wesentlichen Anforderungen an Bauleitpläne nach § 1 Abs. 5 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf nicht eingehalten.

Den ausgelegten Planunterlagen kann auch keinerlei Begründung entnommen werden, die die Dimension der vorgesehenen Bebauung rechtfertigen würde. Für die zulässige Baumasse (Zahl der Wohngebäude, vorgesehenen 150 Wohneinheiten und Dichte ist kein Bedarf begründet. Der Bebauungsplan scheint sich ausschließlich an den privatwirtschaftlichen Wunschvorstellungen des Grundstückseigentümers des „Vorhabens“ zur Gewinnmaximierung zu orientieren.

3. Fehlende Angaben zu Bauabschnitten, Realisierungszeiten und Sicherstellung der Vorhabenverwirklichung durch den Vorhabenträger

Im Bebauungsplan fehlt wie vorab angeführt der Nachweis des Bedarfes und der konkreten Nachfrage für die gesamte Baunutzung und Erschließung in der geplanten Form, für die jetzt in einem Schritt vorhabenbezogenes Baurecht geschaffen werden soll. Angesichts der aktuellen Brachflächensituation ist der Wunsch der Stadt Ulm, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen, nachvollziehbar. Ob dies jedoch mit der vorgesehenen Investorenplanung für die Allgemeinheit dienend und für die Nachbarn schützend realisiert werden kann, ist zu bezweifeln. Vorhabenbezogenes Baurecht kann jedoch nur geschaffen werden, wenn die einheitliche und zügige Realisierung des Vorhabens durch den Vorhabenträger gesichert ist. Außerdem muss der Bebauungsplan tatsächlich ein konkretes Bauvorhaben umfassen. Die derzeitigen Planunterlagen lassen die erforderliche Konkretetheit der Vorhabenbeschreibung vermissen. Angesichts der Größe des Vorhabens (über 1 ha Fläche mit 3 großen Gebäudegruppen mit bis zu 150 Wohneinheiten) ist zweifelhaft, dass der jetzige Vorhabenträger „Immobilienwerkstatt“ das Vorhaben entsprechend schnell, nachhaltig und alleine realisieren kann.)

4. Zu Maß der baulichen Dichte und Bauweise im einzelnen

4.1 Grundflächenzahl

Eine einheitliche Festsetzung einer max. Grundflächenzahl von 0,8 ist zu hoch und zu undifferenziert. Außerdem überschreitet sie die Obergrenzen gem. § 17. BauNVO. Dass eine gewisse Überschreitung wegen der nötigen Tiefgaragen erforderlich wird, ist nachvollziehbar. Der Bebauungsplan differenziert hier jedoch nicht, damit kann die massive Überschreitung letztendlich durch alle möglichen Bauanlagen erfolgen. (Vgl. z.B. bisheriger rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der eine Überschreitung der Obergrenze nur für Tiefgaragen zulässt.

Die Problematik der überhöhten GRZ, die gem. Begründung zum Vorentwurf nicht wirklich überzeugend begründet ist, zeigt gerade das wesentliche Defizit der Planung auf, nämlich dass zu wenig, bzw. überhaupt keine natürlichen Freiflächen im Baugebiet entstehen. Dies, weil insgesamt zu viele Gebäude und Wohneinheiten im Plangebiet vorgesehen sind. Wegen den damit verbundenen nötigen Nebenanlagen, Stellplätzen und sonstigen Erschließungseinrichtungen bleibt dann für Flächen mit nachhaltig das Wohnumfeld aufwertenden Vegetationsformen, natürlichen Bodenfunktionen und naturnäherer Gestaltung (öffentliche oder private Grünflächen) kein Platz.

Nachdem es sich beim Baugebiet nach Abriss der alten Bausubstanz um eine völlige Neubebauung handelt (z.B. kein Erfordernis zum Einfügen einzelner Gebäude in eine Gemengelage), ist nicht einsehbar, warum der Bebauungsplanentwurf nicht weniger Baufelder und dafür mehr Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, öffentliche Grünflächen und Baumstandorte 1. Ordnung mit gebietsprägender Wirkung festsetzt.

4.2 Abweichende Bauweise (vgl. Satzung Ziff. 1.3.1 und 1.3.1.1)

Die abweichende Bauweise ist nicht hinreichend definiert. Wenn von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 bis 3 BauNVO abgewichen wird, muss genau festgesetzt werden, wo und in welchem Maß (an welcher Wand) abgewichen werden darf. Eine unverbindliche Beschreibung und pauschale Abweichung für das gesamte Baugebiet ist nicht begründet. Aufgrund fehlender Festsetzungen von (vorhabenbedingt) exakten Wandhöhen, Dachformen u.a. Gestaltungsvorgaben ist die Festsetzung abweichender Bauweisen nicht nachvollziehbar und zu unbestimmt.

Unabhängig von der v.g. Anregung zur Art der Festsetzung einer abweichenden Bauweise zeigt die Notwendigkeit einer Unterschreitung von Mindestabständen innerhalb des komplett neu zu bebauenden Gebiets, dass hier deutlich zu viele und deutlich zu hohe Gebäude geplant werden, die vielfach auch zu eng an der Grenze des Plangebietes situiert sind. Auch bei dem Ziel eines neuen dichteren innenstadtnahen Wohnquartiers ist es städtebaulich völlig unangemessen, innerhalb eines über 1 ha großen Areals von vorne herein so zu planen, dass sich nicht einmal die von der Landesbauordnung vorgegebenen Mindestabstandsflächen einhalten lassen.

4.3 Fehlende Beurteilungsfähigkeit einer Überschreitung einer maximal verträglichen Geschossfläche

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine verbindliche Festsetzung zu einer max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ). Nachdem auch keine Vorgaben zu max. zulässigen Geschossen (bzw. Vollgeschossen) für alle zukünftigen Gebäude geregelt sind (bisher fehlende konkrete Pläne gem. Ziff. 1.13.6 der Satzung), ist angesichts der geplanten Gebäudezahl und OK-Festlegungen zu befürchten, dass durch den vorliegenden Entwurf nicht nur die Obergrenze der GRZ gem. § 17 BauNVO überschritten ist, wie in der Begründung erläutert (OK=Oberkante). Der Sachverhalt ist dringend darzulegen. Vorsorglich wird bereits jetzt darauf verwiesen, dass die in der Begründung Ziff 5.2 angeführten vermeintlich städtebaulichen Gründe zur Überschreitung der GRZ-Obergrenze nicht für eine Überschrei-

tung einer in einem Allgemeinen Wohngebiet max. zulässigen GFZ erhalten können. Die bisherige Bestandssituation hat gerade keine so hohe Geschößzahl aufgewiesen. In der maßgebenden Umgebung sind auch keine so massiven Mehrgeschoßbauten vorhanden (vgl. hierzu auch Wettbewerbsergebnisse, die alle niedrigere Geschößzahlen zeigen).

4.4 Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen

Aus der Bebauungsplansatzung wird nicht eindeutig klar, ob die festgesetzten absoluten Höhen der baulichen Anlagen nur Höchstwerte oder Mindest- und Höchstwerte sind. Die Unklarheit ergibt sich v.a. aus der Festsetzung Ziff. 1.13.2, wonach Bereiche „unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen“ festgesetzt werden, wogegen Ziffer 1.2.2 der Festsetzungen cm-genaue Mindest- und Höchstgrenzen vermuten lassen.

Aus Verträglichkeitsgründen mit der Umgebung und zum Schutz des Stadt- bzw. Landschaftsbildes ist hier außerdem dringend zu fordern, dass die max. zulässigen Gebäudehöhen aus städtebaulichen Gründen reduziert werden. Besonders notwendig ist dies im mittleren Abschnitt Richtung Norden. Dort weist die neue Bebauung den geringsten Abstand zur bestehenden Nachbarbebauung auf (Silcherweg 6+8, Regerweg 7). Während diese Bestandsgebäude nur eine max. Firsthöhe in Bezug zur OK Silcherweg von ca. 12m (Fensterhöhe deutlich niedriger) aufweisen, entstünden durch den Bebauungsplan in nur 11-15 m Entfernung nach Süden in dichtester Bauweise mehrere 13-22m hohe Häuser (Bezugshöhe OK Silcherweg). Dies vermindert die Wohnqualität in den bestehenden Nachbargebäuden in unverhältnismäßigem Maß (vgl. Anlage: Foto des ausgestellten Modells mit Blickbeziehung von Nordosten). Die vorliegende Bebauungsplanung gefährdet den Erhalt und die Fortentwicklung der unmittelbar angrenzenden Stadtquartiere.

4.5 Art der baulichen Nutzung

Aus hiesiger Auffassung ist es wie v.g. städtebaulich durchaus erforderlich, dass derzeit brachliegende ehemalige Gewerbeareal (ehem. Schwabengarage) an der Marchtalerstraße einer städtebaulich neu geordneten Nachnutzung zuzuführen. Die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in diesem Bereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Zu hinterfragen ist jedoch, ob die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauGB sachlich richtig und rechtlich möglich ist, wenn gleichzeitig alle sonstigen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO ausgeschlossen

sen sind. Dem Charakter nach handelt es sich dann faktisch um ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO. Es sollen ja offensichtlich auch nur Wohngebäude zugelassen werden.

