

Stadt Ulm  
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
 Postfach  
 89070 Ulm

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	19. MAI 2015
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

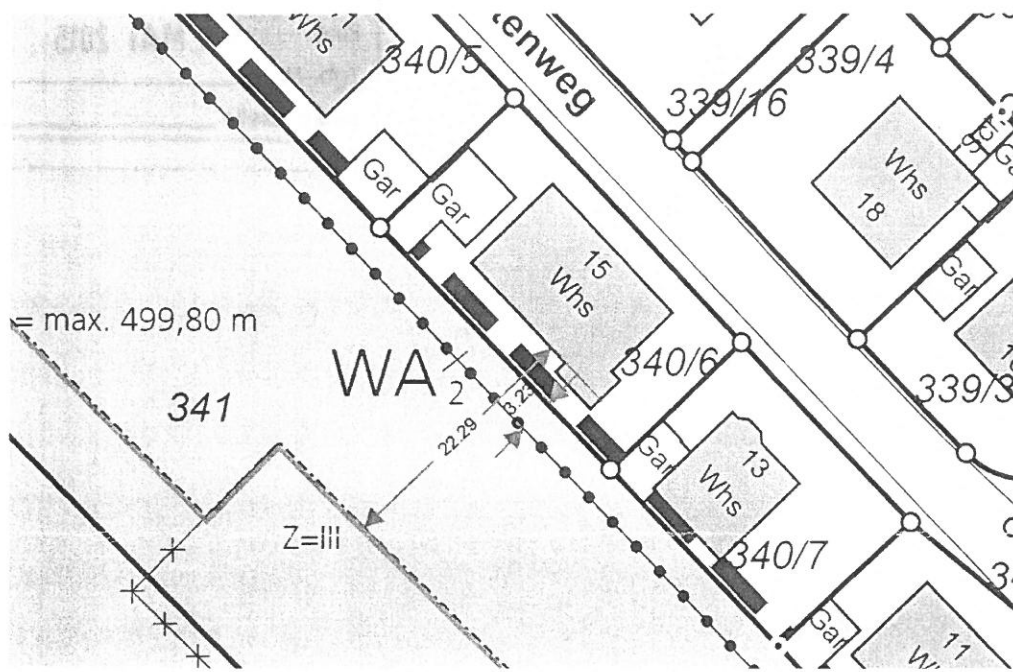
Wiblingen, 18.05.2015

**Bebauungsplan „Alten-und Pflegeheim Kapellenstraße“ – Entwurf  
 Bezug Anhörung am 7.5.2015 im Gemeindehaus Kapellenstr.**

Hiermit bringen wir Ihnen schriftlich unsere Einwände gegen den Entwurf vor:

- Bei der Anhörung in der Kapellenstraße war von 40 bis 47 Stellplätze für das Heim die Rede. Laut Entwurf des Bebauungsplanes müssen hierfür 10 bis 12 großkronige, heimische Laubbäume nach Artenliste (siehe 1.8.2 und 1.8.1) gepflanzt werden. Diese Bäume erreichen alle eine Höhe von **über 20 m** (bis 40 m) und reichen damit weit über die Höhe des Alten- und Pflegeheimes mit ca. 9,60 m. Mehrere Anlieger des Gartenweges haben auf Ihren Wohndächern Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen angebracht. Dies wurde von der Stadt Ulm (Projekt Solarstadt Ulm) und der Landes- und Bundesregierung gefordert(!) und gefördert. In unserem Fall haben wir sogar die Dachneigung unseres neuen Hauses auf die Erzeugung regenerativer Energien hin ausgerichtet und für die Fotovoltaik Anlage eigens einen Kredit aufgenommen. Die vorgeschriebenen Bäume (3x verpflanzt mit Stammumfang 16 – 18 cm) und einem Wachstum von 1 bis 2 m im Jahr würden innerhalb von wenigen Jahren zu einer völligen Verschattung der regenerativem Anlagen führen und den Ertrag damit massiv reduzieren, so dass diese nicht mehr nachhaltig betrieben werden können. Wir fordern deshalb den Bebauungsplan dahingehend zu verändern:  
**Zwischen dem geplanten Alten- und Pflegeheim dürfen in Nord-Ost Richtung (zwischen Heim und Anwohnern Gartenweg) nur kleinwachsene Laubbäume mit einer Endhöhe von max. 10 m gepflanzt werden. Hierbei ist ein Grenzabstand von mind. 6 m einzuhalten. Höher wachsende Bäume sind jährlich auf 10 m zu kürzen.**
- Die Schnittzeichnung bezüglich den 20 Grad Sonneneinstrahlung ist noch ungenau. So geht der Schnitt im Gartenweg laut Bebauungsplan durch den Wintergarten. Im Schemaschnitt A selbst wird das zurückgelegene Gebäude und nicht der Wintergarten herangezogen. Die vorgegebenen 20 Grad Sonnenscheinstand werden – nach unseren Berechnungen - im Bereich des zurückgelegenen Gebäudes bei einer Brüstungshöhe von 1 m eingehalten. Bei der realen Brüstungshöhe von 0,88 m werden ebenso wie im Wintergarten die **20 Grad nicht eingehalten!**  
**Wir bitten deshalb die Oberkante von Z=III auf max. 496,80 m (alt: 496,90 m) zu begrenzen.**
- Wir bitten den Hinweis von Herrn Csulits auf der Anhörung, dass für den Randstreifen, den die Anlieger des Gartenweges erwerben können, keine Erschließungskosten anfallen, zu protokollieren.

