

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange-

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden dabei gehört:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer
- Katholische Kirchengemeinde
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadt Ulm – SUB / V Umwelt und Gewerbeaufsicht
- Stadwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Zentralplanung Unitymedia

Es gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein, 2 davon von privaten Einwendern und 4 davon ohne Einwendungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 24.08.2017 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bauliche Höhen von über 30,00 m sind bei der geplanten Bebauung nicht vorgesehen bzw. mittels textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p>

<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 21.08.2017 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt.1): Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Die abwassertechnische Erschließung ist nur bei Gebäuden möglich, die an öffentliche Flächen angrenzen. Bei Gebäuden verschiedener Eigentümer auf Privatgrundstücken sind die Anschlussleitungen als private Entwässerungsleitungen zu errichten und zu betreiben. 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.</p> <p>Abfall und Stadtreinigung (Abt. 2): In diesem großen Baugebiet sind mindestens zwei Containerstandorte für Glas und Altkleider einzuplanen.</p> <p>Fuhrpark und Betriebe (Abt. IV): Die Straßenführung muss so ausgebaut werden, dass für die Sammelfahrten der Müllabfuhr keine Rückwärtsfahrten notwendig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die Erschließung des neuen Quartiers ist so geplant, dass keine Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge im Bereich der Sammelstraßen notwendig sind.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betroffenen Bereich teilweise TK-Linien der Telekom befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>



<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, den Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 32 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unserer Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p> <p>Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Koordination der Sparten erfolgt über die koordinierte Leitungsrunde, eine rechtzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme ist dadurch gewährleistet.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm, Schreiben vom 15.08.2017 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm begrüßt es, dass die innenstadtnahe Konversionsfläche „Am Weinberg“ nun in der Planungshoheit der Stadt Ulm liegt und als urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen entwickelt wird.</p> <p>Am Standort sind künftig überwiegend Wohnnutzungen aber auch nicht störende Gewerbebetriebe – die zum Teil auch im Handwerk zu finden sind – vorgesehen. Für ein</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebietscharakteristik innerhalb des Geltungsbereichs wird größtenteils als urbanes Gebiet festgesetzt, um ein „gutes Miteinander“ von Wohnen und nicht störendem Gewerbe mit urbaner baulicher Dichte zu ermöglichen.</p>

<p>gutes Miteinander dieser Nutzungen, halten wir neben der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ die Ausweisung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6a Baunutzungsverordnung für geeignet. Dies deshalb, weil im § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO festgesetzt werden kann, dass „ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist“. Würde nur ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, ist die Entwicklung hinsichtlich der künftigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe offen ist und es ist zu befürchten, dass sich ausschließlich Wohnnutzung verfestigt. Aus Sicht der Handwerkskammer ist die Fläche „Am Weinberg“ für Ansiedlungen/Verlagerungen von kleinen nicht störenden Handwerksbetrieben durchaus geeignet und sollte auch für diese zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird deshalb darum gebeten, die Interessen der Handwerksbetriebe bei der Aufstellung und Nutzungsfestlegung dieses Bebauungsplans insoweit zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO erfolgt.</p>	<p>Im Bereich um den Stadtteilplatz, in Teilbereichen des zentralen Boulevards sowie im Solitärbau im Kreuzungsbereich Mähringer Weg Ecke Weinbergweg wird auf Grund der zentralen Lage gemäß § 6a Abs. 4 Ziff. 1 festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Dies erzwingt eine gewerbliche Erdgeschossnutzung in diesen Bereichen.</p> <p>Eine darüber hinaus gehende verpflichtende Festsetzung gewerblicher Nutzungen wird nicht getroffen. Dies ist aus Sicht der Stadt Ulm im Bereich der Konversionsfläche „Am Weinberg“ nicht zielführend.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 01.08.2017 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Bezüglich der vorhandenen Altlasten (Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne) und der zu erwartenden Immissionen (von der zukünftigen Straßenbahntrasse) sind die erforderlichen bzw. empfohlenen Maßnahmen aus der Begründung zum Bebauungsplan einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen bezüglich Altlasten und zu erwartender Immissionen wird zugesichert.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Sonderbaufläche (Bund) dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Darlegung der Sachlage in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 2. wird hingewiesen.</p>

