



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“

### Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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 öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia
- 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)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regionalverband Donau-Iller
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

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

- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung, mit Schreiben vom 19.12.2019
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 19.12.2019
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 02.01.2020

Von den folgenden 5 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Fernwärme Ulm (FUG),</b>  <b>3 Schreiben vom 27.11.2019, 20.12.2019 und 21.02.2020 (Anlage 8.1)</b></p> <p>Die Stellungnahmen vom 11.07.2019 sowie vom 01.08.2019 bleiben weiterhin bestehen:</p> <p><i>„Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ von Seiten der FUG folgende Einwände.</i></p> <p><i>Die Versorgungsleitungen der FUG sollen, soweit möglich, in den öffentlichen Wegen verlegt sein. Wo dies nicht möglich ist, bittet die FUG den zuständigen Bauträger um die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch, entsprechend den Handeintragungen siehe beiliegenden Plan vom 11.07.2019.</i></p> <p><i>Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</i></p> <p><i>Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.</i></p> <p><i>Schreiben vom 01.08.2019</i></p> <p><i>1. Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1 und Kessel 6) und Biomasse (BioHKW I/Kessel 7 und Bio HKW II/Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung. Das Gebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes liegt südwestlich des Betriebsgeländes der FUG zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße. Das Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche dar, nur im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Noch weiter südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 1“, in dem der erste Bauabschnitt überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Neubebauung umgesetzt werden soll.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Auch im Geltungsbereich des geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ soll überwiegend Wohnbebauung verwirklicht werden. Die bisher im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich dargestellte gewerbliche Baufläche soll durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Geplant ist die Festsetzung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6 BauNVO. Kennzeichen dieses Gebiets ist, dass die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein muss. Dementsprechend ist nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch geplant, überwiegend Wohnbebauung zu verwirklichen. Lediglich im Erdgeschossbereich zur Magirusstraße sowie zum Quartiersplatz wird zwingend gewerbliche Nutzung erfolgen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.</i></p> <p>2. <i>Durch den Bebauungsplan wird die zum Teil bereits vorhandene Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Bereich Einsteinstraße/Magirusstraße zu Lasten der gewerblichen Nutzung verschärft. Es rückt weitere Wohnbebauung an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Während der erste Bauabschnitt noch relativ weit vom Kraftwerksstandort entfernt und abgeschirmt war, rückt die geplante Bebauung im Bauabschnitt 2 näher an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Dies schafft eine neue Konfliktlage. Während bisher beim Betrieb der Kraftwerksanlagen der FUG für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets nur die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm/DIN 18005 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zu berücksichtigen war, wird künftig die Schutzwürdigkeit eines urbanen Gebiets zu berücksichtigen sein (63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Insbesondere in der kritischen Nachtzeit ergibt sich mithin eine Verschärfung der Immissionssituation für die FUG. Da die Kraftwerksanlagen auch in der Nacht betrieben werden, ist die Neuplanung grundsätzlich geeignet, die Interessen der FUG am Betrieb ihrer genehmigten Kraftwerksanlagen zu beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass auch Immissionen aus anderen gewerblichen Anlagen auf das Plan-</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Überplanung des Geltungsbereichs mit einem Urbanen Gebiet wird die derzeit vorhandene, und auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Heizkraftwerk der FUG reduziert. Damit verbunden rücken, wie in der Stellungnahme erwähnt, schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an das bestehende Heizkraftwerk heran.</p> <p>Um hierbei unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung, aber auch eine Beeinträchtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auszuschließen, wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz &amp; Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Hierbei wurden neben den Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auch die bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm untersucht.</p> <p>Die Untersuchung hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine neuen, unzumutbaren Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind. Zudem wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinerlei unzumutbaren Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie zu keinerlei unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung kommt.</p> <p>Das vom Büro Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH erstellte Gutachten wurde mit FUG ebenfalls nochmals abgestimmt.</p>
---	--

*gebiet einwirken, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.*

*Im Rahmen der Abwägung zu dem Bebauungsplan muss mithin die Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe aufgearbeitet werden. Es muss untersucht werden, ob im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Immissionen der umliegenden gewerblichen Anlagen gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.*

*Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt außerdem, dass die heranrückende Wohnbebauung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nimmt. Es dürfen keine neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm geschaffen werden, die den Betrieb oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbebetriebe einschränken.*

*Zur Beurteilung dieser Frage ist es zwingend erforderlich, dass im Bebauungsplan ein Lärmgutachten eingeholt wird. Abhängig von den Ergebnissen des Gutachtens muss ggf. planerische Vorsorge gegen unzumutbare Lärmimmissionen geschaffen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig sind.*

*Den bisher vorgelegten Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass diese Konfliktlage erkannt wurde und mit angemessenen Mitteln bewältigt werden soll. Der Bebauungsplanbegründung lässt sich zu den vorhandenen Immissionskonflikten mit der gewerblichen Nutzung nichts entnehmen. Der Kraftwerksstandort der FUG wird nicht erwähnt. Zum Thema Immissionsschutz (Nr. 6.9) nimmt die Bebauungsplanbegründung nur auf die „stark belasteten Verkehrsflächen“ Bezug. Offensichtlich soll nur insoweit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Dies ist nicht ausreichend. In die schalltechnische Untersuchung müssen nicht nur die Verkehrsimmissionen, sondern auch die gewerblichen Immissionen einbezogen werden.*

*Selbstverständlich ist die FUG gerne bereit, den von der Stadt beauftragten Schallgutachter zu unterstützen und ihm als Eingangsdaten die genehmigten Emissionen des Kraftwerksstandortes*

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3 "Bestehende Bebauung" um die Lage des Plangebiets im Umfeld des Heizkraftwerks sowie um die von Schallgutachter vorgeschlagenen Festlegungen zum Immissionsschutz ergänzt.

Das vom Büro Bekon erarbeitete Gutachten wurde mit der FUG abgestimmt.

*zur Verfügung zu stellen. Die FUG bittet nach alldem um angemessene Aufarbeitung und Berücksichtigung der Belange im weiteren Bebauungsplanverfahren.“*

### **Schreiben vom 20.12.2019**

Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1 und Kessel 6) und Biomasse (Bio HKW I / Kessel 7 und Bio HKW II / Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung.

Die FUG hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 01.08.2019 zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung bezogen. Es wurde insbesondere geltend gemacht, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte heranrückende Wohnbebauung den vorhandenen Kraftwerksstandort in seinen Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt und deshalb nicht mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. Die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH liegt mittlerweile vor. Die Eingangsdaten hinsichtlich der Genehmigungssituation und der zulässigen Emissionen am Kraftwerkstandort wurden mit der FUG abgestimmt.

Zur Abwägung der Stellungnahme der FUG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von Seiten der Stadt Ulm eingeräumt, dass durch die Überplanung des Geltungsbereichs mit einem urbanen Gebiet die derzeit vorhandene und auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Heizkraftwerk der FUG reduziert wird. Damit verbunden rücken schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an das bestehende Heizkraftwerk heran. Um unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung ausschließen zu können, sei durch das Büro BEKON eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Hierzu wurden auch die bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm untersucht. Die Untersuchung habe ergeben, dass durch die geplanten Vorhaben keine neuen, unzumutbaren Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten seien. Zudem wurden im Bereich der geplanten Wohnbau-

Wie vorgetragen wurden die Eingangsdaten zwischen dem Gutachter der Vorhabenträgerin (Ingenieurbüro BEKON) und der FUG abgestimmt.

ung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Somit könne davon ausgegangen werden, dass es zu keinerlei unzumutbaren Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie zu keinerlei unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung komme. Das von BEKON eingeholte Gutachten sei mit der FUG abgestimmt worden.

Es trifft zu, dass die Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung von BEKON mit der FUG abgestimmt wurden.

Die Schlussfolgerungen, die die Stadt aus der schalltechnischen Untersuchung zieht, sind allerdings nicht zutreffend. BEKON kommt zwar zu dem Ergebnis, dass der Kraftwerksbetrieb im Bestand durch das geplante neue urbane Gebiet nicht eingeschränkt wird. Es ergeben sich aber neue, erhebliche und nicht mehr zumutbare Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe durch neue Immissionsorte mit schärferen Anforderungen. Diese neuen Immissionsorte sind bei jedem Änderungs genehmigungsverfahren auf dem Kraftwerksgelände zu beachten und begründen weitaus schärfere Anforderungen als das bisher bestehende Gewerbegebiet, insbesondere während der Nachtzeit. Sie sind damit geeignet, die weitere Entwicklung des Kraftwerkstandortes erheblich zu behindern.

