



Bebauungsplan „Leimgrubenweg“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 23.04.2019 bis einschl. 24.05.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwendung 1, Schreiben vom 24.05.2019 (Anlage 6.1)</p> <p>Die Einwenderin ist Erbbauberechtigte bezüglich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Flurstück 2605. Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut sowie mit einer Grenzgarage. Das Gebäude ist an ein pathologisches Labor vermietet. Das Erbbaurecht der Einwenderin endet im Jahr 2060.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt bezüglich des Maßes der Bebauung eine Bebaubarkeit des mit dem Bebauungsplan überplanten Grundstücks auf der gesamten Länge der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks der Einwenderin fest. Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück der Einwenderin beträgt ausweislich des Abstandsflächenplans 2,5 m (Mindestgrenzabstand). Die auf dem vom Bebauungsplan erfassten Baugrundstück mögliche Höhe der Gebäude ist auf 23,5 m, bezogen auf das Straßenniveau des südlich des Plangebiets verlaufenden Leimgrubenwegs, festgesetzt. Das mit dem Bebauungsplan überplante Grundstück 2599 kann mit einer GRZ von 0,9 - also nahezu vollständig - überbaut werden. Die verbleibende Grundfläche von 0,1 wird durch Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrt) überbaut und damit auch versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist also auf 100 % der Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Eine GFZ wurde nicht festgesetzt.</p> <p>Nach den planerischen Festsetzungen - die sich an dem geplanten Vorhaben orientieren - ist ein Baukörper mit 23,5 m Höhe - gemessen von dem Straßenniveau des Leimgrubenwegs aus - und einer</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans setzt, wie für einen Angebotsbebauungsplan üblich, ein großzügiges Baufenster mit einem im Bereich zum nördlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 2605 den gemäß Landesbauordnung notwendigen Mindestabstand von 2,50 m fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist dabei differenziert nach der derzeit vorgesehenen Lage der jeweiligen Gebäudeteile mit 23,50 m im Bereich zur Heidenheimer Straße sowie 20,0 m im rückwärtigen Bereich zum Leimgrubenweg. Die unmittelbar an das Flurstück Nr. 2605 angrenzenden 1-geschossigen Gebäudeteile weisen eine Höhe von 6,0 m über dem Niveau des Leimgrubenwegs auf.</p> <p>Die Grundflächenzahl ist auf einen Wert von maximal 0,9 begrenzt.</p>

Ost-West Länge von 90 m südlich vor dem Grundstück der Einwenderin zulässig.
Zusätzlich darf die festgesetzte Gebäudeoberkante von 23,5 m mit Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 2,5 m überschritten werden, sodass nach den planerischen Festsetzungen mit einem Gebäude zu rechnen ist, dass zumindest auf 10 % der überbaubaren Fläche 26 m hoch ist. Dies bedeutet, dass auf einer Fläche von insgesamt 423 m² der überbaubaren Fläche von 4239 m² eine Gebäudehöhe von 26 m zulässig ist.
Unmittelbar südlich vorgelagert zum Grundstück der Einwenderin ist der im Bebauungsplan mit „Bereich A“ bezeichnete Teil des B-Plans. Nach den Festsetzungen des B-Plans ist in dem Bereich A (südlich vorgelagert vom Grundstück der Einwenderin) ein in Ost-West-Richtung verlaufender 50 m langer und auf einer Fläche von 423 m² bis zu 26 m hoher Baukörper zulässig.

Belange der Einwenderin

Die Belange der Einwenderin sind von den planerischen Festsetzungen des B-Plans unmittelbar betroffen.

Im Einzelnen:

a. unzumutbare Verschattung

Es ist offensichtlich, dass durch die festgesetzte massive Bebauung unmittelbar entlang der Südgrenze des Grundstücks der Einwenderin eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks der Einwenderin entsteht. Dies gilt insbesondere dann, wenn in dem Bereich A die mögliche Überschreitung von 10 % der festgesetzten Höhe ausgenutzt wird. Eine direkte Sonneneinstrahlung ist dann sowohl an der Südseite als auch an der Westseite unzumutbar eingeschränkt. Der Abstand der Baugrenze zu dem Gebäude der Einwenderin beträgt lediglich 7 m.

Die Festsetzung zur den Dachaufbauten wurde im Entwurf des Bebauungsplans entsprechend der fortgeschrittenen Planungen angepasst. Es sind dabei Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m auf einer Fläche von insgesamt 30% der gesamten Dachflächen zulässig. Ausgenommen hierbei sind die Dachflächen des 1. Obergeschosses.

In Hinblick auf die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke können die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzten Abstandsflächen eines Mischgebietes sowie aufgrund der Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Entwurf des Bebauungsplans notwendigen Abstandsflächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes eingehalten werden. Zur Überprüfung der Einhaltung der Abstandsflächen wurde vom Ingenieurbüro Will ein entsprechender Abstandsflächenplan erarbeitet. Ebenfalls werden durch die Festsetzung der Dachaufbauten keine weiteren Abstandsflächen ausgelöst, da diese gemäß der getroffenen Festsetzung mindestens 1,50m vom Rand der Gebäude abgerückt werden müssen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner unzumutbaren Verschattung der umliegenden Grundstücke kommt.

Die Gebäude im Bereich des Flurstücks Nr. 2605 weisen einen Abstand von ca. 10,0 m zur festgesetzten Baugrenze auf. In diesem Bereich ist eine Bebauung mit max. 6,0m Höhe über dem Niveau des Leimgrubenwegs zulässig. Die höheren Gebäudeteile weisen einen

