



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stefan-Meier-Str. 72, 79104 Freiburg

- per Einschreiben -

 Stadt Ulm  
Hauptabteilung SUB  
c/o Herr Kastler  
8 9 0 7 0 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. <b>19. April 2018</b>					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

SPARTE **Facility Management**  
 GESCHÄFTSZEICHEN **FRFM.138379.1105**  
 ANSPRECHPARTNER Herr Rothe  
 ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
 Stefan-Meier-Str. 72  
 79104 Freiburg  
 TEL +49 (0)761 55770 483 (oder -0)  
 FAX +49 (0)761 55770 499  
 E-MAIL Dieter.Rothe@bundesimmobilien.de  
 INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 12.04.2018

*Kopie an SUB IV*

Ausgelagerte Wohnliegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Mähringer Weg 81 – 97 und Carl-Schurz-Straße 1 – 18; Entwurf Bebauungsplan „Am Weinberg“

Ihr Schreiben vom 22.03.2018; G.-Z.: SUB-Ka

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ erheben wir fristgerecht folgende Einwände:

Die Ausführung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ hätte sehr nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohnanlagen Mähringer Weg 81 – 97 und Carl-Schurz-Str. 1 – 18. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist Eigentümerin der benannten Wohnhäuser und vertritt auch die Eigentümerrechte.

Die BlmA-eigenen Wohnhäuser haben lediglich 3 Vollgeschosse mit einer Höhe von ca. 9 Metern. Die geplante Bebauung des Bpl. „Am Weinberg“ würde in einem Abstand von teilweise weniger als 10 Metern eine Bebauung mit Wohnblocks von 5 bis 10! Geschosse (VI+2G/MU3) bis max. 28 Meter Höhe (Oberkante)+MU3 erlauben. Dies hätte zwangsläufig eine starke Beschattung sowie massive Einschränkung des Tageslichts der BlmA-eigenen Wohngebäude zur Folge. Tagsüber müsste je nach Jahreszeit das Licht eingeschaltet werden und sämtliche Wohn- und Schlafräume der Mieter wären von den oberen Stockwerken der neu gebauten Wohnblocks einsehbar (unakzeptable Einschränkung der Privatsphäre).

Die geplanten Neubauten des Bpl. „Am Weinberg“ fügen sich in keiner Weise in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Teilweise würden die Häuser 5-7 Stockwerke höher sein, als die bisherigen höchsten Wohnhäuser in diesem Stadtteil.

Durch die Einstufung in Urbanes Gebiet gibt es - außer Tankstelle und Disco bzw. Freudenhäuser - nahezu keine bauliche Einschränkung, so dass mit einer starken Zunahme von Emissionen jeglicher

Vorstand:

Dr. Gert Leis, Paul Johannes Fietz • Anstalt des öffentlichen Rechts – Sitz: Bonn

Art zu rechnen ist, zum Beispiel auch störende Handwerksbetriebe. Bisher war dieses Gebiet durch offene Randbebauung mit kleineren Wohneinheiten sowie großzügig umgebenden Grünflächen geprägt. Die geplante massive Nachverdichtung durch quasi einen neuen Stadtteil würde diesen Charakter vollständig zerstören. Hier ist vielmehr ein behutsames und dem derzeitigen Stadtteil angemessenes Vorgehen angezeigt. Die Bebauung in XXL-Größe – wie im aktuellen Entwurf des Bpl. „Am Weinberg“ – ist daher abzulehnen.

Die Wohnqualität der Mieter der BImA-eigenen Wohnhäuser würde durch die Umsetzung des geplanten Bpl. nachhaltig gemindert.

**Aus den vorgenannten Gründen stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ in dieser Form nicht zu.**

Schließlich behalten wir uns vor, eine baurechtliche Prüfung durch die Staatliche Hochbauverwaltung zeitnah zu beauftragen und beantragen hierfür eine Fristverlängerung bis zum 31.05.2018 für eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Koschorreck

I.A.

  
Rothe

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 01. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					


**Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Stefan-Meier-Str. 72, 79104 Freiburg

 Stadt Ulm  
Hauptabteilung SUB  
c/o Herr Kastler  
8 9 0 7 0 Ulm

 SPARTE **Facility Management**

 GESCHÄFTSZEICHEN **FRFM.138379.1105**

ANSPRECHPARTNER Herr Rothe

 ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Stefan-Meier-Str. 72  
79104 Freiburg

TEL +49 (0)761 55770 483 (oder -0)

FAX +49 (0)761 55770 499

E-MAIL Dieter.Rothe@bundesimmobilien.de

INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 29.05.2018

Ausgelagerte Wohnliegenschaften der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Mähringer Weg 81 – 97 und Carl-Schurz-Straße 1 – 18; Entwurf Bebauungsplan „Am Weinberg“

Ihr Schreiben vom 22.03.2018; G.-Z.: SUB-Ka

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich Ihnen für die telefonisch bestätigte Fristverlängerung bis zum 31.05.2018.