Im Einzelnen dazu Folgendes:

BEKON hat die Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Genehmigungslage auf dem Kraftwerksgelände der FUG ermittelt. Wie zu erwarten war, ergeben sich vor allem an der Nordseite der beiden im Bauabschnitt 2 geplanten Wohngebäude BF 3 und BF 4 hohe Immissionsbelastungen, die vor allem nachts durch den Kraftwerksbetrieb bestimmt werden. Auch am weiter westlich im Bauabschnitt 3 geplanten Wohngebäude (BF 2) ergeben sich an der Nordseite hohe Immissionsbelastungen. Das gleiche gilt für das im Bauabschnitt 3 geplante Wohngebäude BF 1.

An den am stärksten betroffenen Immissionsorten ergeben sich nach dem Gutachten BEKON folgende Beurteilungspegel:

Richtig ist auch, dass durch die vorliegende Planung eine schutzbedürftige Nutzung mit einem zur vorherigen Nutzung erhöhtem Schutzanspruch zugelassen wird.

Aufgrund der derzeit vorliegenden baulichen Situation ergibt sich folgendes:

Westlich des Betriebsgeländes der FUG befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem weder betriebsbedingtes Wohnen noch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen sind. Hier sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in einer wesentlich größeren Entfernung, so dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet die Einhaltung im neuen Plangebiet gegeben ist. Somit erfolgt keine zusätzliche Einschränkung der FUG durch das neue Plangebiet.

Südlich des Betriebsgeländes der FUG befindet sich ein Mischgebiet. Hier sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in einer größeren Entfernung und weist zudem tagsüber höhere und nachts gleiche zulässige Immissionsrichtwerte auf. Somit ist bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Mischgebiet die Einhaltung im neuen Plangebiet gegeben. Zudem liegen südlich der FUG bereits Wohngebäude, die teilweise bis zu 6 Etagen auf-

<p>IO 01 – N – 01: 59 dB(A) tags / 42 dB(A) nachts</p> <p>IO 02 – N – 01: 59 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts</p> <p>IO 03 – N – 01: 60 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts</p> <p>IO 03 – N – 02: 62 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts</p> <p>IO 03 – N – 03: 62 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts</p> <p>IO 04 – N – 02: 61 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts</p> <p>Das Gutachten BEKON kommt zwar nach Auswertung dieser Beurteilungspegel zu dem Ergebnis, dass die nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Nr. 6.1c TA Lärm) nicht überschritten werden. Die daraus von der Stadt Ulm gezogene Schlussfolgerung, dass die neuen Immissionsorte zu keinen Einschränkungen für den Kraftwerksstandort führen, ist aber unzutreffend. Der Sache nach wird der Kraftwerksstandort durch die neuen Immissionsorte in den Bestandsschutz gedrängt, weil sich die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die in jedem Änderungsgenehmigungsverfahren zu beachten sind, durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets aus folgenden Gründen erheblich verschärfen.</p> <p>Bisher war das Plangebiet nach seiner Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet einzustufen. Für ein Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (Nr. 6.1b TA Lärm).</p> <p>In der Praxis wird in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren mit dem Irrelevanzkriterium gearbeitet. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben genehmigungsfähig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die gesamte Zusatzbelastung, also die Belastung durch den bestehenden Kraftwerkstandort zusammen mit der geplanten Änderung, einen Immissionsbeitrag leistet, der die am Immissionsort maßgeblichen Immissionsrichtwerte, also hier die Immissions-</p>	<p>weisen. Das Plangebiet lässt eine ähnliche Höhenentwicklung zu. Somit erfolgt keine zusätzliche Einschränkung der FUG durch das neue Plangebiet.</p> <p>Die hier aufgeführten Beurteilungspegel werden durch alle betrachteten Gewerbebetriebe in Summe an den jeweiligen Immissionsorten hervorgerufen.</p> <p>Dem ist nicht zuzustimmen, da wie oben aufgeführt keine zusätzlichen Einschränkungen durch das neue Plangebiet hervorgerufen werden.</p>
--	---

richtwerte für ein Gewerbegebiet, um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm). Folge davon ist, dass bei einem Gewerbegebiet in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren tags 59 dB(A) und nachts 44 dB(A) als Zielgröße für die Belastung des Kraftwerkstandorts heranzuziehen sind.

