

Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 03.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 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
 Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
 Zentralplanung Unitymedia

Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, 3 davon ohne Einwendungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 12.04.2018 (Anlage 7.1)</u> Die Ausführung des Bebauungsplans „Am Weinberg“ hätte sehr nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohnanlagen Mähringer Weg 81 – 97 und Carl-Schurz-Straße 1 – 18. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist Eigentümerin der benannten Wohnhäuser und vertritt auch die Eigentümerrechte.	Die Einschätzung kann aus Sicht der Stadt Ulm nicht geteilt werden. Die Wohnanlage Mähringer Weg 81-97 liegt südlich des Geltungsbereichs und grenzt mit einem Abstand von mindestens 20 m an das bereits bestehende und im Rahmen der Quartiersentwicklung erhalten bleibende südlichste Mannschaftsgebäude mit 3 Vollgeschossen. Die Wohnanlage Carl-Schurz-Straße 1-18 liegt nördlich des Geltungsbereichs und hat einen Abstand von mindestens 39 m zum Geltungsbereich bzw. mindestens 50 m bis zur

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).	zukünftigen Bebauung des neuen Quartiers „Am Weinberg“. Der Bebauungsplan „Am Weinberg“ setzt die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich größtenteils auf 18 m mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und in zentralen Lagen auf 21 m mit 5 Vollgeschossen und Staffelgeschoss fest. Lediglich im Bereich der Kreuzungssituation Weinbergweg – Mähringer Weg ist ein städtebaulicher Hochpunkt mit 6 Vollgeschossen und zwei zusätzlichen Geschossen, die jedoch maximal 60 % der zulässigen Grundfläche haben dürfen, geplant. Die mit diesem maximal 28 m hohen Baukörper einhergehende Verschattung der umgebenden Bestandsbebauung wurde vom Büro ebök aus Tübingen mittels 3D-Simulation geprüft. Die Verschattungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße durch die neue Bebauung nur unwesentlich verschattet wird. So ist überwiegend im Winter (Sonnenstand 17. Januar) zwischen 9 und 11 Uhr eine teilweise und wandernde Verschattung der benannten Bestandsgebäude zu erwarten. Auf Grund der Entfernung der geplanten Bebauung von 20 bzw. rund 57,50 m zu den umliegenden BlmA-Gebäuden ist auch die befürchtete Einsehbarkeit in die Wohnungen der oberen Geschosse aus Sicht der Stadt Ulm nicht begründet.
Die geplanten Neubauten des Bpl. „Am Weinberg“ fügen sich in keiner Weise in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Teilweise würden Häuser 5-7 Stockwerke höher sein, als die bisherigen höchsten Wohnhäuser in diesem Stadtteil.	Die geplante Bebauung und ihre Struktur sind Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, der sich intensiv mit der baulichen Entwicklung dieses Bereichs unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsbebauung auseinandergesetzt hat. Die geringfügig erhöhte Bebauung im Vergleich zur umgebenden Bebauung von 1 bis 2 Geschossen wird damit begründet, dass auf der Fläche im Sinne der Innenentwicklung möglichst viel neuer und attraktiver Wohnraum entstehen soll.
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 Art zu rechnen ist. Zum Beispiel auch störende	Die im zentralen Teil des Plangebietes festgesetzte Gebietscharakteristik des Urbanen Gebietes (MU) dient gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen,

