



Bebauungsplan „Leimgrubenweg“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 25.11.2019 bis einschl. 03.01.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, erneut unterrichtet und erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde eine Stellungnahme vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Einwendung 1,</u> Schreiben vom 30.12.2019 (Anlage 5.1)</p> <p><u>Gebietsfestsetzung</u> Die wesentliche Änderung zu dem Entwurf vom 9.4.2019 besteht darin, dass die Gebietsfestsetzung geändert wurde. Nunmehr wurde bezüglich der Art der Nutzung ein vom Planverfasser selbstdefiniertes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung im Plangebiet ist rechtswidrig und nicht möglich. Diese Festsetzung widerspricht der allgemeinen Zweckbestimmung von Gewerbegebieten. Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Durch den generellen Ausschluss aller störenden Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgegebenen Gebietstypus eines Gewerbegebiets ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird nicht mehr gewahrt. <vgl. hierzu VGH München, Urteil vom 14.5.2003 — 14 N 98.3741 — BeckRS 2003,24912).</p> <p>Der Planverfasser hat für das gesamte Plangebiet einen neuen Gebietstypus erfunden. Dies ist jedoch nicht möglich, da nur die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden können. Der Bebauungsplan krankt deswegen an einem schwerwiegenden Fehler und ist schon allein aus diesem Grund rechts-</p>	<p>Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) rührt daher, dass innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung mehr vorgesehen ist. Aufgrund der damit ausschließlichen gewerblichen Nutzung, wurde als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung erfolgt daher, dass lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit kann sichergestellt werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzung durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung zu erwarten sind.</p> <p>Die Festsetzung findet ihre Rechtsgrundlage in § 1 Abs. 5 BauNVO. Nach dieser Regelung kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Zulässig sind also nur solche Einschränkungen, die nicht im Ergebnis dazu führen, dass kein Gewerbegebiet i.S. von § 8 BauNVO mehr verbleibt. Dies richtet sich maßgeblich nach dem</p>

<p>widrig.</p>	<p>allgemeinen Gebietscharakter eines Gewerbegebietes, wie er sich aus § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO ergibt. Hinsichtlich der vorgesehenen Einschränkungen bzw. Modifizierungen sind die hierfür sprechenden städtebaulichen Gründe nutzungsbezogen in der Planbegründung anzuführen. Dabei ist in Bezug auf Gewerbegebiete zu berücksichtigen, dass dieser Baugebietstyp ein besonders breites Nutzungsspektrum allgemein zulässt. Denn gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Die Rechtsprechung erlaubt daher mit Blick auf Gewerbegebiete vergleichsweise weitreichende Einschränkungen, ohne dass dadurch die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes aufgehoben würde.</p> <p>Zulässig ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts etwa die Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind (BVerwG, Beschluss vom 8.11.2004 – 4 BN 39/04, NVwZ 2005, 324 ff.). Ebenfalls obergerichtlich anerkannt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäftsgebäude, Bürogebäude und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichtspersonal, Bereitschaftspersonal zulässig sind (BVerwG, Beschluss vom 15.04.1987 – 4 B 71/87, NVwZ 1987, 970). Schließlich wird auch der Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Tankstellen und von Anlagen für sportliche Zwecke als eine gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässige Einschränkung eines Gewerbegebietes angesehen (VGH Mannheim, Urteil vom 5.07.2013 – 8 S 1784/11, NVwZ-RR 2014, 21; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Februar 2019, § 1 BauNVO, Rn. 74).</p>
<p><u>Städtebauliche Rechtfertigung</u> Das Erfordernis zur Schaffung eines Gewerbegebietes in dem Bereich Leingrubenweg wird nicht städtebaulich begründet. Vielmehr wird als Anlass der Planung lediglich angegeben, dass seitens eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedlung deren Büroflächen an den neuen Standort bestehe. Aus der weiteren Begründung über den</p>	<p>Primäres Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Bauland entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des für diesen Bereich bestehenden Funktionsplans. Darüber hinaus besteht der Ansiedlungswunsch eines bereits in Ulm ansässigen Unternehmens für diesen Standort. Daraus resultiert ebenfalls die Festsetzung eines</p>

Anlass und das Ziel der Planung (Z. 2 der Begründung) wird deutlich, dass die in § 8 Abs. 1 BauNVO gebietstypischen Gewerbebetriebe aber gerade nicht erwünscht, ja sogar ausgeschlossen werden sollen. Auch hieraus ergibt sich, dass eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung eines Gewerbegebietes gar nicht besteht.