Mit freundlichem Gruß



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. <b>10. JUNI 2015</b>
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

89079 Ulm

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

**Betrifft: Bebauungsplanentwurf Alten - und Pflegeheim Kapellenstrasse**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ulm, den 24.05.2015

wir, die Anwohner hatten bereits nach der ersten Informationsveranstaltung am 10.11.2014 unsere Bedenken bezüglich der zukünftigen Parksituation in der Kapellenstraße geäußert. Die Situation ist momentan schon katastrophal und wir haben Bedenken, dass es nach der Fertigstellung des neuen Alten – und Pflegeheims noch schlimmer wird.

Bei der Informationsveranstaltung am 7.05.2015 wurde uns versichert, dass entweder 37 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter vorgesehen sind, oder aber 47, wenn man auf die Bepflanzung mit Bäumen verzichtet.

Bei 90 Bewohnern wird es sicher an den Wochenenden und an Feiertagen Besucherspitzen geben, an denen die 37 Parkplätze nicht ausreichen werden. Das heißt die Besucher müssten dann auf die nicht vorhandenen Parkplätze in der Kapellenstrasse zugreifen und die Straße zuparken, wie dies bereits jetzt schon so oft der Fall ist wenn Veranstaltungen im Gemeindehaus, im Kindergarten oder in der Kirche sind.

Um die momentane Parksituation deutlich zu machen, haben wir Fotos beigelegt. Unsere dringende Bitte wäre, die Möglichkeit mit den 47 Parkplätzen ohne Bäume zu wählen und im Zuge der Straßenbauarbeiten das „Anlieger frei“ und das „Sackgasse“ Schild so zu positionieren, dass es für einfahrende Fahrzeuge gut sichtbar ist.

Des Weiteren ist laut dem aktuellen Bebauungsplan, im Zufahrtsbereich von der Donautalstrasse her bis zur geplanten Einfahrt in das Alten und Pflegeheim nur ein ausgewiesener PKW Stellplatz geplant. Im Moment parken dort täglich mindestens 6 – 8 Autos links und rechts am Straßenrand. Sollte es hier wirklich nur bei einem Stellplatz bleiben, wäre die zukünftige Situation noch schlimmer, als sie im Moment ohnehin schon ist.

Siehe Bebauungsplan Punkt 5.4 Verkehrserschließung

*"Es ist 1 öffentlicher Stellplatz im Bereich der Zufahrt an der Kapellenstraße festgesetzt. Weitere öffentliche Stellplätze werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das künftige Wohngebiet Hinter den Gärten festgesetzt. Bis zum Zeitpunkt.....wird das Parken in der Kapellenstraße, unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme auf die westlich an die Kapellenstraße angrenzende Wohnbebauung .... geduldet."*

Bereits bisher ist das Parken in der Kapellenstrasse für die Anwohner und deren Besucher eine Zumutung. Durch den Wegfall der Parkplätze wird die Situation unzumutbar. Das zitierte Gebot der Rücksichtnahme erfordert vielmehr, dass im Zuge des die Situation verschärfenden Bebauungsplans jetzt eine Lösung geschaffen werden muss. Es wäre für die Stadt ein Leichtes, im Zuge der Planung von den geplanten 37 bzw. 47 Parkplätzen mindestens 8, besser 10 als öffentliche Parkplätze auszuweisen.

