



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.01.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 26.03.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 06.05.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 046/15

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	2	Funktionsplan	(Anlage 5.1-5.2)
	1	Bestandsplan zum Grünordnungsplan	(Anlage 6)
	2	Grünordnungsplan	(Anlage 7.1-7.2)
	1	Textliche Erläuterung zum Grünordnungsplan	(Anlage 8)
	1	Naturschutzfachliches Gutachten, ergänzt März 2014	(Anlage 9)
	1	Schalltechnische Untersuchung Fa. Accon 26.05.2014	(Anlage 10)
	1	Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	(Anlage 11)
	11	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung	(Anlage 12.1-12.11)
	10	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 13.1-13.09)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnquartier Egginger Weg - Teil 1" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Wohnquartier Egginger Weg - Teil 1“ in der Fassung vom 03.02.2015 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 03.02.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“ wird zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum ein innerstädtisches Wohngebiet im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschaffen. Der städtebauliche Entwurf sieht einen dichten, der Lage angemessenen Geschosswohnungsbau vor. Der Gesamtumgriff des Entwurfsgebietes umfasst ca. 5,2 ha, der Umgriff des ersten Teils des Bebauungsplanes rund 3,6 ha. Innerhalb der Baufläche entstehen ca. 220 Wohneinheiten in Teil 1 des Bebauungsplans, weitere 130 Wohneinheiten folgen im Teil 2 auf ca. 1,6 ha.

1.1. Planungsziel und Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet, zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegen, war ursprünglich zur Erweiterung der Bezirkssportanlage vorgesehen. Die Erweiterungsflächen werden künftig nicht mehr benötigt. Damit ergibt sich die Chance, die innenstadtnahe Fläche als Wohnbaufläche zu aktivieren.

Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen, der Lage im Stadtraum und der Umgebungsbebauung sowie der geplanten Straßenbahnanbindung im Egginger Weg ist für das neue Wohnquartier ausschließlich Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Es wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt und das Ergebnis in der Sitzung des FBA am 01.10.2013 (GD 338/13) erörtert. Es wurde beschlossen, dass der Entwurf des Verfassers des 1. Preises, Architekturbüro "Umbau Stadt GbR, Weimar. Berlin. Frankfurt", der weiteren Planung zugrunde liegt. Die Verwaltung hat das Architekturbüro mit der weiteren Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs sowie der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

1.2. Wohnungsvielfalt / preisgünstiger Geschosswohnungsbau / Baugruppen

In dem neuen Wohngebiet soll ein vielfältiges Wohnungsangebot aus verschiedenen Wohnungstypen und -größen im Geschosswohnungsbau entstehen, welches schwerpunktmäßig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bietet. Mit dem vorliegenden Baukonzept können insgesamt ca. 350 Wohneinheiten realisiert werden, 220 davon im 1. Bauabschnitt, weitere 130 im 2. Bauabschnitt.

Die Schaffung von preiswertem Wohnraum soll dabei nicht nur von städtischen Gesellschaften und Baugenossenschaften übernommen werden. Auch private Bauträger sollen in diesem Preissegment künftig ihren Beitrag zu dieser gesellschaftlichen Aufgabe leisten. Dabei geht es nicht nur um geförderten Wohnungsbau, sondern darum, normalverdienenden Haushalten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Folgende Beschlüsse aus der Wohnungsbaudebatte (GD 420/12, FBA StBU 29.11.2012 und GD 227/13, FBA StBU 04.07.2013) sind für die weitere Entwicklung des Quartiers maßgebend:

- Programm „Preisgünstiger Wohnraum“: Investoren bzw. Bauträger werden über Kaufverträge verpflichtet, Mietwohnungen auf 20% der Wohnfläche für 10 Jahre bereitzustellen. Der Gemeinderat hat sich vorbehalten, den Anteil an Mietwohnungen quartiersweise zu erhöhen. Die Höhe der Miete wird an den mittleren Mietspiegel gebunden.
- Mindestens ein Drittel der Wohnungen sind als 4- oder mehr-Zimmer-Wohnungen zu erstellen.
- Alle Wohnungen sind barrierefrei gemäß DIN 18025 Teil 2 bzw. zukünftig DIN 18040 Teil 2 auszuführen.

3 Baufelder (nord-westlichstes Grundstück sowie die beiden Grundstücke östlich und westlich des denkmalgeschützten Gebäude Grimmelfinger Weg 14, s. Funktionsplan) eignen sich besonders gut für Baugruppenprojekte. Um den geförderten und / oder

preiswerten Wohnungsbau zu unterstützen sind einigen Baufeldern oberirdische Stellplätze zugeordnet.

1.3. Bebauung

Die Bebauung ist in Bauquartiere in Form von Wohnhöfen gegliedert, welche durch ihre Anbindung an eine zentrale Erschließungsachse und durch ein kleingliedriges Netz an öffentlichen Wegen und Platzräumen miteinander und mit dem umgebenden Stadtraum vernetzt sind. Die Wohnhöfe sind mit 4 Vollgeschossen, zum Egginger Weg mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und einem halbgeschossigen Versatz nach Süden relativ dicht und urban gestaltet. Sie bilden ruhige, sich nach Süden öffnende Innenhöfe, die eine hohe Wohnqualität ermöglichen aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung zu den umgebenden Straßenräumen. Zur Stärkung des Auftaktes des Quartiers an der Einmündung des Grimmelfinger Weges in den Egginger Weg ist ein Eckgebäude mit 7 bzw. 5 Vollgeschossen vorgesehen.

Die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude der Bundesfestung sind in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Zur Sicherung der gestalterischen Qualität sollen für die einzelnen Wohnungsbauprojekte Gutachterverfahren durchgeführt werden, wie es in Ulm schon vielfach praktiziert wurde.

1.4. Erschließung / Parkierung

Die äußere Fahrerschließung erfolgt schwerpunktmäßig vom Egginger Weg aus. Die Einmündung im Bereich Egginger Weg, in Fortführung der Königstraße, wird zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut werden. Das gesamte Quartier wird durch eine zentrale Erschließungsstraße für Fußgänger, Rad- und Autofahrer erschlossen, ausgebildet als verkehrsberuhigter Bereich. Eine weitere, nicht signalisierte Anbindung an den Egginger Weg ist im östlichen Planbereich zum Quartiersauftakt vorgesehen.

Zusätzlich ist eine untergeordnete Erschließung vom Grimmelfinger Weg aus geplant, um zu vermeiden, dass zusätzlicher Verkehr in die bestehende Wohnbebauung im Süden hineingezogen wird.