Wird die bisher geltende planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebiets in ein urbanes Gebiet umgewandelt, verschärfen sich die Anforderungen in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Kraftwerkstandort erheblich. Die Irrelevanzgrenze sinkt nunmehr tags auf 57 dB(A) und nachts sogar drastisch auf 39 dB(A). Die Ergebnisse von BEKON belegen, dass sich die Situation durch den neuen Bebauungsplan insbesondere während der Nachtzeit für den Kraftwerkstandort der FUG drastisch verschärft. Die Immissionsbelastungen liegen heute bereits in einem Bereich, in dem die Irrelevanzgrenze unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (nachts 44 dB(A)) noch erreicht werden kann. Gegebenenfalls müssen die Immissionen an einzelnen Immissionsorten geringfügig (1 dB(A)) durch Lärmschutzmaßnahmen abgesenkt werden.

In einem künftigen Genehmigungsverfahren müsste die FUG nachweisen, dass durch den Kraftwerksbetrieb an den neuen Immissionsorten nur 39 dB(A) an Immissionsbelastung erreicht wird. Die Immissionsbelastung durch den Kraftwerksbetrieb müsste an den neuen Immissionsorten um rund 5 dB(A) gesenkt werden. Eine solche Reduzierung der Immissionsbelastung wäre, wenn sie überhaupt möglich ist, nur mit Schutzmaßnahmen möglich, die sehr hohe Kosten verursachen.

Gerade an den hoch belasteten Immissionsorten sind Gebäude geplant, die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Bauabschnitt 2 sind ca. 130 Wohneinheiten vorgesehen, im dritten Bauabschnitt noch einmal 14 Wohneinheiten.

Die Situation verbessert sich für die FUG nicht durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen. Gegenüber Gewerbelärm sind solche Maßnahmen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unwirksam und nicht zu berücksichtigen (BVerwG, U. v. 29.11.2012 — 4 C 8.11, Rn. 21). Dies folgt daraus, dass die Lärm-

Hier gilt auch, dass bei Anwendung der Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm die bereits bestehenden Nutzungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Lärmemissionen der FUG maßgeblich sind.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen dienen im Wesentlichen dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen entsprechend den Maßgaben der DIN 4109-1:2016-07.

Zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen wurden keine Festsetzungen getroffen, da auch keine erforderlich sind.



immissionen nach TA Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes zu beurteilen sind (vgl. Nr. 2.3 i.V.m. Anhang A 1.3a TA Lärm). Eine passive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzfenster, mechanische Belüftung) ist deshalb unwirksam, weil die Lärmimmissionen vor dem Schallschutzfenster beurteilt werden müssen.

Eine Verbesserung der Situation für den Kraftwerkstandort wäre nur dadurch erreichbar, dass an den stark betroffenen nördlichen Fassadenseiten nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, also ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Eine weitere Lösungsmöglichkeit für den Konflikt wäre die Festsetzung nicht öffentlicher Fenster entlang der am stärksten betroffenen Fassadenseiten. Nicht öffentlicher Fenster sind keine Immissionsorte nach TA Lärm und müssen deshalb in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht als schutzbedürftige Immissionsorte betrachtet werden.

In der jetzt vorgesehenen Form führt die Bauleitplanung zu unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten am Kraftwerkstandort. Am Kraftwerkstandort müssen kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Diese Entwicklungsmöglichkeiten dürfen nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden.

Die FUG verweist nochmals auf den mit Schreiben vom 11.07.2019 vorgelegten Plan der bestehenden Fernwärmeleitung. Soweit ersichtlich soll die Bebauung bis an diese Leitung herangeführt werden. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass der Bestand und der Betrieb dieser Leitung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Die FUG regt an, den Leitungsverlauf nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

Die FUG bittet darum, die Belange im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und die angeregten Änderungen der Festsetzungen (gewerbliche Nutzungen im nördlichen Bereich bzw. nicht öffentlicher Fenster) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für ein Gespräch steht die FUG zur Verfügung.