Diese Fragestellung ist auch in Zusammenhang mit der überzogenen Dichte und vorgesehenen Zahl von Wohneinheiten (WE) = zukünftigen Wohnungskäufern zu sehen. Bei 150 WE ist durchaus zu prüfen, ob nicht doch auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets (z.B. Nahversorgung, Wohnortnahe Gaststätte/Cafe, Einrichtungen für soziale Begegnungen wie Kindertagesstätte etc.) dort erforderlich werden. Gewisse Folgenutzungen sind dann auch vom Vorhabenträger einzufordern. Das flächenmäßige Zुकleistern des gesamten Gebiets mit ausschließlich Wohngebäuden lässt keine flächenmäßige Befriedigung anderer Bedürfnisse im Wohnumfeld mehr zu. Die Planung zeigt hier eine zu einseitige Ausrichtung auf immobilienwirtschaftliche Renditeerwartungen durch eine zu hohe Wohneinheitenanzahl. Eine Berücksichtigung weiterer sozialer und freiraumbezogener Bedürfnisse von Wohnbevölkerung im unmittelbaren Umfeld kommt viel zu kurz. Dieses bei der vorliegenden Planung vergessene Planerfordernis zeigt sich auch dadurch, dass es in den Entwürfen der anderen Wettbewerbsteilnehmer, insbesondere der Plätze 1 – 3 behandelt wird. Hierin sind diese Belange stärker berücksichtigt, z. B. in Form von begrünten Platzräumen, zentralen inneren, der Öffentlichkeit dienenden Grünräumen, Spielräume vielfältiger privater und öffentlicher Nutzungsformen, Sondernutzungen wie „Kinderhort“, Platz-Entree u.a.

4.6 Fehlende Regelung zu Nebenanlagen

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Festsetzung, dass Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dies wird für erforderlich gehalten, da sonst noch mehr Baumasse an der Grenze zur Nachbarschaft entstehen kann. Diese Flächen gehören ordentlich begrünt.

5. Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Die Auswirkungen des geplanten Baugebiets sind nicht ausreichend in der bisherigen Planung berücksichtigt. Der aus 150 neuen Wohneinheiten entstehende KFZ-Verkehr zum und vom sonstigen öffentlichen Straßennetz wird offensichtlich nur nach Osten in Richtung Karl-, Stuttgarter-, Heidenheimer-, Friedenstraße oder König-Wilhelmstraße gelenkt. Für den nach Westen und Südwesten bezogenen Fahrverkehr wird keine zusätzliche Anbindung geschaffen.

Damit ist zu befürchten, dass der durch das neue Baugebiet entstehende Zusatzverkehr vor allem Richtung Westen und Süden die heute schon überlasteten Straßen der Oststadt unverträglich mehr belasten. Zu befürchten ist dabei auch ein unverträgliches Verkehrswachstum in der für Durchfahrtsverkehr nicht geeigneten Friedenstrasse als geradlinige schnellste Führung Richtung Süden. Die v.g. Straßen einschl. Nebenstraßen leiden jedoch heute schon sehr stark unter den verkehrlichen Negativwirkungen vergleichbarer neuer Wohnquartiere auf ehemaligen Industrieflächen, wo zu wenig Stellplätze für Bewohner und Besucher dieser neuen Wohnquartiere geschaffen wurden (z.B. Wieland-Areal, Ott-Gelände, Schülín-Hof).

Die genauen Auswirkungen des Baugebiets im Verkehrsnetz von Ulm sind in der Planung detailliert darzulegen. Zur Verhinderung einer ausschließlichen Zuführung des Zusatzverkehrs nach Osten ist zwingend auch eine Straßenverkehrsanbindung Richtung Westen herzustellen. Es kann nicht sein, dass die Ulmer Oststadt die gesamten negativen Verkehrsauswirkungen des überzogen dicht bebauten neuen Wohngebiets alleine zu verkraften hat. Eine Reduzierung der Baudichte würde hier auch positiv hinsichtlich negativer Verkehrsauswirkungen im bestehenden Netz wirken.

5.2 Verkehrsberuhigte Marchtalerstraße als alleinige Zufahrt

Die als verkehrsberuhigte Stichstraße angelegte Marchtalerstraße mit Zufahrtbereich von der Regerstraße aus als alleiniger Zu- und Abfahrtsweg für Anwohner-, Liefer- und Rettungsverkehr wird für 150 Wohneinheiten nicht ausreichen. Die Vorstellung einer Verkehrsblockade im Einmündungsbereich zum Regerweg, z.B. in den Spitzenstunden zeigt, wie notwendig es ist, das über 1 ha große Baugebiet auch im Westen anzubinden und die Marchtalerstraße für den durchfahrenden Verkehr in geeigneter Form auszubauen. Dies unterstützt auch das Ziel der Bündelung von linearen Verkehrsinfrastruktureinrichtungen durch das Zusammenlegen von Bahnlinie und Straße.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die max. verfügbare Fläche der (nur) PKW-Wendeanlage am Westende der Marchtalerstraße im Plangebiet viel zu klein ist (z.B. Lieferverkehr, Möbelwagen, Müllfahrzeug, Rettungsweg).

5.3 Mangelndes Konzept für ruhenden Verkehr

Völlig ungenügend gelöst ist die notwendige Unterbringung der KFZ des Besucherverkehrs der Bewohner der angedachten 150 neuen Wohneinheiten. Laut Begründung werden 150 Ein-

stellplätze im Garagengeschoß bereitgestellt. Die vorgesehene Anzahl von Wohneinheiten sowie die angedachten Wohnformen im modernen Geschößwohnungsbau werden mit Sicherheit dazu führen, dass die zukünftigen Bewohner einen erheblichen Besucherverkehr nach sich ziehen. Dieser durch die Planung neu initiierte Konflikt ist durch die Planung selbst zu lösen. Keinesfalls kann es sein, dass durch das Vorhaben die angrenzenden, im Parksuchverkehr ohnehin schon erstickenden Quartiere, weiter belastet werden. Es ist zu erwarten, dass die einer Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Kennziffern aufeinander abgestimmt werden (Größe Baufläche, Anzahl Gebäude, Anzahl Wohneinheiten, Anzahl Stellplätze für Bewohner und Besucher, Anzahl, Größe und Lage von Abstellflächen für motorisierte Zweiräder, Fahrräder, Kinderwagen, Gehhilfen u. dgl.).

Das gesamte, dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept ist aus verkehrlicher Sicht nicht durchdacht, was letztendlich auch wiederum mit der völlig überzogenen Dichte zusammenhängt. Kleinere Häuser mit weniger Wohnungen und mehr Frei- und Verkehrsflächen für alle Verkehrsbedürfnisse sind hier der Schlüssel für die Lösung der ungeklärten Verkehrsprobleme.

6. Naturschutz/Grünordnung/Freiraumsituation

Nicht nachvollziehbar ist, dass der Bebauungsplanentwurf keinerlei flächenhafte Festsetzungen zu erforderlichen Grün- oder sonstigen Pflanzflächen trifft. Eine verbindliche Mindestanzahl von nur 5 Laubbäumen in einer Allgemeinen Wohngebietsfläche (WA) mit einer Flächengröße von 0,81 ha für 150 Wohneinheiten ist völlig unzureichend. Der Bebauungsplanentwurf entspricht hier auch nicht den beigefügten Architektenskizzen (= Vorhaben- und Erschließungsplan?). Außerdem ist nicht nachvollziehbar, warum die Baum- und sonstigen Pflanzmaßnahmen ggü. dem Wettbewerbsentwurf im Bebauungsplanentwurf nochmals reduziert wurden. Die Nichtfestsetzung von verbindlichen Baumstandorten sowie Grün- und sonstigen Pflanzflächen zeigt deutlich, dass der Bebauungsplanentwurf zu viel Baufläche (Baufenster) und damit Grundfläche für Wohngebäude und evtl. baulicher Nebenanlagen enthält (vgl. hierzu auch rudimentäre Planungsstatistik in der Begründung).

Die Einhaltung eines Mindeststandards an naturschützender, und damit den neu entstehenden Freiraum aufwertender, standortbezogener Vegetation kann über die getroffenen Festsetzungen nicht sichergestellt werden. Wenn sich die Mindestanzahl von Bäumen auf die angefangene Quadratmetergröße von Freiflächen bezieht, ist es eine logische Konsequenz, nur wenige Freiflächen vorzusehen und demzufolge auch nur wenige Bäume zu pflanzen. Erforderlich

ist hier, die Mindestmaßnahmen zur Grünordnung an die Intensität der Bebauung zu binden, z.B. Mindestpflanzmaßnahmen pro überbaute Grundstücksfläche).