Vielmehr soll dem Funktionsplan „Wohnquartier ehemalige Klinikum Safranberg“ Rechnung getragen werden. Auch dies schließt die Festsetzung eines Gewerbegebietes aus.

Hinzuweisen ist auch auf den Begründungswiderspruch. Einerseits wird dargelegt, dass mit der Planung dem Wunsch eines Unternehmens Rechnung getragen werden soll. Andererseits wird unter Z. 4 der Begründung ausgeführt, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle und die als Bestandteil der Planunterlagen dienenden Gebäudeplanungen lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan dienen, aber nicht dessen bindender Bestandteil sein sollen. Demnach ist unklar, welche städtebauliche Rechtfertigung maßgeblich sein soll.

(erneuter) Etikettenschwindel

Es wird zwar formal als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die ergänzenden Festsetzungen wird jedoch eine gebietstypische Nutzung entsprechend § 8 BauNVO wieder ausgeschlossen.

eingeschränkten Gewerbegebietes, da eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets (wie in einem Mischgebiet zwingend notwendig) derzeit aus städtebaulicher Sicht nicht vorgesehen ist. Um dabei an den umliegenden schützenswerten Nutzungen nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde das Gewerbegebiet dahingehend eingeschränkt, dass lediglich solche Nutzungen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zielsetzung bzw. der Charakter eines Gewerbegebietes bleibt jedoch nach wie vor erhalten (siehe Abwägung zum Punkt Gebietsfestsetzung).

Der Funktionsplan auf informeller Planungsebene macht keine näheren Angaben zur Art der baulichen Nutzung. Hierin werden lediglich die Erschließungsflächen sowie die Bauflächen gegliedert.

Für die Ausgestaltung des Bebauungsplans ist vorgesehen, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten gewerblichen Vorhabens mittels eines Angebotsbebauungsplans zu ermöglichen. Hierzu ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die planende Kommune bei der Wahl der Planungsform eines mit einem städtebaulichen Vertrag mit einem bestimmten Investor verknüpften Angebotsbebauungsplans mit Gewerbegebietsausweisungen (anstatt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) ein weites Planungsermessen zusteht. Die Stadt Ulm ist insofern bei der Wahl des Planungsinstruments „weitestgehend frei“.

Ein Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist insofern im Vergleich das flexiblere Planungsinstrument. Er bietet zudem den Vorteil, dass er auch dann eine städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen kann, wenn das ursprünglich während der Planaufstellung anvisierte Projekt später nicht zustande kommt.

Siehe Abwägung zum Punkt „Gebietsfestsetzung“.

Fehler bei der Auslegung

Aus der Veröffentlichung in der Tageszeitung vom 16. November 2019 ist ersichtlich, dass der Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2019 bis 3.1.2020 zu den angegebenen Dienstzeiten im Bürgerservice Bauen einsehbar sei. Die Dienstzeiten werden angegeben von Montag bis Mittwoch zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr, donnerstags von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Der Bürger Service war jedoch entgegen diesen Angaben vom 24. Dezember bis einschließlich 26. Dezember geschlossen. Ebenso ist der Bürger Service am 31. Dezember 2019 und am 1.1.2020 geschlossen. Die veröffentlichten Angaben über die Öffnungszeiten des Bürgerservice sind demnach unzutreffend.

Einbeziehung

Die mit Einwendungsschrift vom 24.5.2019 vorgebrachten Einwendungen im Übrigen werden aufrechterhalten und zum Gegenstand dieser Einwendungsschrift gemacht. Eine Mehrfertigung der Einwendungsschrift vom 25.5.2019 wird diesem Schriftsatz beigefügt.

