



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg-Unterkirchberger Straße“

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

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

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwendung 1, Schreiben vom 14.08.2019 – 34 Unterschriften (Anlage 8.1)</p> <p>Mit großem Interesse haben einige von den Einwendern – nach vorherigem Studium der veröffentlichten Unterlagen – der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14.07.2020 beigewohnt.</p> <p>Es ist für die Einwender sehr erfreulich, dass mehrere Fraktionen und die Verwaltung ihnen ausdrücklich dafür gedankt haben, dass sie im Rahmen des bisherigen Auslegungsverfahrens so hartnäckig waren und mit ihren Anregungen zum „städtebaulichen Erscheinungsbild“ dafür gesorgt hätten, dass durch die vorgenommenen Änderungen das Gesamtprojekt nach der Überplanung eine bessere städtebauliche Integration ermöglicht.</p> <p>Die wesentliche Planänderung besteht darin, dass die drei Flachdachgebäude entlang der Unterkirchbergerstraße nun ein Satteldach erhalten. Mit einer gewissen Irritation mussten die Einwender allerdings vernehmen, dass ein großer Teil der anwesenden Stadträte und die Verwaltung nun der Meinung sind, dass durch diese Überplanung das zweite Anliegen von den Anwohnern – nämlich die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt vom Binsenweiherweg an die Unterkirchberger Straße – nun zurückstehen müsse, da ja der von den Einwendern vorgebrachte Punkt „Städtebauliches Erscheinungsbild“ entsprechend berücksichtigt wurde.</p> <p>Unverändert sind die Einwender jedoch vehement</p>	<p>Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. Einer direkten Zu- und Ausfahrt stehen aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung erhebliche Bedenken entgegen. Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Mit dem Binsenweiherweg ist eine 6,50 m breite Erschließungsstraße vorhanden, die den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann und eine geeignete Alternative darstellt. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage</p>

<p>gegen die geplante Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt über den Binsenweiherweg, da die Einwender keinesfalls der Meinung sind, dass bei der Überarbeitung der Dachform vorrangig nur die Wünsche von den Anwohnern berücksichtigt wurden:</p> <p>Satteldach statt Flachdach: Die Einwender hatten in ihrem Schreiben vom 26.08.2019 anstelle der bisher 3-geschossigen Flachdachbauten mit Staffelgeschoss (4. Teilgeschoss) an der Unterkirchberger Straße Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Satteldachausprägung vorgeschlagen. Dies entspricht auch der bisherigen Bauweise in der Haupt- und Unterkirchberger Straße und diese Geschossigkeit und Dachform wird auch privaten Bauherren in der Hauptstraße (Fortführung der Unterkirchberger Straße) vorgegeben. In den Unterlagen und in den Wortbeiträgen im Bauausschuss wird bzw. wurde seitens der Verwaltung immer wieder betont, dass die Traufhöhe entsprechend dem Bestandsgebäude sei.</p> <p>Allerdings liegt der Dachstuhl nicht — wie von den Einwendern gewünscht und in Alt-Wiblingen üblich – auf dem 2. Vollgeschoss mit einer geringen Kniestockhöhe auf, sondern der Auflagepunkt des Dachstuhls wurde nach oben „geschoben“ (Kniestock 1,25 m ab OK RFB). Laut der Aussage von Herrn von Winning wurde außerdem ein steileres Dach (DN 52 °) geplant, damit der Investor möglichst wenig Wohnfläche bei der Umplanung verliert. Die nun vorliegende Planung ermöglicht den Investoren, dass das 1. Dachgeschoss bei den Gebäuden entlang der Unterkirchberger Straße nun als drittes Vollgeschoss und zusätzlich ein 2. Dachgeschoss bei der vorliegenden Planung realisiert werden kann. Aufgrund diesen Zugeständnissen werden die Gebäude an der Unterkirchberger Straße nun um ca. 2,5 m höher als die von den Einwendern vorgeschlagene Variante (2 VG plus Dachgeschoss) und sind laut Unterlagen um ca. 2 m höher als das höchste der Bestandsgebäude.</p> <p>Die Einwender möchten hier explizit anmerken, dass die anderen Bestandsgebäude alle niedriger sind, als das von der Verwaltung herangezogene „Referenzgebäude“.</p>	<p>an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Bei der Überarbeitung der Planung wurde aufgrund der geänderten Dachform eine neue Geschossverteilung umgesetzt. Die ersten beiden Geschosse sind als Vollgeschosse ausgebildet und die beiden Dachgeschosse (ebenfalls Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 LBO) befinden sich innerhalb des Dachraums).</p> <p>Die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes liegt etwas höher als die der Neuplanung. Somit ist mit keinen negativen Auswirkungen gegenüber der Bestandsbebauung zu rechnen.</p> <p>Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die Höhe des Kniestocks bei genau 1,25 m ab RFB und bei 1,10 m ab FFB. Die ersten beiden Geschosse sind als Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 LBO ausgebildet. Die geplante Kniestockhöhe ist erforderlich, um auch in den Dachgeschossen zeitgemäße Grundrisse und Raumhöhen zu ermöglichen. Die Ausbildung eines 1,25 m hohen Kniestocks hat jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild.</p> <p>In der Vergleichsplanzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt die Differenz zwischen Bestand und Neubau bei ca. 2,0 m.</p> <p>Das Referenzgebäude wurde wegen seiner direkten Lage im Plangebiet und damit verbunden der Zuordnung zum Erscheinungsbild entlang der Unterkirchberger Straße als Beispiel herangezogen. Die hinterliegende Bebauung entlang der Stra-</p>
---	---

<p>Die Einwender möchten ausdrücklich erwähnen, dass sie aus städtebaulicher Sicht die Änderung der Dachform für die Gebäude an der Unterkirchberger Straße begrüßen, allerdings führen die Zugeständnisse an die Investoren (steileres Dach, höherer Kniestock) zu wesentlich höheren Gebäuden und zu einer größeren Kubatur als die von den Einwendern vorgeschlagene Variante (Satteldach, 2 VG plus 1 Dachgeschoss).</p> <p>Somit möchten die Einwender an dieser Stelle nochmals betonen, dass die städtebauliche Verbesserung durch die Änderung der Dachform wegen der genannten Zugeständnisse an die Investoren den Anwohnern nun keine Vor- sondern Nachteile mit sich bringt, da die geplanten Gebäude grösser und höher als die von den Einwendern vorgeschlagene Variante sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Gebäudehöhe ist ca. 2,5 m höher als ortsüblich in diesem Bereich von Alt- Wiblingen.- Die Gebäude besitzen eine größere Kubatur als u. E. erforderlich und wünschenswert- Dies führt zu einer höheren Verschattung der Nachbarbebauung <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart — Landesamt für Denkmalpflege - hat schon das bisherige Vorhaben (Planstand 09/2018) hinsichtlich Höhenentwicklung und großer Kubaturen als „nicht gerade ortsgerecht“ für Wiblingen bezeichnet. Die Entwicklung wurde vom Regierungspräsidium als bedenklich eingestuft (Stellungnahme vom 09.11.2018).</p> <p>Nach der Überplanung und angesichts der neuen Gebäudehöhe sollte nach Erachten der Einwender auf alle Fälle das Bauvorhaben nochmals vom Regierungspräsidium beurteilt werden.</p> <p>Aufgrund dieser Nachteile können die Einwender</p>	<p>ße Binsenweiherweg ist etwas niedriger.</p> <p>Die Gebäudehöhe beträgt in der Differenz ca. 2,0 von der Flachdachvariante zur Satteldachlösung.</p> <p>Aufgrund dieser Differenz sind keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Verschattung zu erwarten. Außerdem kann durch die Kubatur der neu geplanten Gebäude der durch die Unterkirchberger Straße entstehende Verkehrslärm für die hinterliegenden Grundstücke abgeschirmt werden.</p> <p>Mit den neu gestalteten Satteldächern entlang der Unterkirchberger Straße fügt sich das Vorhaben nun in die Dachlandschaft der Umgebung ein. Zusätzlich wurde aus Rücksichtnahme auf die angrenzende, lockere Einfamilienhausbebauung im südlichen Bereich des L-förmigen Gebäudeteils (angrenzend zum Grundstück Binsenweiherweg 11/1) auf das zusätzliche Staffelgeschoss verzichtet.</p> <p>Durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude, der geplanten Gebäudehöhe sowie damit verbunden durch die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen kann sichergestellt werden, dass es durch die Neubebauung zu keinem massiven Eingriff in die Umgebungsbebauung kommt.</p> <p>In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde das Bauvorhaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Kubaturen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht angesehen. Allerdings steht die Neubebauung nicht in direkter Blickbeziehung zum Schutzgut, so dass auch unter Berücksichtigung der nach Nordosten gestaffelten Geschossigkeit keine mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung gem. § 15/3 DSchG festzustellen ist. Die Entwicklung wird als bedenklich eingestuft, erhebliche Bedenken wurden jedoch nicht vorgetragen. Das Regierungspräsidium wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die geänderte Planung informiert. (Siehe Anlage 8.4)</p> <p>In die Abwägung zur Entwicklung der Baufläche</p>
---	---

die Logik und Sichtweise mancher Stadträte nicht nachvollziehen, dass die Anwohner nun eben mit der Erschließung der Tiefgarage über den Wendehammer des Binsenweiherweges arrangieren müssten, da ja die Forderung nach Änderung der Dachform erfüllt wird.

Diese bessere Integration durch die Dachformänderung ist für Wiblingen im gesamten sehr begrüßenswert — nur die Anwohner haben hieraus keine direkten Vorteile sondern durch die Zugeständnisse an die Investoren die bereits genannten Nachteile.

Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgaragenzufahrt

Deshalb ist es den Anwohnerinnen und Anwohnern weiterhin ein wichtiges und dringendes Anliegen, dass die Tiefgaragenzufahrt nicht über den Binsenweiherweg erfolgt!

Auch bei dem aktuellen Entwurf kann die Tiefgaragenzufahrt für das Bauvorhaben sehr wohl an der Unterkirchbergerstraße liegen.

Zwischen Haus 2 und 4 erscheint den Einwendern eine Tiefgaragenzufahrt möglich und angebracht. Würde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Zusammenlegung der Grundstücke an der Unterkirchbergerstraße mit den Grundstücken des Binsenweiherweges erfolgen, müssten diese Grundstücke ganz selbstverständlich, wie bisher, ihre Zufahrt über die Unterkirchbergerstraße erhalten. Eine andere Möglichkeit hätte es dann gar nicht gegeben.

Die Stellungnahme der Verwaltung in Bezug auf die Anregung einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße ist für die Einwender nicht stichhaltig, da Herr von Winning in der Sitzung vom 14.07.2020 erklärte, dass die Abwägung über die Lage der TG-Ausfahrt „so oder so hätte ausfallen können“. Die Verwaltung hätte sich dann bei der Abwägung der Lage der TG-Ausfahrt eben für die Erschließung über den Binsenweiherweg entschieden.

Diese Aussage von Herrn von Winning belegt, dass eine Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße möglich ist und steht im Widerspruch zur Stellungnahme der Verwaltung.

