

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 18. Aug. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zGA					

Ulm-Eggingen, 16.08.2016

Stadt Ulm Ortsverwaltung Eggingen	
Eing. 17. AUG. 2016	
Tgb.-Nr.: _____	
Sachbearb.: _____	

Stadt Ulm  
Stadtplanung  
Über die Ortsverwaltung Eggingen

Äußerungen zum Bebauungsplan Steinfeldstraße – Ulmer Weg und Nadelbaumäcker in Eggingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als engagierter Bürger von Eggingen und ehemaliges, langjähriges Mitglied des Ortschaftsrates und dessen Vertreter beim Gemeinderat, erlaube ich mir im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nadelbaumäcker folgende Anmerkungen zu machen.

#### 1. Erschließung

Das kommende Baugebiet Nadelbaumäcker, bzw. der zweite Bauabschnitts des kurz vor Vollendung stehenden ersten Teils Steinfeldstraße – Ulmer Weg, soll von Süden her über die Brühlsteige und die Erschließungsstraße Nadelbaumäcker erschlossen werden. Sowohl an der Brühlsteige als auch am bereits bebauten Teil der Erschließungsstraße Nadelbaumäcker sind bereits zahlreiche Wohngebäude vorhanden.

Dies bedeutet, dass die vorgesehene Erschließung des Neubaugebiets durch ein bestehendes, relativ neues Wohngebiet verlaufen soll. Eine erhebliche Beeinträchtigung der dortigen Anlieger wird dann vorhanden sein.

Zumal der zweite Bauabschnitt des Gebiets, Steinfeldstraße – Ulmer Weg – Nadelbaumäcker, gegenüber der ersten Planung deutlich erweitert wurde und dann annähernd 100 Baugrundstücke umfassen wird. Eine bessere Alternative sehe ich durch den direkten Anschluss von der K 9916 über einen Teil des bestehenden Feldweges 293 / 1 (jetzige Baustraße) und weiter über den Feldweg 293 / 2, siehe Anlage.

Diese Variante wurde bereits bei der Grobplanung der beiden Baugebiete in Erwägung gezogen und würde sicher eine erhebliche Entlastung der bereits jetzt, zum Teil problematischen Zufahrten, Brühlsteige, Steinfeldstraße und Ulmer Weg, sowie der betroffenen Anwohner bringen.

#### 2. Städtebaulicher Übergang vom bisherigen Baugebiet zum künftigen Baugebiet

Im Baugebiet Ulmer Weg / Steinfeldstraße waren Gebäude der Traufhöhe von 4 m zulässig, es wurden Befreiungen bis zu einer Höhe von 4,30 m zugelassen. Das Baugebiet Nadelbaumäcker sieht nun wesentlich großzügigere Bebauungen vor. Trotz der Hanglage im kommenden Baugebiet Nadelbaumäcker halte ich eine angemessene Verbindung der beiden Baugebiete in der jetzt gewählten Bauform für nicht gegeben.

Dies auch deshalb, weil sich der nördliche Bereich im Baugebiet Nadelbaumäcker nicht annähernd so stark neigt wie der Bereich im Süden des Baugebiets.

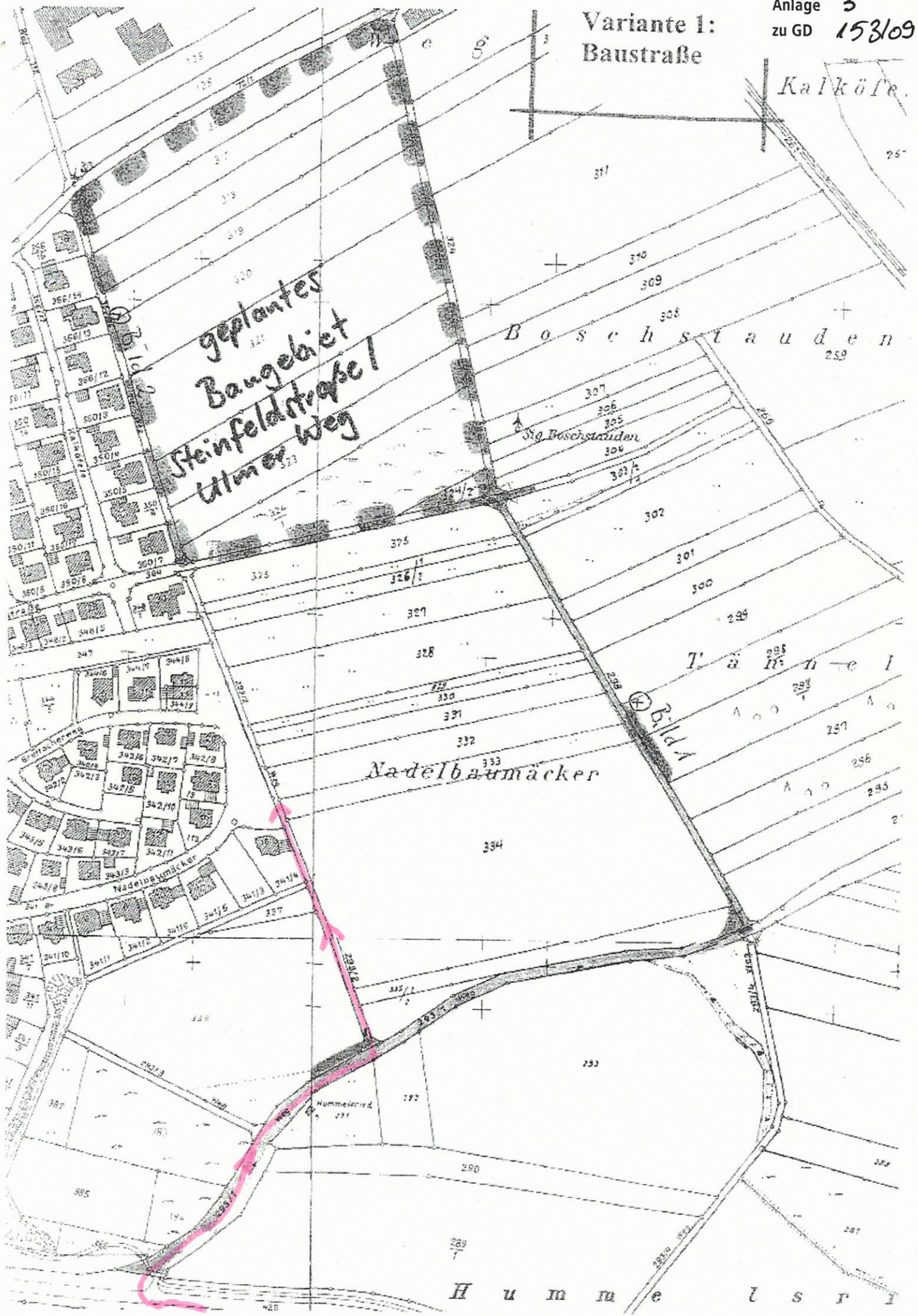
Meines Erachtens müsste deshalb als Übergang zumindest bei der ersten Baureihe im Norden des Baugebiets ein geringeres Maß der baulichen Nutzung (insbesondere der baulichen Höhe) festgelegt werden, sodass dann die volle Traufhöhe 6,50 m erst in der zweiten bzw. dritten Häuserzeile, dem natürlichen Gefälle des Hanges folgend, erreicht wird. Ich bin der Meinung dass diese Maßnahme, die Gesamtansicht der Ortserweiterung von Südosten her, erheblich aufwerten würde.

Ich bitte darum, diese beiden Anregungen zu prüfen und in die weitere Diskussion und Beschlussfassung mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Variante 1:  
Baustraße



geplantes  
Baugelbiet  
Steinfeldstraße  
Ulmer Weg

Boschstauden

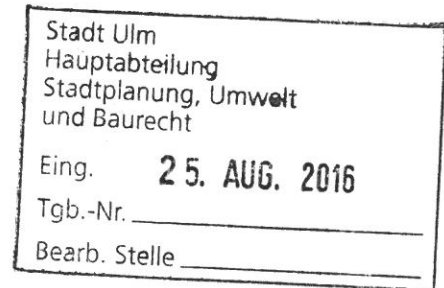
Nadelbaumacker

Hummerlusr

Kalköfe

Bild

20.08.2016



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

**Äußerungen zum Bebauungsplan Nadelbaumäcker Stadtteil Eggingen  
Planbereich 230 Plan-Nr. 26; Beschluss vom 12.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als angrenzende Nachbarn (Flst.-Nr. [REDACTED]) zum künftigen Neubaugebiet wollen folgende Einwände gegen den Bebauungsplan Nadelbaumäcker Planbereich 230 Plan-Nr. 26 erheben.