Nicht nachvollziehbar ist auch, warum im Bebauungsplan keinerlei Eingrünung auf der Wohngebietsfläche am nördlichen Geltungsbereich entlang der Silcherstraße vorsieht. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straße ist hier deutlich zu vergrößern und die Fläche ist intensiv zu bepflanzen.

7. Mangelnde Beurteilung von umweltrelevanten Planauswirkungen

Die Behauptung, dass sich die Umweltsituation im Vergleich zum Bestand verbessert, ist zu pauschal und unzureichend angesichts der komplexen umweltrelevanten Wirkzusammenhänge. Bei der umweltrelevanten Bewertung einer Planung geht es auch nicht nur um die Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern um das gesamte mit dem Plangebiet ökofunktional zusammenhängende Gesamtgebiet. Die alleinige Bewertung, dass die Umweltsituation besser wird, weil die Versiegelung reduziert wird, ist ungenügend.

Nachdem eine Reihe umweltrelevanter Sachverhalte nach hiesiger Meinung bisher völlig ungenügend in den Bebauungsplan eingeflossen sind, steht zu befürchten, dass die Verwirklichung der Planung zu erheblichen Umweltauswirkungen führt. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit ausführlicher Behandlung aller Schutzgüter und möglicher Wechselwirkungen wird daher für erforderlich gehalten (vgl. auch nachfolgende Ziffern). Dabei ist insbesondere auch auf mögliche erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltbeeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche vertieft einzugehen.

8. Klima und Luftsituation - Kaltluftabflussgebiet als wesentlicher umweltschutzbezogener Belang

Das Plangebiet liegt im Frischluftzstrombereich von der Albhochfläche über den Michelsberg in die Innenstadt. Bisher ist das Gebiet niedrig bebaut. Zukünftig soll eine bis zu 7 Geschossen aufweisende dichte Bebauung entstehen. Diese wird sich als west-ost-verlaufender dichter Gebäuderiegel als Hindernis für die Frischluftzufuhr auswirken. Gegebenenfalls können sich hier durchaus erhebliche negative Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation ergeben. Aufgrund nicht geplanter naturnaher Vegetationsbestände im Plangebiet selbst wird dieses auch keine positiven Effekte auf die Verbesserung der lufthygienischen Situation entfalten.

9. Schallschutz Schienenverkehrslärm

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird auf ein vorhandenes Schallgutachten verwiesen, das nicht Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war. Danach soll die – ausschließlich als Wohnnutzung – geplante Bebauung nicht aktiv geschützt werden. Über mögliche Veränderungen der Schallbestandssituation an den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen durch die geplante Neubebauung wird in den vorliegenden Unterlagen keine Aussage getroffen.

In Bezug zur Bestandssituation ist davon auszugehen ist, dass die derzeitige „Schwabengaragenbebauung“ als Lärmschutzbebauung wegen Schienenverkehrslärm in nördlicher Richtung, wo schützenswerte Wohnnutzungen sind, wirkt. Durch die Neubebauung wird sich die Lärmausbreitung de facto auch für die Umgebung verändern. Insofern ist im Planungsverfahren auch für die Öffentlichkeit nachzuweisen, dass sich durch die neue Bebauung mit Wohntürmen mit dazwischenliegenden schmalen, schluchtartigen Freiräumen keine negativen Schallschutzauswirkungen ergeben.

Aus den Planunterlagen kann nicht entnommen werden, bis wann welche Einzelhäuser und Gebäudegruppen vollständig realisiert sind. Dies, obwohl es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen vollständiger Vollzug in einem städtebaulich kurzen Zeitraum sichergestellt sein muss. Die Planung muss sich daher zwingend auch mit allen schallschutzrelevanten „Zwischensituationen“ auseinandersetzen, die entstehen können und zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen können, wenn nur Teilschritte des neuen Gesamtkonzepts baulich verwirklicht werden. Durch eine Nichtrealisierung von einzelnen Gebäuden oder eine jahrzehntelange Aufrechterhaltung von einzelnen Baulücken im Plangebiet können sich ganz andere Lärmsituationen ergeben, die bisher nicht untersucht sind.

Der Bebauungsplan beschreibt bezüglich der Verkehrslärmsituation nicht in ausreichendem Maße die durch das Vorhaben ausgelösten, möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen. Dieser Mangel bezieht sich nach Durchsicht der bisherigen Planunterlagen sowohl auf baubedingte Zwischenzustände (z.B. Abriss vor einer Neubebauung, teilweise Neubebauung) als auch auf den vorgesehenen Endzustand.

10. Art des Verfahrens/Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, zu welchen Maßnahmen sich der Vorhabenträger tatsächlich verpflichtet und ob sich dadurch alle öffentlich-rechtlich relevanten Planungserfordernisse und -konflikte bewältigen lassen. Die Ziffern 1.1.1.1 und 1.13.6 der Satzung deuten an, dass noch detailliertere Planungen und Vertragsausgestaltungen angedacht sind. Aufgrund der Schwierigkeitsgrad des Planvorhabens und der offensichtlich vielen noch ungelösten Konflikte ist es wesentlich, eine überarbeitete konkrete Vorhabenplanung der Öffentlichkeit vorzulegen und darin darzulegen, welche vertraglichen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden. Angesichts der Größe des Vorhabens ist zu befürchten, dass die gesamte Maßnahme nicht zügig und von einem Vorhabenträger realisiert wird.

11. Fazit

Als Fazit der vorgetragenen v.g. Anregungen ist festzustellen, dass für den der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde liegendem Vorentwurf für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis besteht. Für das durch den Bebauungsplan zulässig werdende Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bzgl. der Dichte und vorgesehenen Anzahl von Wohngebäuden und Wohneinheiten besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die durch die Baudichte und -höhe aufgeworfenen Gestaltungs-, Verkehrs- und Umweltprobleme werden durch die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ausreichend geregelt. Der vorliegende Vorentwurf zeigt daher keinesfalls eine gerechte Abwägung von allen, in der vorliegenden Bebauungsplanung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen. Er berücksichtigt wesentliche Belange überhaupt nicht in ausreichendem Maße und führt zu unverträglichen Wohn- und Arbeitsverhältnissen in der an das Plangebiet angrenzenden Nachbarschaft. In der vorliegenden Entwurfsfassung dient der Bebauungsplan nicht dem Wohl der Allgemeinheit. Er sichert keine menschenwürdige Umwelt in der Umgebung und verschlechtert das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Die Negativfolgen der Planung zeigen sich v.a. im nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereich des südlichen Michelsberg, der mit überwiegend zwei- bis maximal dreigeschossigen Wohngebäuden in lockerer Struktur mit Einzelhausbauweise mit größeren Hausgärten bebaut ist. Hierauf weist sogar die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf selbst hin. Durch die Bahnlinie im Süden auf einem ca. 2m hohen Damm sowie den parallelen Straßenverlauf besteht eine eindeutige Zäsur im Stadtgefüge, so dass eindeutig ist, dass das Plangebiet strukturell zum nördlich angrenzenden Michelsberg gehört und nicht zur Ulmer Ost- oder Innenstadt. Es sollte daher im Plangebiet ein wirklich nachhaltiges und umweltverträgliches Nutzungs-, Gestaltungs- und Verkehrskonzept realisiert werden, das sich in das lockerer besiedelte südliche

Michelsbergquartier zwischen der Prittwitzstraße im Osten und den beiden Bahnlinien Stuttgart – Ulm sowie Aalen – Ulm harmonisch einfügt.

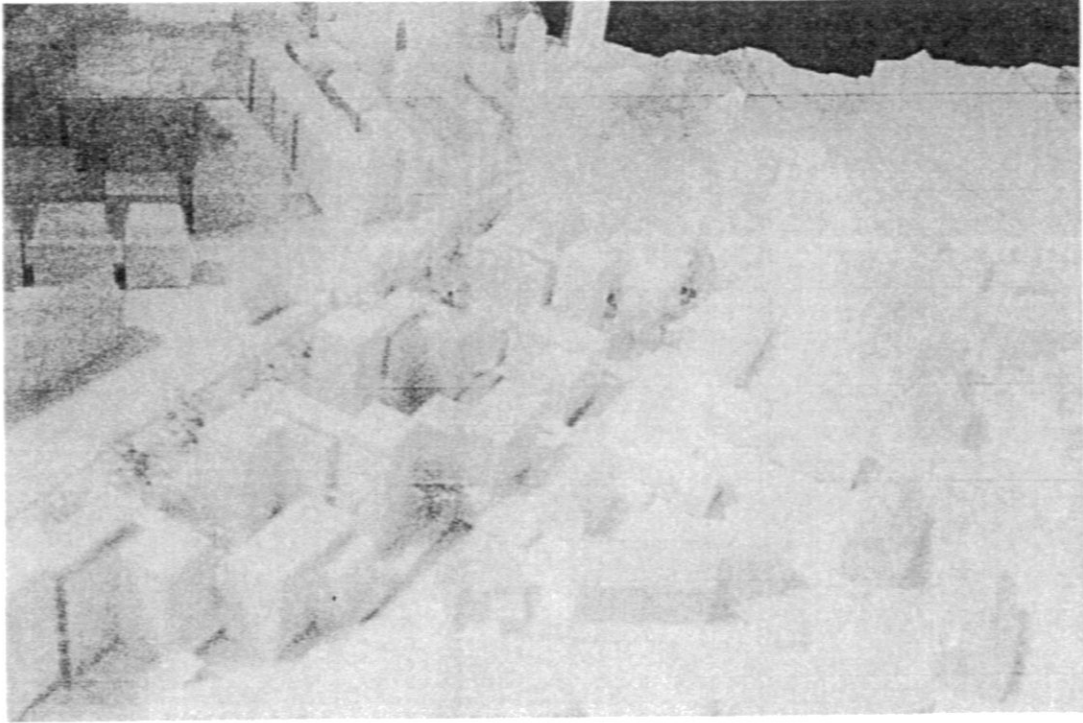
In Erwartung einer angemessenen Überarbeitung der bisherigen Planung unter Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Anlage:

- Foto Modell Entwurf zu Bebauungsplanvorentwurf des Stadtplanungsamtes während Auslegungsfrist mit Blickrichtung von Nordwest nach Südwest

Antalya 1



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	Anlage 6.7 zu GD 141/11
Empf. 12. JAN. 2011	
Typos-Mr. _____	
Bearb. Stelle _____	

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Bauvorhaben Marchtalerstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Martaler Straße“ möchten wir aus folgenden Gründen Einspruch erheben.

1) Bebauung:

Die Stadt Ulm und die SG Holding AG & Co. KG laden zu einem Ideewettbewerb zur neuen Bebauung der Marchtaler Straße ein und vergeben Preise. Der Zuschlag wird jedoch nicht wie üblich dem Gewinner zuteil, sondern fällt zugunsten örtlichen Interessen herunter. Dieser Sachverhalt läßt jedermann eigentlich gleich auf Vetterleswirtschaft schließen.

Dieser Bebauungsplan weist eine sehr hohe Dichte an Wohneinheiten auf und ist im 70er Jahre Stil im Blockbaukarakter entworfen. Die Geschichte zeigte bisher, daß die Anfänge der Bewohnung gut verlaufen, jedoch nach einigen Jahre vergeht und ins soziale Abseits gerät. Heutige Beispiele zeigen dies sehr deutlich auf wie zum Beispiel in Hamburg-Mümmelmannsberg, wo eine sehr hohe Arbeitslosigkeit herrscht. Paris und die Kravalle in solchen Siedlungen möchten hier auch nicht ungenannt bleiben. Vereinzelt werden solche Blöcke aus den 70ern in manchen Städten in Sachsen sogar schon wieder „entsiedelt“ und abgerissen.

2) Parkplatzsituation:

Wenngleich auch 20 Parkplätze in der neugestalteten Marchtaler Straße vorgesehen sind, sind diese schon jetzt zu wenig. Zählt man die parkenden Autos heute schon, übersteigt dies die vorgesehenen Kapazitäten bei weitem. Die neuen Anwohner werden dann mit den übrigen konkurrieren und auch auf den Silberweg und ggf. auf den Veitsbrunnenweg ausweichen. Eine weitere Verstopfung der

Sackgassen Marchtaler Straße, Silcherweg und Regerweg steht somit nichts mehr im Weg.
Nebenbei bemerkt: das Sackgassenschild (Zeichen 357) ist am Eingang Regerweg zu weit in der Kurve angebracht.

Nachgefragt: die ersten 60m der Einbahnstraße Silcherweg gehören zur Einbahnstraße? Wenn ja, dann würde jeder Fahrer eines Fahrzeuges des Zolls auf Dauer arm werden...

3) Anbindung zur „Oststadt“ bzw. zum Ostbahnhof:

Beim Gewinner des Ideenwettbewerbs ist eine Brücke über die Brenzbahnstrecke vorgesehen. Dies ist aus mehrererlei Hinsicht zu begrüßen:

- Sicherheit: mehrfach am Tag laufen heute schon die Bürger über die Gleise. Bei ankommenden Zügen kann man dann des Zuges lautes Horn auch innerhalb des Hauses gut mitbekommen. Wird nicht eine Möglichkeit geschaffen, diese Trasse zu über- oder unterqueren, dann wird sich dies noch viel weiter verstärken, will man nicht diese Gebiet noch zusätzlich mit einem Zaun abtrennen!
- Honig: Auf der öffentlichen Präsentationsveranstaltung im Bürgerhaus Mitte (Schaffnerstraße) wurde uns das Projekt als Fortführung der Größe und Mächtigkeit der Jugendstilhäuser präsentiert...
 - Wo bleibt der Bahnübergang als menschliche Verbindung und sichtbare Fortführung?
 - Wie ist die Fortführung auch an die angrenzenden Häuser des Silcherwegs zu erläutern, hinsichtlich der Gebäudehöhe und Abstand von denen der Brenzstraße und An der Brenzbahn und denen dann vom Silcherweg zum Bauvorhaben?

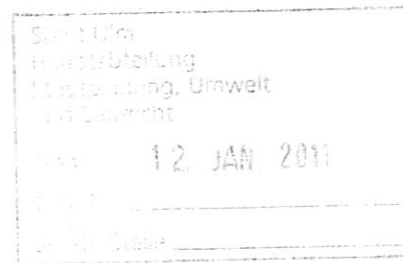
Denn dieser letzte Punkt ist auch einer, welcher die „Sonne“ der dahinterliegenden Gebäude nehmen wird. Vergleicht man Bebauung des gesamten Michels- / Gaisenbergs oder auch anderer wie Kuhberg, so folgt dem doch das einvernehmliche Muster: die am Hang unterhalb liegenden Häuser sind von der Firshöhe immer niedriger oder maximal gleichhoch gebaut. In diesem Bauvorhaben werden jedoch die anliegenden Häuser viel höher ausgelegt.

Aus diesem Grund sollte hier in jedem Falle eine Simulation des Lichts (Wintersonne) durchgeführt werden.

Bitte überprüfen Sie unsere eingebrachten Vorbehalte und Einwände und binden sie Sie bei Ihren nächsten Schritten mit ein.

Vielen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen,

Ulm, 22.9.99



Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2

89070 Ulm

12.01.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkter Anwohner an das oben genannte Bebauungsplangebiet habe ich im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB gegen die Planung folgende Bedenken und Einsprüche vorzubringen.

1. zu hohe Bebauungsdichte und Bauhöhe

Die geplante Bebauungsdichte übersteigt wesentlich die übliche Dichte des Gebietes Michelsberg.

Selbst das durch die Bahnlinie abgegrenzte Gebiet des Ostbahnhofes wird in der Bauhöhe und Dichte weit überschritten. Von einer vergleichbaren Körnigkeit kann nicht gesprochen werden.

Obwohl einzelne Objekte in der Höhe hervorgehoben sind ist es ein Trugschluss dass die Objekte daneben niedriger ausfallen. Die hohen Türme haben kein eigenes Treppenhaus, so dass sie von den angrenzenden Gebäuden aus erschlossen werden und diese somit auf dieselbe Höhe anwachsen.

Zusätzlich zu den Grundrissen sind diese Gebäudeteile in voller Höhe miteinander verbunden. Auf allen Dächern sind Terrassen eingezeichnet, welche eigentlich als weiteres Stockwerk gewertet werden müssen, aber in der Bauhöhe nicht berücksichtigt sind. Auf den Terrassen sind undefinierte Aufbauten eingezeichnet.

Bei einer Nutzung ist davon auszugehen, dass durch hohe Pflanzen, oder Beschattungselemente die Höhe noch zunimmt.

2. unzureichende und unsichere Verkehrsanbindung des Gebietes

Eine reine Andienung durch die Machtaler Straße ist für diese Objektgröße nicht ausreichend.

Bei erhöhtem Verkehrsaufkommen ist es jetzt bereits schwierig in die Karlstraße zu gelangen.

Bei den häufig vorkommenden Unfällen in der Karlstraße ergibt sich oft ein Rückstau so dass kein Abbiegen aus diesem Gebiet in die Karlstraße möglich ist.

An der Einmündung Marchtalerstraße in die Stuttgarter Straße kommt es regelmäßig zu Zusammenstößen zwischen Autos und dem kreuzenden Radweg. Die meisten gehen glücklicherweise nur mit Blebschäden aus.

Auf Grund der jetzigen Situation haben Radfahrer die Vorfahrt in diesem Bereich und kommen mit einer hohen Geschwindigkeit aus einem für Autofahrer trotz angebrachtem Verkehrsspiegel sehr schlecht einzusehenden Bereich.

Wenn die gesamte Verkehrsführung nicht geändert wird sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen schwere Zusammenstöße vorprogrammiert.

Diese Problem muss im Vorfeld gelöst werden und nicht erst nach dem ersten Toten.