Die private Parkierung erfolgt vorwiegend in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrten können projektbezogen an den verkehrsberuhigten Bereich bzw. - aufgrund der Topographie bei den südlichen Bauquartieren - an den Grimmelfinger Weg angebunden werden. In Hinblick auf das Thema kostengünstiger Wohnungsbau wird die Möglichkeit eröffnet, anstatt einer Tiefgarage die privaten Stellplätze ebenerdig unterzubringen. Der Parkplatz auf der Ostseite des Gebietes kann ebenfalls für private Stellplätze vorgesehen werden.

Für Besucher sind ausreichend Parkplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Im Hinblick auf das nahe Schulzentrum kann es notwendig werden, die Besucherparkplätze tagsüber verkehrsrechtlich zu regeln.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Quartier durch eine Abfolge von Platzräumen und Wohnwegen entlang der Mischverkehrsfläche durchgängig erschlossen. Dadurch entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume, die eine wichtige Voraussetzung für gemeinschafts- und familienorientiertes Wohnen sind.

1.5. Öffentliche Grünflächen

Entlang des Egginger Weges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit hochstämmigen, heimischen Bäumen überstellt wird. Zusammen mit der im Zuge des Straßenbahnausbaus geplanten Baumreihe nördlich des Egginger Weges kann ein Alleecharakter erzeugt werden, der zur vertikalen Gliederung des Straßenraumes beiträgt.

Entlang der Quartierszufahrt vom Grimmelfinger Weg aus, werden öffentliche Grünflächen mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Aufenthaltsplätze und Kinderspielangebote errichtet werden.

Die öffentliche Grünfläche "Maienwiese" im Osten des Plangebietes wird als baumüberstandene Wiese erhalten. Erhaltenswerter Baumbestand ist zur Erhaltung festgesetzt.

1.6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ergänzung bestehender Netze über die angrenzenden Verkehrsflächen.

1.7. Umweltauswirkungen

1.7.1. Ausgleich

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Ausgleich für Eingriffe, wobei artenschutzrechtliche Anforderungen davon unberührt bleiben, ist nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.7.2. Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

Im Oktober 2011 wurde ein Gutachten durch die Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Dieses Gutachten wurde im März 2014 um Angaben zum Grünspecht ergänzt. Eine ökologische Baubegleitung zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Belange inklusive des Monitoring wurde durch die Stadt bereits beauftragt.

1.7.3. Flora

Es wurden keine streng oder besonders geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet weist überwiegend Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung auf. Daneben gibt es einige Bereiche mit Feldgehölzen, Hecken und kleineren Streuobstwiesen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sowie Flächen mit geringer bis sehr geringer naturschutz-fachlicher Bedeutung.

1.7.4. Fauna

- Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes wurden 5 Zwergfledermausquartiere erhoben.

Pro entfallendes Quartier sind als vorgezogene Maßnahme je 3-5 neue, artgerechte Nistkästen als Ersatzstandorte, vorzugsweise in den verbleibenden Grünanlagen westlich und östlich des Baugebietes zu platzieren und die verlassenen Altquartiere zu verschließen. Darüberhinaus muss eine Überprüfung erfolgen, ob die Ersatzstandorte angenommen werden.

- Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten vorgefunden, die nach Bundesnatur-schutzgesetz besonders geschützt sind, u.a. der Grünspecht (streng geschützt), Gartenrot-schwanz und Grauschnäpper (Vorwarnliste). Insgesamt wurden 5 Brutstätten ermittelt.

Das Gutachten stellt fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2-5 km²) besetzt. Es ist davon auszugehen, dass Lebensräume bis in die südlich des

Plangebietes liegenden Donauauen und die westlich angrenzenden Freiräume des Kuhberges genutzt werden und somit ausgedehnte unbebaute Bereiche zur Nahrungssuche und ausgeprägte Baumbestände zur Anlage von Bruthöhlen zur Verfügung stehen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten weiterhin gewährleistet ist. Ferner ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes auszugehen.

Spätestens im Jahr vor Baubeginn müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen. Pro Brutstätte (nicht für den Grünspecht, da dieser überwiegend keine Nistkästen annimmt) sind im Umfeld 3-5 Nistkästen in geeigneter artspezifischer Art anzubringen.

- Reptilien

Schützenswerte Reptilien wurden nicht vorgefunden.

1.8. Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung

Zum Schallschutz wurde von der Fa. Accon GmbH, Greifenberg ein Gutachten (Bericht Nr. ACB 0514-6483/02 vom 26.05.2014) erstellt. Der Bau der neuen Straßenbahnlinie parallel zum Egginger Weg wurde bei den Untersuchungen bereits mit berücksichtigt. Die schalltechnische Berechnung ergibt, dass bei der geplanten Bebauung die höchsten Pegel an den Gebäuden entlang des Egginger Weges auftreten und die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45dB(A)) tags bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Die erste Gebäudereihe entlang des Egginger Weges schirmt die Emissionen des Straßenverkehrs ab, so dass an den südlich gelegenen Gebäuden die Pegel teilweise deutlich niedriger ausfallen und die Orientierungswerte größtenteils eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der stadträumlichen Situation nicht umsetzbar. Daher empfiehlt das schalltechnische Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.

Für die nördlichen und nord-östlichen, der Straße zugewandten Fassaden der Gebäude entlang dem Egginger Weg gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich IV (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für die Außenbauteile von ≥ 40 dB) gem. Tabelle 8, DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Für alle anderen Fassaden bzw. Gebäude im Planbereich gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III (resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für die Außenbauteile von ≥ 35 dB) gem. Tabelle 8, DIN 1409 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“.

Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

Schlafräume sind möglichst zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseite hin erfolgen kann.

Das Schallschutzgutachten mit Kennzeichnung der betroffenen Gebäude lag mit dem Bebauungsplan öffentlich aus.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S.

389,440)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,6 ha umfasst folgende Grundstücke:

Flurstücke Nr. 1984, 1984/1, 1985/3, 1986, 1987, 1987/1, 1987/2, 1987/3, 1988/4, Teilbereiche von Nr. 1988/2, 1988/3, 1966 (Grimmelfinger Weg), 1951 (Egginger Weg) und 2000 (Römerstraße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Außer Kraft treten bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 7 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am 02.10.1957
Nr. I 5 HO – 2206 – 76 – Ulm / 6
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 18 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am
06.03.1969
Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm
- Bebauungsplan Nr. 149.1 / 19 gen. durch Erl. d. Reg.Präs. Nordw. am
06.03.1969
Nr. 13 – 2210 – 49.1 – Ulm.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche / Sportfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan (Innenentwicklung) angepasst.