Grünzone:

Bei der Planung des ersten Bauabschnittes wurde eine Grünzone eingeplant, entlang der Südseite der Steinfeldstraße/Baustraße (Ost/West) auf gesamter Länge in einer gleichmäßigen Breite. Diese Grünfläche ist nun in dieser neuen Planung nicht mehr berücksichtigt worden.

Als wir unser Grundstück erworben haben, planten wir unser Haus nach dem damaligen Plan für den 2. Bauabschnitt (Ausrichtung des Hauses und Fenstergrößen/-aufteilung). Der komplette Wegfall dieser Grünfläche würde unsere Privatsphäre sehr einschränken.

Gebäudehöhe:

Die neuen geplanten Höhen der Häuser erscheinen uns viel zu hoch.  
Um zwei Vollgeschosse bauen zu können, würde auch eine niedrigere Firsthöhe ausreichen (ca. 9m).

Aufgrund dieser geplanten Höhen würden trotz der Hanglage unsere jetzige Aussicht komplett verbaut werden.

Wir möchten uns bedanken, dass wir in diesem frühzeitigen Planungsstadium Äußerungen einbringen können.

Besonders gut finden wir die Lockerung der Bauvorschriften gegenüber dem Bebauungsplan des 1. Abschnitts, somit kann vielfältiger gebaut werden.

Wir bitten Sie, die von uns eingebrachten Anregungen in Ihre weitere Planung einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



**Tress, Herbert (Stadt Ulm)**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. August 2016 17:48  
**An:** Tress, Herbert (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Zufahrt zum Grundstück 347/1

Sehr geehrter Herr Tress,

wie bereits besprochen mache ich sie nochmals schriftlich darauf aufmerksam, dass der Feldweg, der bisher als Zufahrt zum Grundstück (347/1 [REDACTED]) diente, im Bebauungsplan Nadlebaumäcker als Grünfläche ausgewiesen ist. Eine alternative Zufahrt ist nicht vorhanden. Würde der aktuelle Plan so umgesetzt könnten wir nicht mehr auf das Grundstück gelangen. Ich bitte um Klärung.

Mit herzlichen Grüßen

[REDACTED]  
im Auftrag von [REDACTED]

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen  
Eing. 0 AUG. 2016  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Sachbearb.: \_\_\_\_\_

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen  
Eing. 0 AUG. 2016  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Sachbearb.: \_\_\_\_\_

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen  
Eing 03. Aug. 2016  
Tab.-Nr. \_\_\_\_\_  
Sachverh. \_\_\_\_\_

Zu Bes. Man  
Anlage 6.4 zu GD 023/17  
Nadelbaumacker  
Eggingen

**Ortsvorsteher  
Herbert Tress**  
Dorfstrasse 10

89079 Ulm-Eggingen

29. Juli 2016

### **Antrag auf Erwerb eines Teils vom Flurstück Nr. 341 Gemarkung Eggingen**

Sehr geehrter Herr Tress,

wie besprochen, möchten wir gerne einen Teil des oben genannten Flurstücks erwerben. Aufgrund des Zuschnittes und der Enge des Grundstücks, wäre eine Erweiterung sehr hilfreich. Die damalige Planung hatte vorgesehen, möglichst vielen Personen Wohnraum zu gewähren ohne daran zu denken, welche Einschnitte und Barrikaden damit verbunden sind.

Derzeit wäre es ohne den in Pacht genommenen „Streifen“ nicht möglich, das Grundstück mit einem Kinderwagen oder Rollstuhl zu erreichen.

Nachdem die Flächen nun neu geplant werden, möchten wir Sie bitten, uns dies zu ermöglichen und uns einen Erwerb von ca. 3-4 m zu ermöglichen.

Gerne erläutere ich Ihnen und dem Ortschaftsrat nochmals die Hintergründe dieses Vorhabens.

Sollten Sie Fragen haben, so stehe ich Ihnen unter den u.a. Nummern jederzeit gerne zur Verfügung.

Über Ihren positiven Rückbescheid würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Tel. Gesch.  
Fax Gesch.  
Mobil  
Email

ALB - DONAU - KREIS  
 STADT ULM  
 GEMARKUNG EGGINGEN

# LAGEPLAN

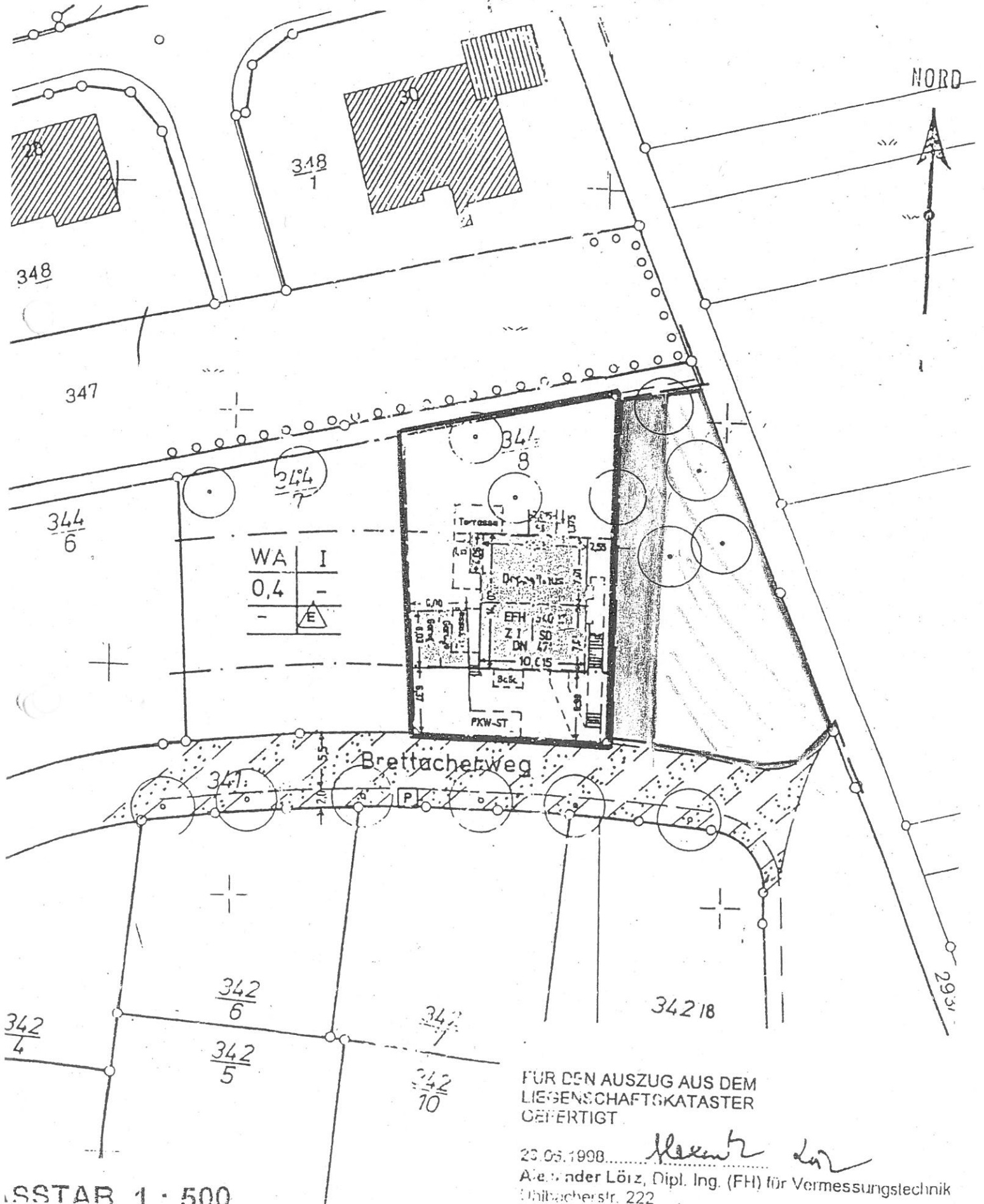
- ZEICHNERISCHER TEIL -  
 zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Stadt Ulm  
 Ortsverwaltung Eggingen