Mir liegt nunmehr die eingeholte Stellungnahme des Staatlichen Hochbauamts Ulm vor. Die Hochbauverwaltung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die betroffenen BlmA-eigenen Wohnliegenschaften durch die mögliche Bebauung des Bebauungsplanentwurf „Am Weinberg“ nachteilig beeinflusst würden (siehe Anlage).

Ich erhalte daher die fristgerecht erhobenen Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ vollumfänglich aufrecht und reiche ergänzend die Stellungnahme der Bundesbauverwaltung vom 22.05.2018 nach.

 Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Rothe

Anlage: Schreiben Bundesbau Baden Württemberg vom 22.05.2018 mit Anlage

Vorstand:

Dr. Gert Leis, Paul Johannes Fietz\* Anstalt des öffentlichen Rechts – Sitz: Bonn



# Baden-Württemberg

BUNDESBAU  
STAATLICHES HOCHBAUAMT ULM  
DER LEITER DES AMTES

Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben (FR)

24. Mai 2018

EINGANG 

Staatliches Hochbauamt Ulm • Grüner Hof 2 • 89073 Ulm

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Stefan-Meier-Str.72  
79104 Freiburg

Ulm 22.05.2018  
Telefon 0731 27011-201  
Aktenzeichen U2-33UL.0008-000B/1 / 13  
(Bitte bei Antwort angeben)

  
24/17

## Ausgelagerte Wohnliegenschaften der BImA; Entwurf B-Plan ‚Am Weinberg‘

Schreiben der Stadt Ulm/SUB vom 22.03.2018; G.-Z.: SUB-Ka  
Ihr Schreiben vom 12.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 12.04.2018 baten sie um baufachliche Prüfung, ob die Ausführung des geplanten Bebauungsplans ‚Am Weinberg‘ nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden BImA-eigenen Wohnanlagen Mähringer Weg 81-97 und Carl-Schurz-Str. 1-18 hätte.

Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

### Verschattung:

Die Wohnungen im Mähringer Weg sind nicht nachteilig betroffen.

Die mögliche Bebauung im Bereich der nördlichen Ecke des Bebauungsgebiets ‚Weinberg‘ mit einer Höhe von bis zu 28 m beeinflusst die Gebäude der Carl-Schurz-Straße durch Verschattung von Oktober bis März, am Morgen bis ca. 10 Uhr. Siehe Anlage.

### Entfernung:

Die Baulinie, bzw. Baugrenze ist von den Gebäuden im Mähringer Weg mindestens ca. 20 m entfernt und darf eingeschränkt mit Balkonen, Erkern und Loggien mit einer Tiefe bis 2,00 m, bzw. 2,50 m Tiefe überbaut werden. Somit ergibt sich ein minimal zulässiger Abstand von ca. 17,50 m.



Die Baulinie ist von den Gebäuden in der Carl-Schurz-Straße ca. 52 m entfernt und zu vernachlässigen.

Einsehbarkeit:

Das Gebäude Mähringer Weg 97 steht mit einer Entfernung von > 20 m zur geplanten Baulinie, bzw. - grenze. Die Privatsphäre wird wegen Einsehbarkeit als einschränkend beurteilt.

Bei einem Abstand von min. 52 m zu den Gebäuden der Carl-Schurz-Straße und einer Bepflanzung beidseitig des Weinbergwegs ist die Einschränkung der Privatheit als akzeptabel zu beurteilen.

Abschließend lässt sich noch folgendes erklären:

Für die Wohnungen im Mähringer-Weg:

- Kommt es zur Einschränkung der Privatheit, wegen erhöhter Einsehbarkeit.
- Kann es durch erhöhte Schallemission im urbanen Gebiet (teilweise als ‚Mischgebiet‘ ausgewiesen) zu Lärmbelästigung kommen.

Für die Wohnungen in der Carl-Schurz-Straße:

- Durch die Gebäude entlang des Weinbergwegs wird die Aussicht eingeschränkt.
- Kann es durch erhöhte Schallemission im urbanen Gebiet (teilweise als ‚Mischgebiet‘ ausgewiesen) zu Lärmbelästigung kommen.