Zumal es im Moment noch gar nicht klar ist, wann sich das Baugebiet „Hinter den Gärten“ und „Kapellenstrasse“ weiter entwickelt, kann sich diese katastrophale Situation ewig hinziehen und so lange möchten wir, die Bewohner nicht mit dieser unzumutbaren Situation leben.

Im Übrigen wird das von uns auch angesprochene Problem des Ziel- und Quellverkehrs zum Kindergarten durch die Planung nicht gelöst.

Mit freundlichen Grüßen

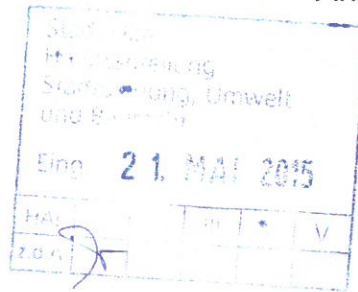
die Anwohner

Anbei:

- Unterschriftenlisten der Anwohner
- Fotodokumentation zur aktuellen Parksituation

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
Che/Kr

Ulm, 19.05.2015  
Nst.: 6626



TF: 813 IV el.

**SUB I – Herr Kastler**

**Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogener Bebauungsplans „Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße“**

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasserwirtschaft (Abt I):

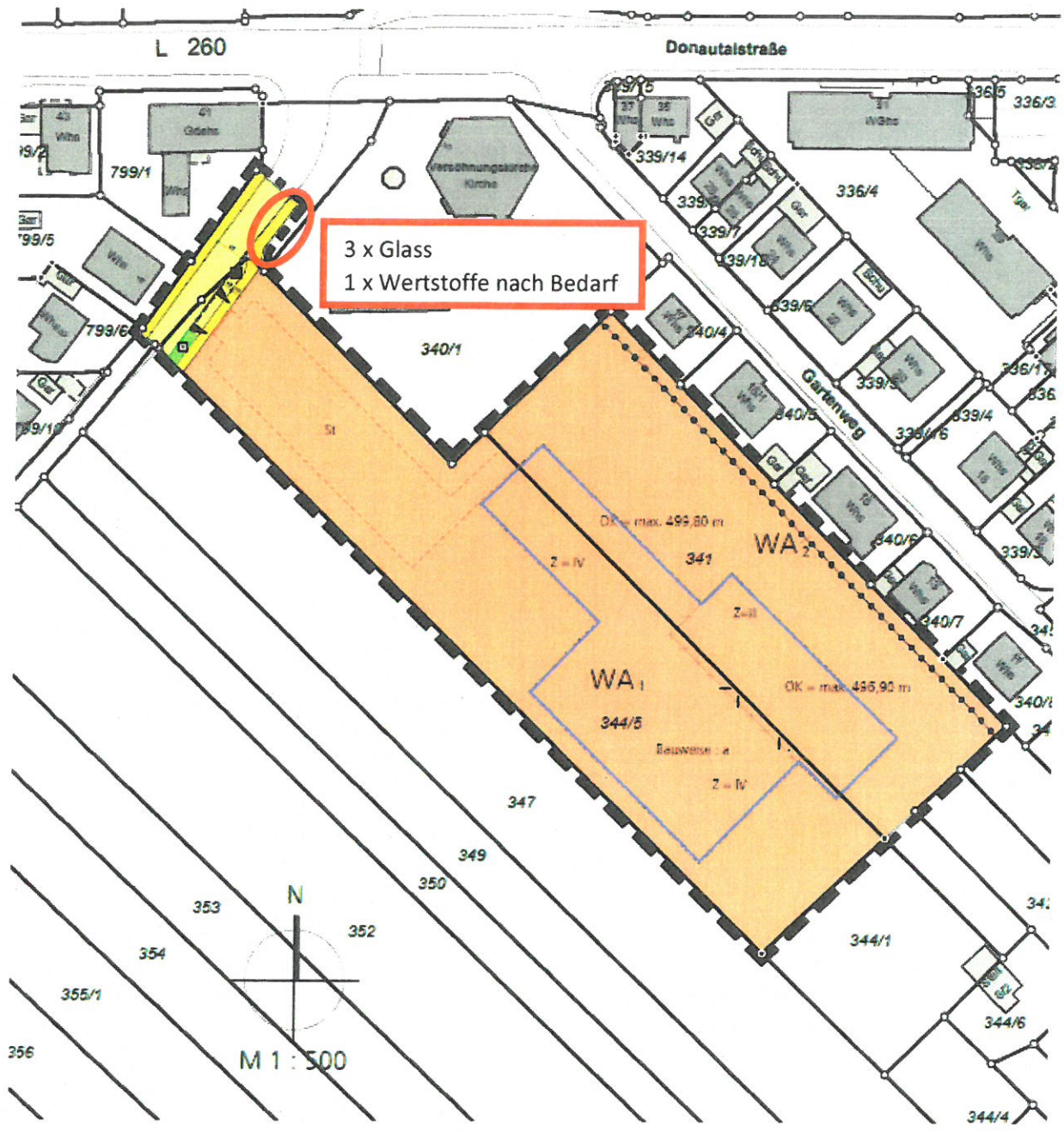
Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfallwirtschaft (Abt II):