<p><u>b. Einmauerungseffekt</u> Des Weiteren entsteht durch die massive Bebaubarkeit auf einer Fläche von 4239 m² des 4710 m² großen Grundstücks unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhe ein Einmauerungseffekt. Dieser Einmauerungseffekt wird durch die Topographie verstärkt, da das Gelände nördlich des Grundstücks der Einwenderin stark nach Norden hin ansteigt und dort in einer Entfernung von ca. 40 m von der Plangrenze aus gemessen sich die mehrgeschossigen Gebäude der ehemaligen Krankenschwesterschule befinden. Das zweigeschossige Gebäude der Einwenderin befindet sich dann nach Vollzug des Bebauungsplans sprichwörtlich „im Loch“. Im Norden steigt das Gelände stark an mit den auf dem dadurch deutlich erhöhten Gelände errichteten Gebäuden der vormaligen Krankenschwesterschule, im Süden ist bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens unmittelbar angrenzend ein massives bis zu 26 m hohes Gebäude zulässig, das mit dem Bebauungsplan ja auch ermöglicht werden soll. Der Einmauerungseffekt ist offenkundig.</p> <p><u>c. Wertminderung</u> Durch die mit dem Bebauungsplan mögliche massive Bebauung wird das Erbbaurecht der Einwenderin erheblich im Wert gemindert. Ein Grundstück, das mehr oder weniger ganzjährig durch eine massive vorgelagerte Bebauung verschattet wird, ist nur mit erheblichen Abschlägen verkäuflich. Es entsteht ein unzumutbarer Wertverlust allein durch die planerischen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Einwenderin hat das auf dem Grundstück stehende Gebäude an ein pathologisches Labor vermietet. Bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens wird der Mieter das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen, da die einengende Wirkung des geplanten Vorhabens mit dem damit verbundenen Einkerkerungseffekt und der damit verbundenen Verschattung sich äußerst negativ auf die Arbeitsbedingungen in dem Labor auswirken werden. Die Einwenderin müsste bei Verwirklichung des Vorhabens die Hinnahme eines Mietausfallschadens in der Größenordnung von ca. 50.000 € (gerechnet auf 10 Jahre) zu hinnehmen. Hinzu kommt, dass bei dem geplanten Vorhaben, das Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist,</p>	<p>Abstand von mindestens 17,0 m zum bestehende Gebäude auf.</p> <p>Aufgrund dessen, dass sich die geplante Bebauung mit den Gebäudehöhen von 20,0 m und 23,50 m um ca. 25,0 m und 17,0 m von dem bestehenden 2-geschossigen Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2605 absetzt, wird von keinem Einmauerungseffekt ausgegangen. Angrenzend an das Grundstück befinden sich lediglich die Gebäudeteil mit einer zulässigen Höhe von 6,0 m.</p> <p>Die geplanten Gebäude befinden sich etwa nordwestlich des Flurstückes Nr. 2605. Aufgrund des geplanten Gebäudeabstandes der höheren Gebäudeteile von mindestens 17,0 m (zum bestehenden Gebäude) sowie der Möglichkeit der Besonnung von Osten und Westen wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) eingehalten werden können und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p> <p>Eine Wertminderung des Baugrundstückes ist daher nicht gegeben.</p> <p>Die derzeit geplante Entlüftung der Tiefgarage (mechanische Entlüftung über Lichtschächte)</p>
--	---

die Belüftung der dreigeschossigen Tiefgarage nur wenige Meter vom Gebäude der Einwenderin entfernt geplant ist. Hierauf wird schon jetzt hingewiesen, da insoweit auch Einwendungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen werden.

Fehler des Bebauungsplans

Der B- Plan hat Rechtsfehler.

a. Ermittlungsfehler

Im Aufstellungsverfahren sind dem Planverfasser Ermittlungsfehler unterlaufen. Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, setzt sich der Planverfasser in Ziff. 2 der Planbegründung zwar mit der nordöstlichen und nördlich des Grundstücks der Einwenderin gelegenen Bebauung auseinander. „Vergessen“ wurde aber ganz offenkundig das von den planerischen Festsetzungen unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Einwenderin und deren Belange. Dieses Grundstück mit der auf diesem Grundstück vorhandenen Bebauung wurde vom Planverfasser in die Betrachtung der Umgebungsbebauung und den Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese überhaupt nicht berücksichtigt. Das ist angesichts des Umstandes, dass es sich um ein bebautes unmittelbar angrenzendes Grundstück handelt, völlig unverständlich. Falsch ist bei der Darstellung des Bestands (Z. 2 der Begründung), dass nördlich angrenzend eine 5 bis 7-geschossige Wohnbebauung sich unmittelbar an das Baugrundstück anschliesse. Nördlich angrenzend befindet sich das Grundstück der Einwenderin das lediglich 2-geschossig bebaut ist. Stattdessen wurde vom Planverfasser die weiter nördlich gelegene Bebauung entlang des Krankenhauswegs in die Betrachtung der Umgebungsbebauung mit einbezogen. Auch dies erfolgte fehlerhaft.

Diese Bebauung ist nicht einmal in dem veröffentlichten Planausschnitt erkennbar. Die Bebauung entlang des Krankenhauswegs ist deswegen für die Beurteilung des Plangebiets nicht in den Blick zu nehmen.

Unzutreffend geht der Planverfasser auch davon aus, dass teilweise für das Plangebiet keine planerischen Festsetzungen bestünden. Das Plangebiet, also das Grundstück 2599, liegt aber im Umgriff des derzeit gültigen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ vom 19.11.2014.

befindet sich im Bereich angrenzend zum Grundstück der Einwenderin. Aufgrund dessen, dass sämtliche, baurechtlich notwendige Stellplätze innerhalb der Tiefgarage nachgewiesen werden und somit die noch vorhandenen Freiflächen frei von parkenden Fahrzeugen gehalten werden können, ist eine Verschiebung der Lage der Entlüftungsanlagen nicht möglich.

Unter Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan werden die bestehenden Gegebenheiten des Baugrundstückes sowie die umgebende Bebauung in den Grundzügen beschrieben. Deshalb wurde der Planausschnitt des Bebauungsplans auch so gewählt, dass die umliegende Bebauung erkennbar und ablesbar dargestellt ist.

Bei der Planung der Gebäude sowie bei den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das angrenzende Grundstück in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ebenfalls eingestellt. Es wurde insbesondere bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung auf die nachbarlichen Belange eingegangen und diese in der Begründung zum Bebauungsplan auch dargelegt. Ein Abwägungsdefizit bzw. ein Abwägungsausfall ist daher nicht erkennbar.

Bei der Veröffentlichung des Bebauungsplans wird lediglich ein Planausschnitt mit dem Umgriff des Bebauungsplans dargestellt um die Lage des Plangebiets für interessierte Bürger darzulegen. Die exakten Pläne können dann bei Interesse im Bürgerservice Bauen eingesehen werden.