Beim Vor-Ort-Termin am 08.11.2019 mit Stadträten und Mitgliedern der Verwaltung wurde von Seiten

wurden alle bekannten öffentlichen und privaten Belange eingestellt und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Im Bezug auf die Gestaltung der Dachform sowie die Höhe der Gebäude könnte mit der Ausgestaltung der Gebäude mit einem Satteldach ein einvernehmliches Abwägungsergebnis erreicht werden. Bei der Lage der Tiefgaragenausfahrt sind jedoch verkehrsrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen, bei den die öffentlichen Belange im Hinblick auf die Erschließungshierarchie sowie die Verkehrssicherheit von schwächeren Verkehrsteilnehmern (Fußgängern, Radfahrern, etc.) gegenüber den privaten Belangen überwiegen.

Die Unterkirchberger Straße ist aufgrund ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion als Landesstraße qualifiziert. Einer direkten Zu- und Ausfahrt stehen aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung erhebliche Bedenken entgegen. Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Mit dem Binsenweiherweg ist eine 6,50 m breite Erschließungsstraße vorhanden, die den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann und eine geeignete Alternative darstellt. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.

Bei der Lage der Tiefgaragenausfahrt sind verkehrsrechtliche Vorgaben zu berücksichtigen, bei den die öffentlichen Belange im Hinblick auf die Erschließungshierarchie sowie die Verkehrssicherheit von schwächeren Verkehrsteilnehmern (Fußgängern, Radfahrern, etc.) ge-

<p>der Einwender ein Lösungsvorschlag für den Planstand 06/2019 skizziert. Diesen Vorschlag haben die Einwender als Anhang diesem Schreiben beigefügt. Die Einwender können mehrere von Ihnen in Ihrer Stellungnahme genannten Hinderungsgründe nicht nachvollziehen. Diese möchten die Einwender in einer kurzen Übersicht hier darstellen: „Eine direkte Zu- und Ausfahrt aufgrund Qualifizierung als Landesstraße nicht möglich...“ Dies steht im Widerspruch zur vorgenannten Aussage von Herrn von Winning und wird durch eine Vielzahl von Aus- und Zufahrten im weiteren Straßenverlauf widerlegt.</p> <p>„In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.“ Dies steht wiederum im Widerspruch zur Aussage von Herrn von Winning und die Zahl scheint nicht realistisch zu sein, da im Schallschutzgutachten ein tägliches Verkehrsaufkommen von 5992 KFZ/24h berücksichtigt wird. Dieser Wert basiert auf einem Mittelwert einer Verkehrszählung aus 2 Tagen, die vom Architekt der Investoren am 26.09.18 und 27.09.18 durchgeführt wurde. Die Einwender finden es nicht seriös, wenn im Rahmen eines Auslegungsverfahrens - je nach Betrachtungsfall - unterschiedliche Werte für das Verkehrsaufkommen herangezogen werden.</p> <p>„Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste, und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt....“ Diese Aussage stimmt nicht. Es gibt keinen Schulweg entlang der Unterkirchbergerstraße, der von einer Tiefgaragenausfahrt gemäß dem Vorschlag der Einwender gekreuzt würde „Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAST 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße nicht gegeben.“</p>	<p>genüber den privaten Belangen überwiegen.</p> <p>Bei den im weiteren Straßenverlauf der Unterkirchberger Straße bestehenden Ausfahrten handelt es sich um bestehende Zufahrten. Bei einer Neuplanung, wie vorliegend über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sind die verkehrsrechtlichen Vorgaben einzuhalten um keine weiteren, über den Bestand hinaus auftretenden Gefahrenpunkte zu erzeugen.</p> <p>Die Zahlen im Schallgutachten wurden mittels einer temporären Verkehrszählung erhoben und die Angabe der 12.000 KFZ ist entnommen aus dem Verkehrsentwicklungsplan-Prognose der Stadt Ulm, welcher auch die Querspange Wiblingen enthält. Beide Werte behalten hier ihre Gültigkeit, da es sich bei den 5992 KFZ/24h um einen zu diesem Zeitpunkt gemessenen Wert handelt und bei den 12.000 KFZ um eine Prognose, die zukünftig ebenfalls berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Es gibt einen empfohlenen Schulweg entlang der Unterkirchberger Straße zur Erenlauh Schule in Wiblingen. Dazu liegt der Verwaltung ein entsprechendes Schulwegführungskonzept vor. Den Schulkindern aus südlicher Richtung wird empfohlen, über die Unterkirchberger Straße zu laufen und an der Ecke Hauptstraße den signalisierten Überweg in Richtung Burgauer Weg zu nehmen.</p> <p>Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAST 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße durch einen leichten Kurvenverlauf nicht gegeben.</p>
--	---

<p>An der von den Einwendern vorgeschlagenen Stelle für die TG-Ausfahrt besteht sehr wohl ein Sichtfeld von 70 m in beide Richtungen. „Die Tiefgaragenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich.“ Die Einwender haben diesbezüglich Telefonate mit dem Architekten, dem Baurechtsamt und der Abteilung Verkehrsplanung geführt. In diesen Gesprächen wurde mitgeteilt, dass seitens der Architekten und der Verwaltung die Variante einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße im Detail nie geprüft und weiterverfolgt wurde. Laut Architekt war die Vorgabe der Verwaltung immer die Erschließung der Tiefgarage über den Binsenweiherweg.</p> <p>An dieser Stelle möchten die Einwender erwähnen, dass laut der Stellungnahme der Verwaltung mit Fertigstellung der Querspange voraussichtlich kein weiterer Ausbau dieser Landesstraße geplant ist.</p> <p>Die Fraktionen im Ulmer Gemeinderat wünschen ja schon seit länger eine Abstufung dieser Landesstraße L260. Dies ist zwar aktuell aus verschiedenen Gründen nicht möglich, aber die politischen Parteien haben dieses Ziel ja weiterhin auf ihrer Agenda.</p> <p>Herr von Winning geht in der Fachbereichsausschusssitzung vom 14.07.2020 von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 80 bis 120 Autofahrten pro Tag im Binsenweiherweg aus und dass vermutlich aus Kostengründen vorrangig der Straßenraum als Parkraum genutzt wird, da dies günstiger sei als ein Stellplatz in der Tiefgarage. Diese Aussage unterstreicht die Bedenken, dass der Binsenweiherweg nach Fertigstellung und Bezug der Gebäude einseitig zugeparkt sein wird und dies dann auch bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m zu Kollisionen und Rangiermanövern bei entgegengerichteten Fahrzeugen führen wird. Die Situation würde sich bei einer Verlegung der Tiefgaragenausfahrt an die Unterkirchberger Straße</p>	<p>Eine Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße wurde im Vorfeld überprüft aber aufgrund der Lage an einer Landesstraße nicht weiterverfolgt, da die hohe verkehrliche Frequentierung kein verkehrssicheres Zu- und Ausfahren zulassen würde. Des Weiteren liegt der Verwaltung ein Schulwegführungskonzept vor, welche den Schulkindern aus südlicher Richtung empfiehlt, über die Unterkirchberger Straße zu laufen und an der Ecke Hauptstraße den signalisierten Überweg in Richtung Burgauer Weg zu nehmen. Aufgrund dieser beiden Punkte wurde bereits im Vorfeld von einer Erschließung des Plangebiets über die Unterkirchberger Straße abgesehen.</p> <p>Auch wenn vermutlich kein weiterer Ausbau der Landesstraße geplant ist, muss nach Stellungnahme des RP Tübingen mit der geplanten Bebauung die für Landesstraße notwendige Freihaltezone eingehalten werden. So lange die Landesstraße noch als solches gewidmet ist, ist in allen Belangen diese auch als solche zu berücksichtigen. Eine Abstufung zur Ortsstraße kann nur das das RP Tübingen erfolgen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist in seinem derzeitigen Querschnitt so ausgebildet, dass dieser das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sollten sich jedoch im Laufe der Zeit durch parkende Fahrzeuge etc. Einschränkungen im Verkehrsfluss aufzeigen, kann darauf mit verkehrsrechtlichen Anordnungen reagiert werden.</p>
--	--

<p>entspannen, da die Autofahrten der Tiefgaragenutzer nicht auch noch zusätzlich über den einseitig zugewandten Binsenweiherweg erfolgen müssten. Ist eine Reduzierung des Unfallrisikos bei einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße gewünscht, so bieten sich nach Erachten der Einwender eine Vielzahl von verkehrsplanerischen Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none">- keine Linksabbiegemöglichkeit bei der Einfahrt in die Tiefgarage, sondern Einbahnstraßenregelung mit Wendemöglichkeit über den südlich gelegenen Kreisverkehr und Einfahrt in die Tiefgarage als Rechtsabbieger über die rechte Fahrspur.- bei Bedarf: keine Linksabbiegemöglichkeit bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage, sondern nur Rechtsabbiegemöglichkeit mit Anbindung an die Querspange über die Gögglingerstraße und den Argenton-Kreisel.- Schaffung einer 30 km/h-Zone in diesem Bereich. Dies wäre auch in Bezug auf die Schallimmissionen für die neuen Gebäude sinnvoll. <p>Eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchbergerstraße erscheint den Einwendern daher realisierbar und sinnvoll.</p> <p>Bei einer ähnlichen Konstellation am Hinteren Gartenweg in Wiblingen konnte sehr wohl nach entsprechenden Einwänden der Anwohner eine Tiefgaragenausfahrt zur Donautalstraße hin ermöglicht werden.</p> <p>Der Anschluss der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße sollte nach dem Erachten der Einwender unbedingt nachvollziehbar planerisch geprüft und beurteilt werden.</p> <p>Die Einwender würden es begrüßen, wenn sie bei der weiteren Entscheidungsfindung einbezogen werden.</p>	<p>Bei der dargelegten Möglichkeit einer ausschließlichen Einfahrt von Süden der Unterkirchberger Straße würde die geplante Tiefgaragenausfahrt einspurig ausgebildet werden, was bei einem gleichzeitig ausfahrenden Fahrzeug zu einem Rückstau auf der Unterkirchberger Straße führen wird.</p> <p>Bei der aufgezeigten Möglichkeit einer ausschließlichen Ausfahrt aus der Tiefgarage Richtung Norden würde zum einen der Knotenpunkt Unterkirchberger Straße/Gögglinger Straße zusätzlich belastet und es würde zusätzlicher Verkehr in ein Wohngebiet gezogen werden, obwohl eine übergeordnete Erschließung (Wiblinger Ring) zur Verfügung stehen würde.</p> <p>Die Schaffung einer Tempo-30-Zone liegt aufgrund der Widmung als Landesstraße im Aufgabenbereich des Regierungspräsidiums, die Stadt Ulm hat darauf keinen Einfluss.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

Einwendung 2,

Schreiben vom 17.08.2020 (Anlage 8.2)

Die Einwender sind weiterhin mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1)

Dieser Bebauungsplan und die herannahende Wohnbebauung gefährdet den Bestandsschutz als Landwirte, sodass die Einwender einen Abwehranspruch gegen den Bebauungsplan und die herannahende Bebauung haben.

Der Betrieb der Einwender genießt nach Art. 14 GG Bestandsschutz, den die Einwender durch diesen Bebauungsplan gefährdet sehen.