Eing. 03. AUG. 2016

Tab.-Nr. \_\_\_\_\_

Sachbearb. \_\_\_\_\_



FÜR DEN AUSZUG AUS DEM  
 LIEGENSCHAFTSKATASTER  
 GEFERTIGT

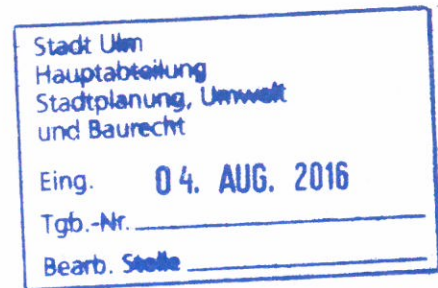
23.05.1998

Alexander Lörz, Dipl. Ing. (FH) für Vermessungstechnik  
 Ulm, Brettacherstr. 222



Bewohner, Bürger Ulm –  
Eggingens und Anwohner  
des neuen Bauabschnittes /  
Bürgerinitiative „Eggingen baut  
mit Rücksicht und Vernunft“

2. August 2016



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

**Äußerungen zum Bebauungsplan Nadelbaumäcker Stadtteil Eggingen  
Planbereich 230 Plan-Nr. 26; Beschluss vom 12.07.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind als Bürger Ulm-Eggingens, als Eigentümer und unmittelbar betroffene Nachbarn berechtigt, Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nadelbaumäcker Planbereich 230 Plan-Nr. 26 zu erheben.

**1. Art und Weise des neuen Bauabschnittes**

Die Bauvorgaben fügen sich keineswegs ins Ortsbild und vor allem nicht an das aktuelle Baugebiet Steinfeldstraße – Ulmer Weg, wo die Traufhöhe auf 4 m begrenzt ist, mit Befreiung bis 4,30 m. Der Bauabschnitt 2 soll eine reguläre Traufhöhe von 6,50 m zulassen, was mit einer **Steigerung von über**

60% völlig unverhältnismäßig ist. Gleiches gilt für die geplante maximale Firsthöhe von 12,50 m, die die Firsthöhe der Häuser der untersten Reihe des aktuellen Baugebietes weit übersteigt. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb die Bauvorgaben des zweiten Bauabschnittes wenige Jahre später in dieser Weise gelockert werden. Dasselbe gilt auch für die Anzahl der Wohneinheiten, die auf drei erhöht wurde, die Dachformen, der fehlenden Festsetzung der Dacheindeckungsmaterialien etc.

Es kann nicht sein, dass das Gebot der Rücksichtnahme einer Bestandsbebauung weniger Gewicht beizumessen ist, als einer daran anschließenden Neubebauung. Eine ausgeglichene Interessensabwägung zwischen unseren Interessen und den der neuen Bewohner ist nicht gegeben.

In der Begründung zum kommenden Bebauungsplan wird von einer „harmonische(n) Erweiterung des Siedlungsgebietes in dem von Weitem einsehbaren Landschaftsraum im hänglichen Gelände am nordöstlichen Ortsrand von Eggingen“ (Seite 3) gesprochen. Davon kann keine Rede sein. Gleiches gilt für folgende Formulierungen auf Seite 4 und 5: „Damit entsteht eine Siedlungsstruktur, die sich trotz individueller Freiheiten in Bauweise und Bauform dem ländlich geprägten Ortsbild an den bereits bestehenden Neubaugebieten orientiert [...] das sich in die ortsteiltypische Umgebung und das hängige Gelände einfügt [...] Die gewählten Maße der baulichen Nutzung stellen die Einfügung des neuen Baugebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden bebauten Gebiete sicher.“ Eine „dorfadäquate und an die Umgebung angepasste Bebauung“ (Seite 4) sehen wir hier auch nicht.

Wir finden es unzumutbar, dass auch entgegen früherer Entwürfe, unter völlig neuer Auflagen die Wohnbebauung direkt unterhalb des Bauabschnittes 1 begonnen werden soll. Dieser krasse Gegensatz der Bebauung ist unstimmig

und unausgegoren. Eine deutliche Grünzone zur Abgrenzung und Auflockerung ist hier unerlässlich.

Ein ausreichendes Durchlüftungsband durch eine Grünfläche im Norden des geplanten Baugebietes Nadelbaumäcker, wie in früheren Planungen festgelegt, wurde nicht berücksichtigt. Obwohl in der Begründung des Bebauungsplanes Nadelbaumäcker vom 06.06.2016 in Absatz A 1 von einer „Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes“ gesprochen wird, ist im Rahmenplan diese nahezu ausschließlich im nordwestlichen Teil ersichtlich.

Die bedeutende Formulierung auf Seite 6 „Durch die Anordnung der verschiedenen zu begrünenden Flächen **im nördlichen Teil des Plangebietes entsteht eine west-ost-verlaufende Grünverbindung vom bestehenden Siedlungsgebiet entlang der Steinfeldstraße zur freien Feldflur.**“ wird völlig unzureichend berücksichtigt. Diese ist so gut wie nicht ersichtlich. Hier wirken die Planungen widersprüchlich und sehr undurchdacht.

Durch eine wirklich durchgehende Grünzone könnte nebenbei der für die Tierwelt bedeutende Altbaumbestand und die kleine Streuobstwiese erhalten bleiben, die zahlreichen, teils seltenen Arten (u. a. Feldsperling, Zauneidechse, Fledermaus) Lebensraum bietet und nahe des geplanten Spielplatzes dem Freizeitwert von Kindern, Anwohnern und Spaziergängern dient. Zudem wird durch die Grünfläche die Wärmebelastung gedämpft. Im Umweltbericht, der in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten ist, steht auf Seite 17: „Für die angrenzenden Wohnbauflächen stellt die Streuobstwiese ein wertvolles Landschaftsbildelement dar und trägt somit auch zur Erholung bei (wenngleich die Fläche selber nicht durch Wege oder Bänke erschlossen ist) [...] Das Plangebiet besitzt vor allem durch seine optische Eingrünung des östlichen Ortsrandes von Eggingen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und vermutlich für die Kinder der angrenzenden Wohngebiete einen Erlebnisraum.“

Die Entwässerung ist für uns ein weiterer unzureichend berücksichtigter Aspekt. Viele von uns haben im Mai dieses Jahres bei den Starkregen geholfen, die Keller der Nachbarschaft vom Wasser zu befreien oder waren gar selbst davon im eigenen Heim betroffen. Das aktuelle Baugebiet war insgesamt überdurchschnittlich betroffen und die Überlastung der Entwässerung war schlichtweg erschreckend, obwohl man meinen sollte, dass in einem Neubaugebiet vorsorglich sehr weitreichend und mit großen Reserven geplant wird. Wir befürchten, dass im aktuellen Baugebiet Steinfeldstraße – Ulmer Weg die bisherigen Maßnahmen gegen Starkregen und Überschwemmung die gefährdeten Häuser und Gebiete vor allem verlagern anstatt zu reduzieren.

Auch deshalb halten wir es für sinnvoll eine durchgehende, weitreichende Grünzone zwischen den beiden Bauabschnitten anzulegen.

Hier könnte zusätzliche Versickerungsfläche entstehen und ein Graben, wie er im Norden des Bauabschnittes 1 nun errichtet wurde, erstellt werden, was die Gefahr für das südliche Baugebiet reduziert, und zwar deutlich mehr als die groß angelegte öffentliche Grünzone im Südosten des Plangebietes.