3. keine ausreichenden Parkplätze im Objekt und im öffentlichen Bereich

Die durch den Umzug der Schwabengarage frei gewordenen öffentlichen Parkplätze haben die Parksituation in diesem Gebiet nur kurzzeitig entspannt. Beim Neubau des Roten Kreuzes an der Einbiegung Stuttgarter Straße Marchtalerstraße wurden keine Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt.

Die auf dem Gelände bereitstehenden Parkplätze sind für Dienstfahrzeuge. Die Mitarbeiter parken auf den öffentlichen Flächen. Öfters werden sogar die Dienstfahrzeuge auf den öffentlichen Parkplätzen abgestellt. Wenn bei größeren Veranstaltungen das Rote Kreuz die Einsatzkräfte der Region zusammenzieht ist dies auch nötig wobei sie sogar auf der Straße abgestellt wurden.

Außer den öffentlichen Parkplätzen werden die eigentlichen Parkplätze der Schwabengarage, die für Mitarbeiter und Kunden waren, zu Zeit voll z.B. von Mitarbeitern des Roten Kreuzes, der Fachhochschule oder anderen genutzt. Die letzteren Parkplätze liegen auf dem Baugrund aber kompensieren den großen Mangel an öffentlichen Plätzen. Bei der Planung des Objektes wird ein viel zu kleiner Schlüssel für die Parkplätze angesetzt. Bei der gehobenen Qualität die angestrebt ist handelt es sich nicht um Geringverdiener und man muss je Haushalt mit mindestens 2 Fahrzeugen rechnen. Auf dem Bauplan sind auf dem Areal für 150 geplante Wohneinheiten 123 Parkplätze eingezeichnet. Durch die bauliche Enge die vielleicht der Mindestnorm entspricht wird sich aber ergeben, dass je nach Fahrzeuggröße und Einparkverhalten oft nur 3 KFZ auf vorgesehene 4 Plätze passen.

Die vorrausichtlich als öffentlich geplante Parkplätze entlang der Bahnlinie ersetzen nicht einmal die durch die Umgestaltung der Machtalerstraße wegfallenden Stellflächen. Dieser Fläche ist laut Plan zusätzlich als verkehrsberuhigter Bereich eingezeichnet. Bei der geplanten Anordnung wird die Straße nach Plan bis auf den Wendehammer eingeengt, so dass keine 2 KFZ aneinander vorbei kommen.

4. kein überschaubares Konzept für die Versorgung und Entsorgung

Die Erfahrung hat gezeigt dass in Gemeinschaftsobjekten meist keine gemeinsamen Mülltonnen verwendet werden. Das heißt, dass im wöchentlichen Wechsel die Straße zugestellt wird mit bis zu 150 kleine grauen Eimern, Biotonnen, gelben Tonnen und Säcken, grau Tonnen mit blauen Deckel, ganz blaue Tonnen. Es ist weder eine zentrale Sammel-Ablagestelle vorgesehen, noch wer in diesem Fall für die Sauberkeit sorgt.

Um diese Anzahl zu entleeren wird viel Zeit benötigt wobei die Straße jeweils vollständig blockiert wird, wie es bereits im Regerweg jetzt schon der Fall ist. Größere Fahrzeuge müssen rückwärts die Straße einfahren, weil an den Enden keine ausreichende Wendefläche vorhanden ist.

Bei einer eventuell gesetzlichen Änderung der Entsorgung, z.B. wie einer weiteren Trennung des Mülls oder einer freien Entsorgerwahl wird sich dieses Problem verschärfen.

In Zeiten von online-Shopping ist mit einem hohen Lieferaufkommen zu rechnen. Bei 150 Wohneinheiten kann man unzählige Post und Paketdienstleistern erwarten, die wegen der Zustellung je Paket sogar mehrmals kommen und das gesamte Objekt durchqueren müssen.

In der Stadt führt dies bereits zu Behinderungen weil diese oft in 2. Reihe halten. Die Marchtaler Straße und der Regerweg werden in diesem Falle komplett blockiert solange der Dienstleister die Anlage durchquert.

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel liegen sehr ungünstig und das Gebiet ist von der Oststadt durch die Bahnlinie abgeschnitten. Selbst kleine Einkaufsmöglichkeiten sind in diesem Areal zu Fuß nur mühsam zu erreichen, was so viel heißt, dass alle Bewohner mit dem KFZ zum einkaufen gehen was ein vielfach erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeutet.

Bei einer hohen Zahl an Wohnungen sind Instandhaltungen an der Tagesordnung. Für Handwerker sowie für Servicedienstleister sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden, es sind weder in der Anlage noch im öffentlichen Raum Parkplatzflächen für Transporter oder LKW vorhanden. Ebenso ist kein abstellen in 2. Reihe möglich da dies die Straße blockiert.

Diese gesamte Situation wird im Winter noch durch den natürlichen Schneefall verschärft. Die wenigen Parkplätze werden vom Pflug, da es keine andere Möglichkeit gibt zugeschippt, und durch die verbleibende einspurige Straße muss sich der gesamte Verkehr zwängen.

5. Erwartungen

Das gesamte Konzept muss komplett überarbeitet und in einer geringeren Höhe und Bebauungsdichte geplant werden.

Die Stadt muss ihr Recht nutzen um die Marchtalerstraße und den Regerweg im gesamten breiter auszubauen.

Die öffentlichen KFZ Stellflächen müssen erhalten bzw. ausgebaut werden um bereits die allgemeine Entwicklung auszugleichen.

Die mangelhafte Parkplatzplanung beim Bau des Roten Kreuzes macht es zwingend nötig bei einer Umgestaltung des Areals neue Stellflächen zu schaffen.

Einer der favorisierten Entwürfe aus dem Architektenwettbewerb wäre vorzuziehen.

In Sicht auf die Neubebauung am Safranberg wäre ein Versorgungsgebiet mit Einzelhandel oder einem Markt wie ALDI zu empfehlen. Es gibt auch ALDI-Märkte mit Wohnanlagen, oder Fachmärkten.

Die hohe geplante Dichte und die zu erwartete Problematik wird dauerhaft für die alt Eingesessenen und Eigentümern zu anhaltenden Konflikten führen, wobei es sich bei den Neubauten um Anlageobjekte handelt dessen Mieter sich bald jährlich die Klinke in die Hand geben.

Etwas Anwohnerklagen muss die Planung im Vorfeld begegnen.

Eine Verminderung der Wohnqualität der jetzigen Anwohnern muss bereits in der Planungsphase entgegengewirkt werden.

Mit Freundlichen Grüßen

Namens und im Auftrag des Einwenders trage ich in Bezug auf den Planentwurf wie folgt vor:

I.

- 01 Der Einwender ist Inhaber einer Fabrik auf dem Grundstück Regerweg in Ulm. Der Gewerbebetrieb existiert dort bereits seit Jahren, und in der Familie des Einwenders in zweiter Generation. Der Gewerbebetrieb stellt her und beschäftigt im Schnitt 10 Mitarbeiter. Der Gewerbebetrieb ist auf eine Andienungsmöglichkeit durch an- und abfahrenden Lkw-Verkehr für den An- und Abtransport von Material, Produkte und Maschinen angewiesen. Während der Produktion fahren das Betriebsgrundstück in der Woche zwischen 5 und 10 Lkws verschiedener Größe an. Bei einer Maschinenerneuerung, die im Hinblick auf den Innovations- und Wettbewerbsdruck etwa alle 2 Jahre anfällt, wird das Betriebsgrundstück auch mit Lkws von bis zu 40 t Gesamtgewicht angefahren. Die immer wieder anfallenden Investitionen für Maschinen können einen Investitionsaufwand von bis zu € 500.000,- umfassen.
- 02 Um den mit dem Betrieb der Fabrik zusammenhängenden Lkw-Verkehr in der ohnehin schon schmalen Erschließungsstraße Regerweg bewältigen zu können, hat der Einwender mit der Stadt Ulm bisher eine Berechtigung zur kurzfristigen Inanspruchnahme und Absperrung der öffentlichen Parkplätze in der Marchtaler Straße im Bereich der Einmündung in den Regerweg vereinbart. Außerdem wurde mit dem Betriebsinhaber der vormaligen Schwabengarage eine ständige und wechselseitige Duldung und Übung vereinbart, dass die Lkws, welche den Gewerbebetrieb des Einwenders anfahren, auf das Betriebsgelände der Schwabengarage zurücksetzen können um dann wieder vom Regerweg ausfahren zu können. In gleicher Weise duldet der Einwender das Befahren des Betriebsgrundstücks durch Lkws, welche die Schwabengarage andienten. Diese wechselseitig übernommenen Duldungen erfolgten im Rahmen der gegenseitigen Hilfestellung der in diesem Bereich ansässigen beiden Gewerbebetriebe. Auf diese Art und Weise konnte bisher trotz der schwierigen Verkehrsverhältnisse im Regerweg die Andienung der vormaligen Schwabengarage und die Andienung des Gewerbebetriebs des Einwenders problemlos und im Ergebnis störungsfrei abgewickelt werden.