<p>Es liegen demnach erhebliche Ermittlungsfehler vor.</p> <p><u>b. Abwägungsfehler</u></p> <p>Hätte sich der Planverfasser bei der Betrachtung der Umgebungsbebauung auch mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auf das unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzende Grundstück der Einwenderin und deren Belange befasst, wäre dies auch bei der Abwägung berücksichtigt worden. Stattdessen wurden die Belange der Einwenderin in die Abwägung überhaupt nicht mit eingestellt. Allein dieser Abwägungsausfall führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. Der Planverfasser hätte bei der Abwägung die Auswirkungen der Planung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen und abwägen müssen.</p> <p>Nach dem derzeit maßgeblichen Bebauungsplan „Klinikum Safranberg“ ist auf dem überplanten Grundstück 2599 lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,4 festgesetzt. Diese soll nunmehr um mehr als das Doppelte auf 0,9 erhöht werden.</p> <p>Die Baugrenzen sind bei dem derzeit gültigen Plan mit einem deutlich höheren Abstand zum Grundstück der Einwenderin festgesetzt. Bei dem vorliegenden Plan ist nur noch ein Mindestgrenzabstand einzuhalten. Die Baugrenze verläuft nur noch 2,5 m von der Grundstücksgrenze des Grundstücks der Einwenderin entfernt.</p> <p>Bisher ist lediglich eine Gebäudehöhe von 496 m NN des Baukörpers möglich. Jetzt soll eine mögliche Gebäudehöhe im hier bezüglich der Belange der Einwenderin maßgeblichen Abschnitt A bis 499,5 m NN mit einer möglichen Überschreitung von weiteren 2,5 m auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.</p> <p>Mit den Belangen der Einwenderin hätte sich der Planverfasser bei der Abwägung auseinandersetzen müssen. Dies erfolgte nicht, obwohl die Auswirkungen der planerischen Festsetzungen auf die Belange der Einwenderin offenkundig sind.</p> <p><u>c. „Etikettenschwindel“</u></p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festsetzung der Art der Nutzung als MI Gebiet um einen Etikettenschwindel handelt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen maßgeschneiderten Angebotsbebauungsplan für ein einziges Unternehmen, das die gesamte Nutzfläche für Büro Zwecke nutzen will. Grundlage des Bebauungsplans ist hierzu das von dem Vorhabenträger eingereichte geplante Vorhaben mit ausschließlich</p>	<p>Bei der Planung der Gebäude sowie bei den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das angrenzende Grundstück in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ebenfalls eingestellt. Es wurde insbesondere bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung auf die nachbarlichen Belange eingegangen und diese in der Begründung zum Bebauungsplan auch dargelegt. Ein Abwägungsdefizit bzw. ein Abwägungsausfall ist daher nicht erkennbar.</p> <p>Die Lage der Baugrenzen orientiert sich zum Einen an der derzeit angedachten Bebauung und zum Anderen resultiert die Lage aus der Bearbeitung des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan, dem das derzeitige Bauvorhaben lediglich informell zu Grunde liegt, und somit durch ein möglichst großes Baufenster eine gewisse Flexibilität bei der weiteren Planung erhalten werden soll. Trotz der möglichen Flexibilität bei den überbaubaren Grundstücksflächen wurde bei den Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung darauf geachtet, dass die Belange der nachbarlichen Bebauung nicht über Maß eingeschränkt werden.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wurde im Vorwurf des Bebauungsplans zur Wahrung einer möglichst großen Flexibilität aufgrund des Angebotsbebauungsplans als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da sich im Zug des weiteren Verfahren herauskristallisierte, dass eine Wohnnutzung nicht bzw. in nur einem sehr geringen Umfang überhaupt in Betracht gezogen werden kann wurde von der</p>
--	--

<p>gewerblicher Nutzung. Da das Grundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,9 vollständig überbaut wird, bleibt im Plangebiet kein Raum mehr für eine Wohnnutzung. Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, dass zukünftig eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, hilft dabei nicht weiter. Entscheidend ist, dass bei dem maßgeschneiderten Bebauungsplan dieser auf die Bedürfnisse des Vorhabenträgers ausgerichtet ist, der das Vorhaben zu 100 % gewerblich nutzen will. Da die beabsichtigte Nutzung zugleich Grundlage des Bebauungsplans ist, bleibt für eine Wohnnutzung kein Raum mehr.</p> <p>Schon aus diesem Grund wäre ein Satzungsbeschluss rechtswidrig. Die im Bebauungsplanverfahren eingereichte konkrete Planung kann bei einer Festsetzung als MI Gebiet nicht verwirklicht werden.</p> <p><u>d. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung</u></p> <p>Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist keine städtebauliche Rechtfertigung der Planung erkennbar. Es wird lediglich erwähnt, dass ein Umsiedlungswunsch von Büroflächen eines in Ulm ansässigen Unternehmens bestünde. Damit lässt sich eine städtebauliche Rechtfertigung nicht begründen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist auch deswegen rechtsfehlerhaft, da die festgesetzte Grundflächenzahl sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und für die weitere Umgebungsbebauung ein nicht hinnehmbares Präjudiz schafft.</p> <p>Konfliktvermeidung</p> <p>Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung führt zwangsläufig zu einem Interessenkonflikt zwischen den Belangen der Einwenderin und dem Nutzungsinteresse des hinter der Planung stehenden Vorhabenträgers, der letztlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens geklärt werden müsste, wenn es bei der bisherigen Planung verbliebe. Auf diesem Hintergrund will die Einwenderin altersbedingt die Möglichkeit einer Konfliktvermeidung durch eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts oder eine Übertragung des Erbbaurechts auf den Vorhabenträger nicht ausschließen, um eine konfliktvermeidende Lösung zu ermöglichen.</p>	<p>Festsetzung eines Mischgebietes Abstand genommen und die Art der baulichen Nutzung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Die Einschränkung hinsichtlich eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO erfolgt daher, dass lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Damit kann sichergestellt werden, dass keine unzumutbaren Belästigungen von den neu anzusiedelnden Nutzungen ausgehen.</p> <p>Da es sich bei dem erarbeiteten Bebauungsplan um einen Angebotsbaugebiet handelt, wird das städtebauliche Ziel dahingehend definiert, dass es in Ulm derzeit ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen gibt. Dem zugrunde liegt die Anfrage eines ortsansässigen Unternehmens, welches den Ansiedlungswunsch innerhalb der überplanten Fläche geäußert hat. Zudem handelt es sich bei den überplanten Flächen um einen Innenbereich der bereits teilweise durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften 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

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 08.05.2019
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 10.05.2019
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 22.05.2019
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 25.05.2019