Nach heutigen klimatologischen Erkenntnissen dürfen wir uns keinesfalls darauf verlassen, dass solche Ereignisse Jahrhundertereignisse sind, denn deren Zunahme ist von zahlreichen Klimaexperten wissenschaftlich belegt (z.B. die neue Untersuchung der National Academies of Science).

Wir halten es für unverantwortlich nach den Ereignissen in den letzten Monaten im südlichen Anschluss des aktuellen Baugebietes Steinfeldstraße Ulmer Weg ein Wohngebiet dieser Größenordnung zu errichten, worauf im Folgenden auch noch näher eingegangen wird. Dass die Entwässerung bereits beim bisherigen Baugebiet nicht ausgereicht hat, muss noch mehr Auswirkungen auf das nächste Baugebiet haben, zumal diese Situation die Lage für die extrem betroffene Einsinger Bevölkerung bei zunehmender

Flächenversiegelung verschärft.

Ob die Ereignisse der letzten Monate bei den aktuellen Planungen ausreichend berücksichtigt wurden, muss man sehr bezweifeln.

## 2. Ausmaße des neuen Bauabschnittes

Eggingen ist über viele Jahre langsam gewachsen und ein Ort mit hoher Lebensqualität. Damit das auch so bleibt, muss man viele Aspekte berücksichtigen. Auch wenn es derzeit politisch gewollt ist, möglichst viel Wohnraum zu schaffen, sollte sich ein Dorf behutsam und mit Fingerspitzengefühl erweitern dürfen. Nach über 50 Bauplätzen im aktuellen Gebiet sollen nun weitere 40 (mit regulär bis zu 3 Wohneinheiten!) folgen. Damit soll das Dorf innerhalb ein paar Jahren um rund 100 Häuser wachsen, was äußerst kritisch betrachtet werden muss.

Die geplanten ungehemmten Bauauflagen werden nicht nur optisch massiv das Bild des Dorfes zum Negativen verändern und vor allem die angelagerten Wohngebiete negativ beeinflussen. Fraglich ist, weshalb gerade am Dorfrand die Häuser in diese Dimensionen wachsen sollen. Die früheren Planungen mit ursprünglich maximal 26 Häusern unter dem Umfeld angepassten Auflagen und stärker begrenzter Zahl der Wohneinheiten waren die bessere Alternative und böten weniger Baulärm, allgemeine Lärmemissionen und vor allem Verkehrsaufkommen.

Denn schon jetzt ohne Bauabschnitt 2 ist die Zufahrt über die Brühlsteige oft sehr überlastet. PKW parken auf der Straße, verstellen die Sicht und erhöhen die Unfallgefahr. Die Erschließungsstraße über die Brühlsteige und die unteren Nadelbaumäcker ist belastend für die Anwohner und die Verkehrsteilnehmer und nicht geeignet für zwei Wohngebiete dieser Größe und Art. Die Anbindung über den Ulmer Weg in nördliche Richtung ist auch nicht ideal. Man sollte die Anzahl der Bewohner im Osten Eggingens keinesfalls so massiv und mithilfe dieser nicht ins Ortsbild passenden

Bebauung erhöhen, zumal die weitere Verlagerung des Ortskerns nach Osten das falsche Signal ist. Schule, Kindergarten, Sporthalle liegen gänzlich im Westen. In der Praxis wird schon heute deutlich, dass die Entfernung für Schulkinder und Kindergartenkinder aus Bauabschnitt 1 zu weit ist und aufgrund dessen viele Kinder gefahren werden. Diese Planungen für den Bauabschnitt 2 läuft kommenden Infrastrukturprojekten des Dorfs zuwider und wird große Probleme aufwerfen.

Die geplante Bebauung kann nebenbei dazu führen, dass die bestehende Bebauung zudem mit großflächiger Beschattung rechnen muss, gerade, wenn die Traufhöhe mit 6,50 m geplant wird und die Firsthöhe 12,50 m beträgt. Die in der Planung nahezu direkt angeschlossene Bebauung führt nicht nur zu einer erheblichen Licht- und Sichtbeeinträchtigung, sondern auch zu einem deutlichen Absinken der Grundstücks- und Immobilienwerte.

Einige Anwohner hätten bei diesen Voraussetzungen sicherlich ein anderes Grundstück für ihr Eigenheim gewählt.

Gerade bei tiefstehender Sonne ist eine längere und konstante Beschattung möglich. In der Begründung des Bebauungsplanes ist hierbei nichts zu lesen, so dass davon auszugehen ist, dass die planerischen Auswirkungen der Bebauung auf die Bestandsbebauung nicht ausreichend in die planerische Gestaltung miteingeflossen sind.

Deutliche Benachteiligungen der Bestandsbebauung bzw. Bevorzugung der Neubebauung im planerischen Konzept sollten unbedingt überdacht werden.

Auf Seite 19 der Begründung zum Bebauungsplan ist Folgendes über die Bebauung des Plangebietes zu lesen: „Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild bleibt damit zwar bestehen, ein Eingriff in das Erholungspotential der Umgebung wird durch diese Maßnahmen jedoch ausgeschlossen.“ Dieser Aussage können wir nicht zustimmen.

### 3. Lösungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist uns klar, dass ein zweiter Bauabschnitt kommen wird.

Die Einwände richten sich gegen die Art und das Ausmaß der Bebauung.

Wir bitten dringend, auch um eine nachhaltige dauerhafte Befriedung zwischen Neu - und Altbebauung sicherzustellen, anhand dieses Vorschlages die Bebauung entsprechend umzuplanen bzw. anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

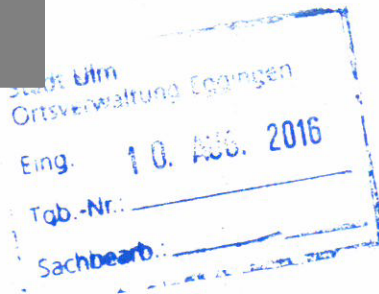
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]





10.08.2016

Stadt Ulm

Stadtplanung

über die Ortsverwaltung Eggingen

Bebauungsplan Nadelbaumäcker

der Feldweg im Osten des Baugebiets ist extrem steil. Beim Befahren mit dem Traktor müssen in diesem Bereich hohe Drehzahlen gefahren werden, um bei Vollladung die Höhendifferenz zu meistern. Es entsteht erheblicher Lärm.

Deshalb wird angeregt, in diesem Bereich eine dichte Anpflanzung als Lärmschutz anzubringen.





Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 08. Aug. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
2016					



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung  
Umwelt, Baurecht  
Münchener Straße 2

89073 Ulm

05.08.2016

**Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ Ortsteil Ulm-Eggingen  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Miteigentümer von Flst. 347 der Gemarkung Eggingen sowie dinglich gesicherter Vorkaufsberechtigter von Flst. 347/1 ( [REDACTED] ) der Gemarkung Eggingen.

Nach den Planungsunterlagen fällt der Feldweg Flst. 293/2, der bislang die einzige direkte öffentliche Zufahrt für die oben genannten Flurstücke darstellt, weg. Der Stichweg zwischen Flst. 348/5 und Flst. 348/1 ist aufgrund des unterschiedlichen Niveaus nicht als Zufahrt nutzbar möglich und wurde bislang auch nicht als öffentliche Zufahrt ausgebaut.

Privatrechtlich besteht zwischen den verwandten Eigentümern von Flst. 347 und 347/1 die Vereinbarung, dass über Flst. 347/1 gefahren werden darf um zum öffentlichen Weg Flst. 293/2 zu gelangen.

Wir bitten um Überarbeitung des Bebauungsplans im Hinblick darauf, dass Flst. 347 und 347/1 wieder eine öffentliche Zufahrt erhalten.

Für Rückfragen stehe gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:**   
**Gesendet:** Sonntag, 18. September 2016 13:07  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** z. H. v. Herrn Jescheck - Weiterführende Gedanken zum nächsten Bauabschnitt in Ulm-Eggingen  
**Anlagen:** ursprünglicher Rahmenplan Bauabschnitt 1 und 2.jpg

Sehr geehrter Herr Jescheck,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne mit meiner Frau und unseren zwei kleinen Kindern seit 3 Jahren im aktuellen Neubaugebiet in Eggingen.