<p>beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Seitens des Nachbarschaftsverbandes werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 27.02.2017 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Zum Bebauungsplan nimmt das Polizeipräsidium Stellung aus</p> <p>a) Verkehrlicher Sicht Am Beginn/ Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch eine bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssen diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.</p> <p>Leider enthält der ausgelegte Planungsstand noch keine konkreten Angaben zur Lage der Tiefgaragenzufahrten. Wir raten vorab zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</li> <li>- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung der verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Im überwiegenden Teil des neuen Quartiers sind die Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude zu integrieren. Eine Festsetzung der Lage der Tiefgaragenzufahrten trifft der Bebauungsplan jedoch nicht. Die konkrete Lage der Tiefgaragenzufahrten ist Teil der Entwurfsplanung und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. In diesem Verfahren werden die genannten Belange berücksichtigt, sie sind jedoch nicht Bestandteile des Bebauungsplans.</p>

Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

- Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein- Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.

b) Kriminalpräventiver Sicht

Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtischen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hierzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. So wäre es von Vorteil, wenn im auch auf die Ansiedlung von Kleingewerbe (div. Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Büros etc. hingewirkt werden könnte. Gerade diese Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden. Auch kann eine zu sehr verdichtete Bepflanzung zu Unbehagen führen.</p> <p>Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Das neu entstehende Quartier soll als urbanes Quartier mit Mischnutzung entwickelt werden. Deshalb setzt der B-Plan größtenteils ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden zahlreiche Freiflächen entstehen, die als Begegnungs- und Kommunikationsbereiche dienen. Besonders der Bereich um die ehemalige Panzerhalle herum soll zukünftig als belebter Stadtteilplatz entwickelt werden. Eine attraktive Gestaltung dieser Bereich ist geplant, jedoch nicht Inhalt dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 14.08.2017 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.08.2017 (Anlage 6.11)</u></p> <p>1.) Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Wir weisen jedoch auf das benachbarte Fort „Unterer Eselsberg“ (KD § 28 DSchG) und das im Plangebiet befindliche Vorfeld des Forts (Grünfläche) hin, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, da diese Fläche Bestandteil des Kulturdenkmals ist.</p> <p>2.) Archäologische Denkmalpflege Wir verweisen generell auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. „Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen 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 (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.“</p> <p>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.</p>	<p>Der Bereich des Vorfeldes des angrenzenden Forts Unterer Eselsberg wird mittels Planeinschrieb gekennzeichnet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im südöstlichen Bereich ist die Unterbauung der Fläche durch ein unterirdisches Regenbecken geplant und mit dem LAD abgestimmt. Der vorläufige Umgriff des Regenbeckens ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Ein Teilbereich der Fläche soll als Spielplatz bzw. Spielbereich genutzt werden. Eine denkmalverträgliche Gestaltung ist zu gewährleisten und mit dem LAD abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter 3.2 in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.12)</u></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden lediglich zur Geotechnik vorgebracht:</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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.</p>	<p>Es liegt ein baugeologisches Gutachten vom 07.09.2017 vor. Dieses findet bei den weiteren ingenieurtechnischen Planungen Berücksichtigung. Das Gutachten stützt sich auf einzelne Sondierungsstandorte, die sich über das Plangebiet verteilen. Abschließende Aussagen für das gesamte Plangebiet sind aufbauend auf dem Gutachten nicht möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter 3.5 in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
--	--