- 03 Der Einwender ist mit seinem Gewerbebetrieb auch zukünftig auf eine mögliche und störungsfreie Andienung seines Betriebsgrundstücks angewiesen. Andernfalls ist der Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Fabrik ist existenziell zwangsläufig auf die Möglichkeit zur Anlieferung des zu verarbeitenden Materials und zur Abholung der hergestellten Produkte angewiesen.
- 04 Durch den Produktionsbetrieb und dessen Versorgung mit Material und Abholung der Produkte mittels Lkws entstehen auch Lärmimmissionen. Aufgrund des Zwangs zu immer kürzeren Produktionszeiten entstehen solche Lärmimmissionen auch hin und wieder frühmorgens und spät abends. Dies war bisher im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung der nunmehr überplanten Grundstücke und der Nähe zu der Lärm emittierenden Bahnlinie Ulm-Aalen kein Problem und führte auch nie zu irgendwelchen Beanstandungen durch die Nachbarschaft, obwohl in dem Betrieb des Einwenders auch Schichtbetrieb gefahren wird.

II.

- 05 Nach dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Marchtaler Straße ist Ziel der Planung die Schaffung eines neuen innerstadtnahen urbanen Wohnquartiers <Ziffer 2 Abs. 1 B-Planbegründung> bei dem eine Wohnbebauung ohne störende Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen vorgesehen ist <B-Planbegründung Ziffer 5.1 Abs. 2>. Um dieses Planziel zu erreichen, sollen zum Schutz dieses Planungsziels alle anderen in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen sowie auch die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden <B-Planbegründung Ziffer 5.1 Abs. 2>. Zu solchen ausgeschlossenen Nutzungen gehören sogar die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe. Selbst die Nutzung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und auch Anlagen für Verwaltungen sollen ausgeschlossen werden. Begründet wird der rigide Ausschluss auch der nur mit einem geringen Störungsgrad versehenen Nutzungen damit, dass diese Nutzungen mit dem geplanten verdichteten Wohnquartier nicht vereinbar seien und für solche Nutzungen Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung zur Verfügung stünden <B-

Planbegründung Ziffer 5.1 Abs. 2>. Genannt werden diese Alternativstandorte allerdings nicht, so dass sich nicht erhellt, welche Standorte gemeint sind.

- 06 Damit wird im Ergebnis unter dem Deckmantel eines WA- Gebietes in Wahrheit ein WR – Gebiet festgesetzt. Der Plan verstößt deswegen von vornherein gegen das Transparenzgebot.

Das Planungsziel wird in der Begründung im Ergebnis wie folgt zusammengefasst:

Mit der Neugestaltung wird ein innerstadtnahes Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität geschaffen. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der Zielsetzung des Vorhabens für eine hochwertige Wohnbebauung ohne störende Beeinträchtigung durch konkurrierende Nutzungen.

<B-Planbegründung Ziffer 5.1 Abs. 6>

Damit wird die Absicht, faktisch ein WR Gebiet über Ausschlussstatbestände festzusetzen, deutlich zum Ausdruck gebracht. Das ist nichts anderes als ein Etikettenschwindel.

- 07 Um das Planungsziel eines faktischen WR Gebietes zu erreichen, soll selbst die Erschließungsanlage Regerweg, welche als Zufahrt zu dem Gewerbebetrieb des Einwenders dient, teilweise als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Genau über diesen verkehrsberuhigtem Bereich findet jedoch die Andienung des Betriebsgrundstücks des Einwenders mit bis zu 40 t schweren Lkws und Kranwagen statt. Außerdem müssen die Lkws gerade in diesem verkehrsberuhigtem Bereich der Erschließungsanlage wenden und rückwärts in die mit Parkbuchten und Anpflanzungen versehene verkehrsberuhigte Zone einfahren, die wiederum unmittelbar an die (hochwertigen) Wohngebäude anschließt. Es handelt sich dabei um den südöstlichen Bereich des Plangebiets. Aufgrund der vorgesehenen Anpflanzungen mit hochwüchsigen Bäumen und den Parkbuchten wird vermutlich ein rückwärts Einfahren in diesen Bereich zum Wenden für größere LKWs gar nicht mehr möglich sein.

III.

- 08 Die Planung übergeht die berechtigten Belange des bestandsgeschützten Gewerbebetriebs der Einwender und setzt sich über diese in geradezu rücksichtsloser Weise hinweg. Der Vorhabensträger setzt sich in der Begründung zu dem Plan nicht einmal mit den sich geradezu aufdrängenden Belangen des Einwenders auseinander. Der Gewerbebetrieb des Einwenders ist offenkundig und nicht zu übersehen und konnte deswegen bei der Erfassung des Bestandes nicht unberücksichtigt bleiben. Gleichwohl findet sich in den Darlegungen zum Bestand kein Wort und keine Silbe zu dem vorhandenen, die vorgesehene hochwertige Wohnbebauung störenden Gewerbebetrieb des Einwenders <vgl. Ziffer 3 der B-Planbegründung, Angaben zum Bestand>. Die unverständliche völlige Ignorierung des an das Plangebiet angrenzenden störenden Gewerbebetriebs des Einwenders, dessen Störpotential mind. die ausgeschlossenen Nutzungen des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO erreicht, ist völlig unverständlich, es sei denn man unterstellt dem Vorhabensträger, dass dieser das sich daraus ergebende Konfliktpotential in der Planbegründung vorsätzlich ignoriert und unterdrückt. Es darf unterstellt werden, dass bei einer nicht im gewinnorientierten Interesse erfolgten Planaufstellung durch die Stadt Ulm eine derart dreiste Unterdrückung eines vorhandenen Konfliktpotentials nicht erfolgt wäre und die Stadt Ulm sich mit dieser Problematik auch auseinandergesetzt hätte.
- 09 Da der Vorhabensträger das von dem Gewerbebetrieb des Einwenders ausgehende Konflikt- und Störpotential jedoch ignoriert, werden zwangsläufig auch keine Lösungen für den Konflikt vorgesehen oder geplant. Der Vorhabensträger nimmt in Kauf, dass der bestandsgeschützte und gewerbesteuerzahlende Produktionsbetrieb des Einwenders bei Verwirklichung der geplanten Vorhaben aufgrund dessen Störpotentials verdrängt und in dessen Existenz gefährdet wird. Es ist zu erwarten, dass der Gewerbebetrieb des Einwenders nach Verwirklichung des Vorhabens durch Eigentümer der geplanten Vorhaben wegen der Unverträglichkeit des störenden Gewerbebetriebs mit der geplanten hochwertigen Wohnbebauung verklagt oder gar zur Betriebseinstellung gezwungen werden wird. Es ist offenkundig, dass ein störender Produktionsbetrieb mit an- und abfahrendem Lkw-Verkehr mit einer unmittelbar angrenzenden hochwertigen Wohnbebauung, bei der nach der Planbegründung störende Beeinträchtigungen durch

anderweitige Nutzungen ausgeschlossen werden, unvereinbar ist. Der sich augenfällig anbahnende Konflikt wird durch den Vorhabensträger auch nicht ansatzweise gelöst.

- 10 Der planerisch nicht gelöste Konflikt führt dazu, dass Betriebserweiterungen des nach der Gebietsart planerisch zulässigen Gewerbebetriebes des Einwenders möglicherweise am Rücksichtnahmegebot scheitern und damit unzulässig werden, was derzeit - jedenfalls planungsrechtlich – nicht der Fall wäre. Es erfolgt mit Verwirklichung des Plans also ein Eingriff in die eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition des Einwenders aus Art. 14 Abs. 1 GG und in seine ebenfalls grundrechtlich geschützte Unternehmerfreiheit. Derartige Eingriffe braucht der Einwender jedoch nicht hinnehmen. Es liegt auch kein Gemeinwohlinteresse vor, dass einen solchen Eingriff in grundrechtlich geschützte subjektiven Rechte rechtfertigen würde, ganz abgesehen davon, dass diese dann zu entschädigen wären. Vorliegend ist vielmehr zwischen dem wirtschaftlichen Interesse des Vorhabenträgers an der gewinnmaximierten Ausnutzung seines Grundstücks und dem wirtschaftlichen Interesse des Einwenders an dem Erhalt und möglichen Erweiterung seines Gewerbebetriebes abzuwägen. Dabei ist das Abwägungsergebnis klar. Der Gewerbebetrieb des Einwenders ist bereits Jahre am Standort vorhandenen und planerisch zulässig errichtet worden. Hierauf hat der Vorhabensträger, der ebenfalls nur und ausschließlich private Interessen verfolgt, Rücksicht zu nehmen.

IV.