Handwerksbetriebe. Bisher war dieses Gebiet durch offene Randbebauung mit kleinen Wohneinheiten sowie großzügig umgebenden Grünflächen geprägt. Die geplante massive Nachverdichtung durch quasi einen neuen Stadtteil würde diesen Charakter vollständig zerstören. Hier ist vielmehr ein behutsameres 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 BlmA-eigenen Wohnhäuser würde durch die Umsetzung des geplanten Bpl. nachhaltig gemindert. Aus den vorangegangenen Gründen stimmen wir dem Entwurf des Bebauungsplans „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.	die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind somit nicht zulässig. Zudem schränkt die vergleichsweise geringe Tiefe der neuen Baukörper die Art der gewerblichen Nutzungen ein. Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers „Am Weinberg“ hat das Ziel einer verträglichen Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum in integrierter Lage. Die angestrebte bauliche Struktur und Dichte entspricht der heutigen Vorstellung von Städtebau und soll für die (Weiter-)Entwicklung des alten, unteren Eselsbergs mit seiner baulichen Nachkriegsstruktur neue Impulse setzen. Diese Einschätzung kann von der Stadt Ulm auf Grund der bereits benannten Belange nicht geteilt werden. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Stellungnahme ist bisher nicht eingegangen.
<u>Staatliches Hochbauamt Ulm (auf Anfrage der BlmA), Schreiben vom 22.05.2018 (Anlage 7.2)</u> In Ihrem Schreiben vom 12.04.2018 bat die BlmA um baufachliche Prüfung, ob die Ausführung des geplanten Bebauungsplans „Am Weinberg“ nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden BlmA-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	Wird zur Kenntnis genommen. Eine zeitweise Verschattung von angrenzenden Gebäuden ist bei baulichen Entwicklungen im Siedlungsbestand nicht auszuschließen. Die mit

Bebauungsgebietes „Am 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. 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. 2,5 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. Einhsehbarkeit: Das Gebäude Mähringer Weg 97 steht mit einer Entfernung von weniger als 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-Schutz-Straße und einer Bepflanzung beidseitig des Weinbergweges ist die Einschränkung der Privatsphäre 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.	dem maximal 28 m hohen Baukörper einhergehende Verschattung der umgebenden Bestandsbebauung wurde vom Büro ebök aus Tübingen mittels 3D-Simulation geprüft. Die Verschattungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass die nördlich angrenzende Bebauung entlang der Carl-Schurz-Straße durch die neue Bebauung nur unwesentlich verschattet wird. So ist überwiegend im Winter (Sonnenstand 17. Januar) zwischen 9 und 11 Uhr eine teilweise und wandernde Verschattung der benannten Bestandsgebäude zu erwarten. Darüber hinaus hält die geplante Neubebauung mit bis zu 28 m Höhe eine Abstandsfläche von mindestens 18 m (bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) ein. Dieser Abstand ist weitaus größer als die gemäß LBO §5 LBO geforderte Abstandsfläche von ca. 11,2 m (entspricht 0,4 der Wandhöhe). Die gemäß § 5 LBO geforderte Abstandsfläche beträgt bei der geplanten Bebauung mit maximal 18 m Höhe bei 0, 4 der Wandhöhe 7,2 m. Der geplante Abstand von mindestens 10,5 m (bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) fällt weitaus größer aus. Diese Auffassung wird von der Stadt Ulm nicht geteilt. Die geplante Bebauung hält, wie bereits dargelegt, eine Abstandsfläche mit mindestens 10,5 m Tiefe ein. Darüber hinaus werden entlang der Grundstücksgrenze des Gebäudes Mähringer Weg 97 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt, die die Einsehbarkeit zusätzlich einschränken. Der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben.
--	--

- Kann es durch erhöhte Schallemission im urbanen Gebiet (teilweise als Mischgebiet ausgewiesen) zu Lärmbelästigungen kommen. Für die Wohnungen in der Carl-Schurz-Straße: - Durch die Gebäude entlang des Weinbergweges wird die Aussicht eingeschränkt. - Kann es durch erhöhte Schallemission im urbanen Gebiet (teilweise als Mischgebiet ausgewiesen) zu Lärmbelästigungen kommen. Dadurch kann es zur Wertminderung von verschiedenen Wohnungen in beiden Liegenschaften kommen.	Das im zentralen Teil des Plangebietes festgesetzte Urbane Gebiet (MU) dient gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind somit nicht zulässig. Der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Diese Einschätzung kann von der Stadt Ulm auf Grund der oben genannten Sachverhalte nicht nachvollzogen werden.
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 7.3)</u> 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 23.03.2018 (Anlage 7.4)</u> Unsere Stellungnahme vom 31.07.2017 bleibt weiterhin bestehen. Wir befinden uns in engem Kontakt mit dem IB Degen, der UWS sowie den anderen Versorgungsunternehmen, um den koordinierten Leitungsplan zu erstellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 19.04.2018 (Anlage 7.5)</u> Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen. Die Auflagen aus der Stellungnahme vom	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen

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.	Maßnahmen bezüglich Altlastenbeseitigung und Verringerung der Immissionen wird durch die Stadtverwaltung auch weiterhin zugesichert.
<u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 26.04.2018 (Anlage 7.6)</u> Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Lokale Agenda Ulm 21, Schreiben vom 03.05.2018 (Anlage 7.7)</u> Die lokale agenda 21 und ihr AK Energie begrüßen ausdrücklich die auf ein nachhaltiges Stadtquartier ausgerichteten Elemente des Bebauungsplans 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 Eigentümer der Flächen ist, bietet auch hier hervorragende Möglichkeiten, indem bei der Vergabe der Grundstücke besonders klimafreundliche und nachhaltige Konzepte bevorzugt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des KfW-55-Standards im Rahmen der Grundstücksverträge 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.	Mit der Festsetzung des KfW-Standards innerhalb des Plangebietes hat sich die Verwaltung zusammen mit dem Büro ebök und der UWS intensiv auseinandergesetzt. Letztendlich wurde der KfW-Effizienzhaus 55-Standard gewählt, da sich dieser bei einem FUG-Anschluss relativ gut erreichen lässt und die Baukosten ohne zusätzlich erforderliche Haustechnik, höhere Dämmstärken und aufwendigere Fensterkonstruktionen vergleichsweise geringer ausfallen. Diese Abwägung wurde unter anderem im Hinblick auf die Wohnungsdebatte des Ulmer Gemeinderates und der angestrebten Förderung von preisgünstigem Wohnraum zur Miete vorgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln über Jahrzehnte das Baurecht für diesen Bereich. Eine Festsetzung des Energiestandards im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Anpassungsmöglichkeiten dieses Instruments an fortschreitende Techniken und Standards nicht zielführend.
Zum anderen folgt die Festsetzung des KfW-55-Standards nicht den Empfehlungen des Energiekonzeptes von Ebök. Dort heißt es auch 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben.
Der AK Energie fordert eine Berücksichtigung dieser Empfehlung bei der Festsetzung des Energiestandards. Durch diesen Standard können laut Ebök spezifische Treibhausgas-Emissionen von 15 kg(m² a) gegenüber 16 kg(m² a) beim KfW-Effizienzhaus-55 erreicht werden. Dies entspricht einer Einsparung von rund 90 t Co² pro Jahr für das gesamte Quartier (Ebök S. 73).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben.
Das Argument der hohen Mehrkosten im Vergleich zum KfW-55-Standard ist nicht zutreffend: Die Mehrkosten eines KfW-Effizienzhaus-40 gegenüber dem KfW-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben.

Effizienzhaus-55 betragen laut Ebök-Konzept 65 € / m². Das sind weniger als 3 %, wenn man für eine Gebäude mit 12 Wohneinheiten, das der EnEV 2014 entspricht, 2.400 € / m² ansetzt (Bundesvereinigung Bauwirtschaft, 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 Energieverbrauchs 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 die Beschlussvorlage die Nutzung von Solarstrom und damit verbundene Kosteneinsparpotentiale für künftige Bewohner über entsprechende Nutzerstommodelle keine Erwähnung findet, obwohl ausreichend Dachflächen zur Verfügung stehen: mit Solarmodulen könnten laut Büro Ebök (S. 31 Energie- und Wärmekonzept) rund 1.050 MWh Strom erzeugen, das wären genau 50 % des zu erwartenden Strombedarfs von 2.100 MWh pro Jahr (Grundlage: Eintausend 2-Personen-Haushalte mit einem durchschnittlichen Strombedarf von 2.100 KWh pro Jahr, Quelle:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Die Nutzung von Solarstrom ist im neuen Quartier „Am Weinberg“ ausdrücklich erwünscht und wird durch die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen unterstützt. Eine verpflichtende Vorgabe mittels Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt jedoch nicht, da dies aus Sicht der Stadt Ulm nicht zielführend ist.
--	---