Die Einwender sind weiterhin der Überzeugung, dass es wegen der herannahenden Bebauung aufgrund unvermeidbarer Emissionen aus deren landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber dem Vorhaben wegen Geruch, Lärm und Staub, welche der Landwirtschaft der Einwender bzw. jeder Landwirtschaft unmittelbar anhaften, große Probleme und Auseinandersetzungen mit den in die später fertiggestellten Gebäude ziehende Bewohner geben wird. Der Bestand der Einwender ist zwingend zu schützen.

Auch wenn die Einwender bislang keine Erweiterung des Betriebes geplant haben, so können sie es in der Zukunft nicht ausschließen, ihren Betrieb zu erweitern bzw. erweitern zu müssen.

Nachdem schon zum jetzigen Zeitpunkt nach dem Gutachten Grenzwerte überschritten werden, sind die Einwender nicht nur schon in ihrem jetzigen Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes eingeschränkt, sondern ihnen wird jede Erweiterungsmöglichkeit dadurch auch noch abgeschnitten. Die Einwender werden nicht dazu in der Lage sein, ihren Betrieb zu erweitern, selbst wenn es betriebswirtschaftlich notwendig sein sollte oder es um die Existenzsicherung ihrer Landwirtschaft geht. Jedoch wird den Einwendern nicht nur jegliche

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle, Gerlingen für das Plangebiet eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Hierzu wurden die genehmigten Tierzahlen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Großteil des Plangebiets der Beurteilungswert nach GIRL für Dorfgebiete von 15% eingehalten ist. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes werden an der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Werte bis 18% berechnet. An der nördlichen Ecke des nördlichsten Baufensters werden zudem an zwei Stellen 16% berechnet. Da es sich bei den Fassadenseiten mit der Überschreitung der über 15% lediglich um eine Nordostecke handelt, an der keine Fenster vorgesehen sind, ist mit keinen negativen Auswirkungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Bei einer Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes muss aufgrund der umliegenden Wohnnutzung eine erneute Berechnung der dann zu erwartenden Geruchsemissionen erfolgen. Aufgrund dessen, dass mit den Gebäuden Binsenweiherweg Nr. 19 und 21 sowie der Unterkirchberger Straße 3 bereits schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an der betreffenden landwirtschaftlichen Hofstelle zum Liegen kommen, sind bei einer Ermittlung der Geruchsemissionen im Falle einer Erweiterung diese heran zu ziehen, so dass die geplante Neubebauung einen geringeren Einfluss darauf hat.

ihnen zustehende Möglichkeit zur Erweiterung genommen, sondern greift auch schon in deren Bestand an sich massiv ein.

Wie das Gutachten ausweist, wird schon zum jetzigen Zeitpunkt nur zum Großteil der Beurteilungswert nach GIRL für Dorfgebiete von 15 % eingehalten und am nördlichen Rand des Plangebietes an der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb von 18 % mit 3 % überschritten. Weiterhin wird auch an zwei weiteren Stellen der Wert um jeweils 1 % überschritten.

Dies mag sich nach nicht viel anhören, doch bleibt die Überschreitung damit bestehen und ist deswegen immanant für die Einwender und deren Betrieb. Dabei kann es nicht darauf ankommen, dass an dieser Stelle um eine Nordoststrecke handelt, an der keine Fenster oder Belüftung vorgesehen ist, da dennoch die Werte überschritten werden und deswegen den Bestandsschutz der Einwender massiv gefährden. Damit verstoßen die dort geplanten Vorhaben gegen § 15 BauNVO.

Das Ergebnis wird sein, dass es anfangs vielleicht noch mit den Bewohnern zu keinen Problemen kommen dürfte, jedoch sich mit der Zeit aufgrund der oberhalb der Emissionsgrenze liegenden Emissionen, die von dem Betrieb der Einwender ausgehen und sich die Bebauung auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt im Einflussbereich befindet, zur Gefahr für die Einwender wird und ihr Bestandsschutz damit gefährdet wird. Probleme sind deswegen nicht nur wahrscheinlich, sondern vorhersehbar.

Deswegen verstößt es auch gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und den Grundsatz der Konfliktbewältigung, da mithin mit diesem Bebauungsplan ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, der durch den Bebauungsplan selbst nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Plans nicht gelöst werden kann. Es steht deswegen im Raum, dass aufgrund des Bebauungsplans auf die Einwender Auflagen zukommen, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Dies führt, wie schon ausgeführt, zu erheblichen Einschränkungen und kann ggf. auch zur Aufgabe des Betriebes führen.

Damit werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB auch zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft in unvertretbarer Weise vernachlässigt (OVG Lüneburg BS 55 (1993) Nr. 12).

Aufgrund dessen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an die Festlegungen des § 9 BauGB besteht, wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung lediglich eine Vorhabenfläche festgesetzt. Für die Bemessung der zulässigen Geruchsgrenzwerte wurde aufgrund der geplanten sowie der umliegenden Nutzungen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugrunde gelegt. Die dabei ermittelten Geruchswochenstunden übersteigen an der nördlichen Ecke des Grundstückes den zulässigen Wert von 15 % um 3 % und direkt am nördlich gelegenen Gebäude an der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke um 1 %. Da in diesem Bereich der Fassade keine Fenster und keine Lüftungsöffnungen geplant sind, können wie vom Gutachter unter Ziffer 9 der Planungshinweise des Gutachtens vorgeschlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Ein Verstoß gegen § 15 BauNVO ist daher nicht erkennbar.

In die Abwägung zur Entwicklung der Baufläche wurden alle bekannten öffentlichen und privaten Belange eingestellt und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Um die Belange und Auswirkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbebauung, sowie im Umkehrschluss die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe beurteilen zu können, wurde eine Geruchsmissionsprognose erarbeitet und die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit sind durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Ein Abwägungsdefizit bzw. ein Abwägungsausfall ist daher nicht erkennbar.

Dass die Einwender als Landwirte aufgrund ihres zustehenden Bestandsschutzes eine herannahende Bebauung aus den soeben genannten Gründen besonders schutzwürdig sind, ist auch gerichtlich bereits festgestellt worden, (vgl. nur Verwaltungsgericht Osnabrück, Urteil vom, Az. 2 A 445/14) in Bezug auf des Interesses, vor den Nachteilen eines Heranrückens einer schutzbedürftigen, geruchsempfindlichen Wohnbebauung verschont zu bleiben, gern. § BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 7 BauGB und fehlerfrei in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 10.11.1998 — BVERWG Aktenzeichen 4BN4498 4 BN 44.98 — NVwZ-RR 1999, NVWZ-RR Jahr 1999 Seite 423 = juris Rn. 3; B.v. 5.9.2000 — Aktenzeichen 4B5600 4 B 56.00 — NVwZ-RR 2001, NVWZ-RR Jahr 2001 Seite 82 = juris Rn. 7; B.v. 2.12.2013 — Aktenzeichen 4BN4413 4 BN 44.13 — ZfBR 2014, ZFBR Jahr 2014 Seite 377 = juris Rn. 3; BavVGh, U.v. 10.5.2016 — VGHMÜNCHEN Aktenzeichen 9N142674 9 N 14.2674 — BavVBl. 2017, BAYVBL Jahr 2017 Seite 413 = iuris Rn. 17, 25; U.v. 4.8.2017 — Aktenzeichen 9N15378 9 N 15.378 — iuris Rn. 30), und hierfür die diesbezüglichen Belange zu beachten (§ BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 6 Nr. BAUGB § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchst. b BauGB).

Auch der BayVGh München hat mit der Entscheidung vom 10.04.2018 und mit dem Aktenzeichen 9 NE 18.278 entschieden, dass in Dorfgebieten in Bezug auf Wohngebiete nur ein Immissionswert von 15 % zulässig ist. Bei höheren Immissionswerten wurden Bebauungspläne auch für unwirksam erklärt, vgl. nur beispielhaft OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 05.05.2015 — 10 D 44/12.NE.

Zudem wird ausgeführt, dass die Einwender davon ausgehen, dass der Bebauungsplan, der eine reine Wohnbebauung vorsieht, nicht mit 15% der GIRL zu bemessen ist, sondern mit 10 %, sodass sich die Emissionen sogar noch weiter über die Grenzen liegen, als wenn 15 % an Immissionswerten anzusetzen sind.

Ebenso gehen die Einwender von einer Unzulässigkeit des vorgelegten Bebauungsplans als Dorfgebiet aus, weil es sich bei dem Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits schon einmal einen Bebauungsplan, der auf das festgesetzte Dorfgebiet gelten sollte, für unwirksam erklärt, da die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets nach Ansicht der Richter nur gewahrt sei, wenn im Plangebiet

Aufgrund dessen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an die Festlegungen des § 9 BauGB besteht, wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung eine Vorhabenfläche festgesetzt. Auf dieser sind Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen

<p>auch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden könnten (BVerwG, 4 CN 5.07).</p> <p>Da es sich bei dem geplanten Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt, werden Wirtschaftsstellen und landwirtschaftliche Betriebe hier keinen Einzug finden, sodass der Bebauungsplan unzulässig sein dürfte.</p> <p>Eine Ausnahme oder Umbenennung des entsprechenden Gebietes für den Fall, dass damit die Zweckerreichung — also der Durchsetzung der Wohnbebauung — erlangt werden kann, ist nicht möglich. Zudem rückt die Wohnbebauung auf unter 100 Meter an den Betrieb mit Tierhaltung heran, sodass es hier eine Sonderbeurteilung gibt, auf die noch nicht eingegangen wurde, jedoch zu beachten ist, vgl. nur VGH Baden-Württemberg, 8. Senat, Entscheidungsdatum: 31.08.1995, AZ: 8 S 1819/95.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass das bisher für diesen Bebauungsplan verwendete Emissionsschutzgutachten für die neue Überarbeitung nicht verwendet werden darf, sondern ein neues, auf die Änderung des neu ausgelegten Bebauungsplanes hätte erstellt werden müssen. Nur dadurch kann eine Prüfung stattfinden, ob die Richtwerte eingehalten werden. Wenn die Richtwerte nicht eingehalten werden, ist der Bestand der Einwander gefährdet und diese sehen sich möglicherweise existenzbedrohlichen Umbaumaßnahmen gegenüber, um die Grenzwerte einzuhalten, was gegen die Sinnhaftigkeit des Gesetzes sprechen würde. Vor allem weil es im Moment danach aussieht, dass sich die Wohnbebauung dem Betrieb der Einwander noch mehr nähert, ist ein nochmaliges Gutachten einzuholen, das darauf gerichtet überprüfen muss, ob die Grenzwerte, die in die Wohnbebauung eintreten, auch eingehalten werden. Ansonsten muss der Bebauungsplan und vor allem auch eine Wohnbebauung in dieser Art und Weise abgelehnt werden, gleichgültig, ob es an den Stellen, an den die Grenzwerte überschritten werden, sich Fenster und Türen befinden oder nicht.</p> <p>Auch ein Normenkontrollverfahren sollte die Rechtsauffassung der Einwander teilen.</p> <p>2) Weiterhin erfolgt die Zufahrt zu dem Betriebsgelände über den Binsenweiherweg. Überwiegend sind die Fahrzeuge mit Überbreite im Einsatz. Dafür ist</p>	<p>eingeschränktes Wohnen) zulässig. Für die Bemessung der zulässigen Geruchsgrenzwerte wurde aufgrund der geplanten sowie der umliegenden Nutzungen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugrunde gelegt.</p> <p>Die im Geruchsgutachten ermittelten Geruchswochenstunden übersteigen an der nördlichen Ecke des Grundstückes den zulässigen Wert von 15 % um 3 % und direkt am nördlich gelegenen Gebäude an der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke um 1 %. Da in diesem Bereich der Fassade keine Fenster und keine Lüftungsöffnungen geplant sind, können wie vom Gutachter unter Ziffer 9 der Planungshinweise des Gutachtens vorgeschlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</p> <p>Aufgrund dessen, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an die Festlegungen des § 9 BauGB besteht, wurde im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung eine Vorhabenfläche festgesetzt. Auf dieser sind Wohngebäude, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) zulässig. Für die Bemessung der zulässigen Geruchsgrenzwerte wurde aufgrund der geplanten sowie der umliegenden Nutzungen ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zugrunde gelegt.</p>
---	--