Von den folgenden **10** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Polizeipräsidium Ulm,</u> E-Mail vom 17.04.2019 (Anlage 6.2)</p> <p>Das Polizeipräsidium hat in den vorausgegangenen Durchgängen seine Anregungen aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht eingebracht. Zum jetzigen Planungsstand ergibt sich aus dem u.a. Detail ergänzend die Frage, ob geparkte Fahrzeuge auf den Boxen links der Ausfahrt der Tiefgarage die Sicht nach links nehmen.</p> <p>Das gilt auch für die dazwischen angedeutete Bepflanzung.</p>	<p>Die Sichtbeziehung der aus der Tiefgarage ausfahrenden PKW's wird aufgrund dessen, dass diese mit einem Aufstellbereich (außerhalb des Gebäudes) von ca. 5,0 m ausreichend raum haben, um die von links nahenden Fußgänger bzw. PKW's einsehen zu können.</p> <p>Planungsrechtlich ist im Bereich der Tiefgaragenausfahrt keine Bepflanzung vorgesehen.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller,</u> Schreiben vom 25.04.2019 (Anlage 6.3)</p> <p>Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Grundsätzliches Ziel der regio-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>nalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel soll sein, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf den Stadtkern zu konzentrieren.</p> <p>Der Regionalverband regt daher an, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.</p> <p>Anregungen oder Einwände darüber hinaus bestehen keine.</p>	<p>Die Festsetzung wird so angepasst, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG),</u> Schreiben vom 29.04.2019 (Anlage 6.4)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Leimgrubenweg“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Aktuell laufen die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Sollte dies der Fall sein, so ist die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Bauwerber weitergegeben.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheits,</u> Schreiben vom 30.04.2019 (Anlage 6.5)</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund dessen, dass die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert wurde, kann von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der nicht mehr zulässigen Wohnnutzung abgesehen werden. Ebenfalls ist aufgrund der Einschränkung des Gewerbegebietes davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen zu erwarten sind.</p>
<p><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH,</u> Schreiben vom 10.05.2019 (Anlage 6.6)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>netz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</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>Die Unitymedia BW AG wird im Zuge des Bebauungsplans am weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 10.05.2019 (Anlage 6.7)</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Für das Plangebiet wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Rutschungen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Für das Plangebiet wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU),</u> Schreiben vom 14.05.2019 (Anlage 6.8)</p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Eventuell wird eine private Trafostation notwendig. Dies ist abhängig von der Nutzung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigt die SWU bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.</p> <p>Die SWU bittet, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte der Planungen wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Bauwerber zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird im Zuge der koordinierten Leitungsplan in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht,</u> Schreiben vom 20.05.2019 (Anlage 6.9)</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Zuge der Altlasten-Nacherfassung wurden auf den Flurstücken 2599 und 956 die Altstandorte AS 03339 Heidenheimerstraße 55 sowie AS 03483 Leimgrubenweg 4 im Altlastenkataster erfasst (siehe Lageplan).</p> <p>Diese Altstandorte sind die Begründung zum Bebauungsplan „Leimgrubenweg“ aufzunehmen.</p> <p><u>AS 03339 Heidenheimer Straße 55</u></p> <p>Auf dem Flurstück 02599 war ab 1957 ein Zimereibetrieb ansässig. Zu den Betriebseinrichtungen zählten u.a. und ein Tauchbecken zur Durchführung von Imprägnierarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass chrom- und kupferhaltige Imprägniersalze zum Einsatz kamen. 1985 wurde ein Teil des Betriebes durch einen</p>	<p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den angeführten Altstandorten ergänzt.</p> <p>Der angeführte Altstandort wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>Brand vernichtet. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde auch ein Lackspritzraum und ein separater Lacklagerraum eingerichtet. Diffuse Einträge in den Untergrund sind auszuschließen.</p> <p>Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.</p> <p>Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde vor diesem Hintergrund auf Beweisniveau 1 mit „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet. Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p> <p><u>AS 03483 Leimgrubenweg 4</u></p> <p>Auf dem Flurstück 956 wurde 1947 eine Autohalle erstellt. Ein Benzinabschneider war im Rahmen der Baugenehmigung gefordert worden. 1954 wurde eine Eigenbedarfstankstellen sowie ein 5.000 L-Behälter zur Lagerung von Dieselmotorkraftstoffen errichtet. 1964 wurden noch 3 Fertiggaragen erstellt, die zwischenzeitlich wieder abgebrochen wurden. Weitere Informationen zum 5.000 L-Behälter liegen nicht vor.</p> <p>Diffuse Einträge in den Untergrund sind auszuschließen.</p> <p>Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.</p> <p>Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden vor diesem Hintergrund auf Beweisniveau 1 mit „B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.</p> <p>Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Seitens des Naturschutzes bestehen keine Einwände.</p> <p>Auf die Stellungnahme SUB V vom 03.08.2017 zum Bebauungsplan „Safranberg – Leimgrubenweg“ wird verwiesen. Diese Stellungnahme gilt unverän-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Bauwerber/Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der angeführte Altstandort wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Bauwerber/Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

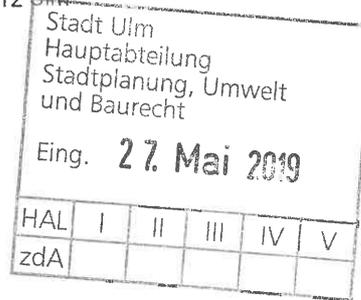
<p>dert weiter.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen -Raumordnung, Schreiben vom 22.05.2019 (Anlage 6.10)</u></p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer vielbefahrenen Straße. Aus diesem Grund ist an der geplanten Wohnbebauung in Bereich A des Entwurfsplans mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Luftschadstoffen und Lärm zu rechnen.</p> <p>Daher hält es das RP Tübingen für angezeigt, dass kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in den Satzungsbeschluss der Bebauungsplanung eingearbeitet werden. Es sollte sichergestellt werden, dass die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den straßenabgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden.</p> <p>Eine Würdigung der an der Wohnbebauung entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.</p>	<p>Aufgrund dessen, dass nach derzeitigem Stand der Planung eine Wohnnutzung auf nunmehr einer sehr untergeordneten Teilfläche erfolgen kann, würde diese von der Art der baulichen Nutzung keinen Mischgebietscharakter mehr erhalten. Daher wurde im Entwurf des Bebauungsplans von der Festsetzung eines Mischgebietes abgesehen und in Anlehnung an die geplante Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund dessen, dass damit verbunden keine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zulässig ist, kann von aktiven bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen abgesehen werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Heidenheimer Straße. Aufgrund dieser Lage sind Belastungen durch Luftschadstoffe nicht auszuschließen. Zur Messung der Luftqualität in Ulm befinden sich in der Zinglerstraße sowie in der Karlstraße Messstellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. An diesen wurden in den Jahren von 2015 – 2018 die Grenzwerte für Stickstoffoxid und Feinstaub eingehalten. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der Messstellen gegenüber der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an der geplanten Neubebauung eingehalten werden. Da innerhalb des Plangebietes keine Wohnnutzung zulässig ist, wird von einer Würdigung in der Begründung zum Bebauungsplan abgesehen.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), Schreiben vom 24.05.2019 (Anlage 6.11)</u></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I)</u></p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen von 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Bauwerber/Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>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 bestehende Glascontainerstandort an der Heidenheimer Straße muss bestehen bleiben. Falls dies nicht möglich ist, muss ein Ersatzstandort auf dem Gelände bereitgestellt werden.</p>	<p>Für die bestehenden Glascontainerstandorte muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Ein Standort innerhalb des Baugrundstückes kann dabei nicht zur Verfügung gestellt werden.</p>
---	---

HAGEN-KOLLEGEN Rechtsanwälte · Postfach 2225 · 89012 Ulm

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

89073 Ulm

Hafenbad 35
89073 UlmTel. 0731 67080
Fax 0731 67079info@hagen-kollegen.de
www.hagen-kollegen.de

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

Aktenzeichen 7618/19
 Ihr Zeichen

24.05.2019/Ha/-01

Einwendungsschrift

namens und im Auftrag der

*Einwenderin*

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

trage ich nachfolgende Einwendungen und Anregungen zu dem
 Bebauungsplanentwurf „Leimgrubenweg“ vor.

