



Stadt Ulm
SUB IV

89073 Ulm

02.06.2015

**Einspruch gegen den Bebauungsplan Wolfäcker Unterweiler
-Parksituation-**

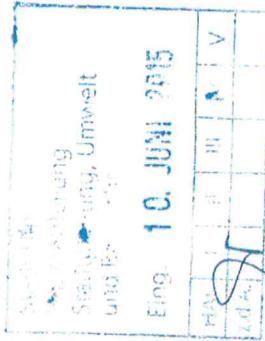
Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Wolfäcker, speziell gegen die
Parksituation, ein.

Durch die dichte Bebauung, insbesondere im Bereich der Mehrgeschosshäuser, besteht
die Gefahr, dass die Anwohner ihre Autos/Fahrzeuge am Straßenrand parken. Da die
Straße von der Kreuzung Quellenweg/Greutstraße bis zur Greutstraße Haus Nr. 33 nur
eine Breite von ca. 5m hat, kommt es zu Engpässen mit dem landwirtschaftlichen Verkehr.
Die Greutstraße ist Hauptzufahrtsweg zu den landwirtschaftlichen Flächen im Gewann
Greut und Wolfäcker. Außerdem befindet sich dort ein landwirtschaftlicher
Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung.

Die Greutstraße muss für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3m
uneingeschränkt befahrbar bleiben. Zudem muss der landwirtschaftliche Betrieb für LKW
mit Hänger angedient werden können, da die Milch jeden 2. Tag mit solch einem Fahrzeug
abgeholt wird.

Deshalb fordern wir in der Greutstraße im Bereich der Kreuzung Greutstraße/Quellenweg
bis zur Kreuzung bei den Sportanlagen ein beidseitiges absolutes Parkverbot.

Mit freundlichen Grüßen
die Landwirte aus Unterweiler



Stadt Ulm
Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung,
Bau und Umwelt

Einspruch Bebauungsplan Wolfäcker in Ulm-Unterweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einspruch gegen folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
Wolfäcker in Ulm-Unterweiler.

1. Zu 2.1.1 „Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln“. Es wäre wünschenswert, auch andere Formen zuzulassen, sodass auf dem Grundstück zum Beispiel ein Winkelbungalo erstellt werden kann.
2. Zu 2.1.1 „Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Neigung von 18° – 45° zulässig“. Wir beantragen die Festsetzung einer geringeren Dachneigung, da eine Mindestneigung von 18° bei einem Pultdach nach unserem Empfinden zu steil ist.
3. Zu 2.5.1. „Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen“. Bei dieser Maximalhöhe ist unserer Meinung nach kein ausreichender Sichtschutz für die Anwohner gegeben, angesichts der doch sehr vielbefahrenen Greutstraße (Sportplatz, landwirtschaftlicher Verkehr, Radfahrer und Fußgänger). Eine Maximalhöhe von 1,80 m - wie in Unterweiler in vielen Bereichen ortsüblich - wäre für uns akzeptabel. Eine Beeinträchtigung für die Verkehrssicherheit sehen wir dadurch nicht, da entlang der Greutstraße Parkplätze vorgesehen sind und somit ausreichend Sicht auf den Verkehr geboten ist.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature: *HFF: SW IV of.*

Stadt Ulm
Ortsverwaltung Unterweiler

Stadt Ulm · OV Uw · 89079 Ulm	Ortsverwaltung Unterweiler Kirchgasse 2
SUB Hauptabteilung, Umwelt und Er...	Sachbearbeitung Telefon (07346) 919210 Telefax (07346) 919212 E-Mail s.erlewein@ulm.de Datum 10.06.2015
Eing. 12. JUNI 2015  HF: <u>BRD</u> oe	Herr Erlewein 919210 919212 s.erlewein@ulm.de 10.06.2015