<p>die volle Breite des Binsenweiherweges notwendig, damit der Betriebsablauf nicht gestört wird. Im Moment sind 52 Stellplätze ausgewiesen und 5 zusätzliche Besucherparkplätze. Es ist auch hier nicht nur wahrscheinlich, sondern abzusehen, dass es zu Engpässen kommen wird, da bei 40 Wohneinheiten auch mit mehr Besuch zu rechnen wird als bei einem Achtel der Bewohner. Ebenso bedarf es bei einer Familie oftmals zwei Autos, sodass auch die 52 ausgewiesenen Stellplätze so schon nicht ausreichen könnten und die Fahrzeuge entsprechend ausweichen und im Binsenweiherweg parken werden. Bei Besuchern ist Gleiches vorauszusehen, wenn die — von der Anzahl hier unzureichenden — 5 Besucherparkplätze zugeparkt sind.</p> <p>Es ist schon heute ersichtlich, wenn auf dem Friedhof eine Beerdigung ist, dass der Binsenweiherweg zu der Hofzufahrt der Einwander so zugeparkt ist (siehe Anlage), dass eine Durchfahrt für diese mit den Maschinen nicht mehr möglich ist. Es ist deswegen mehr als abzusehen, dass sich dieses Zuparken sogar noch verstärken wird, wenn die 40 Wohneinheiten gebaut werden würden. Dass die angespannte Parksituation vorauszusehen ist und auch planbar ist, zeigen weiterhin auch Beispiele wie der Bauabschnitt 1 Eschwiesen. Aufgrund dessen ist der Betriebsablauf deswegen sehr gefährdet, ohne dass hierauf bislang in ausreichendem Maße eingegangen wurde. Sollte auf diesen Umstand nicht eingegangen werden, so wird es — ähnlich wie bei den Emissionen — zu auftretenden Konflikten und Problemen mit den Bewohnern kommen.</p> <p>Das Gebiet wurde vor 40 Jahren aus gutem Grund als Dorfgebiet ausgewiesen. Es kann nicht angehen, dass statt einer stillgelegten Schreinerei nun eine solche massive Wohnbebauung stattfinden kann. Bereits am 26.10.2018 haben sich die Einwander damals form- und fristgerecht gegen das Vorhaben ausgesprochen, jedoch wurden deren Ausführungen nicht genügend und nicht innerhalb der dem Recht genügenden Rahmen des Ermessens berücksichtigt, was sich aus der Stellungnahme nun deutlich ergibt.</p> <p>Es wird deswegen angeregt, auf die Ausweisung des Bebauungsplans zu verzichten oder hilfsweise zumindest entsprechend dafür Sorge zu tragen, dass durch eine entsprechende Veränderung des Plans</p>	<p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung BW. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit nun ca. 51 Einstellplätzen (bei 40 Wohneinheiten) mit einer Zufahrt vom Binsenweiherweg sowie über 5 zusätzliche Besucherstellplätze (ebenerdig). Die nachzuweisende Stellplatzanzahl kann damit eingehalten werden. Zudem ist der Binsenweiherweg mit einer Fahrbahnbreite von über 6,50 m und einem einseitig verlaufenden Gehweg ausreichend für das zusätzliche Verkehrsaufkommen dimensioniert. Ebenfalls besteht durch die Breite der Verkehrsflächen die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs zwischen PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Somit ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen zu rechnen.</p> <p>Bei der vorhandenen Fläche handelt es sich um eine brachliegende Innenbereichsfläche, welche einer Nachnutzung zugeführt werden kann. Damit wird dem Leitgedanken einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen. Die am 26.10.2018 abgegebene Stellungnahme wurde zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 16.07.2019 abgewogen.</p> <p>Durch die erstellte Geruchsimmissionsprognose kann dargelegt werden, dass durch Einhaltung der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsver-</p>
---	---

<p>überall die Immissionswerte eingehalten werden, entsprechende Baulasten vorgeschrieben werden und noch weitere Stellplätze eingeplant werden, damit wirklich ausgeschlossen werden kann, dass Autofahrer die entsprechenden von den Einwendern genutzten Zufahrtstraße des Binsenweiherwegs zuparken oder einengen und die Einwender dadurch in ihrem Arbeitsablauf als Landwirt einschränken. Ebenso wird angeregt, ein absolutes Halteverbot für den Binsenweiherweg durch entsprechende Beschilderung auszurufen, damit die Einwender mit ihren überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen die Straße problemlos nutzen können.</p>	<p>hältnisse an der geplanten Wohnbebauung eingehalten werden können. Eine Änderung des städtebaulichen Konzepts ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Ebenfalls richtet sich der Stellplatzschlüssel an den baurechtlich nachzuweisenden Stellplätzen gemäß LBO. Ein darüberhinausgehender Stellplatzbedarf kann nicht gefordert werden.</p> <p>Die Errichtung eines absoluten Halteverbots im Bereich des Binsenweiherwegs kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.</p>
<p>Einwendung 3, Schreiben vom 21.08.2020 (Anlage 8.3)</p> <p>Eine direkte Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Unterkirchberger Straße ist aufgrund der Qualifizierung dieser als Landesstraße nicht möglich. Bei der Unterkirchberger Str. handelt es sich, wie Sie in Ihrer Stellungnahme aufgeführt haben, um eine Landesstraße, die in den Ortskern von Alt-Wiblingen (Hauptstr. 1 Pranger) führt.</p> <p>Aufgrund der vielen bereits bestehenden Zufahrten von Privatgrundstücken auf die Landesstraße, ist es sehr wohl möglich, auf die Landesstraße direkt aufzufahren. Die bereits aktuell vorhandenen 28 Ausfahrten (an der Hauptstr.) beweisen dies. Es gibt sowohl Ausfahrten aus Tiefgaragen als auch Ausfahrten an sehr unübersichtlichen Stellen aus Privatgrundstücken, ohne dass hier in den letzten Jahrzehnten eine Häufung an Unfällen verzeichnet werden musste. Jahrzehntlang wurde auch auf Höhe des alten Schreinereigebäudes Scharpf direkt an der Landesstraße das Be- und Entladen der Firmenfahrzeuge betrieben, ohne dass es zu Verkehrsbehinderungen oder Gefährdungen durch den Straßenverkehr gekommen ist.</p> <p>Daher plädieren die Einwender weiterhin für eine TG-Ausfahrt an der Unterkirchberger Str., da die Häuser 1 und 2 sowie der Westflügel von Haus 4 direkt an der Unterkirchberger Str. 7, 11 und 13 liegen.</p> <p>In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig. Diese Angabe der Verkehrsdichte widerspricht den</p>	<p>Einer direkten Zu- und Ausfahrt stehen aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung erhebliche Bedenken entgegen. Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Mit dem Binsenweiherweg ist eine 6,50 m breite Erschließungsstraße vorhanden, die den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann und eine geeignete Alternative darstellt.</p> <p>Die Verkehrszahlen im Schallgutachten mit 5.992 KFZ/24h wurden mittels einer temporären Verkehrszählung erhoben. Die Angabe der 12.000 KFZ/24h ist entnommen aus dem Verkehrsentwicklungsplan-Prognose der Stadt</p>

<p>Ausführungen im vorliegenden Schallgutachten, in welchem auf Seite 4 der Wert 5.992 KFZ pro 24h angegeben ist. (Gemessener Mittelwert aus 2 Tagen; 26.09.18 + 27.09.18, Hr. Gerhardt, ZG Architekten!).</p> <p>Nach der Fertigstellung der Querspange hat der Verkehr über die Unterkirchberger Str. deutlich abgenommen, so dass die Zahl des Verkehrsgutachtens eher im tatsächlichen Bereich anzusiedeln ist, d.h. um die Hälfte weniger, als von Ihnen angenommen. Daher kann von einer hohen Frequentierung wie noch vor ein paar Jahren nicht mehr die Rede sein.</p> <p>Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste, und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Das stimmt nicht. Es gibt keinen Schulweg entlang der Unterkirchberger Str., der im Bereich einer TG-Ausfahrt vorbeiführen würde. Schulkinder von Illerkirchberg radeln über den Kreisverkehr und die Querspange zum Tannenplatz. Die Schulkinder aus Alt-Wiblingen fahren über die Gögglingerstr. bzw. den Burgauerweg zum Schulzentrum. Die Kinder der Anwohner Binsenweiherweg inkl. der neuen Gebäude überqueren die bereits bestehende Furt südlich der vorgeschlagenen TG-Ausfahrt, die den Kindern problemlos ein Überqueren der Straße ermöglicht. Daher ist die Gefährdung von Schulkindern in keinster Weise gegeben.</p> <p>Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAS 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße nicht gegeben. An der für die TG-Ausfahrt vorgeschlagenen Stelle, besteht auf alle Fälle ein Sichtfeld von 70 m in beide Richtungen.</p> <p>Da bereits im Schallgutachten erwähnt wird, dass die zulässigen Höchstwerte an der Häuserfront zur Straße überschritten und spezielle bauliche Maßnahmen gefordert werden, ist mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass mit einem Aufbegehren der neuen Anwohner gerechnet werden muss und die Forderung für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h aus Gründen des Lärm-</p>	<p>Ulm. Beide Werte behalten hier ihre Gültigkeit, da es sich bei den 5992 KFZ/24h um einen zu diesem Zeitpunkt gemessenen Wert handelt und bei den 12.000 KFZ/24 um einen Prognosewert. In wie fern der Prognosewert aufgrund der Querspange Wiblingen noch erreicht wird ist nicht absehbar, so dass für das Schallgutachten der real gemessene Wert zugrunde gelegt wurde. Aufgrund dessen dass die Unterkirchberger Straße jedoch nach wie vor als Landesstraße qualifiziert ist, müssen die Anforderungen an eine Landesstraße eingehalten werden.</p> <p>Entsprechend der Verkehrsplanung der Stadt Ulm gibt einen empfohlenen Schulweg entlang der Unterkirchberger Straße zur Erenlauh Schule in Wiblingen. Dazu liegt der Verwaltung ein entsprechendes Schulwegführungskonzept vor. Den Schulkindern aus südlicher Richtung wird empfohlen, über die Unterkirchberger Straße zu laufen und an der Ecke Hauptstraße den signalisierten Überweg in Richtung Burgauer Weg zu nehmen.</p> <p>Die vorhandene Querungshilfe auf der Unterkirchberger Straße behindert eine mögliche Tiefgaragenzufahrt. Zudem ist durch die hohe verkehrliche Frequentierung der Unterkirchberger Straße eine Zufahrt über den Binsenweiherweg besser geeignet.</p> <p>Die Schaffung einer Tempo-30-Zone liegt aufgrund der Unterkirchberger Straße als Landesstraße im Aufgabenbereich des Regierungsprä-</p>
--	--