Dadurch kann es zur Wertminderung von verschiedenen Wohnungen in beiden Liegenschaften kommen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
LBD RUHDEL

<https://www.sonneneinfuhr.de/#/48.4142.9.563.18/2019.02.10.09.34.2872>

Datum: Berechnen Ansicht: Favoriten Extras: 7

**Berechnung Sonneneinfuhr für:**  
 Ulm, Deutschland  
 10. Feb. 2019 09:34 UTC+1

**Schadaten für markierten Standort**  
 Horizontdämmung: 0,743:37  
 Sonnenaufgang: 07:25:57  
 Sonnenhochstand: 12:24:20  
 Sonnenuntergang: 17:33:24  
 Abenddämmung: 18:05:46  
 Tageslichtdauer: 9h57m27s  
 Distanz (km): 147.614.890  
 Sonnenhöhe: 15,60°  
 Sonnenrichtung: 134,60°  
 Schattenlänge (m): 100,30  
 bei einer Objektgröße (m): 28

**Geodaten für markierten Standort**  
 Mehr Schadaten  
 Drucken

Drucken - Aktuelle Daten  
 Drucken - Tagesdaten  
 Drucken - Aktuelle Karte

**Kontakt**  
 Hilfe & API  
 Das gleiche für den Mond  
 Spende  
 Impressum

G+ Gefällt mir 278 Teilen  
 Diese Website in englischer Sprache  
 suncalc.org

hier Partiale Sonneneinfuhr: 10.06.2021 | 7,5% mehr

Karte Satellit

Google

© 2019 Bundesanstalt für Raumordnung, Sponka Bildat 2018, Dataschick, Geografische Informations ServiceCenter | 20 m

Sonnenstand und Verschattung im Oktober, zwischen 9 und 10 Uhr



<https://www.sonnenuhr.de/#/38.414909/10.2013.10.12/09:24/28/2>

Ziel: Berechnen Ansicht Favoriten Extras 7

**Berechnung Sonnenuhr für:**  
 Ulm, Deutschland  
 12. Okt. 2018 09:24 UTC+2

**Solardaten für markierten Standort**

Hergendämmerung:	07:03:44
Sonnenlaufgang:	07:24:48
Sonnenhöchststand:	13:06:39
Sonnenuntergang:	18:37:42
Abenddämmerung:	19:08:43
Tagelichtdauer:	11h2m54s
Distanz (km):	149.309.876
Sonnenhöhe:	16.00°
Sonnenrichtung:	121.69°
Schattenlänge (m):	97.65
bei einer Obeliskhöhe (m):	28

**Gedanken für markierten Standort**  
**Mehr Solartaten**  
 Drucken

- Drucken - Aktuelle Daten
- Drucken - Tagesstaten
- Drucken - Aktuelle Karte

**Kontakt**  
 Hilfe & APV  
 Das gleiche für den Mond  
 Spende  
 Impressum

Diese Webseite in englischer Sprache  
 suncalc.org

Grafik mit 276 Teilen

hier: Parallele Sonneneinstrahlung: 10.06.2021 | 7.6% (mehr)

Karte Satellit

Sonnenstand und Verschattung im Oktober, 9-10 Uhr



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. 02. Mai 2018				
HAL	I	II	III	IV
zdA				

Kopie an SUB IV

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 22.03.2018**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721**DATUM** 30.04.2018**BETRIFFT** SUB - Ka; Bebauungsplan „Am Weinberg“

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:

Unsere Stellungnahme vom 29.08.2017 gilt unverändert weiter.

Wir werden das Gebiet mit Glasfaser/FTTH ausbauen und sind über die koordinierte Leitungsrunde in die Planungen mit einbezogen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Sirri Colak

i. A.

Ruben Miess

**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: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

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



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm

SUB

Herr Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

 Technische Betriebsführung  
 Magirusstraße 21 / 89077 Ulm  
 Postfach 1740 / 89007 Ulm  
 Tel.: 07 31 / 39 92 -0  
 Fax: 07 31 / 365 46

 Kaufmännische Betriebsführung  
 Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm  
 Postfach 3867 / 89028 Ulm  
 Tel.: 07 31 / 1 66-0  
 Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kopie an SUB IV

 Unsere Zeichen  
 H. Nagel/RME

 Durchwahl  
 39 92 – 1 37

 Datum  
 23.03.2018

## Bebauungsplan „Am Weinbergweg“

Sehr geehrter Herr Kastler,

unsere Stellungnahme von 31.07.2017 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage).

Wir befinden uns in engem Kontakt mit dem IB Degen, der UWS sowie den anderen Versorgungsunternehmen, um den koordinierten Leitungsplan zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.



M. Reiser

T. Nagel

**LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS**

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

 Stadt Ulm  
 SUB  
 Herr Kastler  
 Münchner Strasse 2  
 89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 24. April 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Susanne Dreher**

Gesundheit

Zimmer 2G-07

**Telefon 0731 185-1703**
**Telefax 0731 185-1738**

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

19. April 2018

**Bebauungsplan „Am Weinberg“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen. Die Auflagen aus der Stellungnahme vom 01.08.2017 bleiben bestehen. Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen bezüglich Altlasten und zu erwartender Immissionen wird seitens der Stadtverwaltung Ulm in der öffentlichen Auslegung zugesichert.