5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben.

6. Kosten

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für bodenordnende Maßnahmen, Herstellung der öffentlichen Straßen und Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche.

7. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom
01.10.2013
(siehe Niederschrift § 274).
- b) Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt
Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 10.10.2013

- c) Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 41 vom 10.10.2013.
- d) Informationsveranstaltung am 06.11.2013 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.
- e) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 21.10.2013 bis einschließlich 21.11.2013 mit Ausstellung im Schulzentrum Kuhberg vom 28.10.2013 bis 31.10.2013 und 04.11.2013 bis 07.11.2013.
- f) Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2014
- g) Als Entwurf gem. §3(2) BauGB ausgelegt vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014.

8. Zeitplan

Das Wohnquartier Egginger Weg grenzt direkt an die Neubautrasse der Straßenbahnlinie 2 an, die im Zeitraum 2015–2017 in diesem Bereich des Kuhbergs realisiert werden soll. Diese Großbaustelle hat Priorität in der Umsetzung, die Abwicklung erfordert eine großräumige Umlenkung der Verkehrsströme. Eine weitere Großbaustelle in diesem Bereich ist verkehrstechnisch nicht darstellbar. Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und des Hochbaus im Wohnquartier Egginger Weg muss sich diesen Gegebenheiten unterordnen. Eine verbindliche Zeitschiene kann deshalb zu diesem Zeitpunkt nicht genannt werden.

9. Sachverhalt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Wohnquartier Egginger Weg" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Am 06.11.2013 fand eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Das Protokoll ist als Anlage 11 der Sitzungsvorlage beigefügt.

9.1. Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Öffentlichkeit Nr. 1, Schreiben vom 27.10.2013</u> (Anlage 12.1)</p> <p>Es wird bezweifelt, dass sich ein Gebäude mit 5 bzw. 6 Geschossen am Anfang des Grimmelfinger Weges für das Stadtbild positiv auswirkt. Es wird eine Geschossigkeit von 2 oder 3 Geschossen als ausreichend angesehen.</p>	<p>Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine städtebauliche Akzentuierung an dem gewählten Standort richtig. Es wird vorgeschlagen, statt bisher 6 und 4 Geschossen, mit 7 und 5 Geschossen zu entwickeln, um so den städtebaulichen Auftakt für das Quartier zu stärken und eine deutliche Höhenprofilierung gegenüber den neuen Wohngebäuden zu erreichen.</p>

9.2. Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom

Evangelische Gesamtkirchengemeinde

Terranets bw (GVS)

Handwerkskammer

Industrie- und Handelskammer

Kath. Gesamtkirchenpflege

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit

Nachbarschaftsverband Ulm

Polizeidirektion Ulm

Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 Raumordnung

Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 56 (Naturschutz und Landschaftspflege)

Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Regionalverband Donau-Iller

SWU Ulm/Neu Ulm GmbH

SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>2. <u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 18.10.2013 (Anlage 12.2)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, der Wohnbaufläche sowie geplante Flächen für Sportanlagen darstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt, so dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.</p>	<p>Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. <u>RP Tübingen, Schreiben vom 13.11.2013 und RP Tübingen, Referat 21, Email vom 07.03.2014, (Anlage 12.3)</u></p> <p><u>Belange der Raumordnung</u> Mit Schreiben vom 13.11.2013 wurde zunächst mitgeteilt, dass eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nur auf der Grundlage eines konkreten Bedarfsnachweises erfolgen kann. Aus Sicht des RP kann der Bebauungsplan ohne Flächenkompensation (vorgeschlagen werden Flächen im Bereich der Kohlplatte, Söflingen) nicht</p>	<p>Bebauungsplan dient der baulichen Entwicklung von Flächen des Siedlungsbestandes im Innenbereich Ulms. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung</p>

<p>in Kraft treten. Dabei wird auf die Novelle des Hinweispapieres des Wirtschaftsministeriums vom 23.05.2013 zu Flächenneuausweisungen hingewiesen.</p> <p>Mit Email vom 07.03.2014 hat das RP mitgeteilt - vor dem Hintergrund der Förderung einer Innenentwicklung und der Erleichterungen für Innenentwicklungsmaßnahmen nach §§ 13 a BauGB-, dass entgegen der Ausführungen im Schreiben vom 13.11.2013 eine Flächenkompensation im Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan nicht notwendig ist.</p> <p><u>Belange des Naturschutzes</u> Es wird geäußert, dass die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Die abschließende Beurteilung setzt nähere Erläuterungen mit Blick auf den Grünspecht voraus.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hinsichtlich der Anbringung von Nistkästen im näheren Umfeld als CEF-Maßnahme nicht ohne Weiteres gefolgt werden kann, da sich entsprechend der Fachdokumente der LUBW konkrete Nisthilfen bei Spechten nur für wenige Arten anbieten. Ferner wird ausgeführt, dass durch die Bebauung im überwiegenden Teil der Fläche die extensiv genutzten Streuobstbestände und damit das Nahrungsangebot für den Grünspecht verloren gehen.</p> <p>Die saP ist dahingehend zu ergänzen, ob bzw. inwieweit die ökologische Funktion der entfallenden Grünspecht-Brutstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist.</p>	<p>beträgt weniger als 20.000 m².</p> <p>Die naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) vom März-Oktober 2011 wurde im März 2014 hinsichtlich der Angaben zum Grünspecht (nach P.Quetz vom 30.12.2013) ergänzt.</p> <p>Das Anbringen von Nistkästen bezieht sich nicht auf den Grünspecht, da er überwiegend keine Nistkästen annimmt, sondern die Nisthöhle alljährlich neu an älteren Bäumen mit beträchtlichem Stammumfang baut. Die Gutachter stellen fest, dass der Grünspecht außerordentlich große Reviere (2 - 5 km²) besetzt, weshalb bei dem Vorkommen im geplanten Wohnbaugebiet davon auszugehen ist, dass Lebensräume bis in die südlich liegenden Donauauen sowie die westlich angrenzenden Freiräume um den Kuhberg genutzt werden. Damit stehen der Art ausgedehnte unbebaute Bereiche in Form von Streuobstwiesen und Gärten mit großen Grünlandflächen zur Nahrungssuche sowie ausgeprägte Baumbestände zur Anlage von Bruthöhlen zur Verfügung.</p> <p>Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ist unwahrscheinlich, da die kontinuierlich ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Zwischen 1991 und 2011 hat sich der</p>
--	--