1. Sachverhalt

- 01 Die Einwenderin ist Erbbauberechtigte bezüglich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Flurstück 2605. Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut sowie mit einer Grenzgarage. Das Gebäude ist an ein pathologisches Labor vermietet. Das Erbbaurecht der Einwenderin endet im Jahr 2060.
- 02 Der Bebauungsplan setzt bezüglich des Maßes der Bebauung eine Bebaubarkeit des mit dem Bebauungsplan überplanten Grundstücks auf der gesamten Länge der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks der Einwenderin fest. Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück der Einwenderin beträgt ausweislich des Abstandsflächenplans 2,5 m (Mindestgrenzabstand). Die auf dem vom Bebauungsplan erfassten Baugrundstück mögliche Höhe der Gebäude ist auf 23,5 m, bezogen auf das Straßenniveau des südlich des Plangebiets verlaufenden Leimgrubenwegs, festgesetzt. Das mit dem Bebauungsplan überplante Grundstück 2599 kann mit einer GRZ von 0,9 – also nahezu vollständig – überbaut werden. (Die verbleibende Grundfläche von 0,1 wird durch Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrt) überbaut und damit auch versiegelt. Eine Bodenversiegelung ist also auf 100 % der Grundstücksfläche zulässig. Eine GFZ wurde nicht festgesetzt.
- 03 Nach den planerischen Festsetzungen – die sich an dem geplanten Vorhaben orientieren – ist ein Baukörper mit 23,5 m Höhe – gemessen von dem Strassenniveau des Leimgrubenwegs aus - und einer Ost-West Länge von 90 m südlich vor dem Grundstück der Einwenderin zulässig.
- 04 Zusätzlich darf die festgesetzte Gebäudeoberkante von 23,5 m mit Dachaufbauten mit einer Höhe von bis zu 2,5 m überschritten werden, sodass nach den planerischen Festsetzungen mit einem Gebäude zu rechnen ist, dass zumindest auf 10 % der überbaubaren Fläche 26 m hoch ist. Dies bedeutet, dass

auf einer Fläche von insgesamt 423 m² der überbaubaren Fläche von 4239 m² eine Gebäudehöhe von 26 m zulässig ist.

- 05 Unmittelbar südlich vorgelagert zum Grundstück der Einwenderin ist der im Bebauungsplan mit „Bereich A“ bezeichnete Teil des B-Plans. Nach den Festsetzungen des B-Plans ist in dem Bereich A (südlich vorgelagert vom Grundstück der Einwenderin) ein in Ost-West-Richtung verlaufender 50 m langer und auf einer Fläche von 423 m² bis zu 26 m hoher Baukörper zulässig.

2. Belange der Einwenderin

- 06 Die Belange der Einwenderin sind von den planerischen Festsetzungen des B-Plans unmittelbar betroffen.

Im Einzelnen:

a. unzumutbare Verschattung

- 07 Es ist offensichtlich, dass durch die festgesetzte massive Bebauung unmittelbar entlang der Südgrenze des Grundstücks der Einwenderin eine unzumutbare Verschattung des Grundstücks der Einwenderin entsteht. Dies gilt insbesondere dann, wenn in dem Bereich A die mögliche Überschreitung von 10 % der festgesetzten Höhe ausgenutzt wird. Eine direkte Sonneneinstrahlung ist dann sowohl an der Südseite als auch an der Westseite unzumutbar eingeschränkt. Der Abstand der Baugrenze zu dem Gebäude der Einwenderin beträgt lediglich 7 m.

b. Einmauerungseffekt

- 08 Des Weiteren entsteht durch die massive Bebaubarkeit auf einer Fläche von 4239 m² des 4710 m² großen Grundstücks unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhe ein Einmauerungseffekt. Dieser Einmauerungseffekt

wird durch die Topographie verstärkt, da das Gelände nördlich des Grundstücks der Einwenderin stark nach Norden hin ansteigt und dort in einer Entfernung von ca. 40 m von der Plangrenze aus gemessen sich die mehrgeschossigen Gebäude der ehemaligen Krankenschwesterschule befinden.

Das zweigeschossige Gebäude der Einwenderin befindet sich dann nach Vollzug des Bebauungsplans sprichwörtlich „im Loch“. Im Norden steigt das Gelände stark an mit den auf dem dadurch deutlich erhöhten Gelände errichteten Gebäuden der vormaligen Krankenschwesterschule, im Süden ist bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens unmittelbar angrenzend ein massives bis zu 26 m hohe Gebäude zulässig, das mit dem Bebauungsplan ja auch ermöglicht werden soll. Der Eimauerungseffekt ist offenkundig.

c. Wertminderung

- 09 Durch die mit dem Bebauungsplan mögliche massive Bebauung wird das Erbbaurecht der Einwenderin erheblich im Wert gemindert. Ein Grundstück, das mehr oder weniger ganzjährig durch eine massive vorgelagerte Bebauung verschattet wird, ist nur mit erheblichen Abschlägen verkäuflich. Es entsteht ein unzumutbarer Wertverlust allein durch die planerischen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Einwenderin hat das auf dem Grundstück stehende Gebäude an ein pathologisches Labor vermietet. Bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens wird der Mieter das Mietverhältnis nicht mehr fortsetzen da die einengende Wirkung des geplanten Vorhabens mit dem damit verbundenen Einkerkerungseffekt und der damit verbundenen Verschattung sich äußerst negativ auf die Arbeitsbedingungen in dem Labor auswirken werden. Die Einwenderin müsste bei Verwirklichung des Vorhabens die Hinnahe eines Mietausfallschadens in der Größenordnung von ca. 50.000 € (gerechnet auf 10 Jahre) zu hinnehmen.

- 10 Hinzu kommt, dass bei dem geplanten Vorhaben, das Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, die Belüftung der dreigeschossigen Tiefgarage nur wenige Meter vom Gebäude der Einwenderin entfernt geplant ist. Hierauf wird schon jetzt hingewiesen, da insoweit auch Einwendungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen werden.

3. Fehler des Bebauungsplans

Der B- Plan hat Rechtsfehler.

a. Ermittlungsfehler

- 11 Im Aufstellungsverfahren sind dem Planverfasser Ermittlungsfehler unterlaufen. Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich, setzt sich der Planverfasser in Ziff. 2 der Planbegründung zwar mit der nordöstlichen und nördlich des Grundstücks der Einwenderin gelegenen Bebauung auseinander. „Vergessen“ wurde aber ganz offenkundig das von den planerischen Festsetzungen unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück der Einwenderin und deren Belange. Dieses Grundstück mit der auf diesem Grundstück vorhandenen Bebauung wurde vom Planverfasser in die Betrachtung der Umgebungsbebauung und den Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese überhaupt nicht berücksichtigt. Das ist angesichts des Umstandes, dass es sich um ein bebauter unmittelbar angrenzendes Grundstück handelt, völlig unverständlich. Falsch ist bei der Darstellung des Bestands (Z. 2 der Begründung), dass nördlich angrenzend eine 5 bis 7-geschossige Wohnbebauung sich unmittelbar an das Baugrundstück anschließen. Nördlich angrenzend befindet sich das Grundstück der Einwenderin das lediglich 2-geschossig bebaut ist. Stattdessen wurde vom Planverfasser die weiter nördlich gelegene Bebauung entlang des Krankenhauswegs in die Betrachtung der Umgebungsbebauung mit einbezogen. Auch dies erfolgte fehlerhaft. Diese

Bebauung ist nicht einmal in dem veröffentlichten Planausschnitt erkennbar. Die Bebauung entlang des Krankenhauswegs ist deswegen für die Beurteilung des Plangebiets nicht in den Blick zu nehmen.