Nach genauer Lektüre der Pläne und Unterlagen des neuen Bauabschnittes haben sich die meisten der direkten Anwohner des aktuellen Baugebietes an das geplante Baugebiet zusammengetan und gemeinsam Einwände bei Ihnen erhoben, um uns bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einzubringen. In Gesprächen mit anderen Eggingern stellten wir fest, dass wir auf viel Verständnis und Zustimmung stießen und hoffen nun, dass die Verwaltung bereits eine gute Lösung findet.

Hier in aller Kürze die wesentlichen Bedenken:

1. Die durchgehende Grünfläche im Norden des geplanten Baugebietes wie im früheren Rahmenplan angedacht ist nicht mehr vorhanden (Foto des alten Entwurfes von Bauabschnitt 1 [aktuelles Baugebiet im Norden] und Bauabschnitt 2 [geplantes Baugebiet im Süden] schicke ich Ihnen im Anhang), obwohl in der aktuellen Begründung des neuen Bebauungsplanes explizit davon gesprochen wird (Seite 6: ... im nördlichen Teil des Plangebietes entsteht eine west-ost-verlaufende Grünverbindung vom bestehenden Siedlungsgebiet entlang der Steinfeldstraße zur freien Feldflur...). Für uns ist es nicht nachvollziehbar, dass man trotz der verheerenden Hochwasserereignisse im Frühjahr hier im oberen Teil des Hanges zugunsten der Wohnbebauung auf einen vernünftigen Hochwasserschutz verzichtet. Hier wäre dadurch nicht nur Versickerungsfläche gegeben, sondern im Zuge dessen könnte ein west-ost-verlaufender Graben ggf. mit Wall (wie er nachträglich im Norden des aktuellen Baugebietes errichtet wurde), der das Wasser bei Starkregen nach Osten in die freie Feldflur leitet, viel mehr Sicherheit bieten. Es verwundert uns wirklich sehr, dass trotz der Hochwasser-Ereignisse zugunsten einiger weiterer Bauplätze nicht die Versickerungsfläche erweitert, sondern bei diesen Entwürfen die wichtige Grünzone am oberen Rand inkl. des Obstbaumbestandes sogar wegfällt. Die Planungen wurden vermutlich vor den Hochwasserereignissen gemacht.

Wenn schon so verdichtet gebaut wird am äußersten Rand des Stadtgebietes, sollte doch nicht auch noch die Grünfläche wegfallen. Die aktuell geplante Grünstreifenbreite ist so minimal, dass sie hauptsächlich den zahlreichen Hunden als Notdurft dienen wird.

2. Im aktuellen Baugebiet, wo wir wohnen, war die Traufhöhe auf 4 Meter bzw. mit Ausnahmegenehmigung auf 4,30 begrenzt. Im direkt angeschlossenen Bauabschnitt 2 sind bereits ohne Ausnahmegenehmigung 6,50 m festgeschrieben, was mit einer Steigerung von über 60 % völlig unverhältnismäßig ist. Regulär sind drei Wohneinheiten geplant mit einer Firsthöhe bis zu 12,50 m, was unsere Firsthöhen weit übersteigt (unser Haus rund 8 m). Selbst in den kommenden Baugebieten in Einsingen und Allewind sind nur 2 Wohneinheiten pro Haus geplant. Die Firsthöhe in Allewind liegt mit zwei Vollgeschossen bei 9,50 m. Warum diese Steigerung im noch weiter von Ulm entfernten Eggingen? Selbst im dritten Bauabschnitt der Lindenhöhe las man von „nur“ 6 m Traufhöhe. Selbst mit einer gewissen Hanglage ist das wohl kaum begründbar. In Hanggrundstücken wird die Möglichkeit die EG-Fußbodenhöhe um 1m vom Straßenniveau anzuheben verständlicherweise genutzt. So sind Hausgrößen vom Straßenniveau von 13,5 m möglich. Mir sind

keine solchen Häuser bislang in Eggingen bekannt. Zwei Vollgeschosse lassen sich mit deutlich weniger Höhe schaffen. Selbst finanziell gut dastehende Familien wollen und können sich ein normales Einfamilienhaus inmitten dieser großen Gebäudestruktur (4 Etagen mit ausgebauter Dachwohnung?) wohl kaum leisten.

Wir finden es richtig, die obersten Häuser bezüglich der Höhe an das aktuelle Baugebiet anzupassen, doch eine echte Grünzone halten wir für unerlässlich. Möglichkeiten gibt es dafür doch genügend in Form von besserer Verteilung der Grünflächen, der Verkleinerung von Bauplätzen und Streichung des ein oder anderen Bauplatzes. Die früher geplante Grünzone zwischen beiden Bauabschnitten wäre so wichtig für den Hochwasserschutz bei uns und würde nebenbei die Ungereimtheiten etwas entspannen und den wohl kommenden Unterschied bei den Gebäudehöhen erträglicher werden lassen. Zu befürchten ist weiter, dass hier das In-die-Höhe-bauen ohne bestmöglichem Hochwasserschutz voll ausgereizt wird und im Zweifel lieber ohne Keller gebaut wird.

3. Das Dorf wächst sehr schnell, das können und wollen wir nicht aufhalten. Dass der Bauabschnitt 2 um jeden Preis solche Dimensionen annimmt, können wir nicht gutheißen und ob das ins Ortsbild passt, ist eine ganz andere Frage. Zudem ist eine so starke Verlagerung des Ortskerns nach Osten bedenklich. Schule, Sporthalle, Kindergarten liegen gänzlich im Westen. Schon heute werden hier viele Kinder täglich gefahren. Muss man da den Bauabschnitt 2 auf Kosten so vieler Aspekte so ausreizen?

Von mancher Seite werden wir leider darauf reduziert, dass es uns vor allem um die Aussicht ginge. Sicher ist das auch ein persönlicher Aspekt, der uns in früheren Planungen besser gefiel. Ich aber kann hier nur für mich sprechen und ich empfinde diesen Bebauungsplan auch hochproblematisch, läge er nicht direkt vor unserem Haus.

Es wäre toll, wenn Sie eine gute Lösung für alle finden. Ich würde mich über eine kleine Rückmeldung Ihrerseits sehr freuen.

Bei Zeit, Bedarf oder Interesse stehe ich Ihnen natürlich gerne zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ulmer Weg

Bosch-Str.

Nadelbaumröcker



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB

z. Hd. Herrn Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. Aug. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

MF: SUB IV el

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 20.07.2016  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 23.08.2016  
**BETRIFFT** SUB I – Ka; Bebauungsplan „Nadelacker“ <sup>Baum</sup>

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Planung haben wir keine Einwände. Im westlichen Bereich (Flurstück 341) befindet sich eine TK-Linie der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden darf. Diese sollte man im Zuge der Baumaßnahme in die neue öffentliche Fläche verlegen, wie schematisch auf beiliegendem Lageplan dargestellt. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich 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 Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