Mit freundlichen Grüßen


 Susanne Dreher

*Kopie  
an SUB IV*
**Dienstgebäude**

 Landratsamt  
 Alb-Donau-Kreis  
 Schillerstraße 30  
 89077 Ulm

 0731 185-0  
 Direktanschluss siehe oben  
 Internet: www.alb-donau-kreis.de

**Besuchszeiten**

 Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
 Do 08:00 - 17:30 Uhr  
**und nach Vereinbarung**

 Zahlungsempfänger:  
 Kreiskasse Alb-Donau-Kreis

 IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
 BIC: SOLADES1ULM

 Hauptbahnhof,  
 Busbahnhof  
 und Haltestelle  
 Ehinger Tor

 Zertifikat seit 2009  
 audit berufundfamilie

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. April 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



Regionalverband Donau-Iller ▪ Schwambergerstr. 35 ▪ 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung SUB  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Telefon: 0731 / 17608-17  
Telefax: 0731 / 17608-3917  
E-Mail: martin.samain@rvdi.de  
Homepage: www.rvdi.de

Ihr Aktenzeichen: SUB-Ka  
Ihr Schreiben vom: 22.03.2018

Unser Zeichen: Sam/Se  
Datum: 26.04.2018

### Bebauungsplan "Am Weinberg", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Samain  
stv. Verbandsdirektor



lokale agenda  
ulm 21

AK Energie

lokale agenda ulm 21 c/o Stadt Ulm · OB/A · 89070 Ulm

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	Anlage 7.7 zu GD 236/18
Eing.	03. MAI 2018
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Kontakt:  
Agenda-Büro der Stadt Ulm  
Frauenstraße 19  
89073 Ulm

Tel. 0731-161-1015  
Fax 0731-161-1675

[agendabuero@ulm.de](mailto:agendabuero@ulm.de)

### Stellungnahme der lokalen agenda ulm 21 zum Bebauungsplan „Am Weinberg“

Die lokale agenda ulm 21 und ihr AK Energie begrüßen ausdrücklich die auf ein nachhaltiges Stadtquartier ausgerichteten Elemente des Bebauungsplanes für das Quartier „Am Weinberg“. Die dichte Bebauung sorgt für eine gute Ausnutzung der im Stadtgebiet knappen Grundstücksflächen für den Wohnungsbau, die gute Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz am Eselsberg sowie eine Berücksichtigung zunehmender E-Mobilität bei der Stromversorgung sind auf nachhaltige Mobilität ausgerichtet. Auch eine Betrachtung des Themas Artenvielfalt halten wir im Zusammenhang mit der Mitgliedschaft Ulms im kommunalen Bündnis für biologische Vielfalt für wichtig.

Der AK Energie begrüßt auch ausdrücklich die Festsetzung eines Energiestandards für das neue Wohngebiet, der über dem gesetzlich geforderten Standard liegt. Diese Vorgabe ist ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Ulmer Klimaziele. Auch die Erstellung des Energie- und Wärmekonzeptes für den Weinberg durch das Ebök-Institut wird als hilfreiche Grundlage erachtet, die durch eine hohe Übertragbarkeit auch für andere künftige Baugebiete in Ulm fundierte Empfehlungen enthält. Der Umstand, dass die Stadt Ulm Eigentümerin der Flächen ist, bietet auch hier hervorragende Möglichkeiten, indem bei der Vergabe der Grundstücke besonders klimafreundliche und nachhaltige Konzepte bevorzugt werden.

Die Festsetzung des KfW-55-Standards im Rahmen der Grundstückskaufverträge wird allerdings als zu schwach bewertet. Ein städtebaulicher Vertrag oder besser die Festsetzung eines vorgegebenen Standards im Bebauungsplan hat eine stärkere Verbindlichkeit und kann im Verlauf der sich über Jahre hinziehenden Bebauung des Areals nicht „wegverhandelt“ werden. Eine solche Festsetzung wäre ein klares Bekenntnis zum Klimaschutz und zur Energiewende durch den Gemeinderat.

Zum anderen folgt die Festsetzung des KfW-55-Standards nicht den Empfehlungen des Energiekonzeptes von Ebök. Dort heißt es auf S. 6: „Unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Kriterien stellt der KfW-Effizienzhaus-40-Standard im Geschosswohnungsbau derzeit ein Optimum für das Baugebiet dar. Es wird empfohlen, diesen Standard für das Quartier vorzuschreiben.“

Der AK Energie fordert eine Berücksichtigung dieser Empfehlung bei der Festsetzung des Energiestandards. Durch diesen Standard können laut Büro Ebök spezifische Treibhausgas-Emissionen von 15 kg/(m<sup>2</sup> a) gegenüber 16 kg/(m<sup>2</sup> a) beim KfW-Effizienzhaus-55 erreicht werden. Dies entspricht einer Einsparung von rund 90 t CO<sub>2</sub> pro Jahr für das gesamte Quartier (Ebök S. 73).