Es wird drauf hingewiesen, dass bei der Abarbeitung der mit Schriftsatz vom 25.5.2019 vorgebrachten Einwendungen auf letztere nur unzureichend eingegangen wird. im Wesentlichen wird bei der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen nur wiedergegeben, was im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung steht.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 03.01.2020 statt. Die regulären Öffnungszeiten des Bürgerservice Bauen sind dabei von Montag bis Mittwoch zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr, donnerstags von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Aufgrund der im Auslegungszeitraum liegenden Weihnachts- und Neujahrsfeiertage waren die Öffnungszeiten des Bürgerservice Bauen aufgrund der gesetzlichen Feiertage entsprechend eingeschränkt. Die geänderten Öffnungszeiten während der Feiertage wurden auf der Internetseite der Stadt Ulm bekannt gegeben. Um dennoch ausreichend Zeit für die Einsicht der Bebauungsplanunterlagen zu haben, wurde der Auslegungszeitraum angemessen verlängert. Zudem konnten die Auslegungsunterlagen im Internet jederzeit eingesehen werden.

Die vorgebrachten Einwendungen vom 24.05.2019 wurde im Rahmen der Abwägung zur öffentlichen Auslegung (GD Nr. 417/19) behandelt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften erneut gehört:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regionalverband Donau-Iller
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)

- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Universität Ulm
- Vermögen und Bau B-W

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 11.12.2019
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 12.12.2019
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 02.01.2020

Von den folgenden **6** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG),</u> E-Mail vom 27.11.2019 (Anlage 5.2)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Leimgrubenweg“ von Seiten der FUG weiterhin keine Einwände.</p> <p>Die Umlegungsarbeiten der FUG, sind inzwischen abgeschlossen, so dass die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann. Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen. Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung an den Bauwerber weitergegeben.</p>
<p><u>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht,</u> Schreiben vom 17.12.2019 (Anlage 5.3)</p> <p><u>Bodenschutz</u> Statt der aktuell im B-Plan „Leimgrubenweg“ verwendeten Formulierung bitte die sonst in anderen Bebauungsplänen oft verwendete Formulierung übernehmen: „Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.“</p> <p>Außerdem bitte ergänzen:</p>	<p>Die Formulierung unter Ziffer 3.5 (Bodenschutz) der Hinweise zum Bebauungsplan wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.</p> <p>Die vorgeschlagen Ergänzung wird unter</p>

<p>„Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.“</p> <p><u>Naturschutz</u> Für den städtebaulichen Vertrag empfehlen wir aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes: Am Neubau sind auf der Nordseite oder Südseite im Traufbereich mindestens 3 Niststeine für Mauersegler anzubringen. Alternativ sind am Neubau mindestens 3 Nisthilfen für Mehlschwalben oder Fledermäuse auf der Nordseite oder Südseite im Traufbereich anzubringen.</p> <p>SUB/V weist diesbezüglich auf ihre aktuellen Förderprogramme „Fassadenbegrünung“ und „gebäudebewohnende Arten“ hin. Hierzu kann bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein Förderantrag gestellt und weitere Beratung eingeholt werden. Die Kosten von Quartier-/Nisthilfen werden zu 100 % gefördert. Die Kosten für Einbau bzw. Aufhängung werden zu 80 % gefördert. Die Förderobergrenze je Gebäude liegt bei 500 €. Weitere Informationen sind auch unter www.ulm.de (Suchbegriff: Nisthilfen) erhältlich.</p>	<p>Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen - Raumordnung, Schreiben vom 19.12.2019 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Nachdem nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung geplant ist, bestehen aus Sicht des gebietsbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen diese geänderten Planungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 20.12.2019 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Die planerischen Festsetzungen begrenzen die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe auf nicht zentrenrelevantes Sortiment. Dies begrüßt der Regionalverband ausdrücklich. Weitere Anregungen oder Einwände bestehen aus Sicht des Regionalverbandes keine.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 30.12.2019 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet Unitymedia, weiter am Bebauungsplanverfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Sollte von Seiten der Bauwerber ein Anschluss gewünscht sein, wird die Unitymedia BW frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 02.01.2020 (Anlage 5.7)</u></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I)</u> Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasser-satzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II)</u> Der vorhandene Containerstandort am Rand des Baugebiets an der Heidenheimer Straße muss unbedingt erhalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung an den jeweiligen Bauwerber weitergegeben.</p> <p>Der bestehende Containerstandort kann aufgrund der Lage der festgesetzten Bau-fenster nicht erhalten werden.</p>