Planungsziel ist die Neuschaffung von Wohnraum.

Diese Festsetzung stellt eine starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit dar. Sie ist wie oben dargelegt nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange der FUG in keiner Weise unzumutbar eingeschränkt werden. Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

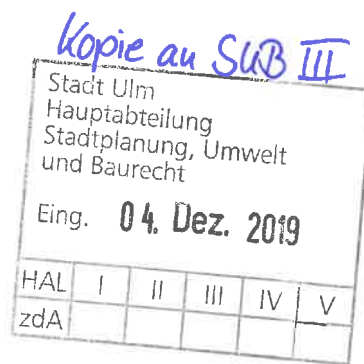
Die Leitung befindet sich innerhalb des öffentlichen Straßenbereiches und ist somit jederzeit zugänglich. Von einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

<p><b><u>Schreiben vom 21.02.2020</u></b></p> <p>Die FUG nimmt Bezug auf ihr Schreiben vom 20.12.2019 und teilt hiermit mit, dass sie den Widerspruch zurückzieht.</p>	<p>Im Nachgang an die o.a. Stellungnahme wurde zur Abstimmung der angeführten Belange ein Abstimmungstermin mit der FUG sowie den beiden Schallgutachtern, FUG, Büro Müller BBM sowie Vorhabenträgerin und Büro Bekon vereinbart.</p> <p>Im Nachgang an den Abstimmungstermin wurden die vom Büro Bekon angeführten Abwägungsansätze von Seiten der FUG nochmalig geprüft und die vorgebrachte Stellungnahme vom 20.12.2019 daraufhin zurückgezogen.</p>
<p><b><u>Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 11.12.2019 (Anlage 8.2)</u></b></p> <p>Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Nahversorgung ist durch die in direkter Nachbarschaft bestehenden Märkte Rewe, Norma und das E-Center, sowie durch das Stadtteilzentrum Söflingen bereits ausreichend gedeckt. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen würde die bestehenden Märkte sowie das Stadtteilzentrum Söflingen schwächen. Die IHK bittet daher darum, Einzelhandelsnutzungen im Planbereich nicht zuzulassen. Dies ist auch im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ulm.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplans wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Um jedoch die Möglichkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker etc.) im Gebiet nicht zu beeinträchtigen, werden keine weiteren Einschränkungen bzgl. Einzelhandelsnutzungen vorgenommen. Aufgrund des Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind keine Einschränkungen für die umliegenden Märkte zu erwarten.</p>
<p><b><u>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 23.12.2019 (Anlage 8.3)</u></b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Die (verkehrsberuhigte) Erschließungsstraße ist so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann. Für Gebäude, bei denen die obersten Fensterbrüstungen von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,00 m über der davorliegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten baulichen Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen. Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage je-</p>	<p>Die Erschließungsstraße (Fußgängerbereich) wird so hergestellt und dimensioniert, dass diese mit Feuerwehrfahrzeugen und LKW's befahren werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>weils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.</p> <p>Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrlflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Zentrale Planung Unitymedia,</u></b> <b>E-Mail vom 30.12.2019 (Anlage 8.4)</b></p> <p>Zum o.a. Bauvorhaben hat Unitymedia bereits mit Schreiben vom 14.08.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:</p> <p><i>„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin wird gebeten, Unitymedia weiterhin am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.“</i></p>	<p>Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Magirusstraße und Griesgasse und sind aufgrund der Lage im Straßenraum jederzeit zugänglich, sodass auf eine Sicherung der Leitungen über ein Leitungsrecht verzichtet werden kann. Innerhalb der Bauflächen befanden sich lediglich Hausanschlüsse welche im Zuge der Abrissarbeiten zurückgebaut wurden.</p> <p>Die Unitymedia BW wird im der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Planungsschritte eingebunden. Zudem wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU),</u></b> <b>mit Schreiben vom 03.01.2020 (Anlage 8.5)</b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Das Erschließungsgebiet „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Baumpflanzungen werden so angeordnet, dass der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Zudem wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung</p>