Das Argument der hohen Mehrkosten im Vergleich zum KfW-55-Standard ist nicht zutreffend: Die Mehrkosten eines KfW-Effizienzhaus-40 gegenüber dem KfW-Effizienzhaus-55 betragen laut Ebök-



Konzept 65 €/ m<sup>2</sup>. Das sind weniger als 3 %, wenn man für ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten, das der EnEV 2014 entspricht, 2.400 €/ m<sup>2</sup> ansetzt (Bundesvereinigung Bauwirtschaft, [www.bv-bauwirtschaft.de](http://www.bv-bauwirtschaft.de))

Da der relative Anteil der Lüftung an den Gesamtwärmeverlusten zwischen 50% und 65% liegt, ist eine wesentliche Reduzierung der Wärmeverluste mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung möglich. Der KfW-40-Standard ist praktisch nur mit einer solchen Lüftungsanlage erreichbar, die eine Reduzierung des Energieverbrauches und der damit verbundenen Kosten während der Nutzungszeit (bei geringen Mehrkosten in der Bauphase) bewirkt.

Darüber hinaus ist laut Büro Ebök in den nächsten Jahren weiterhin mit einer staatlichen Förderung des KfW-40-Standards zu rechnen, so dass die Mehrkosten für den Bau weitestgehend ausgeglichen werden könnten.

Betrachtet man die zu erwartende Festsetzung des KfW-55-Standards für Neubauten ab 2020, so würde das neue Quartier die Möglichkeit bieten, den früher geltenden Ulmer Energiestandard "30 % unter der gesetzlichen Vorgabe" hier wieder beispielhaft aufzugreifen.

Insgesamt bedauern wir, dass in die Beschlussvorlage die Nutzung von Solarstrom und damit verbundene Kosteneinsparpotentiale für künftige Bewohner über entsprechende Nutzerstrommodelle keine Erwähnung findet, obwohl ausreichend Dachflächen zur Verfügung stehen: mit Solarmodulen könnten laut Büro Ebök (s. S. 31) Energie- und Wärmekonzept) rund 1.050 MWh Strom zu erzeugen, das wären genau 50 % des zu erwartenden Strombedarfes von 2.100 MWh pro Jahr (Grundlage: Eintausend 2-Personen-Haushalte mit einem durchschnittlichen Strombedarf von 2.100 kWh pro Jahr, Quelle: [www.stromspiegel.de](http://www.stromspiegel.de)). Die Treibhausgasemissionen des gesamten Quartiers könnten um 40 % gesenkt werden, wenn das Solarstrompotenzial genutzt wird (Ebök S. 74).

Entsprechend wird in den Unterlagen nicht auf die Nutzung eines Quartiersstromspeichers eingegangen, wie er im Vorfeld in mehreren Vorbereitungsgremien auch des Gemeinderats zur Sprache kam.

Wir fordern daher, bei künftigen Planungen bezüglich des Quartiers „Am Weinberg“ verstärkt die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Solarstrom zu berücksichtigen.

Da unter anderem aus der Erfahrung der UWS bekannt ist, dass für den Energieverbrauch eines Gebäudes das Nutzerverhalten ausschlaggebend ist, empfehlen wir dies zu berücksichtigen und den Nutzern entsprechende Möglichkeiten zur Steuerung ihres Energieverbrauches an die Hand zu geben. Als Beispiel sei hier das Nutzerinterface des Aktiv Plus Hauses in Frankfurt angeführt, mit dem für jede Wohnung die Verbräuche für Strom und Heizung transparent dargestellt werden.


#### Zusammenfassung:

Um den durch die Stadt Ulm selbst gesetzten Klimaschutzziele zu entsprechen, sind aus Sicht der lokalen agenda ulm 21 nachfolgende Punkte zwingend zu berücksichtigen und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

- Energiestandard KfW 40 gemäß Empfehlung des Büro Ebök den für das Quartier,
- die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Solarstrom.

Der AK Energie erinnert an die vorbildlichen Klimaschutzziele der Stadt Ulm, die nur mit entsprechenden Maßnahmen und der Bereitschaft, Kosten für den Klimaschutz in Kauf zu nehmen, erreicht werden können. Auch im Hinblick auf den angestrebten European Energy Award Gold appellieren wir an den Gemeinderat und die Stadtverwaltung, bei allen weiteren Planungen im Sinne des Klimaschutzes zu verfahren und oben angeführte Anregungen in Erwägung zu ziehen.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink that reads "Wolf Probst". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Wolf Probst  
Sprecher AK Energie  
lokale agenda ulm 21



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB


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

Tübingen 03.05.2018

Name Sandra Kreuzer

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen 21-15/2511.2- 2101.0/150/19  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)  
Schreiben vom 22.03.2018

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

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

## B. Stellungnahme

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

gez.  
Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/150/19

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)*  
*CC: [martin.samain@rvdi.de](mailto:martin.samain@rvdi.de)*

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 03.05.2018  
Regierungspräsidium

gez.  
Kreuzer



**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., 16.04.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-03064

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

#### **Bebauungsplan "Am Weinberg", Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben Az.: SUB-Ka vom 22.03.2018

LGRB-Stellungnahme Az.: 2511//17-07635 vom 23.08.2017

Anhörungsfrist 04.05.2018

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 23.08.2017 (Az. 2511//17-07635) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Im Original gezeichnet

Valentina Marker

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM/Sn

Ulm, 09.05.2018  
Nst.: 6693

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Am Weinberg“**

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

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.