<p>Unter Maßnahme C2 auf S. 23 der saP ist auch der Grünspecht zu erwähnen.</p>	<p>bundesdeutsche Bestand des Grünspechts verdoppelt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Bestandes ist nicht auszugehen. Somit ist auszuschließen, das die Art durch den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziff. 2 BNatSchG betroffen sein wird.</p> <p>Dies wurde ergänzt.</p>
<p><u>4. RP Tübingen, Referat 55, Schreiben vom 08.11.2013</u> (Anlage 12.4)</p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltgleich mit der Zusammenfassung des RP Tübingen vom 13.11.2013, hier Punkt 2 Artenschutz.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zu den Belangen des Artenschutzes zur Äußerung Nr. 3 des RP Tübingen verwiesen.</p>
<p><u>5. SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 13.11.2013</u> (Anlage 12.5)</p> <p><u>Bodenschutz</u> Der Boden ist im Plangebiet auf der Grundlage der Ökokontoverordnung darzustellen und zu bewerten.</p> <p><u>Naturschutz - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</u> Die in der saP genannten CEF-Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse sind vor Ausführung der Baumaßnahmen durchzuführen und auf ihre Wirkung hin zu dokumentieren. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen. Der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des RP Tübingen vom 08.11.2013 wird sich angeschlossen.</p>	<p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus ergibt sich, dass keine Bewertung nach Ökokontoverordnung bzw. eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung notwendig ist</p> <p>Die Maßnahmen werden unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung wird sicher gestellt.</p>

<p><u>Wasserrecht</u> Für die Niederschlagsbeseitigung der Dach- und Hofflächen werden genauere Angaben erwartet.</p> <p><u>Notwasserbrunnen</u> Der Notwasserbrunnen 18 im Bereich der Römerschleife/ Egginger Weg muss erhalten bleiben.</p>	<p>Genauere Angaben erfolgen von den Entsorgungsbetrieben Ulm bei der weiteren Planung.</p> <p>Der Notwasserbrunnen wird nicht durch den Bebauungsplan tangiert. Eine Lageanpassung erfolgt gemäß Verursacherprinzip im Rahmen der Verlängerung der Straßenbahnlinie 2 durch die Stadtwerke Ulm GmbH.</p>
<p>6. <u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 16.10.2013</u> (Anlage 12.6)</p> <p>Der Leitungsträger weist darauf hin, dass im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind, bei denen es sich um Schaltschränke und umfangreiche Glasfaser und Kupferleitungen handelt. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass diese nicht verlegt werden müssen und um eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom gebeten.</p> <p>Es wird ferner gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Es ist nicht möglich, die Planung den Leitungen anzupassen. Neu- und Umplanungen erfolgen nach dem Bebauungsplanverfahren im Rahmen einer koordinierten Leitungsplanung. Die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Telekom erfolgt nicht.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>
<p>7. <u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 21.10.2013</u> (Anlage 12.7)</p> <p>Es wird auf einen umfangreichen Hauptleitungsbestand hingewiesen. Deshalb wird ein Schutzstreifen in angemessener Breite von 3-6m vorgeschlagen.</p>	<p>Die Kanäle wurden berücksichtigt. Für die Trassen nord-östlich des Flurstücks 1987 und im Flurstück 1988/3 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der SWU festgesetzt.</p>
<p>8. <u>Entsorgungsbetriebe Ulm, Schreiben vom 06.11.2013</u> (Anlage 12.8)</p> <p>Zur abwassertechnischen Erschließung</p>	<p>In der weiteren Planung erfolgt eine enge</p>

<p>kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Es könnte eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen werden. Genaue Angaben sind erst nach Vorlage genauer Plan- und vermessungstechnischer Unterlagen möglich.</p> <p>Es wird auf bestehende Regen- und Mischwasserkanäle hingewiesen.</p> <p>Der vorhandene Containerstandort für Altglas am Fußweg in Verlängerung Schaffelkinger Weg muss erhalten bleiben.</p>	<p>Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben.</p> <p>Die Kanäle wurden berücksichtigt. Für den Regenwasserkanal nord-östlich des Flurstücks 1987 und den Mischwasserkanal im Flurstück 1988/3 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der EBU festgesetzt. Der Mischwasserkanal nördlich des Flurstücks 1998 wird durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Der Containerstandort wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss künftig entsprechend der Örtlichkeiten angepasst werden.</p>
<p><u>9. Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 11.11.2013 (Anlage 12.9)</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass das Gebiet mit Fernwärme aus der bestehenden Fernwärmeleitung im Egginger Weg versorgt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>10. Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 13.11.2013 (Anlage 12.10)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjura an. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.</p> <p>Es wird, sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen ist, die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Da die oberflächennah verwitterten Gesteine der Unteren</p>	<p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen</p>

<p>Süßwassermolasse einen stark setzungsempfindlichen in Einschnitten bzw. Baugruben ggf. rutschungsanfälligen Baugrund darstellen, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro und im Vorfeld der Arbeiten ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.</p>	<p>werden.</p>
<p><u>11. Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 14.11.2013 (Anlage 12.11)</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Es wird auf die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Pulver- und Geschossmagazine aus der Zeit nach 1890 hingewiesen. Es wird festgestellt, dass die geplante vier- und fünfgeschossige Bebauung keine Beeinträchtigung darstellt, wenn die Baudenkmäler erhalten werden.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Aus dem nördlichen Nahbereich des Plangebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das archäologisch relevante Areal in das Planungsgebiet ausgreift. Eine archäologische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) ist erforderlich. Auf die Regelungen des §20 DSchG wird verwiesen.</p>	<p>Die zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Archäologie wird rechtzeitig zwecks Begleitung eingebunden.</p> <p>Dies wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

10. Sachverhalt

Der Bebauungsplan wurde vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 öffentlich ausgelegt.