<p>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 Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden. Die Planung, der Bau und die Übergabe des neuen Mischwasserkanals in der neuen Erschließungsstraße wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u> Da es sich um ein größeres Wohngebiet handelt, sollte unbedingt ein Containerstandort für Glas mit eingeplant werden (siehe bereits der Vorschlag der EBU im Teil 1).</p>	<p>an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Der im Zuge des 1. Bauabschnitts vorgeschlagene Standort im Grünstreifen der Erschließungsstraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Ein geeigneter Containerstandort für Glas wird im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung festgelegt.</p>
---	---



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](mailto:info@fernwaerme-ulm.de)

Unsere Zeichen  
H. Nagel/FIN

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
27.11.2019

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“

Sehr geehrter Herr Kastler,

unsere Stellungnahmen vom 11.07.19 sowie vom 01.08.19 bleiben weiterhin bestehen (siehe Anlagen).

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.



R. Schöller



T. Nagel

Anlage

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
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](mailto:info@fernwaerme-ulm.de)

Unsere Zeichen  
Herr Kirsch/PHB

Durchwahl  
3992-150

Datum  
20.12.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße –  
Teil 2“  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom  
25.11.2019 bis 03.01.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“ und erheben

**E i n w e n d u n g e n**

gegen die Planungen mit folgender Begründung:

1. Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1 und Kessel 6) und Biomasse (Bio HKW I / Kessel 7 und Bio HKW II / Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung.

Die FUG hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 01.08.2019 zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung bezogen. Es wurde insbesondere geltend gemacht, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte heranrückende Wohnbebauung den vorhandenen Kraftwerksstandort in seinen Entwicklungsmöglichkeiten einschränkt und deshalb nicht mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. Die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH liegt mittlerweile vor. Die Eingangsdaten hinsichtlich der Genehmigungssituation und der zulässigen Emissionen am Kraftwerkstandort wurden mit der FUG abgestimmt.

Zur Abwägung der Stellungnahme der FUG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von Seiten der Stadt Ulm eingeräumt, dass durch die Überplanung des Geltungsbereichs mit einem urbanen Gebiet die derzeit vorhandene und auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Heizkraftwerk der FUG reduziert wird. Damit verbunden rücken schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an das bestehende Heizkraftwerk heran. Um unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung Zur Abwägung der Stellungnahme der FUG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von Seiten der Stadt Ulm eingeräumt, dass durch die Überplanung des Geltungsbereichs mit einem urbanen Gebiet die derzeit vorhandene und auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Heizkraftwerk der FUG reduziert wird. Damit verbunden rücken schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an das bestehende Heizkraftwerk heran. Um unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung ausschließen zu können, sei durch das Büro BEKON eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Hierzu wurden auch die bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm untersucht. Die Untersuchung habe ergeben, dass durch die geplanten Vorhaben keine neuen, unzumutbaren Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten seien. Zudem wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Somit könne davon ausgegangen werden, dass es zu keinerlei unzumutbaren Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie zu keinerlei unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung komme. Das von BEKON eingeholte Gutachten sei mit der FUG abgestimmt worden.

2. Es trifft zu, dass die Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung von BEKON mit der FUG abgestimmt wurden.

Die Schlussfolgerungen, die die Stadt aus der schalltechnischen Untersuchung zieht, sind allerdings nicht zutreffend. BEKON kommt zwar zu dem Ergebnis, dass der Kraftwerksbetrieb im Bestand durch das geplante neue urbane Gebiet nicht eingeschränkt wird. Es ergeben sich aber neue, erhebliche und nicht mehr zumutbare Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe durch neue Immissionsorte mit schärferen Anforderungen. Diese neuen Immissionsorte sind bei jedem Änderungsgenehmigungsverfahren auf dem Kraftwerksgelände zu beachten und begründen weitaus schärfere Anforderungen als das bisher bestehende Gewerbegebiet, insbesondere während der Nachtzeit. Sie sind damit geeignet, die weitere Entwicklung des Kraftwerkstandortes erheblich zu behindern.