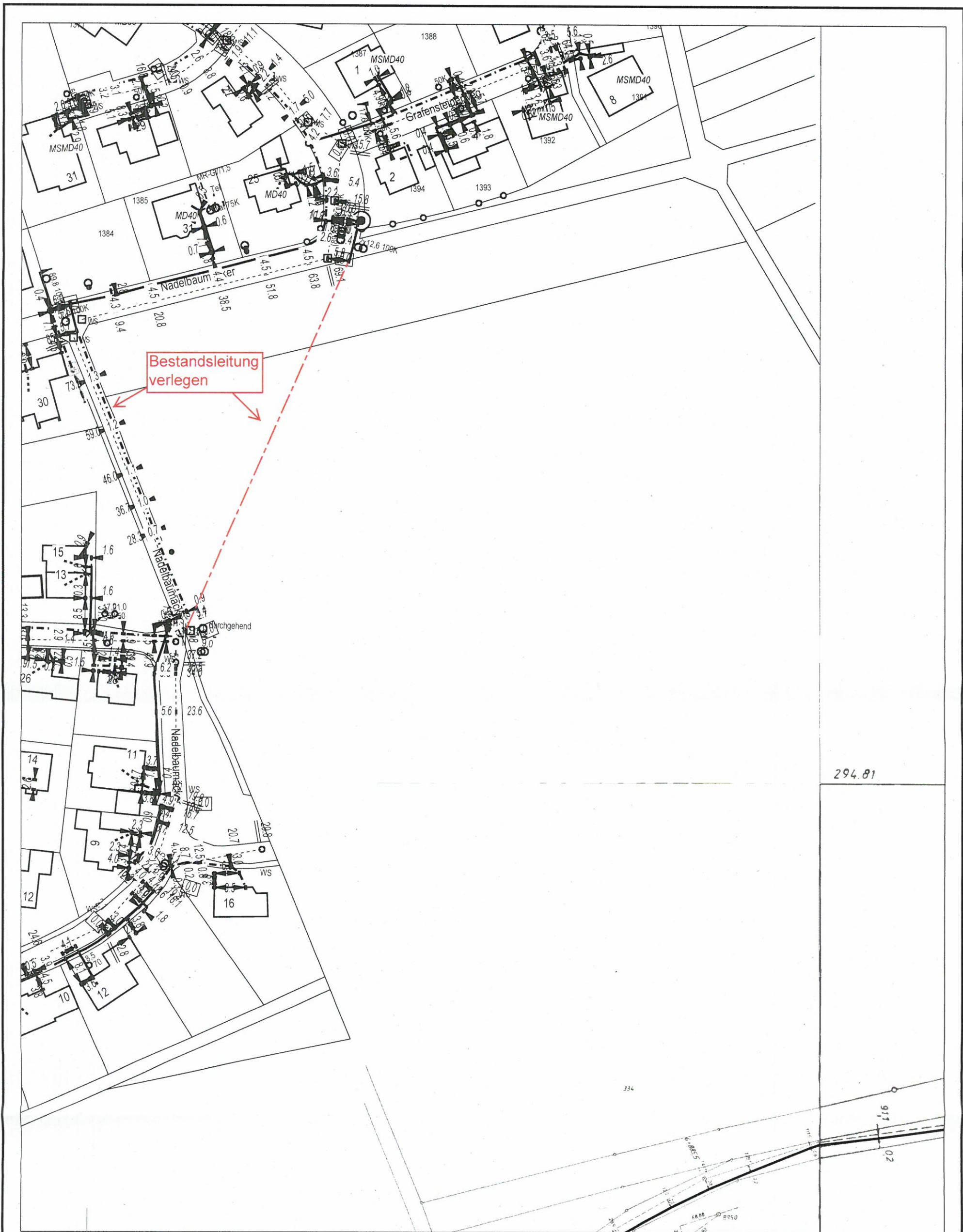
Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Erbach	AsB	1		
Bemerkung:		VsB	731B	Sicht	Lageplan
		Name	Miess, Ruben PTI22	Maßstab	1:1000
		Datum	23.08.2016	Blatt	1







**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB

Tübingen 25.08.2016


Name Sandra Kreußler

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen 21-30-II/2511.2-2101.0-230  
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: [h.kastler@ulm.de](mailto:h.kastler@ulm.de)

CC: [info@ulm.de](mailto:info@ulm.de)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)  
Schreiben vom 20.07.2016

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Nadelbaumäcker**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

## **1. Belange der Raumordnung/Bauleitplanung**

Mit dem Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ soll ein Wohngebiet (WA) am südöstlichen Ortsrand von Ulm-Eggingen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar.

Innerhalb dieser Wohnbaufläche (im nördlichen Bereich) befindet sich im FNP eine Grünfläche. Am südöstlichen sowie am südlichen Rand ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird um eine kurze Erläuterung gebeten, wie diese Grünfläche innerhalb der Wohnbaufläche zustande kam, warum der FNP diesen Zuschnitt am süd- sowie am südöstlichen Rand (in allen drei Fällen von den Grundstücksgrenzen unabhängig) hat und warum die Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich nicht bis hin zu dem landwirtschaftlichen Weg (Flst. Nr. 298) reicht.

Darüber hinaus wird um Erläuterung gebeten, warum dieser Weg (Flst. Nr. 289) im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans am östlichen Ortsrand auf 5 m verbreitert werden soll.

## **2. Belange des Naturschutzes**

Der Umweltbericht (Stand: 06.06.2016) ist nachvollziehbar und plausibel. Bislang liegt noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Ohne eine solche Prüfung lässt sich die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten bzw. deren Umgehung durch Vermeidungsmaßnahmen nicht beurteilen. Der Zwischenbericht (Stand: 15.05.2016) vermag noch nicht ausreichend Aufschluss über die Betroffenheit der dort genannten, geschützten Arten zu geben. Zu fragen ist, ob nicht auch der Eremit als potentielle Art betroffen sein kann. Nach Erstellung des geforderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist Ref. 55/56 nochmals zu beteiligen.

Der Entwurf des Umweltberichts (S. 15) vermerkt zutreffend, dass die Fläche als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte erfasst ist. § 22 Abs. 1 S. 2 NatSchG verpflichtet alle öffentlichen Planungsträger zur Berücksichtigung der Belange des Biotopverbunds. Nach § 15 Abs. 2 NatSchG soll bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Stärkung des Biotopverbunds Sorge getragen werden. Für die externen Kompensationsflächen sollte daher geprüft werden, inwieweit diese auch wiederum Biotopverbundfunktionen erfül-

len können. Hierzu verweisen wir auch auf die Regionale Biotopverbundplanung des Regionalverbandes Donau-Iller.

### **3. Belange der Landwirtschaft**

Zu dem Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ in Ulm-Eggingen bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken.

Durch die Planungen werden mehr als 3 ha hochwertige landwirtschaftliche Fläche der produktiven Landwirtschaft entzogen, für die planexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden weitere 1,68 ha landwirtschaftliche Fläche umgewidmet, und in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung zumindest eingeschränkt. Grundsätzlich bestehen Bedenken gegenüber der Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen (Flächen der Vorrangfluren Stufe I und II), da diese grundsätzlich der produktiven Landwirtschaft vorzubehalten sind.

Die Wirkung der Planungen auf die Landwirtschaft ist unter dem Punkt 4.7 im Umweltbericht dargestellt, was im Rahmen einer Abwägung die ordnungsgemäße Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange ermöglicht. Zur besseren Darstellung der agrarstrukturellen Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen können ergänzend die Daten der Digitalen Flurbilanz verwendet werden. Entsprechend wird angeregt, die Darstellung um diese Daten zu ergänzen.

Da die Planungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, die Darstellung landwirtschaftlicher Belange grundsätzlich eine ordnungsgemäße Berücksichtigung im Rahmen einer Abwägung ermöglicht, und die planexternen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen über das Ökokonto zur Verfügung gestellt werden, können die grundsätzlichen Bedenken für die vorliegende Planung zurückgestellt werden.

### **4. Belange des Luftverkehrs**

Aus rein ziviler luftrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

gez.

Kreuzer

Nr. 21-30-II/2511.2-2101.0-230

Dem  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Per E-Mail: [info@alb-donau-kreis.de](mailto:info@alb-donau-kreis.de)

und

Dem  
Regionalverband Donau-Iller  
Per E-Mail: [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de)

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 25.08.2016  
Regierungspräsidium

gez.  
Kreuzer



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Tübingen 08.08.2016

Name Dr. Doris Schmid

Durchwahl 07071 757-2415

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

An die Stadt Ulm  
Baurecht, Stadtplanung  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm



## **Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ in Ulm-Eggingen**

Sehr geehrter Herr Kastler,

### **I. Anhörung zu oben genannter Planung:**

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

### **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

### **2. Archäologische Denkmalpflege:**

Direkt aus dem BPL-Bereich sind bislang zwar keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt. In Anbetracht der Dichte an Verdachtsflächen östlich von Eggingen und der generell fruchtbaren Böden muss jedoch auch im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Allgemein bitten wir festzuhalten:

1. Der vorgesehene Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 3 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen.
2. Die Erdarbeiten bzw. der Oberbodenabtrag hat mit einem Humuslöffel fachgerecht und im Beisein eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.