Einspruch gegen den aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan "Wolfäcker"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Ortschaftsrat fordert Nachbesserung des Bebauungsplans im Sinne einer ausreichenden Autostellplatzplanung in der Greutstraße. Zum einen soll im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein beidseitiges Parkverbot die Andienung von Landmaschinen weiterhin ermöglichen. Zum anderen sollen ausreichend Stellplätze für Anwohner und Besucher im unmittelbaren Bereich der Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der Ortschaftsrat Unterweiler beschließt einstimmig Einspruch gegen den aktuellen Bebauungsplan "Wolfäcker" einzulegen. Folgende Punkte sollen nachgebessert werden:

1. Beidseitiges Parkverbot in der Greutstraße von der Kreuzung Quellenweg/Greutstraße bis zur Greutstraße 33.

Begründung:

Die Greutstraße muss für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einer Mindestbreite von 3 Meter uneingeschränkt befahrbar bleiben

2. Aufstockung Stellplatzanzahl auf mindestens 1,5 je Wohneinheit.

Begründung:

Das geplante Wohngebiet entsteht in einem sehr ländlich geprägten Umfeld. Erfahrungswerte und Stellplatzschlüssel von Projekten aus innerstädtischen Gebieten spiegeln nicht die Anforderungen vor Ort wider. Die öffentlichen Verkehrsmittel vor Ort sind unattraktiv getaktet. Erfahrungsgemäß verfügt fast jeder erwachsene Bürger in Unterweiler über einen eigenen PKW. Mit diesem Sachverhalt ist auch in diesem Wohngebiet zu rechnen. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser herum bestehen keine Parkmöglichkeiten. Das Wohngebiet "Wolfäcker" würde ohne eine ausreichende Stellplatzanzahl stark an Attraktivität verlieren.

3. Aufstockung der öffentlichen Parkmöglichkeiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser.

Begründung:

Die Stellplätze im Wohngebiet sind sehr knapp bemessen. Für Besucher der Anwohner müssen ausreichende Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen


Sascha Erlewein
Ortsvorsteher



**Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogener Bebauungsplans
„Wolfäcker 1. BA“
Ihr Schreiben vom 24.04.2014**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasserwirtschaft (Abt. I):

Das Erschließungsgebiet „Wolfäcker 1. BA“ wird im modifizierten Mischwassersystem entwässert. Die Ableitung erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation im Ortskern. Ein notwendiges Leitungsrecht für die Entwässerung des 1. Bauabschnitts ist vorgesehen.

Die textliche Festsetzung unter Punkt 1.9.1 ist wie folgt zu ändern.

1.9.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser ist getrennt vom Schmutzwasser, über eine Retentionszisterne, bestehend aus Retentionsvolumen und Speichervolumen, gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Für das Retentionsvolumen (Rückhalteanteil, der sich selbst entleert) sind 10 l/m²-Dachfläche mindestens aber 1,5 m³ vorzusehen. Das Gesamtvolumen der Zisterne wird auf mindestens 3 m³ festgelegt. Der Drosselablauf des Retentionsvolumens wird auf 0,2 l/s festgesetzt und kann einschließlich des Überlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal abgeschlossen werden.

Das Speichervolumen sollte genutzt werden. Die Nutzung kann für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung erfolgen.

Abfallwirtschaft (Abt. II):

Es ist ein Standort für Wertstofffassung (3 x Glas und 1 x Wertstoff nach Bedarf)
i.A. Chericoni

Mme. Chericoni

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.,
Durchwahl (0761) 01.06.2015
208-3046
Name: Frau Koschel
Aktienzeichen: 2511 // 15-03878

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 210/34 und örtlicher Bauvorschriften für den Bereich "Wolffäcker - 1. BA" auf der Gemarkung Unterweiler der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 24.04.2015

Anhörungsfrist 12.06.2015

B Stellungnahme

Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 14-06455 vom 19.08.2014) zur Planung.

Die dortigen Ausführungen - insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang keinen Eingang in die Planunterlagen fanden - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Sitzt: I. im	Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt	
und Bauaufsicht	
SUB V-425/14-NZ/BP	
Nst.: 6045	
Eing. 02 JUNI 2015	
Pläne	I
z d. A.	III
	IV
	V

SUB I

HF: Sonja IV 01.