<p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk der Homepage des LGRB entnommen werden. Gleiches gilt für das Geotop-Kataster.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 16.08.2017 (Anlage 6.13)</u> Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm – SUB V Umwelt- und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.08.2017 (Anlage 6.14)</u> Naturschutz Die in Kapitel 5.1 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass vor einer Veränderung der Bausubstanz alle Gebäude nochmals entsprechend kontrolliert werden. Zur Sicherstellung und qualifizierten Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen sollte auch die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung textlich festgesetzt werden.</p> <p>Die mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.</p> <p>Unsere Empfehlung: Aufgrund der großflächigen Grünflächen im geplanten Baugebiet und der angrenzenden Grünflächen im Bereich Fort Unterer Eselsberg bietet sich für die Grünplanung die große Chance modelhafte Grünflächen mit hoher biologischer Vielfalt zu gestalten. Diese Chance kann einen wirkungsvollen Beitrag zum Thema „Kommune für biologische Vielfalt“ leisten.</p> <p>Wasserrecht</p>	<p>Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH, die mit der Steuerung der Abbruchmaßnahmen beauftragt ist, weitergeleitet und im Rahmen einer Begehung mit dem qualifizierten Bio-Büro Schreiber bereits umgesetzt. Eine Übernahme der Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht zielführend, da der Abbruch der bestehenden Bausubstanz bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans bereits weitestgehend erfolgt ist.</p> <p>Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung wird als nicht notwendig erachtet, da die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich auf öffentlichen Flächen umgesetzt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung der großflächigen Grünflächen berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

<p>Im Bereich des Gebäudes 49 befinden sich zwei unterirdische Tankanlagen für Heizöl (2x 60.000 Liter). Diese Anlagen sind vor dem Ausbau von einem Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist von einem Sachverständigen bestätigen zu lassen und der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Münchner Str. 4, 89070 Ulm vorzulegen.</p> <p>Auch der Ausbau der bereits stillgelegten Tankanlagen (z.B. ehemalige Tankstelle bei Geb. 28) ist zu dokumentieren und der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH, die mit der Steuerung der Abbruchmaßnahmen beauftragt ist, weitergeleitet und im Rahmen der Abbruchmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Vorlage der Bestätigung eines Sachverständigen über die ordnungsgemäße Stilllegung der unterirdischen Tankanlagen wird zugesagt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.15)</u></p> <p>Der Bebauungsplan „Am Weinberg“ in Ulm wurde auf Belange der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Im ausgewiesenen Bereich ist die Versorgung mit Strom und Trinkwasser aus den bestehenden bzw. angrenzenden Versorgungsnetzen möglich.</p> <p>Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass zwei Standorte und eventuell auch ein dritter für Trafostationen vorgesehen werden müssen. Die Maße der 1. Trafostation 6 x 3 Meter (Platzbedarf 8 x 5 Meter), der 2. Trafostation 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter) und eventuell der 3. Trafostation ebenfalls 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter). Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme in den Bebauungsplan möchten wir deshalb bitten.</p> <p>Es wird um eine frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH in weiteren Schritte gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird unter Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bereich der westlich an den Stadtteilplatz angrenzenden Grünfläche wurde in Abstimmung mit der SWU eine Fläche für eine zentrale Trafostation festgesetzt.</p> <p>Eine Einbeziehung der SWU in die weiteren Schritte wird zugesagt.</p>
<p><u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.16)</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