Im Einzelnen dazu Folgendes:

BEKON hat die Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen unter Berücksichtigung der Genehmigungslage auf dem Kraftwerksgelände der FUG ermittelt. Wie zu erwarten war, ergeben sich vor allem an der Nordseite der beiden im Bauabschnitt 2 geplanten Wohngebäude BF 3 und BF 4 hohe Immissionsbelastungen, die vor allem nachts durch den Kraftwerksbetrieb bestimmt werden. Auch am weiter westlich im Bauabschnitt 3 geplanten Wohngebäude (BF 2) ergeben sich an der Nordseite hohe Immissionsbelastungen. Das gleiche gilt für das im Bauabschnitt 3 geplante Wohngebäude BF 1.

An den am stärksten betroffenen Immissionsorten ergeben sich nach dem Gutachten BEKON folgende Beurteilungspegel:

IO 01 – N – 01:	59 dB(A) tags / 42 dB(A) nachts
IO 02 – N – 01:	59 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts
IO 03 – N – 01:	60 dB(A) tags / 43 dB(A) nachts
IO 03 – N – 02:	62 dB(A) tags / 44 dB(A) nachts
IO 03 – N – 03:	62 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts
IO 04 – N – 02:	61 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Das Gutachten BEKON kommt zwar nach Auswertung dieser Beurteilungspegel zu dem Ergebnis, dass die nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Nr. 6.1c TA Lärm) nicht überschritten werden. Die daraus von der Stadt Ulm gezogene Schlussfolgerung, dass die neuen Immissionsorte zu keinen Einschränkungen für den Kraftwerkstandort führen, ist aber unzutreffend. Der Sache nach wird der Kraftwerkstandort durch die neuen Immissionsorte in den Bestandschutz gedrängt, weil sich die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die in jedem Änderungsgenehmigungsverfahren zu beachten sind, durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets aus folgenden Gründen erheblich verschärfen.

Bisher war das Plangebiet nach seiner Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet einzustufen. Für ein Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (Nr. 6.1b TA Lärm).

In der Praxis wird in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren mit dem Irrelevanzkriterium gearbeitet. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben genehmigungsfähig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die gesamte Zusatzbelastung, also die



Belastung durch den bestehenden Kraftwerkstandort zusammen mit der geplanten Änderung, einen Immissionsbeitrag leistet, der die am Immissionsort maßgeblichen Immissionsrichtwerte, also hier die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet, um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm). Folge davon ist, dass bei einem Gewerbegebiet in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren **tags 59 dB(A)** und **nachts 44 dB(A)** als Zielgröße für die Belastung des Kraftwerkstandorts heranzuziehen sind.

Wird die bisher geltende planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebiets in ein urbanes Gebiet umgewandelt, verschärfen sich die Anforderungen in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für den Kraftwerkstandort erheblich. Die Irrelevanzgrenze sinkt nunmehr **tags auf 57 dB(A)** und **nachts** sogar drastisch auf **39 dB(A)**. Die Ergebnisse von BEKON belegen, dass sich die Situation durch den neuen Bebauungsplan insbesondere während der Nachtzeit für den Kraftwerkstandort der FUG drastisch verschärft. Die Immissionsbelastungen liegen heute bereits in einem Bereich, in dem die Irrelevanzgrenze unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebiets (nachts 44 dB(A)) noch erreicht werden kann. Gegebenenfalls müssen die Immissionen an einzelnen Immissionsorten geringfügig (1 dB(A)) durch Lärmschutzmaßnahmen abgesenkt werden.

In einem künftigen Genehmigungsverfahren müsste die FUG nachweisen, dass durch den Kraftwerksbetrieb an den neuen Immissionsorten nur 39 dB(A) an Immissionsbelastung erreicht wird. Die Immissionsbelastung durch den Kraftwerksbetrieb müsste an den neuen Immissionsorten um rund 5 dB(A) gesenkt werden. Eine solche Reduzierung der Immissionsbelastung wäre, wenn sie überhaupt möglich ist, nur mit Schutzmaßnahmen möglich, die sehr hohe Kosten verursachen.

Gerade an den hoch belasteten Immissionsorten sind Gebäude geplant, die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Bauabschnitt 2 sind ca. 130 Wohneinheiten vorgesehen, im dritten Bauabschnitt noch einmal 14 Wohneinheiten.