<p>schutzes sehr schnell kommen wird. Dies wiederum würde die von Ihnen aufgeführte Unfallgefahr noch mehr reduzieren.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich. Die Einwender sind sehr daran interessiert, wie sich die Art der Prüfung darstellt. Die Einwender bitten, dies detailliert darzustellen. Ihre schlichte Antwort widerspricht einer seriösen Betrachtungsweise.</p> <p>VI. Zudem ist der Binsenweiherweg mit einer Fahrbahnbreite von über 6,50 m und einem einseitig verlaufenden Gehweg ausreichend für das zusätzliche Verkehrsaufkommen dimensioniert. Ebenfalls besteht durch die Breite der Verkehrsflächen die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs zwischen PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Somit ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen zu rechnen.</p> <p>An der Breite des Binsenweiherwegs alleine kann man die Möglichkeit einer Befahrung nicht festmachen. Die Einwender kennen als gravierendes Hindernis eine unübersichtliche 90 Gradkurve bei Hausnummer 5, die ein beträchtliches Unfallrisiko darstellt, zumal im Scheitelpunkt der Kurve ein Gehweg abrupt endet und die Fußgänger gezwungen sind genau an dieser Stelle die Straße zu überqueren. Täglich sind viele Fußgänger mit ihren Hunden oder beim Spaziergang zur Freizeitanlage Binsenweiher unterwegs. Bei den vorhandenen 51 Stellplätzen in der Großgarage und der angebotenen Wohnungszahl sowie der schon vorhandenen Anlieger-PKW's muss mit einem deutlich erhöhten Parkaufkommen gerechnet werden. Diese Erkenntnis haben die Einwender mit Hilfe der CAPI-Statistik * (Statista.com) und ihrer Berechnung, die sich daraus ergeben hat, gewonnen: Wenn man davon ausgeht, dass sich in den 40 Wohnungen insgesamt 90 Personen (ab 14 Jahren) aufhalten werden, müssen die Einwender mit 99 PKW's rechnen. Das bedeutet bei 51 TG-Stellplätzen, dass 48 PKW's oberirdisch parken müssen! Außerhalb des Grundstücks müssen nach Abzug von 5 oberirdischen Stellplätzen daher noch 43 PKW's</p>	<p>sidiums, die Stadt Ulm hat darauf keinen Einfluss.</p> <p>Die vorangegangene Prüfung erfolgte als Abstimmung zwischen dem Regierungspräsidium Tübingen und der Stadt Ulm. Einer weiteren Zu- und Ausfahrt entlang der Landesstraße Unterkirchberger Straße stehen erhebliche Bedenken entgegen. Mit der Zu- und Ausfahrt über den Binsenweiherweg steht zudem eine geeignete Alternative zur Verfügung. Die bereits bestehenden Ausfahrten haben Bestandschutz.</p> <p>Der Binsenweiherweg ist in seiner Ausbildung so gestaltet, dass es mit PKW und LKW aufgrund seiner Ausbildung und Fahrbahnbreite uneingeschränkt befahren werden kann. Ebenfalls ist im Bereich des Binsenweiherwegs kein Unfallschwerpunkt bekannt. Sollten sich nach Realisierung des Vorhabens Anhaltspunkte für eine Veränderung der Situation abzeichnen, kann auf die geänderte Situation mit Bauordnungsrechtlichen Maßnahmen reagiert werden.</p> <p>Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung BW. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage mit nun ca. 51 Einstellplätzen (bei 40 Wohnein-</p>
--	--

<p>einen Stellplatz am Binsenweiherweg suchen. Das ergibt sich aus diesen Datengrundlagen: 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ZW) = 10 Personen 26 Drei-ZW = 56 Personen 8 Vier-ZW = 24 Personen zusammen: 90 Pers. (ab 14 Jahren) In Deutschland leben im Jahr 2019: 70,6 Mio Pers. (ab 14 Jahren): 51,1 % (= 36,1 Mio.) nutzen 1 PKW, somit sind es 46 Pers. (von 90), die je 1 PKW fahren = 46 PKWs 24,6 % (= 17,4 Mio.) nutzen 2 PKWs, somit sind es 22 Pers. (von 90), die je 2 PKW fahren = 44 PKWs 3,7 % (=2,6 Mio.) nutzen 3 PKWs und mehr, somit sind es 3 Pers. (von 90), die je mindestens 3 PKW fahren = 9 PKWs</p>	<p>ten) mit einer Zufahrt vom Binsenweiherweg sowie über 5 zusätzliche Besucherstellplätze (ebenerdig). Die nachzuweisende Stellplatzanzahl kann damit eingehalten werden.</p>
---	--

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

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

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

- Fernwärme Ulm (FUG), mit Schreiben vom 28.07.2020
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 28.07.2020
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 04.08.2020
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 10.08.2020
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 18.08.2020
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 26.08.2020

- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 26.08.2020

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

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege,</u> E-Mail vom 12.11.2018 (Anlage 8.4)</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Somit befindet sich der überplante Bereich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kirche.</p> <p>Die Neubebauung sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und großen Kubaturen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht zu sehen ist; die Bebauung tritt somit in Konkurrenz zur historischen Situation. Die Neubebauung steht jedoch nicht in direkter Blickbeziehung zum Schutzgut, so dass auch unter Berücksichtigung der nach Nordosten gestaffelten Geschossigkeit keine mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung gem. § 15/3 DSchG festzustellen ist. Die Entwicklung wird als bedenklich eingestuft, erheblich Bedenken werden indessen nicht vorgetragen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Vorhaben liegt in der Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Stützpunkt 2b der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Neu-Ulm „Gruppe Wiblingen“ sowie der Prüffläche „Siedlung Wiblingen“. Aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Baugrundstücks im Zuge früherer Baumaßnahmen können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bittet jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Be-</p>	<p>Die Friedhofskapelle Sankt Nikolaus steht nicht in direkter Blickbeziehung zum Plangebiet. Das Kulturdenkmal wird durch das Vorhaben nicht wesentlich tangiert.</p> <p>Der zur Umsetzung geplante städtebauliche und architektonische Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung von 3 Architekturbüros. Ein besonderes Augenmerk bei der Jurysitzung wurde dabei auf eine angemessene, und Ortsbildverträgliche Gestaltung der Bebauung am Ortseingang von Wiblingen gelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis bezüglich möglicher Bodendenkmäler ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>funde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist ein-verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswid-rigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Sub-stanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen soll-ten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	
<p>Zentralplanung Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 03.08.2020 (Anlage 8.5)</p> <p>Im Plangebiet liegen Versorgungsanlagen der Voda-fone BW GmbH. Vodafone ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Bei-trag 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 Verbin-dung setzen wird. Bis dahin wird gebeten, Vodafone weiterhin am Bebauungsplanverfahren zu betei-ligen.</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um die Neubebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks. Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der Unterkirchberger Straße und des Binsenweiherweges und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausan-schlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten zurückgebaut werden müssen. Die Stellung-nahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Unitymedia BW GmbH wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p>Deutsche Telekom, Schreiben vom 04.08.2020 (Anlage 8.6)</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekom-munikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommuni-kationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Stra-ßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Lei-tungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ab-lauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs-plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-men.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträ-ger weitergeleitet. Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weitere Planung eingebunden.</p>

Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 / Raumordnung,

Schreiben vom 17.08.2020 (Anlage 8.7)

Belange des Straßenwesens

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange der Landesstraße L 260 wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen der Tiefgarage und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von §14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit allen Teilen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten 5 m breiten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind unter Punkt 6.3 dahingehend zu ändern, dass Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Nebenanlagen) sowie Werbeanlagen in der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche nicht zulässig sind. Der Planteil ist entsprechend anzupassen.

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ulm wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Referat 45 – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

(Ansprechpartner: Herr Thomas Merk, Tel.: 07391/508-522, e-mail: thomas.merk@rpt.bwl.de)

Belange des Immissionsschutzes

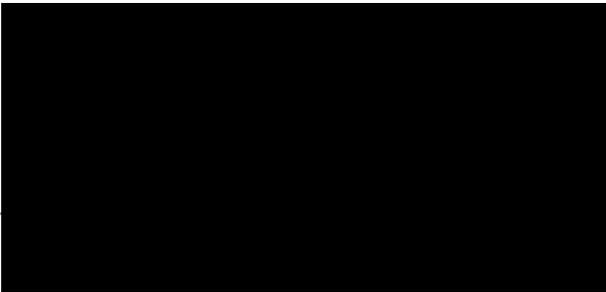
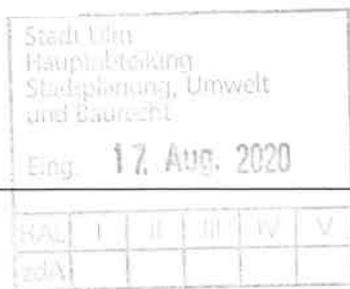
Nebenanlagen sind im Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der bindender Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sieht in diesem Bereich jedoch keine Nebenanlagen vor, nur Bepflanzungen.

Der Punkt 6.3 der Begründung wird im entsprechenden Wortlaut ergänzt.

<p>Auf die Zuständigkeit der unteren Immissions-schutzbehörde für die Beurteilung des Immissions-schutzes wird hingewiesen.</p> <p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der vielbefahrenen Unterkirchberger Straße und von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Lärm und Gerüchen zu rechnen.</p> <p>Das RP Tübingen begrüßt daher die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und weist darauf hin, dass die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (insbesondere die fenster-unabhängige schallgedämmte Belüftung schutzbedürftiger Räume) beim späteren Bau der Gebäude unbedingt eingehalten werden müssen. Außerdem begrüßt das RP Tübingen die Empfehlungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Balkonen.</p> <p>Bei der Belüftung ist zudem die Geruchsbelastung im Plangebiet zu berücksichtigen, welche im nördlichsten Baufenster den Beurteilungswert für Dorfgebiete überschreitet.</p> <p>Das RP Tübingen empfiehlt im nördlichen Teil des Bebauungsplans (bspw. Haus 1) an den geruchsbelasteten Fronten nur Nebenräume sowie dauerhaft geschlossene Fassadenabschnitte und keine Zuluft-Öffnungen für Lüftungsanlagen zuzulassen (siehe Ausführungen in Begründung des Bebauungsplans, Ziff. 6.9).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass sich im Bereich der Überschreitung nur dauerhaft geschlossene Fassadenbereiche befinden sollen. Auch Zuluft-Öffnungen für Lüftungsanlagen dürfen dort nicht platziert werden. Aufgrund dessen, dass bei der überarbeiteten Planung im Wesentlichen lediglich die Dachform der Gebäude entlang der Unterkirchberger Straße geändert wurde (die Lage der Gebäude hat sich nicht verändert), bleiben die Ergebnisse des Gutachtens davon unberührt.</p>
<p><u>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 27.08.2020 (Anlage 8.8)</u></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Ziffer 4.7 bitte um DIN 19639 ergänzen:</p> <p><u>Bodenschutz (§ 202 BauGB)</u></p> <p>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen.</p>	<p>Der Hinweis 4.7. im Bebauungsplan wurde entsprechend dem vorgegebenen Wortlaut ergänzt.</p>