10.1. Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

<p>Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>1. <u>Öffentlichkeit Nr. 1, Schreiben vom</u></p>	

<p><u>20.08.2014</u> (Anlage 13.1)</p> <p>1. Die beiden Bedarfsampeln im Egginger Weg (Grimmelfinger Weg und Königstraße) sind nicht im Bebauungsplanentwurf dargestellt.</p> <p>2. Der Anschluss des bebauten Geländes an die anliegenden Straßen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg ist unklar dargestellt. Wo werden die mindestens 350 KFZ in das Wohngebiet rein- und rausfahren? Der Entwurfsplan weist nur eine Zufahrt aus.</p> <p>3. Die Gebäude mit mehr als 4 Stockwerken befinden sich am weitesten entfernt von der Einfahrt gegenüber der Einmündung Königstraße.</p> <p>4. Der verkehrsberuhigte Bereich ist wenig nachvollziehbar.</p> <p>5. Es fehlen die Übersichten der Verkehrsbewegungen, die der Planung zugrunde liegen für einen normalen Werktag zwischen 7.00h und 8.30h, 12.00h und 13.30h, 15.30h und 17.00h für den Egginger Weg an der Einfahrt zur Königstraße und den Grimmelfinger Weg.</p> <p>6. Auf dem zu bebauenden Gelände werden an der schmalsten Seite die höchsten Gebäude geplant – bis 7 Stockwerke, dies ist nicht nachvollziehbar</p> <p>7. Die Geräuschbelastung für die Anwohner des geplanten Bauvorhabens ist nicht nur eine Funktion der Verkehrsbelastung, sondern auch des Abstands der Gebäude zu den Straßen.</p> <p>8. Die Umstellung der Linie 4 von Bus auf Bahn wird die Fußgängerüberwege am Egginger Weg nicht aufheben (Gimmelfinger Weg und Königstraße). Die vorhandenen Bedarfsampeln</p>	<p>Ampeln werden nicht im Bebauungsplan dargestellt, sondern sind Teil der weiteren Straßenplanung.</p> <p>Im Entwurfsplan sind insgesamt drei Zufahrten in das neue Wohngebiet dargestellt (zwei von Norden, eine von Süden). Hauptzufahrt ist vom Egginger Weg aus gegenüber Königstraße.</p> <p>Die höchste Bebauung ist am östlichen Ende des Quartiers möglich. Dies betont den Quartiersauftakt und ist städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Das gesamte Wohnquartier ist als Mischverkehrsfläche geplant (s. Begründung zum Bebauungsplan). Der verkehrsberuhigte Bereich sichert die Qualität als Wohngebiet.</p> <p>Der Knotenpunkt Egginger Weg/Königstraße wurde vom Ingenieurbüro Krombach verkehrsplanerisch und nach den Regeln der Technik geprüft und geplant. Darauf beruht die Bebauungsplanung. Grundlage ist der städtebauliche Entwurf von 2013, dem Büro UmbauStadt lag ein Plan der Verkehrsströme vor.</p> <p>s. Antwort Nr. 3.</p> <p>Der Abstand der Gebäude zu den Straßen ist ausreichend, dies wurde durch ein Schallschutzgutachten überprüft. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Planfeststellung zur Straßenbahnlinie 2, auch die Fußgängerüberwege, wurde in den Bebauungsplan übernommen. Im Übrigen gilt Antwort Nr. 7.</p>
--	--

<p>dürfen deshalb nicht vernachlässigt werden bei der Bewertung der Belastung der Anwohner durch den Start/Stopp der KFZ. Alle Nutzer der Bahn, die im zu planenden Gebiet oder südlich davon wohnen, müssen den Egginger Weg überqueren, um die Bahn zu erreichen!</p> <p>9. Die Entwässerung soll als modifiziertes Mischwassersystem geplant werden und damit als Einkanal-System. Im Erminger Weg, Grimmelfinger Weg und wohl auch in vielen Bereichen des Kuhberg-Wohngebietes ist die getrennte direkte ungeklärte Entsorgung des Oberflächenwassers und nur die Zuführung des Schmutzwassers zur Kläranlage realisiert (Trennwassersystem=Zwei-Kanal-System) Warum wird von dieser gesetzlich doch seit 1999 vorgegebenen Regelung abgewichen, die doch nur die Kläranlage zusätzlich belastet? Vom notfalls direkt aus dem Überlauf ungeklärt in Blau oder Donau einleiten des „verdünnten Abwassers“ ganz zu schweigen.</p> <p>10. Es fehlt die Aussage, wie viele und wo oberirdische Stellplätze statt Tiefgaragen möglich sind, ohne im Bereich Grünanlage, Kinderspielplatz Fläche reduzieren zu müssen. Falls hierbei auch Stellplätze im Grimmelfinger Weg eingeplant sind, sind diese auszuweisen. Es fehlt eine Angabe zur Größe dieser Einrichtungen entsprechend gesetzlichen Vorgaben für neue Wohngebiete mit ca. 1.000-1.500 Einwohnern.</p> <p>11. Die Begrünung von Dächern in Ulm ist sicher nicht Stand der lokalen Technik und sollte nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Laut Punkt 1.13.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder zu sammeln und zurück zu halten. Die Anlage einer Regenwassersammelanlage ist vorgeschrieben. Laut Punkt 1.13.2 sind Stellplätze, Zugänge und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dies ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle. Ein zweiter Kanal ist nicht nötig. Die Ableitung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation in der Römerstraße.</p> <p>Nur bei drei Baufeldern sind oberirdische Stellplätze statt Tiefgaragen zulässig. (s. Planzeichnung) Diese können direkt auf den Grundstücken hergestellt werden. Stellplätze im Grimmelfinger Weg sind nicht eingeplant. Die übrigen oberirdischen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans sind für die geplante Wohnnutzung ausreichend. Die maximal zulässige Größe der Tiefgaragen und Stellplatzanlagen ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Begrünte Dächer sind klimatisch vorteilhaft und tragen zur Nachhaltigkeit des Quartiers bei. Sie erleichtern zudem die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.</p>
--	---

10.2. Äußerungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Deutsche Telekom
 Evangelische Gesamtkirchengemeinde
 Handwerkskammer
 Industrie- und Handelskammer
 Kath. Gesamtkirchenpflege
 LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
 Nachbarschaftsverband Ulm
 Polizeidirektion Ulm
 Regierungspräsidium Tübingen – Referat 26 Denkmalpflege
 Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung
 Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
 Regierungspräsidium Tübingen – Referat 56 (Naturschutz und Landschaftspflege)
 Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 Regionalverband Donau-Iller
 Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
 Fernwärme Ulm GmbH
 Stadt Ulm SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
 Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
 Stadt Ulm Abteilung VGV /GF