www.stromspiegel.de). Die Treibhausgasemissionen des gesamten Quartiers könnten um 40 % gesenkt werden, wenn das Solarstrompotential 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 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 - 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	Mit der Nutzung eines Quartierstromspeichers innerhalb des Plangebietes hat sich die Verwaltung zusammen mit dem Büro ebök, der UWS und der SWU intensiv auseinandergesetzt. Die Installation eines solchen Quartierstromspeichers erscheint zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nutzersteuernde Einrichtungen werden begrüßt, sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt wurde bereits oben beschrieben.
---	---

auf der Westseite der drei Mannschaftsgebäude 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. Der bestehende Anschlusskanal zum Mähringer Weg für das geplante 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 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, Einzäunungen 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 andere Dachbefestigungen (ausgenommen sind Dachterrassen und Photovoltaikanlagen) nicht zulässig. <u>Abfall und Stadtreinigung</u> Es ist auf jeden Fall ein Containerstandplatz mit einzuplanen (3,5 auf 6 m).	berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Umgriff des unterirdischen Regenbeckens entsprechend verkleinert. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechendes Leitungsrecht mit 3,00 m Breite auf dem besagten Grundstück festgesetzt. Die Stellungnahme wurde geprüft. Aus Sicht der Stadt Ulm ist die vorgeschlagene Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.11.5 jedoch nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Containerstandort gesucht. Die Festlegung des Containerstandplatzes ist jedoch nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans.
<u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 26.04.2018 (Anlage 7.11)</u> Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 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 Quartiersspeicher 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende zentrale Trafostation wurde bereits vor der Auslegung in Abstimmung mit der SWU gemäß Festsetzungen 1.8.1 in der Grünfläche westlich der Panzerhalle festgesetzt. Die Erstellung und der Betrieb der Trafostationen auf den privaten Grundstücken werden über die privatrechtlichen Verträge geregelt und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm in die weiteren Schritte wird zugesagt.
<u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 09.04.2018 (Anlage 7.12)</u> Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 23.08.2017 Stellung genommen (Siehe Anlage 6.16 zu GD 057/18). Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 24.04.2018 (Anlage 7.13)</u> Aus brandschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen sind so anzulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann.	Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Beteiligung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird zugesichert.
<u>Industrie- und Handelskammer Ulm,</u> <u>Schreiben vom 16.04.2018 (Anlage 7.14)</u> Nach Ansicht der IHK ist die Versorgung durch den Lebensmitteleinzelhandel nicht ausreichend sichergestellt. Um eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen, sollte für den REWE Michalik über eine Erweiterungsoption am bisherigen Standort gesprochen werden.	Das Ladenzentrum Stifterweg ist im städtischen Zentrenkonzept von 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Zur Stärkung des Ladenzentrums wurde im Bebauungsplan "Am Weinberg" bewusst auf die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel verzichtet. Die Entwicklung des Areals der Hindenburgkaserne mit künftig rund 2.000 neuen Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich des Ladenzentrums Stifterweg sollen als Chance zur Stärkung der Funktion und Attraktivität des Einkaufszentrums genutzt werden. Die Suche nach potenziellen Erweiterungsflächen für den bestehenden Einzelhandel in der Ladenzeile Stifterweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.