<p>Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.</p> <p><u>Naturschutz</u> Die SUB/V verweist auf ihre Stellungnahmen vom 07.01.2019 und 02.09.2019.</p> <p>In Ziffer 1.9 der Satzung zum Bebauungsplan wurden nun - auf der Grundlage des Fachgutachtens zum Artenschutz von Dr. Schuler - artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>In Ziffer 1.7.1 der Satzung fehlen jedoch noch immer Angaben zur Art der zu pflanzenden Bäume. Es wird nochmals angeregt, bei diesem und bei künftigen Bebauungsplänen eine Fassadenbegrünung - zumindest an den fensterlosen Wandflächen - festzusetzen.</p> <p>Nach den aktuellen Vorgaben des § 21a NatSchG, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig. Des Weiteren sollen Gartenflächen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Es wird deshalb angeregt, auch diese Vorgaben bei diesem sowie bei künftigen Bebauungsplänen in die Satzung oder zumindest als Hinweis in die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Fischerhausen". Hieraus resultiert eine Beschränkung der Nutzung von Erdwärme.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gestaltung der Grünflächen wird im Zuge des Bauantrags über einen Qualifizierten Freiflächengestaltungsplan geregelt. In diesem werden auch die genaue Lage, Größe und Art der zu pflanzenden Bäume dargestellt. Von einer zusätzlichen Festsetzung von Artenlisten im Zug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird abgesehen.</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.</p>
---	--

<p>Entsorgungs-Betriebe Ulm (EBU), mit Schreiben vom 09.09.2020 (Anlage 8.9)</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Das Erschließungsgebiet „Binsenweiherweg — Unterkirchberger Straße" ist über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße zu entwässern. Die Einleitung des Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße kann nur mit einem Drosselabfluss von 10 l/s erfolgen. Vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal ist eine Rückhaltung erforderlich. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.</p> <p>Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gern. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen" mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.</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. 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.</p> <p>Bei Bau der geplanten Tiefgarage sind Sicherungsmaßnahmen gegenüber dem bestehenden Mischwasserkanal DN 250 — verlaufend im Fußweg — zu treffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	---



**Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2**

89073 Ulm

14.08.2020

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 18.07.2020
Anregungen zur erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben einige von uns Anwohnern - nach vorherigem Studium der veröffentlichten Unterlagen – der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14.07.2020 beigewohnt.

Es ist für uns sehr erfreulich, dass mehrere Fraktionen und die Verwaltung uns Anwohnern ausdrücklich dafür gedankt haben, dass wir im Rahmen des bisherigen Auslegungsverfahrens so hartnäckig waren und mit unseren Anregungen zum „städtebaulichen Erscheinungsbild“ dafür gesorgt hätten, dass durch die vorgenommenen Änderungen das Gesamtprojekt nach der Überplanung eine bessere städtebauliche Integration ermöglicht. Die wesentliche Planänderung besteht darin, dass die drei Flachdachgebäude entlang der Unterkirchbergerstraße nun ein Satteldach erhalten.

Mit einer gewissen Irritation mussten wir allerdings vernehmen, dass ein großer Teil der anwesenden Stadträte und die Verwaltung nun der Meinung sind, dass durch diese Überplanung das zweite Anliegen von uns Anwohnerinnen und Anwohnern - nämlich die Verlegung der Tiefgaragenausfahrt vom Binsenweiherweg an die Unterkirchberger Straße – nun zurückstehen müsse, da ja der von uns vorgebrachte Punkt „Städtebauliches Erscheinungsbild“ entsprechend berücksichtigt wurde.

Unverändert sind wir jedoch vehement gegen die geplante Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt über den Binsenweiherweg, da wir keinesfalls der Meinung sind, dass bei der Überarbeitung der Dachform vorrangig nur die Wünsche von uns Anwohnern berücksichtigt wurden:

Satteldach statt Flachdach:

Wir hatten in unserem Schreiben vom 26.08.2019 anstelle der bisher 3-geschossigen Flachdachbauten mit Staffelgeschoss (4. Teilgeschoss) an der Unterkirchberger Straße Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss und Satteldachausprägung vorgeschlagen.

Dies entspricht auch der bisherigen Bauweise in der Haupt- und Unterkirchberger Straße und diese Geschossigkeit und Dachform wird auch privaten Bauherren in der Hauptstraße (Fortführung der Unterkirchberger Straße) vorgegeben.

In den Unterlagen und in den Wortbeiträgen im Bauausschuss wird bzw. wurde seitens der Verwaltung immer wieder betont, dass die Traufhöhe entsprechend dem Bestandsgebäude sei. Allerdings liegt der Dachstuhl nicht – wie von uns gewünscht und in Alt-Wiblingen üblich - auf dem 2. Vollgeschoss mit einer geringen Kniestockhöhe auf, sondern der Auflagepunkt des Dachstuhls wurde nach oben „geschoben“ (Kniestock 1,25 m ab OK RFB).

...

Laut der Aussage von Herrn von Winning wurde außerdem ein steileres Dach (DN 52 °) geplant, damit der Investor möglichst wenig Wohnfläche bei der Umplanung verliert.

Die nun vorliegende Planung ermöglicht den Investoren, dass das 1. Dachgeschoss bei den Gebäuden entlang der Unterkirchberger Straße nun als drittes Vollgeschoss und zusätzlich ein 2. Dachgeschoss bei der vorliegenden Planung realisiert werden kann.

Aufgrund diesen Zugeständnissen werden die Gebäude an der Unterkirchberger Straße nun um ca. 2,5 m höher als die von uns vorgeschlagene Variante (2 VG plus Dachgeschoss) und sind laut Unterlagen um ca. 2 m höher als das höchste der Bestandsgebäude.

Wir möchten hier explizit anmerken, dass die anderen Bestandsgebäude alle niedriger sind, als das von der Verwaltung herangezogene „Referenzgebäude“.

Wir möchten ausdrücklich erwähnen, dass wir aus städtebaulicher Sicht die Änderung der Dachform für die Gebäude an der Unterkirchberger Straße begrüßen, allerdings führen die Zugeständnisse an die Investoren (steileres Dach, höherer Kniestock) zu wesentlich höheren Gebäuden und zu einer größeren Kubatur als die von uns vorgeschlagene Variante (Satteldach, 2 VG plus 1 Dachgeschoss).

Somit möchten wir an dieser Stelle nochmals betonen, dass die städtebauliche Verbesserung durch die Änderung der Dachform wegen der genannten Zugeständnisse an die Investoren uns Anwohnern nun keine Vor- sondern Nachteile mit sich bringt, da die geplanten Gebäude grösser und höher als unsere vorgeschlagene Variante sind:

- Die Gebäudehöhe ist ca. 2,5 m höher als ortsüblich in diesem Bereich von Alt-Wiblingen.
- Die Gebäude besitzen eine größere Kubatur als u. E. erforderlich und wünschenswert.
- Dies führt zu einer höheren Verschattung der Nachbarbebauung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - hat schon das bisherige Vorhaben (Planstand 09/2018) hinsichtlich Höhenentwicklung und großer Kubaturen als „nicht gerade ortsgerecht“ für Wiblingen bezeichnet. **Die Entwicklung wurde vom Regierungspräsidium als bedenklich eingestuft** (Stellungnahme vom 09.11.2018).

Nach der Überplanung und angesichts der neuen Gebäudehöhe sollte unserer Erachtens auf alle Fälle das Bauvorhaben nochmals vom Regierungspräsidium beurteilt werden.

Aufgrund dieser Nachteile können wir die Logik und Sichtweise mancher Stadträte nicht nachvollziehen, dass wir Anwohner nun eben mit der Erschließung der Tiefgarage über den Wendehammer des Binsenweiherweges arrangieren müssten, da ja unsere Forderung nach Änderung der Dachform erfüllt wird.

Diese bessere Integration durch die Dachformänderung ist für Wiblingen im gesamten sehr begrüßenswert – nur wir Anwohner haben hieraus keine direkten Vorteile sondern durch die Zugeständnisse an die Investoren die bereits genannten Nachteile.

Erschließung über Binsenweiherweg / Lage der Tiefgaragenzufahrt

Deshalb ist es uns Anwohnerinnen und Anwohnern weiterhin ein wichtiges und dringendes Anliegen, dass die Tiefgaragenzufahrt **nicht** über den Binsenweiherweg erfolgt!

Auch bei dem aktuellen Entwurf kann die Tiefgaragenzufahrt für das Bauvorhaben sehr wohl an der Unterkirchbergerstraße liegen.

Zwischen Haus 2 und 4 erscheint uns eine Tiefgaragenzufahrt möglich und angebracht.

Würde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Zusammlegung der Grundstücke an der Unterkirchbergerstraße mit den Grundstücken des Binsenweiherweges erfolgen, müssten diese diese Grundstücke ganz selbstverständlich, wie bisher, ihre Zufahrt über die Unterkirchbergerstraße erhalten. Eine andere Möglichkeit hätte es dann gar nicht gegeben.

Die Stellungnahme der Verwaltung in Bezug auf unsere Anregung einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße ist für uns nicht stichhaltig, da Herr von Winning in der Sitzung vom 14.07.2020 erklärte, dass die Abwägung über die Lage der TG-Ausfahrt „so oder so hätte ausfallen können“. Die Verwaltung hätte sich dann bei der Abwägung der Lage der TG-Ausfahrt eben für die Erschließung über den Binsenweiherweg entschieden.

Diese Aussage von Herrn von Winning belegt, dass eine Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße möglich ist und steht im Widerspruch zur Stellungnahme der Verwaltung.

Beim Vor-Ort-Termin am 08.11.2019 mit Stadträten und Mitgliedern der Verwaltung wurde unsererseits ein Lösungsvorschlag für den Planstand 06/2019 skizziert. Diesen Vorschlag haben wir als Anhang diesem Schreiben beigelegt.

Wir können mehrere von Ihnen in Ihrer Stellungnahme genannten Hinderungsgründe nicht nachvollziehen. Diese möchten wir in einer kurzen Übersicht hier darstellen:

- *„Eine direkte Zu- und Ausfahrt aufgrund Qualifizierung als Landesstraße nicht möglich...“*

Dies steht im Widerspruch zur vorgenannten Aussage von Herrn von Winning und wird durch eine Vielzahl von Aus- und Zufahrten im weiteren Straßenverlauf widerlegt.

- *„In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.“*

Dies steht wiederum im Widerspruch zur Aussage von Herrn von Winning und die Zahl scheint nicht realistisch zu sein, da im Schallschutzgutachten ein tägliches Verkehrsaufkommen von 5992 KFZ/24h berücksichtigt wird. Dieser Wert basiert auf einem Mittelwert einer Verkehrszählung aus 2 Tagen, die vom Architekt der Investoren am 26.09.18 und 27.09.18 durchgeführt wurde. Wir finden es nicht seriös, wenn im Rahmen eines Auslegungsverfahrens - je nach Betrachtungsfall - unterschiedliche Werte für das Verkehrsaufkommen herangezogen werden.