Die Situation verbessert sich für die FUG nicht durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen. Gegenüber Gewerbelärm sind solche Maßnahmen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unwirksam und nicht zu berücksichtigen (BVerwG, U. v. 29.11.2012 – 4 C 8.11, Rn. 21). Dies folgt daraus, dass die Lärmimmissionen nach TA Lärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes zu beurteilen sind (vgl. Nr. 2.3 i.V.m. Anhang A 1.3a TA Lärm). Eine passive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzfenster, mechanische Belüftung) ist deshalb

unwirksam, weil die Lärmimmissionen vor dem Schallschutzfenster beurteilt werden müssen.

Eine Verbesserung der Situation für den Kraftwerkstandort wäre nur dadurch erreichbar, dass an den stark betroffenen nördlichen Fassadenseiten nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, also ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Eine weitere Lösungsmöglichkeit für den Konflikt wäre die Festsetzung nicht öffentlicher Fenster entlang der am stärksten betroffenen Fassadenseiten. Nicht öffentliche Fenster sind keine Immissionsorte nach TA Lärm und müssen deshalb in einem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht als schutzbedürftige Immissionsorte betrachtet werden.

In der jetzt vorgesehenen Form führt die Bauleitplanung zu unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten am Kraftwerkstandort. Am Kraftwerkstandort müssen kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig sind. Diese Entwicklungsmöglichkeiten dürfen nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden.

3. Wir verweisen nochmals auf den mit Schreiben vom 11.07.2019 vorgelegten Plan der bestehenden Fernwärmeleitung. Soweit ersichtlich soll die Bebauung bis an diese Leitung herangeführt werden. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass der Bestand und der Betrieb dieser Leitung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Wir regen an, den Leitungsverlauf nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.

4. Wir bitten darum, die Belange der FUG im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und die angeregten Änderungen der Festsetzungen (gewerbliche Nutzungen im nördlichen Bereich bzw. nicht öffentliche Fenster) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für ein Gespräch stehen wir zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
**Fernwärme Ulm GmbH**

  
Michael Berger

  
i. A. Bernhard Kirsch

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm  
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
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](mailto:info@fernwaerme-ulm.de)

Unsere Zeichen  
KIB

Durchwahl  
0731-3992-150

Datum  
21.02.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße – Teil 2“  
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 25.11.2019  
bis 03.01.2020, Einwendungsschreiben der Fug vom 20.12.2019**

Sehr geehrter Herr Kastler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 20.12.2019 und teilen Ihnen hiermit mit, dass die  
FUG den Widerspruch zurückzieht.

Für Fragen steht Ihnen Hr. Kirsch gerne unter der Telefonnummer 0731-3992-150 zur  
Verfügung.

Freundliche Grüße



Michael Berger  
Technischer Geschäftsführer

i.A.



Bernhard Kirsch

**Standortpolitik**

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

11. Dezember 2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“**  
Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der vorgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Die Nahversorgung ist durch die in direkter Nachbarschaft bestehenden Märkte Rewe, Norma und das E-Center, sowie durch das Stadtteilzentrum Söflingen bereits ausreichend gedeckt. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen würde die bestehenden Märkte sowie das Stadtteilzentrum Söflingen schwächen. Wir bitten daher darum, Einzelhandelsnutzungen im Planbereich nicht zuzulassen. Dies ist auch im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ulm.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch



Josef Röhl

FW

23.12.2019  
NSt. 7120

SUB I  
Herr Kastler

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße  
- Teil 2“**

Ihr Schreiben vom 15.11.2019

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

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

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

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

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



Buschow

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** ZentralePlanungND [ZentralePlanungND@unitymedia.de]  
**Gesendet:** Montag, 30. Dezember 2019 09:26  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2"  
**Anlagen:** Antwort.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben  
vom 14.08.2019 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung  
Deployment  
Technology



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

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

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 |

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

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

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Das Erschließungsgebiet „Magirusstraße- Söflinger Straße – Teil 2“ wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich.

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

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.

Die Planung, der Bau und die Übergabe des neuen Mischwasserkanals in der neuen Erschließungsstraße wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

#### Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Da es sich um ein größeres Wohngebiet handelt, sollte unbedingt ein Containerstandort für Glas mit eingeplant werden (siehe bereits unserer Vorschlag im Teil 1).

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mammel', written in a cursive style.

Mammel