- 11 Der Betrieb des Einwenders, der die Situation auf den benachbarten Wohngrundstücken beeinflusst, genießt Bestandsschutz. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist der Bestandsschutz Bestandteil der Situation, in die das Grundstück und seine Umgebung hineingestellt sind. Für mit der Nutzung verbundene Beeinträchtigungen wirkt er auf der einen Seite als Situationsberechtigung, nach der anderen als Situationsbelastung (vgl. BVerwGE 50,49,98, BVerwG NVwZ 1996 379m.Anm. Fickert) und kann somit die Grenze der Zumutbarkeit gegenüber dem Schutzniveau eines idealtypischen Wohngebiets verschieben <VGH München, Urteil vom 15. 3. 1999 - 14 B 93.1542 - NVwZ-RR 2000, 273>. Bei einer vorhandenen Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnbebauung, ist zur Ermittlung der abwägungserheblichen Belange eine sorgfältige Bestandsaufnahme

durchzuführen, mit der die genehmigten Nutzungen und die zulässigen (Lärm-)Emissionen und die damit verbundenen Verkehrsimmissionen der Betriebe ermittelt und bei der Prognose- und Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden. <OVG Nordrh.-Westf. Urteil vom 7. März 2006 - 10 D 10/04.NE - ZfBR 2007, 64>


- 12 Der Vorhabensträger hat bereits den maßgeblichen Sachverhalt als Grundlage der zu treffenden Abwägungsentscheidung nicht ausreichend ermittelt. Die Ermittlung aller abwägungsrelevanten Gesichtspunkte erfordert bei der Überplanung eine erkennbare Bestandsaufnahme. Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie hier - eine vorhandene Gemengelage, in der gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung unmittelbar aufeinander treffen, überplant wird. Vor allem die hier vorgenommene Aufteilung des ursprünglichen einheitlichen Plangebietes in ein allgemeines Wohngebiet und in ein (verbleibendes) Mischgebiet machen eine sorgfältige Bestandsanalyse erforderlich, die Einzelheiten vor allem hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen und auch des auf das Plangebiet einwirkenden betrieblichen Emissionsgeschehens umfasst <vgl. OVG Münster, BRS 55 Nr 12>. Dies erfolgte vorliegen nicht. Damit sind wesentliche Belange nicht in die Abwägung eingestellt worden <vgl. zu diesem Aspekt der Abwägung BVerwGE 34, 309>.
- 13 Der Konflikt zwischen (reiner) Wohnbebauung und angrenzender gewerblicher Nutzung mit erheblichem Störpotential aufgrund erzeugten Lärms und LKW Verkehrs wird durch die Planung nicht gelöst, sondern durch die über Ausschlussstatbestände erreichte faktische Festsetzung eines WR Gebietes noch verschärft. Wenn aber dem Plangebiet im Ergebnis der Schutzanspruch eines reinen Wohngebiets zugesprochen wird, muss der Plangeber auch sicherstellen, dass dieser gewahrt werden kann <OVG Münster, B.v. 15.02.2005 – 10 B 517/04 - NVwZ-RR 2006, 94> Genau dies ist aber aufgrund des bestandsgeschützten störenden Gewerbebetriebs des Einwenders nicht möglich. Der Plan ist deswegen nicht umsetzbar.
- 14 In Wahrheit handelt es sich bei der allgemeinen Festsetzung eines WR Gebietes in Verbindung mit den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohnquartier Marchtaler Straße um einen Etikettenschwindel, der den durch die Festsetzung eines WA Gebietes geschaffenen Konflikt nicht löst, sondern verschärft < zum Etikettenschwindel bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan OVG Bautzen, U.v. 12.01.2010 – 1 D 11/07 - BeckRS 2010, 45792; im übrigen vgl. OVG Lüneburg Ur. v.

30.6.1986 - 1 OVG C 5/86 -, BRS 46 Nr. 17; v. 16.7.1990 - 1 K 2/89 -;; v. 27.7.1990 - 1 OVG C 11/88 -, BRS 50 Nr. 18; v. 22.4.1998 - 1 K 1719/97 -;; HessVGH, Beschl. v. 22.9.1988 - 3 N 20/83 -, BRS 48 Nr. 11;; OVG Saarland, Urt. v. 28.9.1993 - 2 R 50/92 -, BauR 1994, 77)>

- 15 Grundsätzlich gilt aber, dass jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat <vgl.BVerwGE 45, 309 = NJW 1975, 70>. Das Gebot der Konfliktbewältigung hat seine rechtliche Wurzel im Abwägungsgebot des § 1 VI BauGB und besagt nicht mehr, als dass die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Der Fehler bei der Abwägung ist evident.

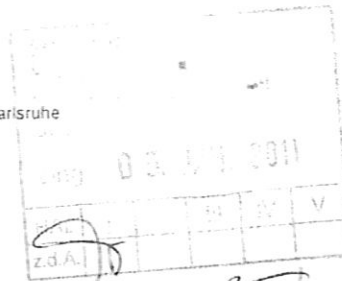
V.

- 16 Es wird angeregt, dass der Vorhabensträger die Planung so überarbeitet, dass der planerisch zulässig errichtete und bestandsgeschützte Gewerbebetrieb des Einwenders nicht in seiner Existenz, seinem Fortbestand und in seinen Erweiterungsmöglichkeiten gefährdet wird. Hierzu ist zumindest u.a. die Festsetzung eines passiven Schallschutzes an der Ostseite der an den Regerweg angrenzenden Wohngebäude und die Ermöglichung einer zum Wenden erforderlichen Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich, indem dieser zumindest auf einer ausreichenden Länge von Bepflanzungen und Stellplätzen freigehalten wird. Es muss in dem Plan auch ein Hinweis auf den bestandsgeschützten Gewerbebetrieb und dessen möglicher Erweiterung erfolgen. Jedenfalls sind die schützenswerten Belange des Einwenders bei der Planung ausreichend zu berücksichtigen.


- Dr. Hagen -
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht

DB Services Immobilien GmbH • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
Postfach
89070 Ulm



DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe
Flächenmanagement
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.db.de/dbsimm

2 und 4 bis Mathystraße

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 0721 938-1256
barbara.ba.schreiber@bahn.de
Zeichen FRI-KAR-I 1 Sr
AZ: TÖB -KAR-10-5426

04.01.2011

Ihre Zeichen: SUB I - Eng

Ihr Schreiben vom: 09.12.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden:

Im Bebauungsplan wurde im Punkt. 1.11 die Anpflanzung von Bäumen geregelt. Es ist eine Bepflanzung nach Artenliste 1 festgelegt. Die in der Artenliste 1 genannten verschiedenen Eichen können eine Höhe von 30 m bis zu 40 m erreichen. Der seitliche Pflanzabstand zur Gleisachse muss min. 15 m betragen. Die zu erwartende Größe der Bäume kann in späteren Jahren eine Gefahr für den Bahnbetrieb darstellen, mit der Folge das Äste zurückgenommen oder die Bäume vollständig beseitigt werden müssen.

Die entstehenden Kosten für die Baumpflege oder Beseitigung werden nicht von der DB Netz AG übernommen; sie sind vom Eigentümer des benachbarten Grundstückes zu bezahlen.

Die Wahl der Bepflanzung sollte nochmals überdacht werden

Der Anliegerverkehr erfolgt über die verkehrsberuhigte Marchtalerstraße. Um zu verhindern, dass Fahrzeuge in den Gleisbereich gelangen können, empfehlen wir mit einer Begrenzung am Fahrbahnrand zum Gleis hin einen Schutzmaßnahme vorzusehen.

Anregung:

Um die Attraktivität des neuen Wohngebiets zu erhöhen, könnte eine Verknüpfung mit dem Bahnhofpunkt "Ulm Ost" über einen Fußgängersteg hergestellt werden.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.


Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Karlsruhe

i.V.


Cornelia Bednarek

i.A.


Barbara Schreiber

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2

89070 Ulm

Stadt:	
Haupt:	
Stadt:	
und B:	
Eing:	22.12.2010
Ho:	
St:	

PTI 22/Herbert Kopf

Sub I - Eng
PTI 22/Herbert Kopf
+49 711 999 2294
20. 12.2010
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalstrasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben Sie uns nach §4 BauGB eine Mehrfertigung des o. g. Bebauungsplans übersandt.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Das Baugebiet kann von den bestehenden TK-Anlagen entlang der Marchtalstrasse oder/und vom Regerweg aus versorgt werden. Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG sollten allerdings bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, die Planung so anzupassen dass unsere bestehenden Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Unsere vorhandenen Telekommunikationslinien (s. beigefügte Pläne), insbesondere entlang der Marchtalstrasse, dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden. Wir bitten Sie daher, auf unsere Anlagen Rücksicht zu nehmen und Ihre Planung so zu ändern, damit eine Verlegung unserer Anlagen nicht notwendig wird.

Sollte trotzdem eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG, die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten.



20. 12.2010

2

Wir bitten Sie daher, uns über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest
PTI 22
Olgastrasse 63
89073 Ulm

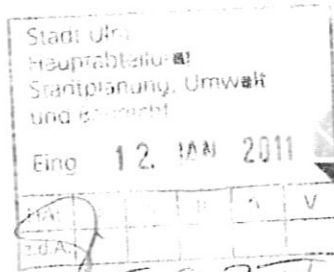
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Gerhard Baum

i. A.