Die abwasertechnische 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 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.

Die bestehenden privaten Entwässerungsleitungen auf der Westseite der drei Mannschaftsgebäuden entlang des Mähringer Wegs müssen zur Gebäudeentwässerung bestehen bleiben bzw. an die neue Hausanschlussleitung angeschlossen werden. Diese privaten Entwässerungsleitungen liegen innerhalb der Flächen für Tiefgaragen.

Im Bebauungsplan kann der Umgriff des unterirdischen Regenbeckens verkleinert werden. (siehe Lageplanausschnitt)

Der bestehende Anschlusskanal zum Mähringer Weg für das gepl. Regenrückhaltebecken liegt außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das private Grundstück muss im Bereich des öffentlichen Kanals auf einer Breite von 3,00 m mit einem Leitungsrecht (siehe farblich markierte Fläche im Lageplan) belastet werden. Das Leitungsrecht ist mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Kontrollschächte müssen zur Kontrolle und Wartung ständig zugänglich sein. Der Zugang darf nicht mit Hecken, Einzäunung, oder sonstigen Hindernissen behindert werden.

Die Kanaltrasse (Leitungsrecht) darf nicht überbaut werden.

Im Bereich der Kanaltrasse (Leitungsrecht) dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

In der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan soll der Punkt 1.11.5 wie folgt ergänzt werden:

- Die Dachbegrünung entspricht den wasserrechtlichen Vorgaben und somit sind Ausnahmen für eine andere Dachbefestigung (ausgenommen sind Dachterrassen und Photovoltaikanlagen) nicht zulässig.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Es ist auf jeden Fall ein Containerstandplatz mit einzuplanen (3,5 auf 6 m). Im Plan sind von uns drei Vorschläge für einen Containerstandort eingezeichnet.

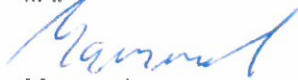
Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.