<p>Um eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird gebeten.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird zugesagt.</p>
<p><u>Private Einwendung 1, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.17)</u></p> <p>Die Einwender sind von der Planung im Bereich der Hindenburgkaserne betroffen. Der bisherige vom Stadtrat genehmigte Bebauungsplan habe eine Überbauung mit maximal 4,5 Geschossen vorgesehen. Damit sei es möglich, auf vergleichsweise kleinem Raum für ca. 2000 Bürgerinnen und Bürger Wohnraum zu schaffen. Nun habe die Bauverwaltung eine verschärfte Verdichtung vorgeschlagen – mit 5,5 Geschossen anstelle der 4,5 Geschosse. Zusätzlich sei auch ein Hochhaus mit 8 Geschossen geplant.</p> <p>Dagegen werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bisher seien in der Nachbarschaft sehr viel kleinere Baukörper und geringere Ausnutzungsziffern angesiedelt. Völlig unpassend sei das geplante Hochhaus in dieser Umgebung.</li> <li>2. In der Vergangenheit hätte die Stadt Ulm schon negative Erfahrungen mit hochverdichteten Bebauungen am Stadtrand gesammelt (z.B. Eichberg, Tannenplatz).</li> <li>3. Mittelfristig sei ein neuer sozialer Brennpunkt, mit Auswirkungen auf das Gebiet zwischen Mähringerweg und Kelternweg, die Folge der höheren Verdichtung. Dies führe bei den Anwohnern zu einer erheblichen Verunsicherung.</li> <li>4. Der vorgeschlagene Verdichtungsgrad verändert den Charakter und die Perspektive des Wohngebietes grundlegend und sei als unangemessen zu bezeichnen.</li> </ol>	<p>Die teilweise Erhöhung der Geschosshöhen von vier plus Staffelgeschoss auf fünf plus Staffelgeschoss bezieht sich lediglich auf die Bebauung entlang des zentralen Boulevards und den nördlich angrenzenden Weinbergweg. Die sonstigen Gebäude sollen auch weiterhin die Höhe von vier Geschossen plus Dachgeschoss nicht überschreiten. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an diesen Stellen um ein Vollgeschoss zu erhöhen, da der Boulevard mit 28 m und der Weinbergweg mit 23 m Breite sehr großzügig dimensioniert sind.</p> <p>Der angesprochene Baukörper mit 8 Geschossen soll sich als städtebaulicher Akzent im Bereich der Kreuzungssituation von Weinbergweg und Mähringer Weg gezielt von der umgebenden Bebauung abheben. Die obersten beiden Geschosse dieses Baukörpers müssen sich jedoch unterordnen und dürfen eine Grundfläche von maximal 60% der überbaubaren Fläche - und somit der darunter liegenden Geschosse - nicht überschreiten.</p> <p>Die Umnutzung des Areals der ehemaligen Hindenburgkaserne in ein urbanes Wohnquartier bietet die große Möglichkeit, neuen und attraktiven Wohnraum in bester Lage zu entwickeln. Im Sinne einer nachverdichtenden Innenentwicklung ist das Areal durch seine Lage und die Anbindung im ÖPNV für die Entwicklung eines dichten Stadtquartiers prädestiniert. In Ulm besteht eine hohe, lokale Nachfrage nach Wohnraum, der sich an dieser Stelle in Teilen decken lässt. Die baulichen Strukturen der umgebenden Bebauung des alten Eselsbergs stammen aus den 60er Jahren. Eine solche Bebauung lässt sich heutzutage nicht mehr mit der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang bringen. Die städtebauliche Struktur und das großzügige</p>