- 12 Unzutreffend geht der Planverfasser auch davon aus, dass teilweise für das Plangebiet keine planerischen Festsetzungen bestünden. Das Plangebiet, also das Grundstück 2599, liegt aber im Umgriff des derzeit gültigen Bebauungsplans „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ vom 19.11.2014.

Es liegen demnach erhebliche Ermittlungsfehler vor.

b. Abwägungsfehler

- 13 Hätte sich der Planverfasser bei der Betrachtung der Umgebungsbebauung auch mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auf das unmittelbar an das Plangebiet nördlich angrenzende Grundstück der Einwenderin und deren Belange befasst, wäre dies auch bei der Abwägung berücksichtigt worden. Stattdessen wurden die Belange der Einwenderin in die Abwägung überhaupt nicht mit eingestellt. Allein dieser Abwägungsausfall führt zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. Der Planverfasser hätte bei der Abwägung die Auswirkungen der Planung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen und abwägen müssen.
- 14 Nach dem derzeit maßgeblichen Bebauungsplan „Klinikum Safranberg“ ist auf dem überplanten Grundstück 2599 lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche von 0,4 festgesetzt. Diese soll nunmehr um mehr als das Doppelte auf 0,9 erhöht werden.
- 15 Die Baugrenzen sind bei dem derzeit gültigen Plan mit einem deutlich höheren Abstand zum Grundstück der Einwenderin festgesetzt. Bei dem vorliegenden Plan ist nur noch ein Mindestgrenzabstand einzuhalten. Die Baugrenze verläuft

nur noch 2,5 m von der Grundstücksgrenze des Grundstücks der Einwenderin entfernt.

- 16 Bisher ist lediglich eine Gebäudehöhe von 496 m NN des Baukörpers möglich. Jetzt soll eine mögliche Gebäudehöhe im hier bezüglich der Belange der Einwenderin maßgeblichen Abschnitt A bis 499,5 m NN mit einer möglichen Überschreitung von weiteren 2,5 m auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.
- 17 Mit den Belangen der Einwenderin hätte sich der Planverfasser bei der Abwägung auseinandersetzen müssen. Dies erfolgte nicht, obwohl die Auswirkungen der planerischen Festsetzungen auf die Belange der Einwenderin offenkundig sind.

c. „Etikettenschwindel“

- 18 Weiter wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festsetzung der Art der Nutzung als MI Gebiet um einen Etikettenschwindel handelt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen maßgeschneiderten Angebotsbebauungsplan für ein einziges Unternehmen, das die gesamte Nutzfläche für Büro Zwecke nutzen will. Grundlage des Bebauungsplans ist hierzu das von dem Vorhabenträger eingereichte geplante Vorhaben mit ausschließlich gewerblicher Nutzung. Da das Grundstück mit einer Grundflächenzahl von 0,9 vollständig überbaut wird, bleibt im Plangebiet kein Raum mehr für eine Wohnnutzung. Der Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan, dass zukünftig eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, hilft dabei nicht weiter. Entscheidend ist, dass bei dem maßgeschneiderten Bebauungsplan dieser auf die Bedürfnisse des Vorhabenträgers ausgerichtet ist, der das Vorhaben zu 100 % gewerblich nutzen will. Da die beabsichtigte Nutzung zugleich Grundlage des Bebauungsplans ist, bleibt für eine Wohnnutzung kein Raum mehr. Schon aus

diesem Grund wäre ein Satzungsbeschluss rechtswidrig. Die im Bebauungsplanverfahren eingereichte konkrete Planung kann bei einer Festsetzung als MI Gebiet nicht verwirklicht werden.

d. Fehlende städtebauliche Rechtfertigung

- 19 Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist keine städtebauliche Rechtfertigung der Planung erkennbar. Es wird lediglich erwähnt, dass ein Umsiedlungswunsch von Büroflächen eines in Ulm ansässigen Unternehmens bestünde. Damit lässt sich eine städtebauliche Rechtfertigung nicht begründen. Der Bebauungsplan ist auch deswegen rechtsfehlerhaft, da die festgesetzte Grundflächenzahl sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und für die weitere Umgebungsbebauung ein nicht hinnehmbares Präjudiz schafft.

3. Konfliktvermeidung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung führt zwangsläufig zu einem Interessenkonflikt zwischen den Belangen der Einwenderin und dem Nutzungsinteresse des hinter der Planung stehenden Vorhabenträgers, der letztlich im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens geklärt werden müsste, wenn es bei der bisherigen Planung verbliebe. Auf diesem Hintergrund will die Einwenderin altersbedingt die Möglichkeit einer Konfliktvermeidung durch eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts oder eine Übertragung des Erbbaurechts auf den Vorhabenträger nicht ausschliessen um eine konfliktvermeidende Lösung zu ermöglichen.



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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 17. April 2019 13:35
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Safranberg-Leimgrubenweg

Sehr geehrter Herr Kastler,

wir haben in den vorausgegangen Durchgängen unsere Anregungen aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht eingebracht. Zum jetzigen Planungsstand ergibt sich aus dem u.a. Detail ergänzend die Frage, ob geparkte Fahrzeuge auf den Boxen links der Ausfahrt der Tiefgarage die Sicht nach links nehmen. Das gilt auch für die dazwischen angedeutete Bepflanzung.



Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 29. April 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zDA					



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
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: 11.04.2019
Unser Zeichen: Sam/Se
Datum: 25.04.2019

Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Grundsätzliches Ziel der regionalplanerischen Regelungen zum Einzelhandel soll sein, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf den Stadtkern zu konzentrieren.

Wir regen daher an, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Anregungen oder Einwände darüber hinaus bestehen aus unserer Sicht keine.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

- Regierungspräsidium Tübingen,
Höhere Raumordnungsbehörde

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. 07. Mai 2019				
HAL	I	II	III	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/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
29.04.2019

Bebauungsplan „Leimgrubenweg,“ Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aktuell laufen die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.

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

Sollte dies der Fall sein, so ist die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen (gepl. Übergaberaum siehe beil. Lageplan).

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigegeführten 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
 Magrusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de

Ort:	Leimgrubenweg
Projektnr.:	
Projekt:	NAT
Bearbeiter:	
Datum:	29.04.2019
Maßstab:	1:1



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

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

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm



Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

30. April 2019

*Kopie an SUB IV***Bebauungsplan „Leimgrubenweg“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.

Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärm-schutzmaßnahmen eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Dreher



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

Datum
10.05.2019

Seite 1/1

Bebauungsplan "Leimgrubenweg" in Ulm

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 in Neubaugebieten 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.