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planung sind folgende Änderungen am Bebauungsplan erforderlich:

- Ergänzung der Begrünung bzgl. der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung
- Anpassung des Hinweises unter Ziffer 3.5 (Bodenschutz)
- Geringfügige Anpassung der Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume. Diese wurde gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.10.2019 etwas Richtung Nordwesten verschoben. Aufgrund dieser Verschiebung werden die Belange der angrenzenden Grundstücke nicht über der derzeit bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

Durch die eingearbeiteten Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es besteht somit kein erneuter materieller Regelungsbedarf, sodass eine formelle erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich ist. Um jedoch der betroffenen Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Änderungen am Bebauungsplan zu geben, wird diese jedoch erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Zeitraum wird dabei auf 14 Tage beschränkt, so dass die Erneute Stellungnahme bis zum Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderats am 05.05.2020 nachträglich in die Abwägung eingearbeitet werden kann.

HAGEN-KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

HAGEN-KOLLEGEN Rechtsanwälte · Postfach 2225 · 89012 Ulm

Vorab per Fax 0731-1611630
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Münchner Strasse 2

89073 Ulm

Hafenbad 35
89073 Ulm
Tel. 0731 67080
Fax 0731 67079

info@hagen-kollegen.de
www.hagen-kollegen.de

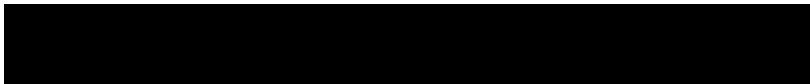
Sachbearbeiter
RA Dr. Othmar Hagen
Fachanwalt für Baurecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Aktenzeichen 7618/19
Ihr Zeichen

30.12.2019/Ha/-02

Einwendungsschrift

namens und im Auftrag der



Einwenderin

Bev.: **Rechtsanwalt Dr. Hagen**, Kanzlei HAGEN-KOLLEGEN, Hafenbad 35, 89073 Ulm

trage ich ergänzend zu den bereits mit der Einwendungsschrift vom 24.5.2019 vorgetragenen Einwendungen nachfolgende Einwendungen und Anregungen zu dem erneut ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Leimgrubenweg“ vor.

4. Gebietsfestsetzung

- 20 Die wesentliche Änderung zu dem Entwurf vom 9.4.2019 besteht darin, dass die Gebietsfestsetzung geändert wurde. Nunmehr wurde bezüglich der Art der Nutzung ein vom Planverfasser selbstdefiniertes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung im Plangebiet ist rechtswidrig und nicht möglich. Diese Festsetzung widerspricht der allgemeinen Zweckbestimmung von Gewerbegebieten. Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 21 Durch den generellen Ausschluss aller störenden Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet wird die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgegebenen Gebietstypus eines Gewerbegebiets ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird nicht mehr gewahrt. <vgl. hierzu VGH München, Urteil vom 14.5.2003 – 14 N 98.3741 – BeckRS 2003,24912).
- 22 Der Planverfasser hat für das gesamte Plangebiet einen neuen Gebietstypus erfunden. Dies ist jedoch nicht möglich, da nur die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden können. Der Bebauungsplan krankt deswegen an einem schwerwiegenden Fehler und ist schon allein aus diesem Grund rechtswidrig.

5. Städtebauliche Rechtfertigung

- 23 Das Erfordernis zur Schaffung eines Gewerbegebietes in dem Bereich Leingrubenweg wird nicht städtebaulich begründet. Vielmehr wird als Anlass der Planung lediglich angegeben, dass seitens eines im Raum Ulm ansässigen Unternehmens der Wunsch für eine Umsiedlung deren Büroflächen an den neuen Standort bestehe. Aus der weiteren Begründung über den Anlass und das Ziel der Planung (Z. 2 der Begründung) wird deutlich, dass die in § 8 Abs. 1 BauNVO gebietstypischen Gewerbebetriebe aber gerade nicht erwünscht, ja sogar

ausgeschlossen werden sollen. Auch hieraus ergibt sich, dass eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung eines Gewerbegebietes gar nicht besteht. Vielmehr soll dem Funktionsplan „Wohnquartier ehemalige Klinikum Safranberg“ Rechnung getragen werden. Auch dies schließt die Festsetzung eines Gewerbegebietes aus.