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>2. Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.</u> <u>Schreiben vom 01.08.2015</u> (Anlage 13.2)</p> <p>Unter Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 13.11.2013 sowie Ziff. 7.2 d. Begründung und 3.3 Textl. Festsetzungen sind zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen</p>	<p>3. Die Stellungnahme vom 13.11.2013 (Anlage 12.10) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (9.2, Pkt. 10) behandelt und abgewogen. Die textlichen Festsetzungen (Pkt. 3.3) und die Begründung (Pkt. 7.2) wurden angepasst.</p>
<p><u>3. Polizeipräsidium Ulm, Email vom 04.08.2014</u> (Anlage 13.3)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass besonders die Zufahrt vom Egginger Weg an der Kreuzung Egginger Weg/Königstraße durch gestalterische Maßnahmen eindeutigen Portalcharakter erhalten sollte, damit der Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs als solcher erkannt und die Schrittgeschwindigkeit akzeptiert wird.</p> <p>Es wird kritisch hinterfragt, ob die Anzahl der Stellplätze für 350</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches ist wichtiger Bestandteil des Entwurfes (siehe Funktionsplan).</p> <p>Die Tiefgaragen dürfen nach Pkt. 1.2.1.2 der textl. Festsetzungen 80% der</p>

<p>Wohneinheiten ausreicht.</p> <p>Es wird angemerkt, dass über eine zeitliche Begrenzung des Parkens oder einen „Anwohnerparkbereich“ nachgedacht werden sollte, um „Fremdparker“ der nahen Schulen fernzuhalten.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die oberirdischen Stellflächen einheitlich und deutlich gestaltet werden sollten, damit sie zweifelsfrei erkennbar und von den freizuhaltenden Flächen unterscheidbar sind, da es sonst Schwierigkeiten in der Überwachung bereitet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anlage der Tiefgaragenausfahrten darauf zu achten ist, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des verkehrsberuhigten Bereichs nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.</p>	<p>Grundstücks-flächen belegen, um ausreichend Parkraum zu bieten. Es gilt ein Stellplatzschlüssel von 1.0, d.h. es können nur so viele Wohnungen entstehen wie auch Parkplätze nachgewiesen werden. Die im Plan gekennzeichneten Parkplätze sind den 3 Baufeldern für kostengünstiges Wohnen zugeordnet, die keine TG benötigen. Die übrigen dargestellten Stellplätze sind nicht gebundene Besucherstellplätze.</p> <p>Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die verkehrsrechtliche Regelung der Besucherstellplätze notwendig werden können.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist wichtiger Bestandteil des Entwurfes (siehe Funktionsplan).</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>4. Stadtwerke Ulm, Schreiben vom 18.08.2014, Email vom 28.08.2014</u> <u>Schreiben vom 05.02.2015</u> (Anlage 13.4)</p> <p><u>Schreiben 18.08./28.08.2014</u> Einspruch: Im dargestellten Bebauungsplan liegen sehr wichtige Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetzleitungen der Stadtwerke, die nicht aufgegeben werden können. Die ausgewiesenen Leitungsrechte im östlichen und mittleren Teil sind zum Schutz dieses Leitungsbestandes auch weiter erforderlich. Westlich des mittleren Leitungsrechts ist zum angrenzenden</p>	<p>Weitere Abstimmungsgespräche führten zur Verbreiterung des Schutzstreifens, das Baufeld südwestlich des mittleren Leitungsrechts wurde entsprechend der Abstimmung mit den Stadtwerken verkleinert. Der Einspruch wurde unter unten aufgeführten weiteren Auflagen am 05.02.2015 zurückgenommen.</p>

<p>Grimmelfinger Weg die Baugrenze der geplanten Bebauung unmittelbar im Bereich des o.g. Netzleitungsbestandes geplant. Im Einzelnen handelt es sich um vier LWL, drei Steuerkabel, ein 110kV Hochspannungskabel, eine Trinkwassernetzleitung Ø 400 und eine Erdgashochdruckleitung Ø 300. Zum Schutz dieses Leitungsbestandes ist von 12,00 m Gesamtbreite für das bestehende Leitungsrecht auszugehen. Um entsprechende Ausweisung dieser Breite möchten wir Sie deshalb bitten. Die Stadtwerke sind bereit, den Einspruch aufzuheben, wenn die Baugrenze wie in der Anlage des Planes zum Wohnquartier Egginger Weg dargestellt, geändert wurde. Die im Entwurf des Bebauungsplans dargestellten Baumstandorte im östlichen Teilbereich des Schutzstreifens sind durchgehend nur außerhalb dieses Schutzstreifens zu realisieren.</p> <p><u>Schreiben vom 05.02.2015:</u> Durch Suchschlitze konnte die genaue Lage des Netzleitungssystems festgestellt werden. Durch die geänderte Baugrenze im angrenzenden Teilbereich des Leitungsrechts und des Netzleitungsbestandes der SWU stimmen sie den verbleibenden Abständen zu und sind bereit den Einspruch vom 18.08.2014 aufzuheben, wenn nachfolgende Punkte beachtet und eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Schutz des Stadtwerke Leitungs- bestandes muss auch während der Bauphase gewährleistet sein. Die Stadtwerke sind zum jeweiligen Baugesuch zu hören. Für die an das Leitungsrecht angrenzenden Grundstücke muss eine konstruktive Sicherung und ein bodenmechanischer Nachweis in Form eines Gutachtens Voraussetzung zur Genehmigung bzw. Bestandteil eines Baugesuches sein.	<p>Die Rücknahme des Einspruchs aufgrund vorgenommener Änderungen im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Folgende Punkte werden weitergehend berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Da für jedes Baufeld Mehrfachbeauftragungen unter Beteiligung der Stadt durchgeführt werden kann die Berücksichtigung der Trassen sichergestellt werden. Die SWU wird standartmäßig bei jedem Baugesuch gehört. Die Leitungen müssen während der Bebauung durch technische Maßnahmen geschützt werden. Entsprechende Auflagen werden in die Genehmigungen aufgenommen. Pkt. 3.3 der textl. Festsetzungen empfiehlt Baugrunduntersuchungen.- Eine dingliche Sicherung der Leitungstrassen kann über Baulast
---	---