	<p>Angebot an Frei- und Grünflächen innerhalb des neuen Stadtquartiers sichern für die Bewohner eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.</p> <p>Die Bedenken, dass das Stadtquartier "Am Weinberg" mittelfristig zu einem neuen sozialen Brennpunkt werden könnte, sind aus Sicht der Stadt Ulm nicht nachvollziehbar.</p>
<p><u>Private Einwendung 2, Schreiben vom 31.08.2017 (Anlage 6.18)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Am Weinberg“ werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das vorgesehene Hochhaus Ecke Weinbergweg/ Mähringerweg sei mit acht Stockwerken zu hoch angesetzt.</li> <li>2. Im Erdgeschoss des Hochhauses fehle der Café-Bereich als Einladungsoption an die außerhalb des Areals lebende Bevölkerung.</li> <li>3. Das wuchtige, achtstöckige Hochhaus stehe der Planungsabsicht, das Areal in das vorhandene Wohngebiet Eselsberg zu integrieren, entgegen.</li> </ol> <p>Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes im Bürgerzentrum Eselsberg konnte vom Bauamt der Stadt Ulm keine endgültige Mitteilung über die Gestaltung und Nutzung des Eckgrundstücks Weinbergweg/ Mähringerweg gemacht werden. Es hieß jedoch ausdrücklich, gerade die Eckbebauung solle eine „einladende“ Gestaltung erfahren, um von den anderen am Eselsberg Wohnenden positiv angenommen zu werden; es sollte auch der Wunsch der Betrachter wecken, das Areal näher zu erkunden. Gerade die Eckbebauung sollte eine Einladung an Alle ausstrahlen, so dass von einem „Café“ die Rede war, sowie zu diesem hinaufführenden Stufen. Festlegen wollte man sich nicht, aber die Einladungsoption wurde in den Raum gestellt und hätte bei den Betrachtern großen Anklang gefunden.</p> <p>Die Erstellung eines achtgeschossigen Blockes an ebendieser Stelle ruft Entsetzen hervor. Das Gebäude schließe mit dem Straßenverlauf ab, Treppen seien nicht mehr denkbar, und von einem</p>	<p>Der angesprochene Baukörper soll sich mit 8 Geschossen als städtebaulicher Akzent im Bereich der Kreuzungssituation von Weinbergweg und Mähringer Weg gezielt von der umgebenden Bebauung abheben. Die obersten beiden Geschosse dieses Baukörpers müssen sich jedoch unterordnen und dürfen eine Grundfläche von 60% der überbaubaren Fläche - und somit der darunter liegenden Geschosse - nicht überschreiten.</p> <p>Die tatsächliche Erdgeschossnutzung des Baukörpers kann im Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Es wird jedoch festgesetzt, dass im Bereich des 8-geschossigen Baukörpers eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist, wodurch eine gewerbliche Nutzung erzwungen wird. Ein Café ist an dieser Stelle somit eine zulässige Nutzung.</p> <p>Die im Rahmen der Bürgerinformation kommunizierte Vorstellung der städtebaulichen Zielsetzung für die Übergangs- bzw. Eingangssituation Weinbergweg Ecke Mähringer Weg ist weiterhin Bestand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung erhöhte Baukörper an dieser Stelle soll sich gezielt abheben und städtebaulich die Adresse des neuen Quartiers „Am Weinberg“ markieren.</p> <p>Im Erdgeschoss des Baukörpers soll eine gastronomische oder anderweitig öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzung</p>

<p>Café-Ambiente könne keine Rede mehr sein. Die Höhe des Blockes sei fatal; das Gebäude rage mit den acht Stockwerken weit über die anderen Häuser des Areals hinaus, übertreffe auch mit bis zu vier Stockwerken die Umgebung. Ein „Einfügen“ in das gegebene Wohnumfeld sei nicht erkennbar.</p> <p>Es wird an Aussagen ehemaliger Gemeinderäte erinnert, die im Hinblick auf die Biberacherstraße in Wiblingen sagten, dass „so“ nie wieder gebaut werden dürfe. Wenn wieder so dicht wie nun geplant gebaut werde, dann sollte eine ansprechende Gestaltung im Vordergrund stehen, die dem guten und positiv wirkenden Wohnumfeld entspricht und ein Wohlfühlen für alle anstrebe. Der Einwendende möchte nicht, dass sich die in das Areal Einziehenden oder die in der Umgebung Wohnenden benachteiligt fühlen und urteilen „mit uns kann man es ja machen“. Es würde begrüßt werden, wenn die erhobenen Einwendungen zu einem neuen Überdenken des Planes zur Eckbebauung des Areals Weinbergweg/ Mähringerweg und zu einer Änderung beitragen könnten.</p>	<p>angesiedelt werden. Ziel ist es an dieser Stelle, in unmittelbarer Nähe zur neuen Straßenbahnhaltestelle, einen attraktiven und lebendigen Ort zu schaffen, der Besucher und Bewohner ins neue Quartier einlädt.</p> <p>Der gezogene Vergleich mit den Gebäuden in der Biberacher Straße in Wiblingen oder anderen stadträumlichen Situationen aus dieser Zeit kann nicht nachvollzogen werden. Mit der im Vergleich zur umgebenden Bebauung erhöhten baulichen Dichte wird das Ziel verfolgt, ein neues urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, dass ähnliche Strukturen und städtische Qualitäten aufweist, wie die Ulmer Kernstadt.</p>
---	--