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: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de

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., 10.05.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-03775

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Leimgrubenweg", Stadt Ulm (TK 25: 7526 Ulm-Nordost)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Gelegenheit zur Stellungnahme der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 11.04.2019

Anhörungsfrist 24.05.2019

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Valentina Marker

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Mai 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



Kopie an SUBIU

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

Stadt Ulm
SUB - Herr Kastler
Münchner Str. 2
89070 Ulm

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

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11
Simon Wolf
Telefon 0731 / 166-16 37
Telefax 0731 / 166-18 19
simon.wolf@ulm-netze.de

14.05.2019

Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

das weiterentwickelte Konzept des im Jahr 2017 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Leimgrubenweg“ wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht.

Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan von Seiten der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH.

Eventuell wird eine private Trafostation notwendig. Dies ist abhängig von der Nutzung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigen wir bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.

Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

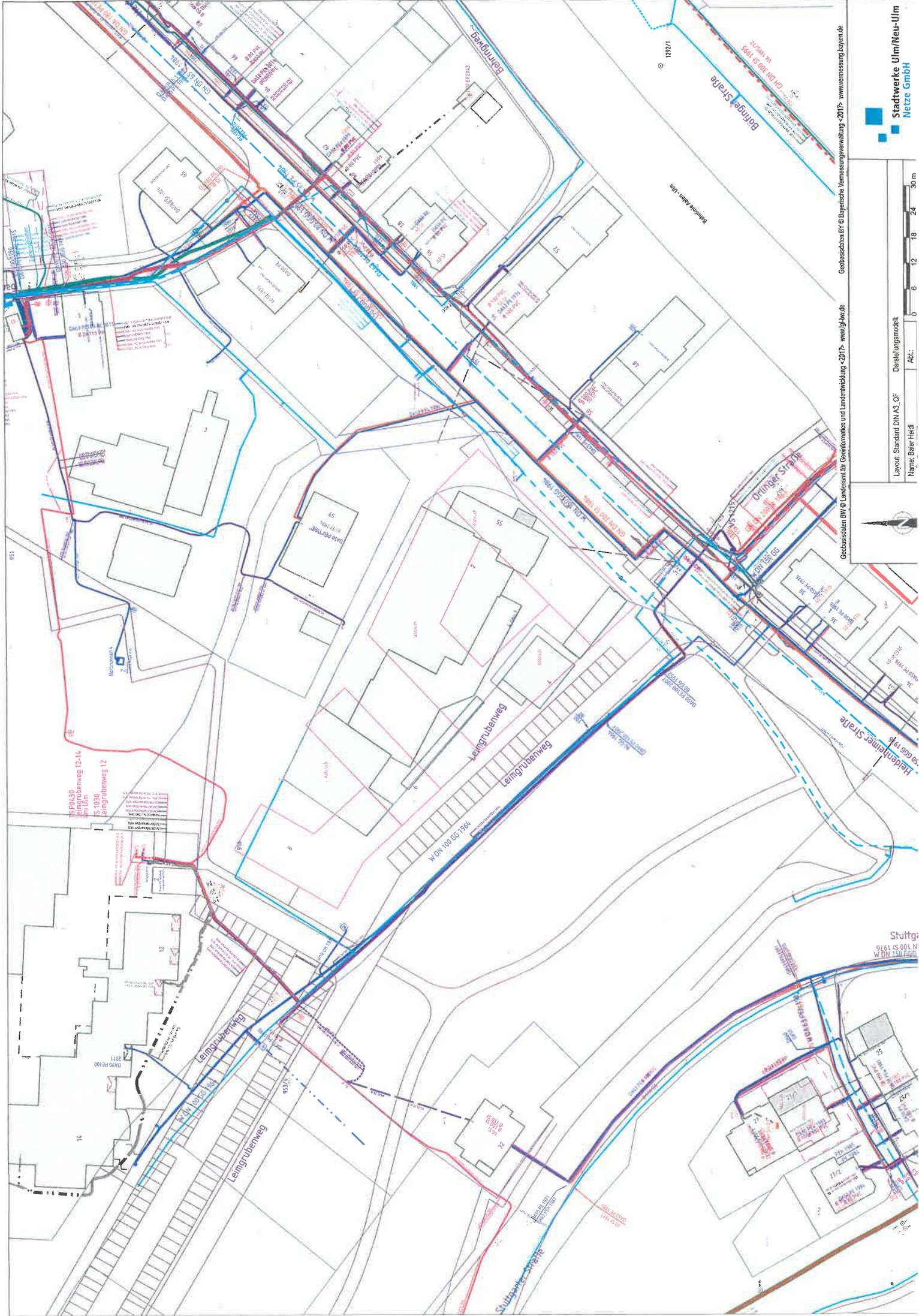
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa. 
Hans-Peter Peschl

i. A. 
Thomas Deubler

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl.bw.de
 Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2017> www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A3, GF
 Darstellungsmodell:
 Name: Baler Heidi
 Abt.:



Stuttgart
 N 100 51 1976
 W DN 130 101

SUB V-106/19-Sk

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Mai 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

20.05.2019
Nst. 6046Kopie an SUB USUB I

Altlasten

Im Zuge der Altlasten-Nacherfassung wurden auf den Flurstücken 2599 und 956 die Altstandorte AS 03339 Heidenheimerstraße 55 sowie AS 03483 Leimgrubenweg 4 im Altlastenkataster erfasst (siehe Lageplan).

Diese Altstandorte sind die Begründung zum Bebauungsplan "Leimgrubenweg" aufzunehmen.

AS 03339 Heidenheimer Straße 55

Auf dem Flurstück 02599 war ab 1957 ein Zimmereibetrieb ansässig. Zu den Betriebseinrichtungen zählten u.a. und ein Tauchbecken zur Durchführung von Imprägnierarbeiten. Es ist davon auszugehen, dass chrom- und kupferhaltige Imprägniersalze zum Einsatz kamen.

1985 wurde ein Teil des Betriebes durch einen Brand vernichtet. Im Zuge des Wiederaufbaus wurde auch ein Lackspritzraum und ein separater Lacklagerraum eingerichtet.

Diffuse Einträge in den Untergrund sind auszuschließen.

Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffe umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch wurde vor diesem Hintergrund auf Beweinsniveau 1 mit "B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" bewertet.

Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

AS 03483 Leimgrubenweg 4

Auf dem Flurstück 956 wurde 1947 eine Autohalle erstellt. Ein Benzinabscheider war im Rahmen der Baugenehmigung gefordert worden. 1954 wurde eine Eigenbedarfstankstellen sowie ein 5.000 L-Behälter zur Lagerung von Dieselmotorkraftstoffen errichtet. 1964 wurden noch 3 Fertigaragen erstellt, die zwischenzeitlich wieder abgebrochen wurden.

Weitere Informationen zum 5.000 L-Behälter liegen nicht vor.

Diffuse Einträge in den Untergrund sind auszuschließen.

Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffe umgegangen. Infolgedessen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast entsprechend § 3 Absatz 1 der BBodSchV zu erkennen.

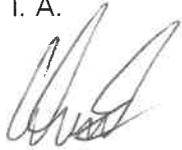
Die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden vor diesem Hintergrund auf Beweisniveau 1 mit "B-Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" bewertet. Wird der Standort entsiegelt und einer höherwertigen Nutzung zugeführt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Naturschutz

Seitens des Naturschutzes bestehen keine Einwände.

Auf die Stellungnahme SUB V vom 03.08.2017 zum Bebauungsplan "Safranberg - Leimgrubenweg" wird verwiesen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

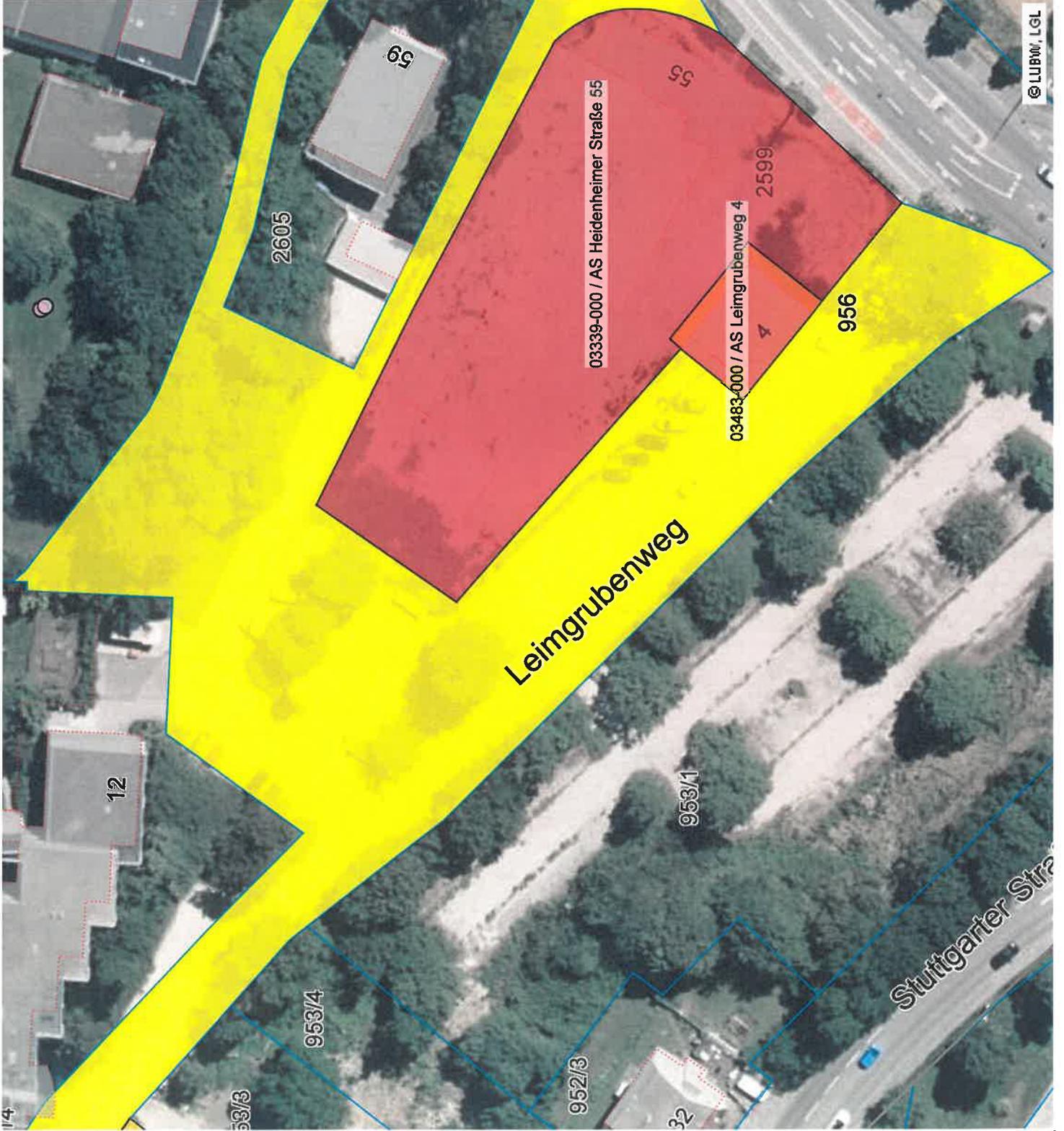
I. A.



Dr. Schenk

Anlage

Lageplan Altlasten



- GW
- Nicht-Ausgebaute Bohrung
- ▲ Nicht-Ausgebaute Bohrung
- Notbrunnen
- Notbrunnen
- Grundwassermessort
- Messorttopologie
- GW-Messort mit Standardbauwerk (2)
- Existenzprüfung
- Messtelle vorhanden (2)
- Zuständige Dienststelle
- Landesanstalt für Umwelt (1)
- Stadt Ulm (1)
- Grundwasseraufschluss
- Grundwasseraufschluss
- Geothermische Anlage
- ◆ EWS/Geothermie ausgeführt (0)
- ◆ EWS/Geothermie abgelehnt (0)
- ◆ EWS/Geothermie stillgelegt (0)
- ◆ EWS/Geothermie genehmigt/irn Bau (0)
- IE-Betriebe
- NE Berghof (Jan19)
- Handlungsbedarf (Fläche, BAK)
- Gesamtfälle (Fläche, BAK)
- A-Fall (0)
- B-Fall (1)
- alllastverd. Fläche/Altlast (2)
- Verdachtsf./schädl.Bodenveränd. (0)
- Vorklassifizierter Fall (0)
- Diverse Shapes
- Münster 200 m Schutzzone
- Münster 200 m Schutzzone
- Lindenhöhe EWS Sperrbereich
- Lindenhöhe EWS Sperrbereich
- Lindenhöhe Drainagen
- Lindenhöhe Drainagen
- Sickerbecken (0)
- Sickerbecken (0)



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

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

Tübingen 22.05.2019
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/123/39
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 11.04.2019

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.**

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Leimgrubenweg“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer vielbefahrenen Straße. Aus diesem Grund ist an der geplanten Wohnbebauung in Bereich A des Entwurfsplans mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Luftschadstoffen und Lärm zu rechnen.

Daher halten wir es für angezeigt, dass kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in den Satzungsbeschluss der Bebauungsplanung eingearbeitet werden. Es sollte sichergestellt werden, dass die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den straßenabgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden.

Eine Würdigung der an der Wohnbebauung entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.

gez.
Kreuzer

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/Sn

Ulm, 24.05.2019
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 bestehende Glascontainerstandort an der Heidenheimerstraße muß bestehen bleiben. Falls dies nicht möglich ist, muss eine Ersatzstandort auf dem Gelände bereitgestellt werden.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.



Mammel