Herbert Kopf



Anlage 6.12 zu GD 141/11

**Handwerkskammer
Ulm**

Handwerkskammer Ulm · Postfach 2349 · D-89013 Ulm

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

Handwerkskammer Ulm

Olgastraße 72
89073 Ulm

Fachbereich: Umweltschutz + Patente
Ansprechpartnerin: Elisabeth Maeser
Telefon: +49 731/1425-370
Telefax: +49 731/1425-570
E-Mail: e.maeser@hk-ulm.de
Internet: www.hk-ulm.de
Zeichen: Mae Kün
Ihr Schreiben: SUB I-Eng / 09.12.10
Datum: 10. Januar 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.

Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z.B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauungen an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrücken.

Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser
Dipl.-Ing. (FH)



Bankkonten:

Sparkasse Ulm (BLZ 630 500 00) Konto 12 098
Volksbank Ulm (BLZ 630 901 00) Konto 1 757 008
Post giro Stuttgart (BLZ 600 100 70) Konto 1 448 703



Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Stadt Ulm	
Hauptprotokoll	
Stadtplanung	
und	
Eing. 13. JAN 2011	
HAL	V
Z.ITA	

HF: snB IV RP.

12. Januar 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtalerstraße“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm nimmt im Anhörungsverfahren gemäß § 4 BauGB zum oben genannten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - folgendermaßen Stellung:

Die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet sehen wir kritisch, da hiervon ein angrenzender Gewerbebetrieb im Regerweg 8 betroffen ist. Von diesem können durch Produktion und Lieferverkehr Lärmemissionen ausgehen. Aus Sicht der IHK muss bei der Planung sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung auf diesen Gewerbebetrieb ausgeschlossen werden.

Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen entsprechenden Immissionsschutz (Lärm) angewiesen, was zu Konflikten mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb führen kann. Der Darlegung für die Standortsicherung des Betriebes wichtiger Belange (planungsrechtliche Absicherung von Investitionen, keine zusätzliche Belastung durch nachträgliche Anordnungen, usw.) kommt eine zentrale Bedeutung zu. Hinsichtlich der Lärmemissionen muss beachtet werden, dass zum Teil ein unregelmäßiger Andienverkehr zum Betrieb besteht. Dieser kann auch in den Abendstunden bis 20 Uhr nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass im Betrieb teilweise von 6 Uhr bis 22 Uhr gearbeitet wird. Aufgrund der geplanten hohen städtebaulichen Verdichtung der Wohnbebauung im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen führt. Nachträgliche immissionsschutzrechtliche Anordnungen für den Betrieb müssen abgelehnt werden. Im Gegensatz dazu sind passive Schallschutzmaßnahmen auch für die Wohngebäude im östlichen Planungsgebiet am Regerweg vorzuschreiben.

Die Verkehrserschließung im östlichen Plangebiet/Regerweg ist problematisch. Im Regerweg fehlt eine Wendemöglichkeit für Pkw oder Lkw. Lieferverkehre sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzen die Einfahrt zur ehemaligen Schwabengarage auf Höhe des Regerwegs 8 und dessen Vorhof (Flurstück 830/5) als Wendemöglichkeit. Aufgrund dieser Situation ist es notwendig, auf Höhe des Flurstücks 830/5 im östlichen Plangebiet ebenfalls ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen, um eine Wendemöglichkeit zu schaffen.

Dipl. Geograph Simon Pflüger
Referent für Standortpolitik

Tel. 0731 / 173-230
Fax 0731 / 173-174
pflueger@ulm.ihk.de

Industrie- und Handelskammer Ulm
Olgastraße 97-101, 89073 Ulm
Postfach 2460, 89014 Ulm
www.ulm.ihk24.de

stark für den
aufschwung



Finanzierung
Innovation
märkte

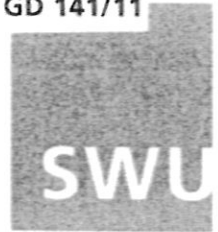
Im Hinblick auf den geplanten 2 m breiten Gehweg im Regerweg sollte eine notwendige Straßenbreite für Lkw und Pkw bedacht werden. Für die Andienung des Betriebs werden auch Lkw im Regerweg be- und entladen. Hierdurch ist ein ungehinderter Begegnungsverkehr eines zu entladenden Lkws und eines Pkws notwendig. Ein Parkverbot auf dem Regerweg entlang des Plangebiets sollte hierfür auch angeordnet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger

Zusammen
für eine
bessere Umwelt



Stad				
HR				
St-				
um				
Eing	23. BEZ. 2010			
HA:	III	IV	V	
z.d.A				

SWU Energie GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I-Eng
Münchner Str. 2
89073 Ulm

SWU Energie GmbH
Karlstraße 1
89073 Ulm

N11
Planung Netze und Anlagen
N 11
Rolf Herrmann/Sabine Schneider
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

16.12.2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstr.", Ulm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

im dargestellten Bereich soll durch die Firma Immobilienwerkstatt, Büro für Planen und Bau- en GmbH, Frauenstr. 7, in Ulm als Vorhabenträgerin, der o. g. Geltungsbereich neu gestaltet werden.

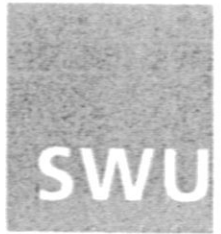
Von Seiten der SWU Energie liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich eine Gasreglerstation, Erdgas-Nieder- und – Hochdruckleitungen, Steuer-, LWL- und Mittelspannungskabel, Schutzrohre und eine Trinkwasserhauptleitung.

Durch die geplanten Baumpflanzungen im südlichen Teilbereich der Marchtalerstr., wird die bestehende Trinkwasserhauptleitung DN 300 und vier Schutzrohre – je DN 125 direkt überpflanzt. Diese Standorte können deshalb nicht akzeptiert werden. Die SWU Energie erheben gegen diese geplanten Baumstandorte – die im Auszug aus dem Bebauungsplan „rot durchkreuzt“ dargestellt wurden „EINSPRUCH“!

Der dargestellte Bereich des Wohnquartier Marchtalerstr., kann mit Erdgas und Trinkwasser aus der Marchtalerstr. erfolgen. Die bestehende Gasreglerstation muss versetzt werden. Aus den angrenzenden Bereichen ist zur Stromversorgung die Erweiterung des bestehenden Stromnetzes erforderlich.

Wir bitten um Beachtung und Planungsänderung der Baumstandorte außerhalb des genannten SWU Energie-Bestandes.

Zusammen
für eine
bessere Umwelt



Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.


Freundliche Grüße

SWU Energie GmbH

i. V.


Hans-Peter Peschl

i. A.


Florian Meier

Anlagen

Auszug des Bebauungsplanes mit o. g. Baumstandorten
Bestandspläne Strom, Erdgas Trinkwasser

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

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

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

Freiburg i. Br.: 28.12.10
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Dr. Georg Seufert
Aktenzeichen: 2511 // 10-10017

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße", Ulm,
Landkreis Ulm
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Eng vom 09.12.2010

Anhørungsfrist 14.01.2011

Die aktuelle Planfläche ist Bestandteil der Fläche des BP "Marchtalerstraße - Silberweg - Regerweg", zu der das LGRB unter Az. 2511//09-11358 vom 12.01.2010 Stellung genommen hat.

Die Ausführungen dort gelten sinngemäß.

Im Entwurf gezeichnet

Dr. Georg Seufert

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 11. Januar 2011 18:22
An: Engiert, Wulf (Stadt Ulm)
Cc: Schmid, Dr. Beate (RPT); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Betreff: BPL (VEB) Wohnquartier Marchtalerstraße

Sehr geehrter Herr Engiert,

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

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der vor- und frühgeschichtlichen Archäologie werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die Archäologie des Mittelalters weist auf eine Fundestelle im überplanten Areal hin. Demnach wurde im Jahr 1942 bei Kanalisationsarbeiten stark versinterter mittelalterlicher Keramik westlich des Gebäudes Nr. 23 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 vermutenden Bodendenkmale weitgehend zerstört worden sind.

Da sich aber vielleicht doch noch Reste mittelalterlicher Siedlungsstrukturen partiell erhalten haben könnten, wird ausdrücklich auf die Regelungen des § 20 DSchG hingewiesen:

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.

Mit freundlichen Grüßen

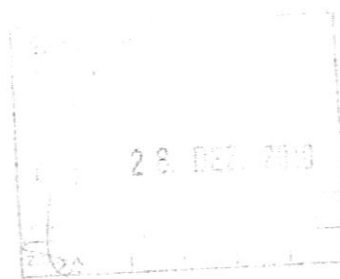
Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

28.12.2010

SUB V-1030/10 BA/BP-Sk

Nst.: 6046



SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Marchtalerstraße"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Ergänzend ist unter Hinweise Punkt 3.4 folgendes 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 bzw. als untere Wasserbehörde zu informieren. Die ggf. erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlich Maßnahmen werden dann unverzüglich festgelegt.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplanverfahren geforderte orientierende Untersuchung bisher nicht durchgeführt wurde (vgl. Begründung Pkt. 5.8)

I. A.

Dr. Schenk