<p>- Der Leitungsbestand ist dinglich zu sichern. Zur Definition des Leitungsrechts müssen Bebauungen, Baumpflanzungen, Einfriedungen und Änderungen im Geländeniveau untersagt werden (§ 9(1)13 und 21 BauGB).</p> <p>- Im südlichen Teilbereich des SWU-Leitungsbestandes befindet sich ein Schacht der Trinkwassernetzleitung DN 400 (4,90m x 2,20m), der nicht aufgegeben werden kann. Ein im Bebauungsplan ausgewiesener Baumstandort ist direkt in diesem Bereich geplant und muss deshalb abgelehnt werden.</p>	<p>erfolgen. Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich, diese wurden an die Leitungstrassen angepasst. Baumpflanzungen müssen nach Pkt. 1.10.2 der textl. Festsetzungen 2 m Abstand zu den Leitungsrechten einhalten, entspr. Pkt. 1.7 sind die öffentlichen Verkehrsflächen und deren Baumpflanzungen nachrichtlich dargestellt, d.h. Verschiebungen sind bei Bedarf möglich. Eine Veränderung des Geländeniveaus kann nicht untersagt werden, durch die Erschließungsmaßnahmen werden Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig werden. Die Sicherung der Leitungen ist Aufgabe der koordinierten Leitungsplanung im Zuge der Erschließungsplanung.</p> <p>- Der Baumstandort wurde aus dem Bebauungsplan entfernt.</p>
<p><u>5. RP Tübingen, Email vom 25.08.2014</u> (Anlage 13.5)</p> <p><u>Raumordnung</u> Das Regierungspräsidium Tübingen hält nicht an der in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Forderung fest, die im Innenbereich beantragte Wohnbaufläche – Wohnquartier Egginger Weg – im Gegenzug durch die Herausnahme von vorhandenen Wohnbauflächen zu kompensieren. Vor dem Hintergrund der Förderung einer Innenentwicklung und des Umstandes, dass §13a BauGB Erleichterungen für die Innenentwicklungsmaßnahmen bereit stellt und in diesem Zuge eine Flächennutzungsplanänderung entbehrlich ist, ist die Bedarfsfrage</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>

nicht zu stellen.

Naturschutz

- Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiete: Das Vorhaben betrifft keine von der höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigenden Belange.

- Artenschutz:

Die „Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenrechtlicher Prüfung (saP)“ mit Stand Oktober 2011 ist im Wesentlichen nachvollziehbar und plausibel.

Allerdings kann dem Gutachten im Hinblick auf den Grünspecht nicht ohne weiteres gefolgt werden. So sieht das Gutachten die Anbringung von 3-5 Nistkästen als geeignete CEF-Maßnahme und somit bereits die ökologische Funktion der entfallenden Brutstätte im räumlichen Zusammenhang für weiterhin erfüllt. Unsere Ansicht ist, dass durch die Anbringung besagter Nistkästen nicht zwangsläufig die Voraussetzungen des §44 Abs. 5 S.2 und 3 BNatSchG als Legalausnahme zu §44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG vorliegen, dies wird bspw. auch durch Fachdokumentationen und andere Quellen gestützt.

Außerdem kann durch die Bebauung das Nahrungsangebot für den Grünspecht verloren gehen und damit die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. In einer solchen Konstellation kann ausnahmsweise auch die Zerstörung von Nahrungsrevieren den Tatbestand des §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG erfüllen. Die SaP ist folglich dahingehend zu ergänzen, ob bzw. inwieweit die ökologische Funktion der entfallenden Grünspecht-Brutstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist. Ebenso ist zu klären, ob bzw. inwiefern das Vorhaben das Zugriffsverbot des §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG verwirklicht. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass etwaige Maßnahmen nach §44 Abs.5, 45 Abs.7 BNatSchG – im Unterschied zur herkömmlichen Eingriffsregelung in

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Vor dem Satzungsbeschluss zum 2. Bauabschnitt wird die "Planungsgruppe Ökologie und Information" ihre „Naturschutzfachliche Bewertung mit spezieller artenrechtlicher Prüfung (saP)“ in den fraglichen Punkten überprüfen und gegebenenfalls ergänzen. Aufgrund des mittelfristigen Realisierungszeitraums der Maßnahme bleibt der relevante Lebensraum bis zum Abschluss der Untersuchung erhalten.

<p>der Bauleitplanung – nicht der Abwägung unterliegen. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass sich mit artenschutzrechtlichen Ausnahmen verbundene Auflagen nicht in jedem Falle über die ansonsten erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Poolflächen erfüllen lassen. Schließlich weisen wir darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes uneingeschränkt auch bei der baurechtlichen Abwägung zu beachten sind. In dieser Abwägung sind nicht nur die Belange der europarechtlich, sondern auch diejenigen der lediglich national geschützten Arten einzustellen.</p>	
<p><u>6. Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 04.09.2014</u> (Anlage 13.6)</p> <p>Es bestehen von Seiten der FUG keine Einwände. Es ist vorgesehen, das Gebiet aus der bestehenden Fernwärmeleitung im Egginger Weg mit Fernwärme zu versorgen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>7. BUND, Schreiben vom 04.09.2014</u> (Anlage 13.7)</p> <p>BUND und LNV begrüßen aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Stadtregion Ulm/Neu-Ulm die geplante Umwidmung des Gebiets. Da es sich offenkundig um kein beschleunigtes Verfahren im Sinne des BauGB handelt, muss der FNP zunächst im Parallelverfahren geändert werden. Dabei ist zu prüfen, welche Wohnbauflächen an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen werden (Flächenkompensation). Es bietet sich an, das Gebiet „Kohlplatte“ im Westen der Stadt entsprechend zu verkleinern.</p> <p>Nicht einverstanden sind BUND und LNV mit der Einstufung der Überplanung des Gebietes als Innenentwicklung: Das Gebiet liegt räumlich wie auch strukturell am Stadtrand. Von einer</p>	<p>Der Argumentation wird nicht gefolgt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat seine Forderung nach Flächenkompensation zurückgezogen (s. Stellungnahme 5).</p> <p>Der Argumentation wird nicht gefolgt. Es handelt sich rein rechtlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach §13a BauGB.</p>