Bebauungsplan "Wolfäcker 1. BA"; Schreiben vom 24.04.2015, SUB-Ka; unsere Stellungnahme
vom 28.08.2014

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

In der vorliegenden Eingriffsbewertung (siehe Umweltbericht) ist für den Eingriff in den Boden keine eigene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden.

Für das Schutzzugut Boden ist diese eigene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich und daher nachzureichen. Die Bewertung der Böden sowie die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Für das gesamte Plangebiet wird ein Bodenmanagement empfohlen, damit die gesetzlichen und fachlichen Regelungen auch umgesetzt werden.

Naturschutz

Es bestehen folgende Bedenken:

Bereits in der Stellungnahme vom 28.08.2014 zum damals vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurde darauf hingewiesen, dass das Fachgutachten zum Artenschutz sowie die örtliche Lage und die Kompensationsmaßnahmen der externen Ausgleichsfäche möglichst frühzeitig und noch vor dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich aufgenommen werden.

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass bei geplanten Abbrüchen von Gebäuden (z.B. landwirtschaftliche Scheune etc.) auch hier entsprechende Untersuchungen der im Gebäude vorkommenden geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Säugetiere) erforderlich werden.

In der nun vorliegenden Bebauungsplanfassung wurde kein entsprechendes prüffähiges Gutachten zum Artenschutz beigefügt. Auch erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen oder evtl. notwendige CEF-Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht enthalten.

Eine abschließende naturschutzrechtliche und -fachliche Prüfung und Stellungnahme kann somit derzeit noch nicht erfolgen.

Nach Aussage von SUB IV wird das artenschutzrechtliche Gutachten bis spätestens zum Satzungsbeschluss vorgelegt und die erforderlichen Vermeidungs-/Ausgleichs oder evtl. CEF-Maßnahmen werden in den Textteil des Bebauungsplans eingearbeitet. SUB V bittet daher um frühzeitige Beteiligung, um zum Gutachten eine Stellungnahme abgeben zu können.--

Dem Bebauungsplan wurde eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flur Nr.378, Gemarkung Unterweiler mit einem Flächenumgriff von 5108 m² zugeordnet.

Zur Kompensation der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe soll - entgegen der Formulierung im Bebauungsplan eine bereits aufgewertete Fläche, die ins städtische planungsrechtliche Ökokonto eingestellt ist, herangezogen werden (Flurstück 378 Gemarkung Unterweiler). Seitens der unteren Naturschutzbörde besteht hierzu grundsätzliches Einverständnis. Die sollte jedoch im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und erläutert werden.

Die Eingriffsberechnung ist soweit plausibel.

Immissionsschutz

SUB V regt als untere Immissionsschutzbehörde folgendes an:

Stationäre Geräte, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten müssen so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Sie müssen den allgemeinen Anforderungen des § 3 Produktsicherheitsgesetzes entsprechen und sind gemäß den Herstellerangaben zu betreiben.

Hinweise zu den Abständen von o.g. Anlagen zur Wohnbebauung und zu den Schalleistungspegeln enthält der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAG) vom 28.08.2013. Bei der Planung sollte auf die Einhaltung der Anforderungen aus dem Leitfaden geachtet werden.

Aus den anderen Bereichen von SUB V ergeht keine Stellungnahme.

I. A.

Schwarz

SUB V-425/14-NZ/BP
Nst.: 6045



25.06.2015

Bebauungsplan "Wolfäcker 1. BA"; Schreiben vom 24.04.2015, SUB-Ka;
unsere Stellungnahmen vom 28.08.2014 und 29.05./16.06.2015

Nach Übersendung des Fachbeitrags Artenschutz Dr. Schuler vom 09.06.2015 und Prüfung der Unterlagen nimmt SUB V ergänzend und abschließend wie folgt Stellung zum Bebauungsplan:

Naturschutz

Den inhaltlichen Angaben des Fachbeitrags zum Artenschutz kann gefolgt werden, die hierin genannten Vermeidungsmaßnahmen V1-V3 sind dann in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

V 3 gilt entsprechend vor der Fällung von Gehölzen/Baumbestand/Obstwiese.

I. A.

Schwarz

MF: NSB