- 24 Hinzuweisen ist auch auf den Begründungswiderspruch. Einerseits wird dargelegt, dass mit der Planung dem Wunsch eines Unternehmens Rechnung getragen werden soll. Andererseits wird unter Z. 4 der Begründung ausgeführt, dass es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele und die als Bestandteil der Planunterlagen dienenden Gebäudeplanungen lediglich als Rahmen für den Bebauungsplan dienen, aber nicht dessen bindender Bestandteil sein sollen. Demnach ist unklar, welche städtebauliche Rechtfertigung maßgeblich sein soll.

6. (erneuter) Etikettenschwindel

- 25 Es wird zwar formal als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die ergänzenden Festsetzungen wird jedoch eine gebietstypische Nutzung entsprechend § 8 BauNVO wieder ausgeschlossen.


7. Fehler bei der Auslegung

- 26 Aus der Veröffentlichung in der Tageszeitung vom 16. November 2019 ist ersichtlich, dass der Bebauungsplanentwurf vom 25.11.2019 bis 3.1.2020 zu den angegebenen Dienstzeiten im Bürgerservice Bauen einsehbar sei. Die Dienstzeiten werden angegeben von Montag bis Mittwoch zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr, donnerstags von 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Der Bürger Service war jedoch entgegen diesen Angaben vom 24. Dezember bis einschließlich 26. Dezember geschlossen. Ebenso ist der Bürger

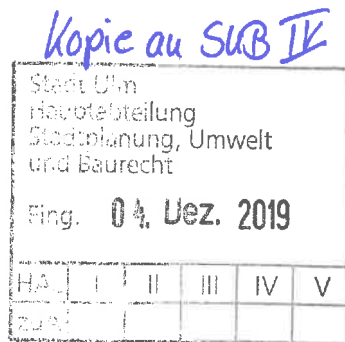
Service am 31. Dezember 2019 und am 1.1.2020 geschlossen. Die veröffentlichten Angaben über die Öffnungszeiten des Bürgerservice sind demnach unzutreffend.

8. Einbeziehung

- 27 Die mit Einwendungsschrift vom 24.5.2019 vorgetragene Einwendungen im Übrigen werden aufrechterhalten und zum Gegenstand dieser Einwendungsschrift gemacht. Eine Mehrfertigung der Einwendungsschrift vom 25.5.2019 wird diesem Schriftsatz beigelegt.
- 28 Es wird drauf hingewiesen, dass bei der Abarbeitung der mit Schriftsatz vom 25.5.2019 vorgetragene Einwendungen auf letztere nur unzureichend eingegangen wird. Im Wesentlichen wird bei der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen nur wiedergegeben, was im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung steht.



- Dr. Hagen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

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

Unsere Zeichen
H. Nagel/FIN

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
27.11.2019

Bebauungsplan „Leimgrubenweg“, Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Leimgrubenweg“ von Seiten der FUG weiterhin keine Einwände.

Die Umlegungsarbeiten der FUG, sind inzwischen abgeschlossen, so dass die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.

Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

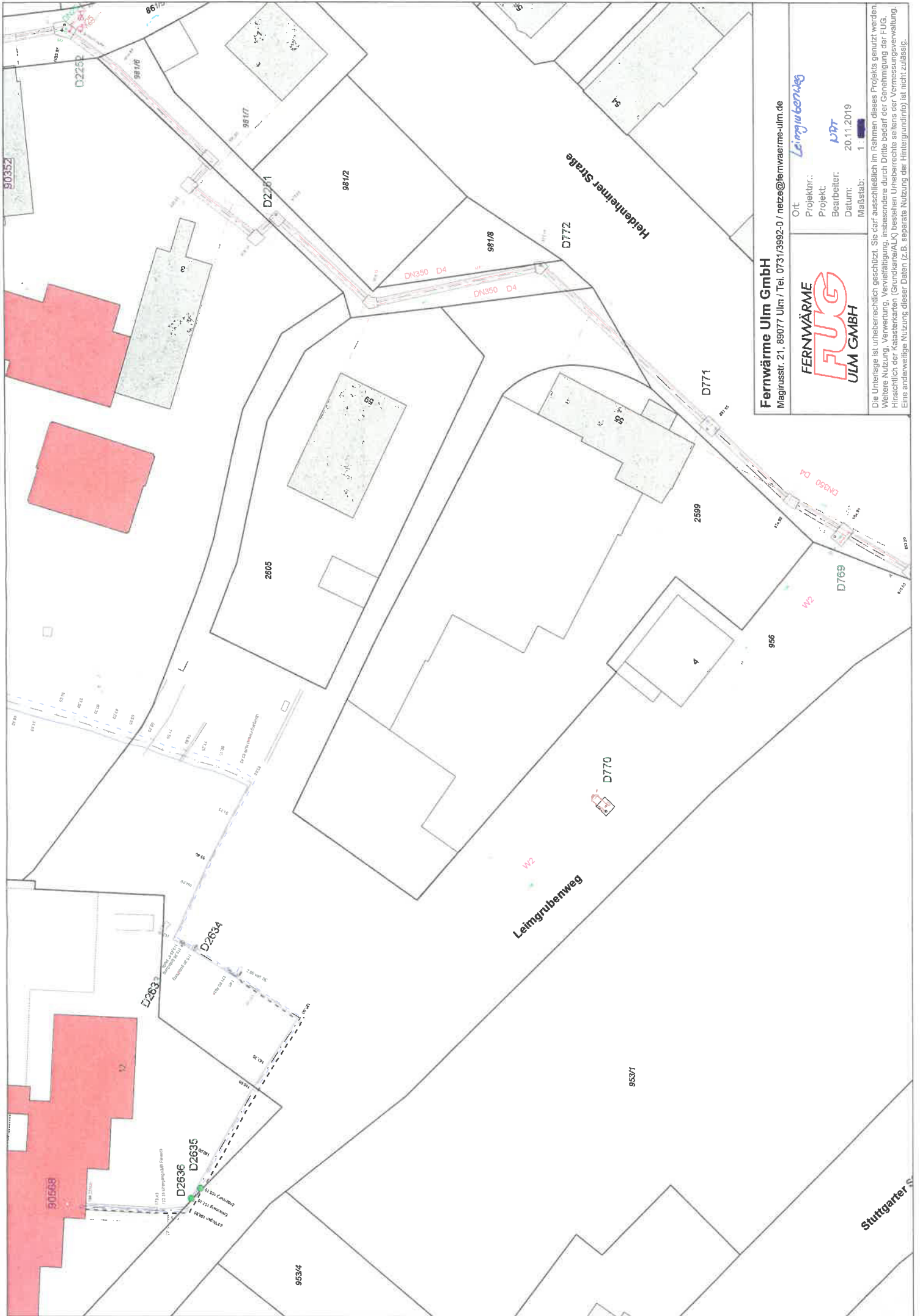
Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

R. Schöller

T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Michael Berger, Ulm
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM



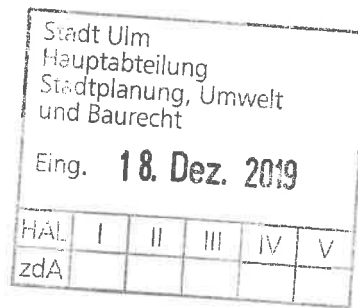
Fernwärme Ulm GmbH
 Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de



Ort: *Leimgrubenweg*
 Projekt:
 Bearbeiter: *LPT*
 Datum: 20.11.2019
 Maßstab: 1:

Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FUG. Hinsichtlich der Katasterdaten (Grundkarte/AK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.

SUB V-448/bü



17.12.2019

Nst. 6045

SUB I**Bebauungsplan „Leimgrubenweg“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

3.5 Bodenschutz:

Statt der aktuell im B-Plan "Leimgrubenweg" verwendeten Formulierung bitte die sonst in anderen Bebauungsplänen oft verwendete Formulierung übernehmen :

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

Außerdem bitte ergänzen:

"Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten."