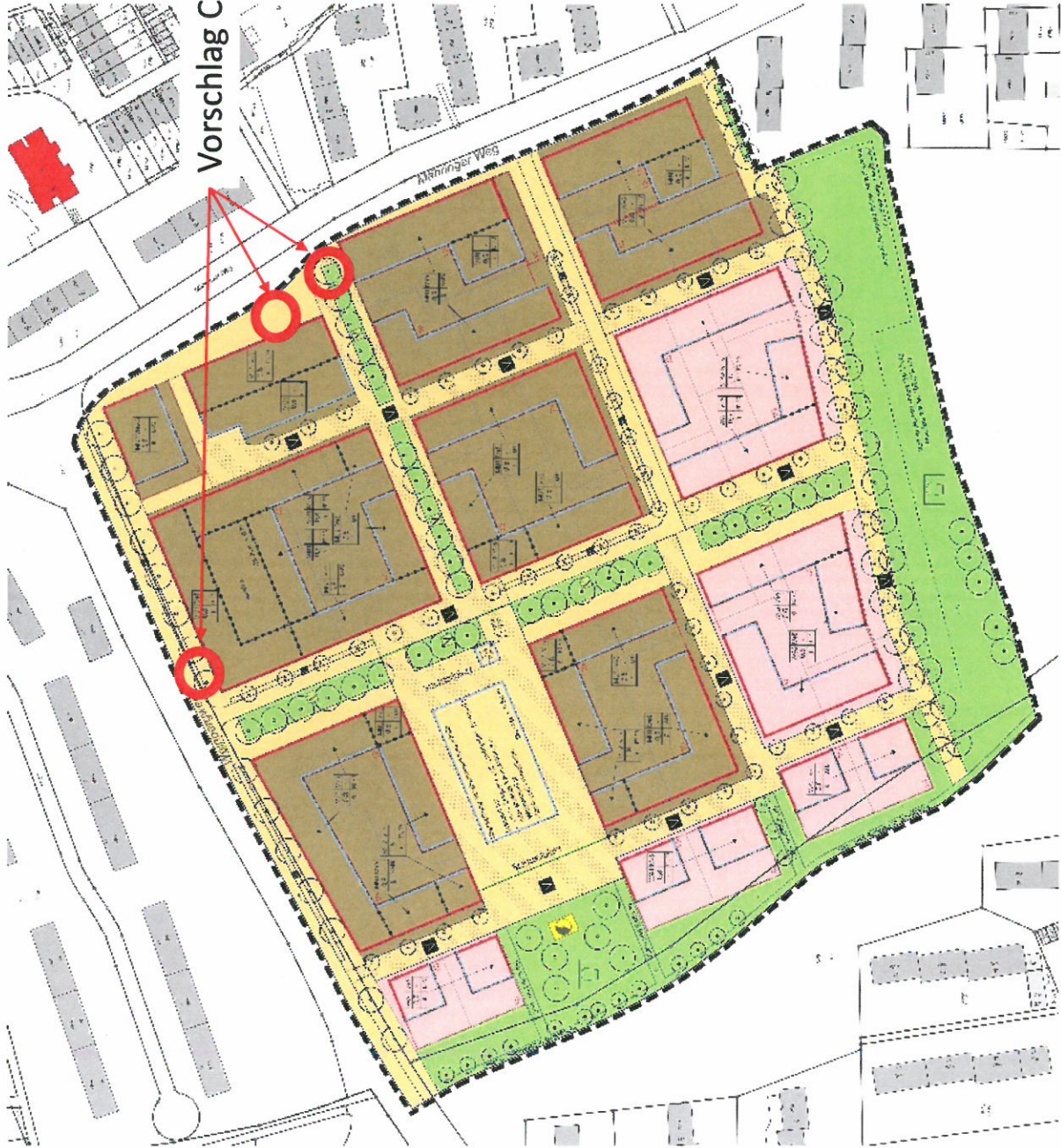


Mammel

Anlage:

- Plan mit Standortvorschläge Container
- Lageplanausschnitt Verkleinerung des Umgriffs des unterirdischen Regenbeckens
- Lageplan Leitungsrecht EBU – Anschluß Mähringer Weg

Vorschlag Containerstandort







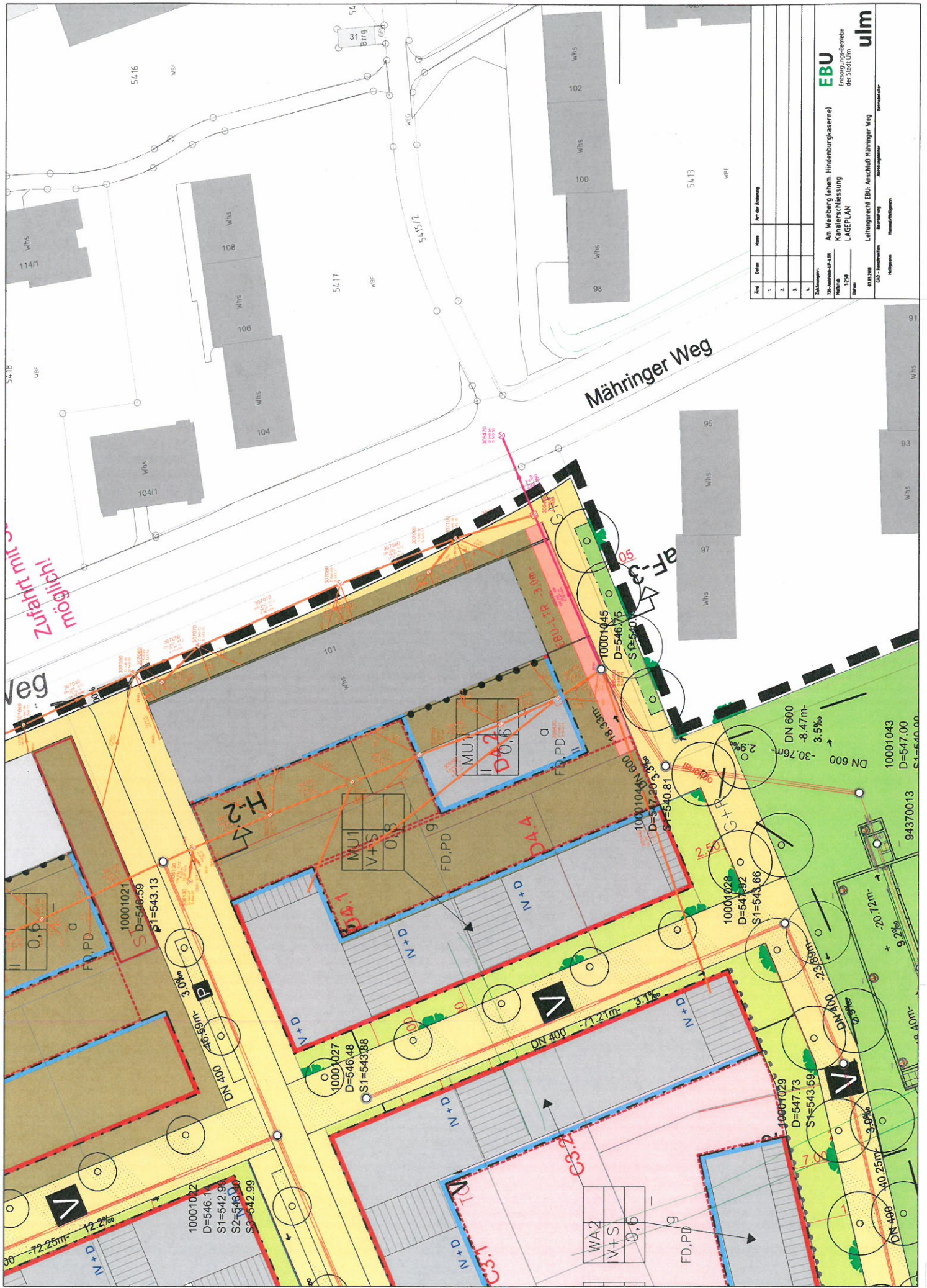
Umgift des unterirdischen Regenbeckens mit notwendigen Aufbauarbeiten