3. Gegebenenfalls ist ausreichend Zeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. *Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.*

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Doris Schmid (Tel. 07071/ 757-2415; Mail: [doris.schmid@rps.bwl.de](mailto:doris.schmid@rps.bwl.de)).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. D. Schmid

**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., 22.08.2016  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 16-07296

Mehrfertigung an:  
Georg Schwer GmbH  
Ringinger Straße 9  
89079 Ulm - Eggingen

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Nadelbaumäcker" auf der Gemarkung Eggingen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 20.07.2016

Anhörungsfrist 26.08.2016

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,  
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,  
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund aus Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse und der Oberen Brackwassermolasse, welche teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund werden Gesteine des Oberjuras vermutet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine über die u. g. Anmerkungen zum Bergbau hinausgehenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Bergbau**

Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt die Sandgrube „Kreuzäcker“ der Firma Georg Schwer GmbH. Dieser Tagebaubetrieb wird auf der Grundlage rechtskräftig bestehender Entscheidungen nach dem Bundesberggesetz (BBergG) geführt. Der geringste Abstand der geplanten Wohnbaufläche zur derzeitigen Abbaufäche beträgt ca. 200 m und zum Bereich der Wiederverfüllung ca. 160 m.



Von Seiten der Landesbergdirektion wird empfohlen, für das geplante Wohngebiet geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sowie die zukünftigen Bauherren explizit auf den benachbarten Sandtagebau und evtl. damit verbundene Immissionen frühzeitig hinzuweisen.

### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH**

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I - Ka  
89070 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH  
Karlststraße 1-3  
89073 Ulm

Planung Netze und Anlagen  
Koordination  
N 11/K  
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 / 166-18 30  
Telefax 0731 / 166-18 19  
rolf.herrmann@ulm-netze.de

27.07.2016

## **Bebauungsplan "Nadelbaumäcker", Eggingen**

### **hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ in Eggingen, bestehen von  
Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine generellen Einwände.

Aus den vorgelagerten Netzleitungen kann das geplante Neubaugebiet mit Strom, Erdgas  
und Trinkwasser versorgt werden.

Die Stadtwerke möchten darauf hinweisen, dass zur späteren Stromversorgung eine  
Trafostation erforderlich wird. Als Standort ist von Seiten der Stadtwerke aus  
netztechnischen Gründen der südöstliche Randbereich des Spielplatzes geplant.  
Der Standort ist im Auszug des beiliegenden Bebauungsplanes dargestellt.  
Um entsprechende Übernahme in den Bebauungsplan möchte die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

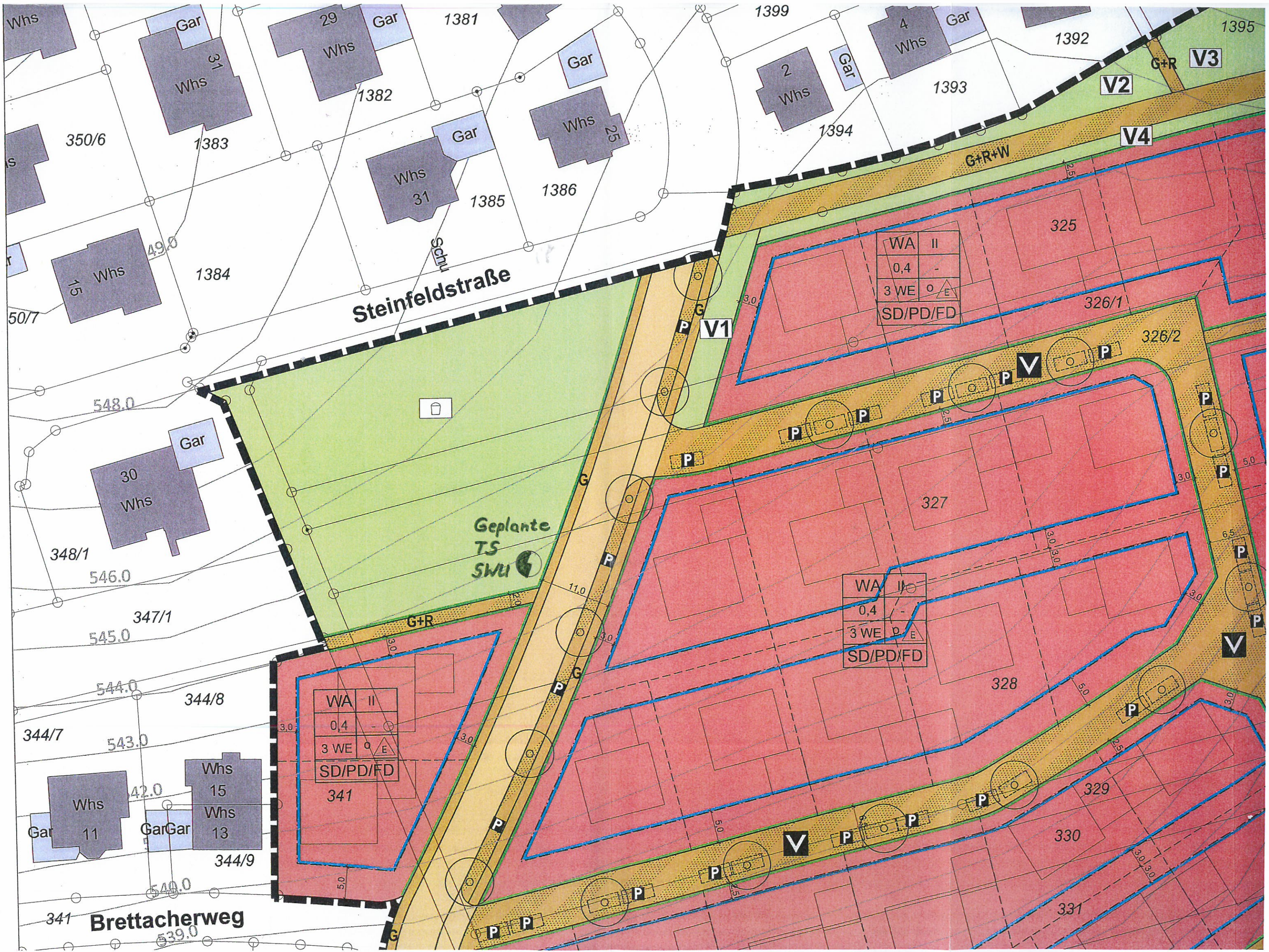
Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlage

Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser und Planauszug TS Standort