Naturschutz

Für den städtebaulichen Vertrag empfehlen wir aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes:
Am Neubau sind auf der Nordseite oder Südseite im Traufbereich mindestens 3 Niststeine für Mauersegler anzubringen. Alternativ sind am Neubau mindestens 3 Nisthilfen für Mehlschwalben oder Fledermäuse auf der Nordseite oder Südseite im Traufbereich anzubringen.

Wir weisen diesbezüglich auf unsere aktuellen Förderprogramme "Fassadenbegrünung" und "gebäudebewohnende Arten" hin. Hierzu kann bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein Förderantrag gestellt und weitere Beratung eingeholt werden. Die Kosten von Quartier-/Nisthilfen werden zu 100 % gefördert. Die Kosten für Einbau bzw. Aufhängung werden zu 80 % gefördert. Die Förderobergrenze je Gebäude liegt bei 500,- €. Weitere Informationen sind auch unter www.ulm.de (Suchbegriff: Nisthilfen) erhältlich.

I. A.



Bührle




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Heinrich Kastler

Tübingen 19.12.2019
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/123/39
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 15.11.2019

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

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

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Keine Anregungen oder Bedenken.

2. Belange des Immissionsschutzes

„Nachdem nun ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung geplant ist, bestehen aus Sicht des gebietsbezogenen Immissionsschutz keine Bedenken gegen diese geänderten Planungen.“

gez.

Kreuzer

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Dez. 2019					
HAL.	I	II	III	IV	V
zdA					

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: 15.11.2019
Unser Zeichen: Sam
Datum: 20.12.2019

Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

die planerischen Festsetzungen begrenzen die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe auf nicht zentrenrelevantes Sortiment. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Weitere Anregungen oder Einwände bestehen aus unserer Sicht keine.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **GE(e)** eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten

*redaktioneller Hinweis außerhalb
unserer Stellungnahme:
Hier fehlt noch ein „l“.*

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,9** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **z.B. OK = 23,50 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Leimgrubenwegs, gemessen in der Mitte der zur Verkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.4. Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf für Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,0 m auf eine Fläche von max. 30 % (bezogen auf die gesamten Dachflächen) überschritten werden. Die Dachaufbaute müssen mind. 1,50 m Abstand zur Gebäudeaußenkante einhalten. Des weiteren darf die festgesetzte Gebäudehöhe für Absturzsicherungen (Geländer) um 1,20 m überschritten werden. Dachaufbauten im Bereich der Gebäudehöhe von OK=6,0 m sind mit Ausnahme von Absturzsicherungen (Geländer) nicht zulässig.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.2. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

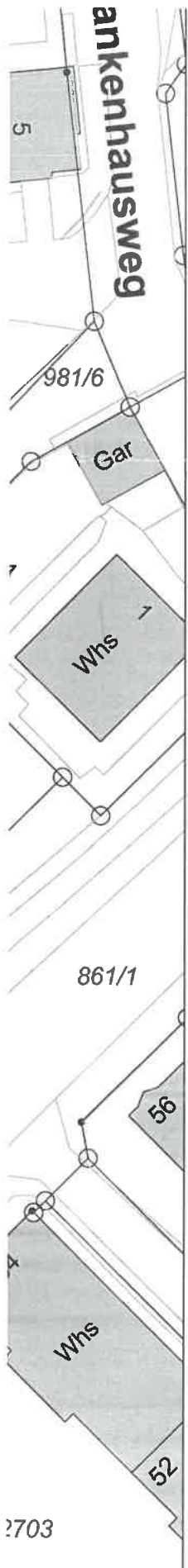
1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Baugrenze TG Baugrenze für Tiefgarage und Kellerräume

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)





Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I
Herr Heinrich Kastler
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 345976 / EG-6602

Datum
30.12.2019

Seite 1/1

erneute Auslegung Bebauungsplan "Leimgrubenweg"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender) | Anna Dimitrova | Bettina Karsch | Andreas Laukenmann | Gerhard Mack | Alexander Saul

www.unitymedia.de

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/Sn

Ulm, 02.01.2020
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Leimgrubenweg“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Der vorhandene Containerstandort am Rand des Baugebiets an der Heidenheimerstraße muss unbedingt erhalten bleiben.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.


Mammel