<p>Innenentwicklung im eigentlichen Wortsinn kann somit nicht gesprochen werden. Unabhängig davon, wie das überplante Gebiet zu bewerten ist, muss unserer Ansicht nach eine vollständige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt werden. Einen solchen Ausgleich fordert auch das novellierte Landesbaugesetz. Dies ist in diesem Fall nachzuholen. Der Ausgleich ist entsprechend der Ökokonto-Regelungen anzurechnen.</p>	
<p><u>8. Regierungspräsidium Tübingen - Referat</u> <u>Denkmalpflege, Email vom 04.09.2014</u> (Anlage 13.8)</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>9. Entsorgungsbetriebe Ulm, Schreiben vom 10.09.2014</u> (Anlage 13.09)</p> <p><u>Abwasserwirtschaft (Abt.1)</u> Das westliche Leitungsrecht zugunsten der EBU deckt nicht den tatsächlich dort verlegten Regenwasserkanal ab. Außerdem bilden die dargestellten unterirdischen Leitungen nicht den Leitungsbestand der EBU, sowohl im Bereich der westlichen wie im östlichen dargestellten Leitungsrecht, ab. Die unterirdischen Leitungen sind darzustellen und das Leitungsrecht auf den tatsächlichen Leitungsbestand anzupassen. Die Trassenbereiche sind freizuhalten von jeglicher Bebauung und es dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Kontrollschächte müssen zur Kontrolle und Wartung ständig zugänglich sein.</p> <p>Die Grenzbebauung der Gebäude und der Tiefgaragen ist bautechnisch sehr problematisch. Es ist kein Platz für</p>	<p>Nach weiteren Gesprächen mit den EBU wird auf die Ausweisung des Leitungsrechts verzichtet. Der Leitungsbestand wird verlegt. Dies ist im Bebauungsplan so dargestellt.</p> <p>Die Grenzbebauung ist städtebaulich gewünscht und sinnvoll, um hier ein urbanes und dichtes Wohnquartier im Sinne der Innenentwicklung zu erzielen.</p>

<p>den notwendigen Arbeitsraum und Verbau der Baugruben der Gebäude vorhanden. Die Gebäude sollten von den Erschließungsstraßen abgerückt werden.</p> <p>Die Grenzbebauung mit Tiefgarage kann auch Auswirkung auf den durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal DN 500 haben. Für einen notwendigen Verbau oder eine Baugrubenböschung kann dieser Kanal hinderlich sein. Eine evtl. notwendige Kanalverlegung ist dann vom Bauherren oder der Abteilung Liegenschaften zu zahlen.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Aufgrund der vorgesehenen Baumstandorte erscheint der dafür notwendige Platzbedarf nicht ausreichend vorhanden zu sein.</p> <p>Von den verbleibenden bestehenden Gebäuden sind die Bestandsleitungen (Ver- und Entsorgung) zu erheben. Nur somit kann gewährleistet werden, dass nach einer Erschließung des Gebiets die Ver- und Entsorgung dieser Gebäude weiterhin gesichert ist.</p> <p>Die unter Punkt 1.13.1 getroffene textliche Festsetzung der Versickerung ist zu befürworten, erscheint aufgrund der verdichteten Bebauung mit darunterliegenden Tiefgaragen aber unrealistisch. Außerdem sollte vor einer solchen Festsetzung die Versickerungseigenschaft des Bodens untersucht worden sein, um sicherzustellen, dass überhaupt versickerungsfähige Böden vorliegen. Ebenso begrüßen wir die Festsetzung zum Bau einer Regenwassersammelanlage. Allerdings sollte die Festsetzung nach dem 1. Satz wie folgt geändert werden: Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Wasser über eine Regenwassersammelanlage mit einem Volumen von 20l/m²-</p>	<p>Die Grenzbebauung ist technisch machbar.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Falls der beschriebene Fall eintritt, ist die Übernahme der Kosten Gegenstand der weiteren Verhandlungen.</p> <p>Die gewählten Straßenquerschnitte entsprechen üblichen Standards für Wohnstraßen. Sie sind an keiner Stelle bedeutend schmaler, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Verlegung von Leitungen im Straßenraum grundsätzlich machbar ist.</p> <p>Dies wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.</p> <p>Der Vorschlag wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
--	--

<p>Dachfläche, mindestens jedoch 3m³ in Form einer Zisterne oder eines Gartenteichs zu bewirtschaften. Der Überlauf der Zisterne oder des Teiches kann in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die direkte Ableitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Private Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><u>Abfallwirtschaft (Abt. II)</u> Der vorhandene Containerstandort für Altglas im Fußweg zwischen Schaffelkinger Weg und Egginger Weg muss erhalten bleiben. Der Standort ist planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Containerstandort wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt und muss künftig entsprechend den Örtlichkeiten angepasst werden.</p>
---	---

11. Änderungen des Planumgriffs

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs, im Kreuzungsbereich von Grimmelfinger Weg und Egginger Weg, wurde bislang die Anpassung des Kreuzungsbereichs und des südlich angrenzenden Grünbereichs mit Parkplätzen nachrichtlich übernommen. Da diese Flächen jedoch bereits im Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahnlinie 2 planfestgestellt worden sind, wurden sie aus dem Geltungsbereich zum Bebauungsplan herausgenommen. Dies reduzierte den Umgriff von 5,4 ha auf 5,2 ha.

Aufgrund des bisher nicht erfolgten Erwerbs einiger Grundstücke im westlichen Bereich des Entwurfsgebietes zum Bebauungsplan (Entwurf zur öffentlichen Auslegung vom 25.06.2014) durch die Stadt Ulm wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche unterteilt. Teil 1 mit 3,6 ha kommt hiermit zur Satzung, Teil 2 mit 1,6 ha wird nach Abschluss der liegenschaftlichen Verhandlungen gesatz. Hieraus ergibt sich keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans.

12. Änderungen im Bebauungsplan

Die aufgeführten Einwendungen ziehen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach sich. So wurde die im mittleren Bereich des Bebauungsplans gelegene Wasserleitung der EBU nach Absprache als zu verlegen markiert und die nachrichtlich dargestellte Straßenverkehrsfläche im Bereich der Einmündung in den Egginger Weg gegenüber der Königstraße entsprechend der Abstimmung mit den Verkehrsplanern angepasst.

Außerdem wurde das Leitungsrecht westlich der denkmalgeschützten Gebäude auf

Grundlage der Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken Ulm verbreitert, sowie das südwestlich des genannten Leitungsrechts gelegene Baufeld geringfügig verkleinert.

Die Satzung wurde in folgenden Punkten ergänzt:

- 1.8.2: Ergänzung des Planzeichens für die zu verlegende Leitung der EBU
- 1.7: Hinweis, dass die Straßenverkehrsflächen nachrichtlich dargestellt sind.
- 1.13.1: Änderung der Festsetzung zur Regenwassersammelanlage entsprechend der Stellungnahme der EBU

Das beauftragte Büro UmbauStadt GbR hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan „Wohnquartier Egginger Weg“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung in der Fassung vom 03.02.2015 beschlossen werden kann.