Vorfeld des Fort Unterer Eselsberg  
(Baudenkmal Nr. 1021344/12)

*Änderung Angriff Regenstation*

Übertragung der  
- Standort für  
- Vorarbeiten (z.B. Erdarbeiten)  
- Vorarbeiten (z.B. Erdarbeiten)  
- Vorarbeiten (z.B. Erdarbeiten)  
OK max. = 50 m





Best.	Strich	Blatt	Art der Abwasser
1.			
2.			
3.			
4.			

Zustimmung:  
 17.04.2018  
 1258  
 17.04.2018  
 1258

Am Weinberg (ehem. Hindenburgkaserne)  
 Kanalschließung  
 LAGEPLAN  
 Leitungsrcht EBU Anschluss Mähringer Weg

EBU  
 Energieversorgungs-  
 Betriebs-  
 der Stadt Ulm

ulm

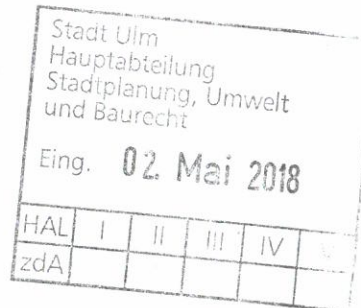
17.04.2018  
 1258  
 17.04.2018  
 1258

17.04.2018  
 1258  
 17.04.2018  
 1258



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

Stadt Ulm  
SUB I - Ka  
Herrn Heinrich Kastler  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm



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

Asset Management & Planung/Projektierung  
N 11  
Wolfgang Daubner/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 166-10 85  
Telefax 0731 166-18 19  
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

26.04.2018

*Kopie an SUB I U*

## Bebauungsplan "Am Weinberg"

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

Sehr geehrter Herr Kastler,

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, Trinkwasser und TK aus den bestehenden bzw. angrenzenden Versorgungsnetzen möglich.

Es muss ein Standort für eine zentrale Trafostation in der westlich angrenzenden Grünfläche vorgesehen werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Frau Tümmers.

Des Weiteren müssen 6 öffentliche Trafostationen in die Wohnquartiere integriert werden.

Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme der Trafostationen in den Bebauungsplan möchten wir deshalb bitten.

Die Planung der E-Mobilität und der Quartierspeicher erfolgt in Abstimmung mit der Projekt-Lenkungsgruppe Stadtquartier Am Eselsberg.

Ein innovatives Beleuchtungskonzept (WLAN, 5G) für das geplante Baugebiet ist in Prüfung.

Wir bitten Sie dies zu beachten und bitten um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.

Hans-Peter Peschl



i. A.

Florian Meier



Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser





**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** ZentralePlanungND [ZentralePlanungND@unitymedia.de]  
**Gesendet:** Montag, 9. April 2018 11:25  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan "Am Weinberg "  
**Anlagen:** Antwort\_275143 (1).pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben

vom 23.08.2017. Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung  
Access Network Deployment



**unitymedia**

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

**Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel**

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 |

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



FW

24.04.2018  
NSt. 7120

SUB I  
Herr Kastler

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Weinberg“**

Ihr Schreiben vom 22.03.2018

Es gilt weiterhin die Stellungnahme vom 17.09.2017!

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Die (verkehrsberuhigten) Erschließungsstraßen sind so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann.

Für Gebäude, bei denen die obersten Fensterbrüstungen von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,00 m über der davor liegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten baulichen Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen.

Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.

Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.



Buschow



IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

16. April 2018

**Bebauungsplan „Am Weinberg“**


Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Unserer Ansicht nach ist die Versorgung durch den Lebensmitteleinzelhandel nicht ausreichend sicher gestellt. Um eine wohnortnahe Versorgung sicher zu stellen, sollte für den REWE Michalik über eine Erweiterungsoption am bisherigen Standort gesprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Katrin Asdonk