Im Bebauungsplan ist eine Sammelstelle für Wertstoffeffassung (3 x Glass und 1 x Wertstoffe nach Bedarf) im Bereich öffentliche Gehweg Kappellenstraße vorzusehen. (Sie Lageplan als Anlage)

i.A. Chericoni





3 x Glass  
 1 x Wertstoffe nach Bedarf



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

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

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

Freiburg i. Br., 01.06.2015  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 15-03879

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180.2/47 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das geplante Allgemeine Wohngebiet "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße" im Stadtteil Wiblingen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 27.04.2015

Anhörungsfrist 12.06.2015

### **B Stellungnahme**

Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 14-09506 vom 11.11.2014) zur Planung.

Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

3. Juni 2015

**Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße“**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Pflüger






**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

**Per E-Mail**  
Stadt Ulm  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Tübingen 12.06.2015  
Name Herr Maucher  
Durchwahl 07071 757-3662  
Aktenzeichen 21-30/2511.2-2101.0-180.2-  
47 - Alten- und Pflegeheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)  
Ihr Schreiben vom 27.04.2015, Az.: SUB-Ka

**A. Allgemeine Angaben**

**Stadt Ulm**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet „**Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße**“  
**in Ulm-Wiblingen**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

**B. Stellungnahme**

- Keine Äußerung **aus der Sicht der Raumordnung.**
- Fachliche Stellungnahme

gez.  
Maucher

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Freitag, 12. Juni 2015 15:40  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** OT Wiblingen, BPL Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Auch wenn sich das Plangebiet im weiteren, gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich des Klosters Wiblingen befindet, werden in Bezug auf das o. g. Planverfahren durch der Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren:

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Uruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem  
Städtebauliche Denkmalpflege  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.2 - Denkmalkunde  
Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)  
Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 16. JUNI 2015				
HA	II	III	IV	V
Z.G.A.				

16.06.2015

Nst.: 6043

SUB V-202/15-Ha / 605/14-Sr

MF: SUB III el.

SUB I

Bebauungsplan "Alten- und Pflegeheim Kapellenstraße";  
Schreiben SUB-Ka vom 27.04.2015

Auf die Stellungnahme SUB V vom 09.12.2014 zum Vorentwurf wird verwiesen.  
SUB V nimmt zu dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden ist eine eigene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Der Oberboden ist gemäß DIN 19731 abzuschleppen, zwischenzulagern und wiederzuverwerten.

Darüber hinaus ist mit dem natürlichen Bodenmaterial gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Es ist ein Bodenmanagement-Konzept zum schonenden Umgang mit dem Boden vorzulegen.

Naturschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des BauGB handelt und die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB die max. Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten wird, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Dennoch kommt hier den grünordnerischen Festsetzungen eine besondere Bedeutung zu.

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" befürwortet. Gemäß Ziffer I dieser Deklaration (Kapitel I, Seite 3 „Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich“) soll auf eine wohnumfeldnahe Durchgrünung abgezielt werden.

Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Alten- und Pflegeheim ein qualifizierter Freiflächengestal-

tungsplan entsprechend Ziffer 3.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt wird. Dieser hat u.a. die unter Ziffer 1.7 ff und Ziffer 1.8 ff der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die unter Ziffer 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan genannten grünordnerischen Vorgaben inhaltlich zu beachten und zu übernehmen.

Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

#### Wasserrecht

Das Vorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets im Gewann Fischerhausen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Miltz

ME: NSB Herr Angerer