Steinfeldstraße

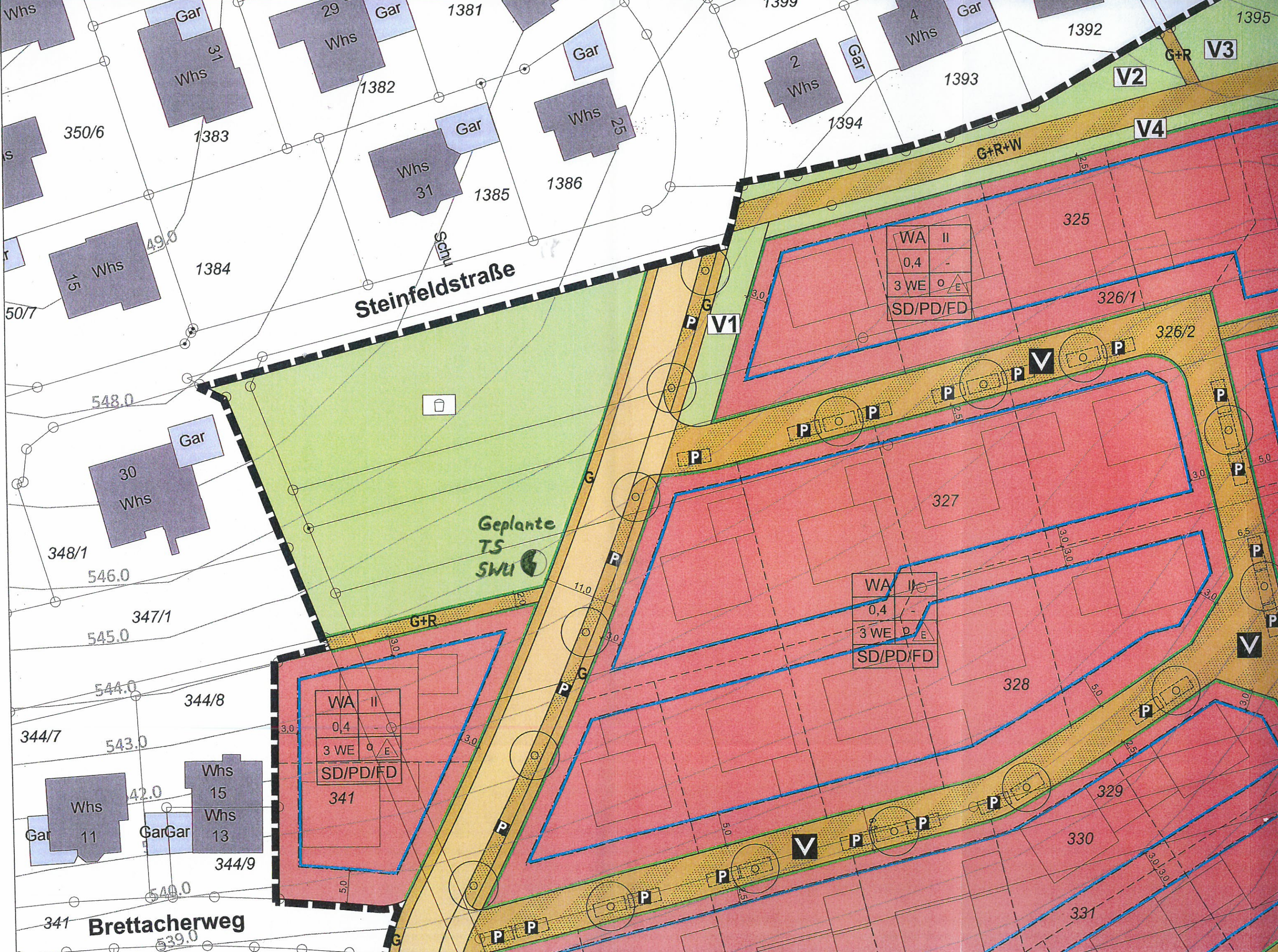
Brettacherweg

Geplante  
TS  
SWU

WA	II
0,4	-
3 WE	⊙ ⊕ ⊔ ⊕
SD/PD/FD	

WA	II
0,4	-
3 WE	⊙ ⊕ ⊔ ⊕
SD/PD/FD	

WA	II
0,4	-
3 WE	⊙ ⊕ ⊔ ⊕
SD/PD/FD	





SUB V-305/16-Sk

13.09.2016  
Nst.: 6046

SUB I

Bebauungsplan "Nadelbaumäcker"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Der vorgelegten Eingriffsbewertung nach dem " Ulmer Modell " stimmt die untere Bodenschutzbehörde nicht zu. Im Plangebiet wird hochwertiger Boden dauerhaft zerstört. Im "Ulmer Modell" wird der Boden in seiner Funktion nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Eingriffsbewertung gemäß der Ökokonto-Verordnung ergibt für den Boden folgende Bewertung:

Bewertungsklasse für die Bodenfunktionen	Bewertungsklasse für die Bodenfunktionen	Wertstufen (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bestand
Flurstück 325	1-3-2	2	8	3631	29048
Flurstück 326/1	2-3-2	2,33	9,33	1158	10804
Flurstück 326/2	2-3-2	2,33	9,33	1848	17241
Flurstück 327	1-3-2	2	8	4097	32776
Flurstück 328	1-3-2	2	8	6506	53048
Flurstück 329	1-3-2	2	8	1075	8600
Flurstück 330	1-3-2	2	8	1531	12248
Flurstück 331	2-3-2	2,33	9,33	2561	23894
Flurstück 332	2-3-2	2,33	9,33	3765	35127
Flurstück 333	2-3-2	2,33	9,33	2395	22345

Bodenfunktionen: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS), Filter und Puffer (FIPU), Standort für Kulturpflanzen (NATBOD)

Für das Schutzgut Boden ergeben sich für den Bestand 244.131 Ökopunkte.

Durch die vorgesehene Planung wird massiv in den Boden eingegriffen und es geht dauerhaft wertvoller Boden verloren. Im "Ulmer Modell" wird der Eingriff in den Boden jedoch nicht berücksichtigt. Insbesondere für das Schutzgut Boden ist jedoch ein sparsamer Umgang zu gewährleisten. Bei Eingriffen sind daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Die unter Ziffer 3.3 des Umweltberichts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführten Maßnahmen (z.B. keine vollständig versiegelnde Flächenbefestigungen für private und öffentliche Stellplätze) zur Vermeidung- und Minderung des Eingriffs in den Boden mindern den Eingriff nicht noch führen diese Maßnahmen zu einem Teilausgleich.

Es findet ein erheblicher Eingriff in den Boden statt, der bisher in der Kompensation nicht berücksichtigt wurde.

Für das Schutzgut Boden ist daher gemäß der Ökokonto-Verordnung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Vor der Erschließung des Plangebietes ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Bodenmanagementplan vorzulegen, in dem der Umgang mit dem Ober- und Unterboden, die Wiederverwertung oder Entsorgung dargestellt ist.

### Naturschutz

Zum „Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“, Stadt Ulm, Stadtteil Eggingen“ (Stand: 16.08.2016) ist folgendes zu sagen:

Der Fachbeitrag Artenschutz ist qualifiziert bearbeitet. Das Fazit, dass sich bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben, ist plausibel nachvollziehbar begründet.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen V1-V3 sind im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufzunehmen.

Für die Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V3 ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.

#### Anmerkung zur Vermeidungsmaßnahme V3:

Wir regen an, Herrn Dr. Schuler zu fragen, wie der Pflegeaufwand für das stehende Totholz im Detail aussieht (z.B. wie oft und auf welche Zeitdauer sollte der Befestigungsdraht kontrolliert werden).

### Wasserrecht

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken und auf einer Fläche im südöstlichen Bereich des Baugebiets versickert werden soll. Eine Versickerung des Regenwassers in die Molasseschichten lässt sich jedoch aufgrund der geringen Durchlässigkeiten dieser Abfolge nur selten realisieren. Daher werden dringend entsprechende Untersuchungen empfohlen.

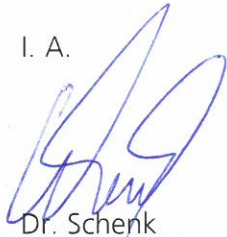
Grundsätzlich wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Die Versickerung ist mit der unteren Wasserbehörde vorab abzustimmen, wobei auch das Umfeld (z.B. Auswirkungen auf umgebende Wohnbebauung, keine Vernässungen im Umfeld, etc.) zu berücksichtigen ist.

Wir weisen darauf hin, dass das Land Baden-Württemberg im August 2016 den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" herausgegeben hat, der ggf. bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Nadelbaumäcker" herangezogen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bzgl. der Erosionsgefährdung Wasser in die "Klasse CC Wasser 1 - Erosionsgefährdung" eingestuft ist (siehe beigelegten Plan).

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

I. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dr. Schenk', written in a cursive style.

Dr. Schenk





LI-Le

2016-08-08  
NSt. 2380

SUB I

Herr Kastler

### Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" in Eggingen

Li V als Träger öffentlicher Belange für Forstwirtschaft und Landwirtschaft nimmt zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Nadelbaumäcker" vom 06.06.2016 wie folgt Stellung:

#### 1. Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

#### 2. Landwirtschaft

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern werden von landwirtschaftlicher Seite aus keine Einwendungen gegen die Inanspruchnahme der Fläche erhoben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Gestaltung des künftigen Wohngebietes sind Belange der Landwirtschaft nicht betroffen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist gegeben.

Nachdem für den externen Ausgleich des Eingriffs Flächen aus dem Ökokonto bereit gestellt werden, werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Wirtschaftsflächen entzogen.



Lemm