- *„Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste, und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt...“*

Diese Aussage stimmt nicht. Es gibt keinen Schulweg entlang der Unterkirchbergerstraße, der von einer Tiefgaragenausfahrt gemäß unserem Vorschlag gekreuzt würde

- *„Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAS 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße nicht gegeben.“*

An der von uns vorgeschlagenen Stelle für die TG-Ausfahrt besteht sehr wohl ein Sichtfeld von 70 m in beide Richtungen.

- *„Die Tiefgaragenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich.“*

Wir haben diesbezüglich Telefonate mit dem Architekten, dem Baurechtsamt und der Abteilung Verkehrsplanung geführt.

In diesen Gesprächen wurde uns mitgeteilt, dass seitens der Architekten und der Verwaltung die Variante einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße im Detail nie geprüft und weiterverfolgt wurde. Laut Architekt war die Vorgabe der Verwaltung immer die Erschließung der Tiefgarage über den Binsenweiherweg.

An dieser Stelle möchten wir erwähnen, dass laut der Stellungnahme der Verwaltung mit Fertigstellung der Querspange voraussichtlich kein weiterer Ausbau dieser Landesstraße geplant ist.

Die Fraktionen im Ulmer Gemeinderat wünschen ja schon seit länger eine Abstufung dieser Landesstraße L260. Dies ist zwar aktuell aus verschiedenen Gründen nicht möglich, aber die politischen Parteien haben dieses Ziel ja weiterhin auf ihrer Agenda.

Herr von Winning geht in der Fachbereichsausschusssitzung vom 14.07.2020 von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 80 bis 120 Autofahrten pro Tag im Binsenweiherweg aus und dass vermutlich aus Kostengründen vorrangig der Straßenraum als Parkraum genutzt wird, da dies günstiger sei als ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Diese Aussage unterstreicht unsere Bedenken, dass der Binsenweiherweg nach Fertigstellung und Bezug der Gebäude einseitig zugeparkt sein wird und dies dann auch bei einer Fahrbahnbreite von 6,50 m zu Kollisionen und Rangiermanövern bei entgegenkommenden Fahrzeugen führen wird.

Die Situation würde sich bei einer Verlegung der Tiefgaragenausfahrt an die Unterkirchberger Straße entspannen, da die Autofahrten der Tiefgaragennutzer nicht auch noch zusätzlich über den einseitig zugeparkten Binsenweiherweg erfolgen müssten.

Ist eine Reduzierung des Unfallrisikos bei einer Tiefgaragenausfahrt an der Unterkirchberger Straße gewünscht, so bieten sich unseres Erachtens eine Vielzahl von verkehrsplanerischen Maßnahmen an:

- keine Linksabbiegemöglichkeit bei der Einfahrt in die Tiefgarage, sondern Einbahnstraßenregelung mit Wendemöglichkeit über den südlich gelegenen Kreisverkehr und Einfahrt in die Tiefgarage als Rechtsabbieger über die rechte Fahrspur.
- bei Bedarf: keine Linksabbiegemöglichkeit bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage, sondern nur Rechtsabbiegemöglichkeit mit Anbindung an die Querspange über die Gögglingerstraße und den Argenton-Kreisel.
- Schaffung einer 30 km/h-Zone in diesem Bereich. Dies wäre auch in Bezug auf die Schallimmissionen für die neuen Gebäude sinnvoll.

Eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchbergerstraße erscheint uns daher realisierbar und sinnvoll.

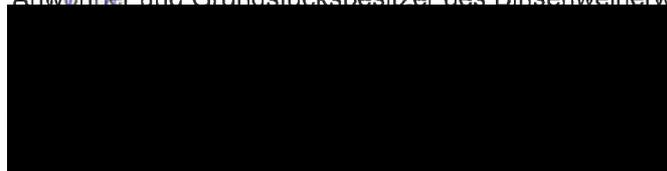
Bei einer ähnlichen Konstellation am Hinteren Gartenweg in Wiblingen konnte sehr wohl nach entsprechenden Einwänden der Anwohner eine Tiefgaragenausfahrt zur Donautalstraße hin ermöglicht werden.

Der Anschluss der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße sollte unseres Erachtens unbedingt nachvollziehbar planerisch geprüft und beurteilt werden.

Wir würden es begrüßen, wenn wir bei der weiteren Entscheidungsfindung einbezogen werden.

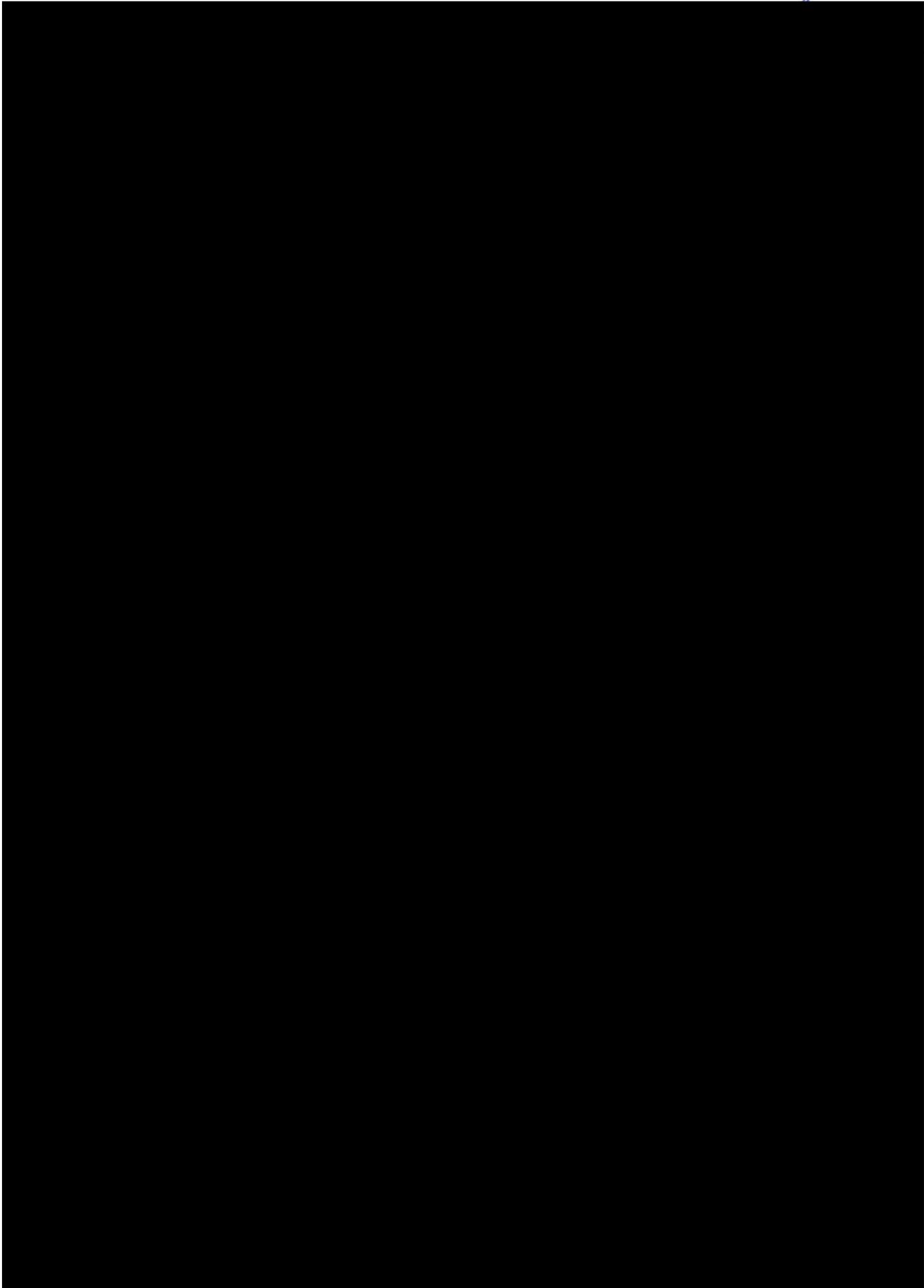
Freundliche Grüße

Anwohner und Grundstücksbesitzer des Binsenweiherwegs



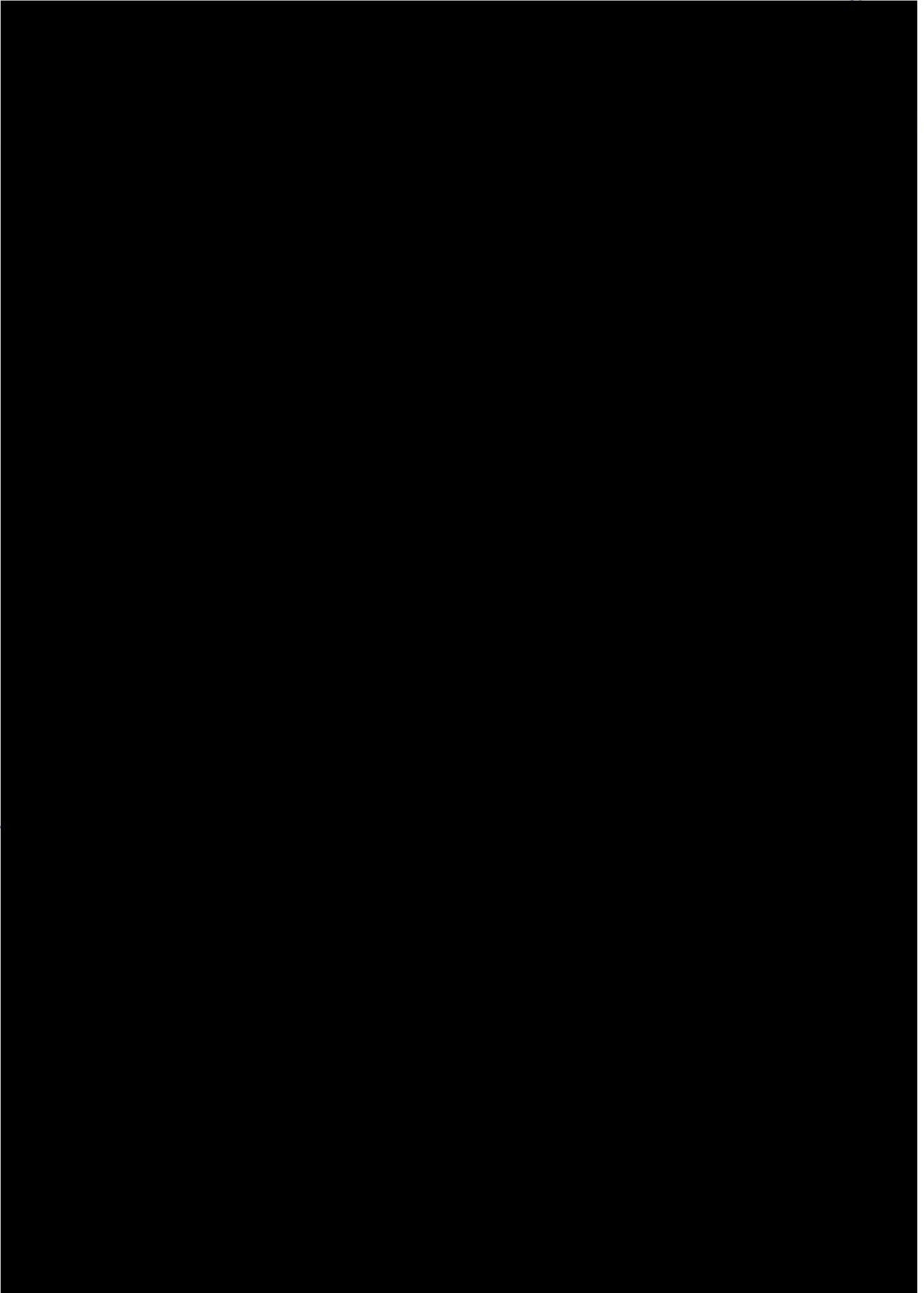
Anhang:

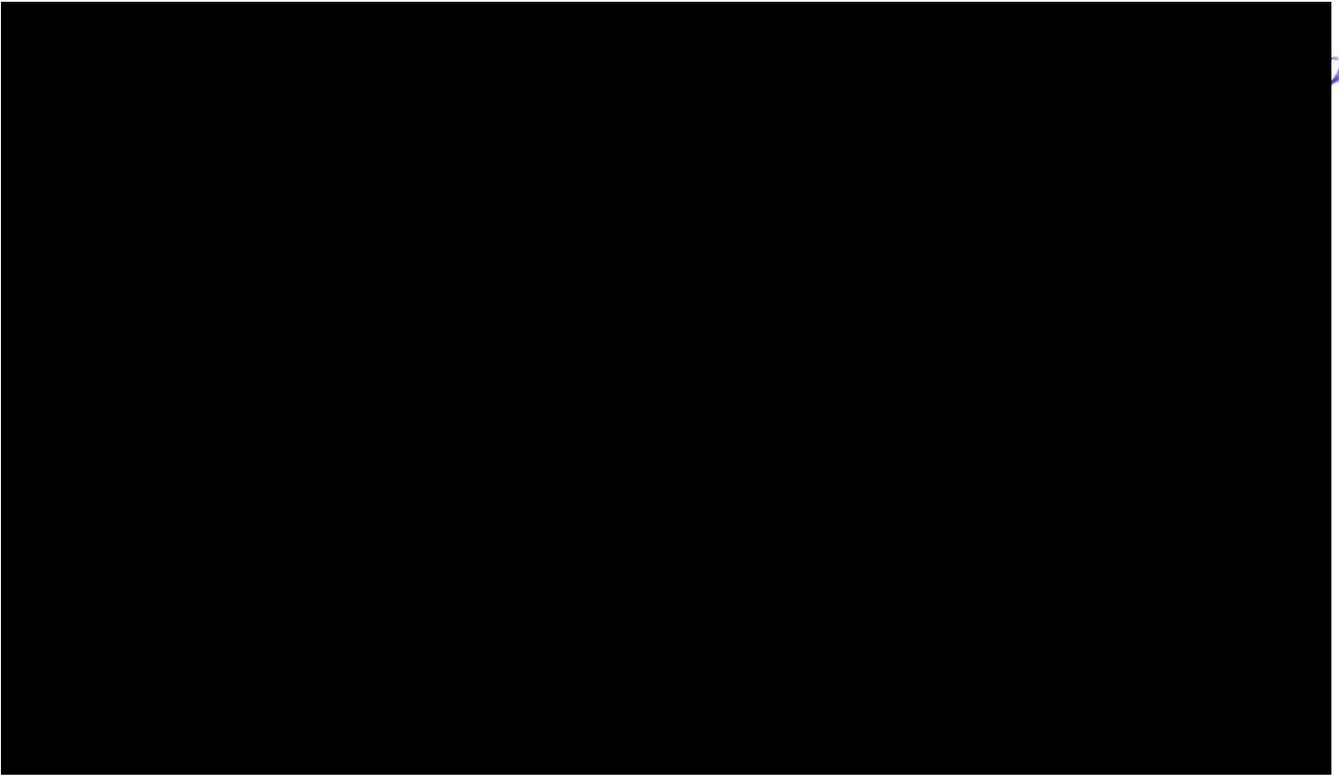
- Skizze Vorschlag Tiefgarage mit Ausfahrt Unterkirchbergerstraße Planstand 06/2019



el

1

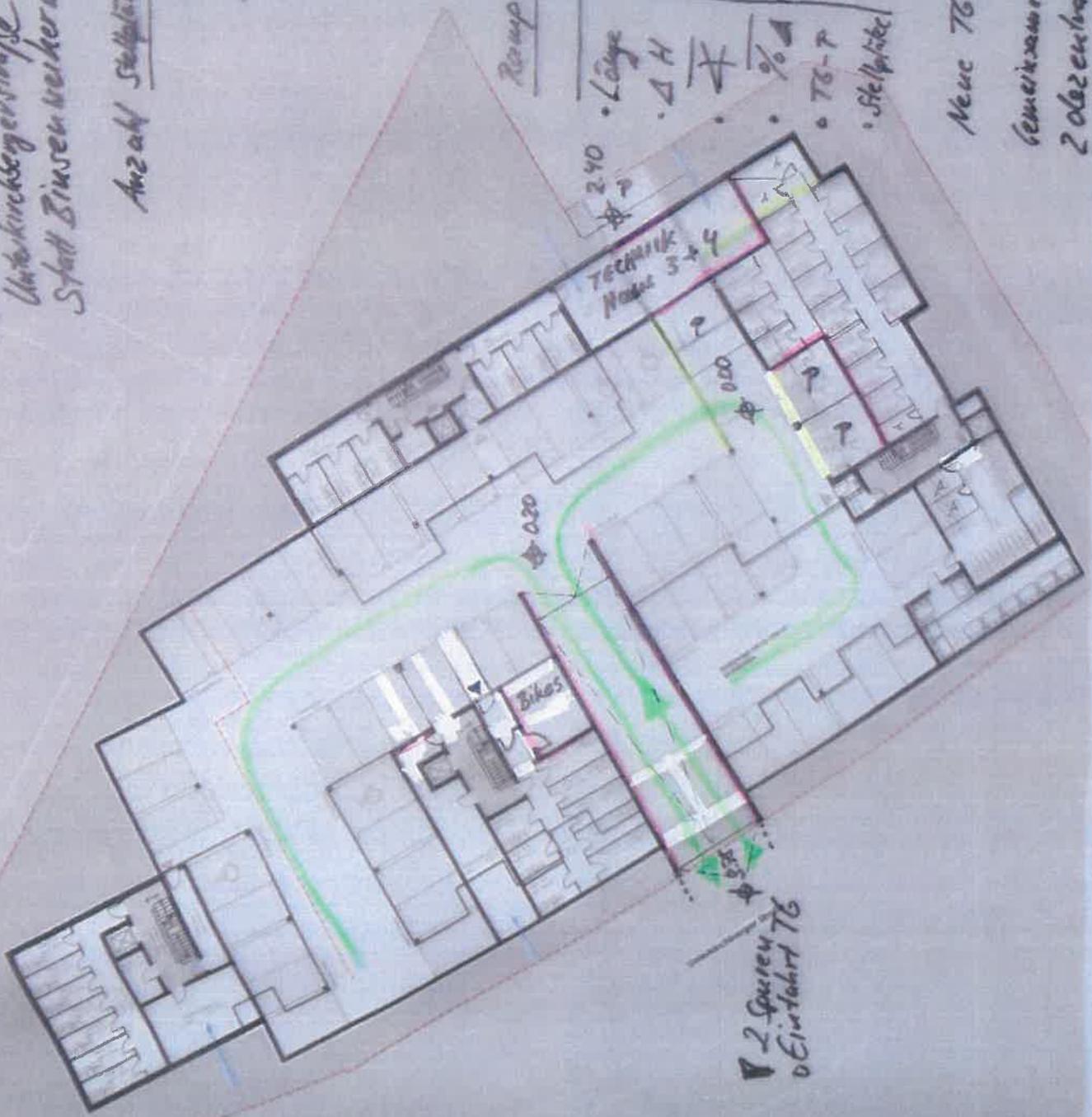




T6 - Ausfahrt
 Unterkirchbergerstraße
 Stadt Binsensicherung

Anzahl Stellplätze / Parkfläche T6

Wegfall - 4P
 Neu + 8P + 1 Stellplatz
 - 1P + 1 Stellplatz

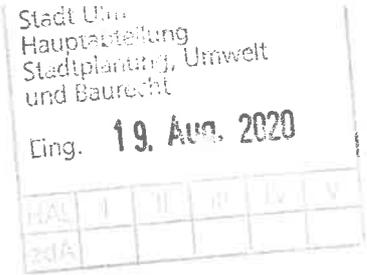


Rampe Zufahrt Tiefgarage:

	bisher	Neu
Länge	19,0 m	23,95 m
Δ H	+ 2,40 m	+ 3,55 m
∠	7,6°	8,6°
% Δ	13,33 %	15,40 %
TG-T	52	51
Stellplätze	5	6

Neue T6-Zufahrt: 2-Spurig
 Ein- und Ausfahrt
 Gemeinwar Technikraum Raum 3+4
 2 oberste Geschosse Untergeschoss
 mit 1 bis
 mittige Ein- und Ausfahrt

2 Spuren
 Einfahrt T6



An
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Ulm, den 17.08.2020

Per Einwurf-Einschreiben

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ (erneute öffentliche Auslegung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten wie folgt unsere Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ (erneute Auslegung), abgeben:

Wir sind weiterhin mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1)

Dieser Bebauungsplan und die herannahende Wohnbebauung gefährdet unseren Bestandsschutz als Landwirte, sodass wir einen Abwehranspruch gegen den Bebauungsplan und die herannahende Bebauung haben.

Unser Betrieb genießt nach Art. 14 GG Bestandsschutz, den wir durch diesen Bebauungsplan gefährdet sehen.

Wir sind weiterhin der Überzeugung, dass es wegen der herannahenden Bebauung aufgrund unvermeidbarer Emissionen aus unserem landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber dem Vorhaben wegen Geruch, Lärm und Staub, welche unserer bzw. jeder Landwirtschaft unmittelbar anhaften, große Probleme und Auseinandersetzungen mit den in die später fertiggestellten Gebäude ziehende Bewohner geben wird.

Unser Bestand ist zwingend zu schützen.

Auch wenn wir bislang keine Erweiterung des Betriebes geplant haben, so können wir es in der Zukunft nicht ausschließen, unseren Betrieb zu erweitern bzw. erweitern zu müssen.

Nachdem schon zum jetzigen Zeitpunkt nach dem Gutachten Grenzwerte überschritten werden, sind wir nicht nur schon in unserem jetzigen Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes eingeschränkt, sondern uns wird jede Erweiterungsmöglichkeit dadurch auch noch abgeschnitten. Wir werden nicht

dazu in der Lage sein, unseren Betrieb zu erweitern, selbst wenn es betriebswirtschaftlich notwendig sein sollte oder es um die Existenzsicherung unserer Landwirtschaft geht.

Jedoch wird uns nicht nur jegliche uns zustehende Möglichkeit zur Erweiterung genommen, sondern greift auch schon in unseren Bestand an sich massiv ein.

Wie das Gutachten ausweist, wird schon zum jetzigen Zeitpunkt nur zum Großteil der Beurteilungswert nach GIRL für Dorfgebiete von 15 % eingehalten und am nördlichen Rand des Plangebietes an der Grenze zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb von 18 % mit 3 % überschritten. Weiterhin wird auch an zwei weiteren Stellen der Wert um jeweils 1 % überschritten.

Dies mag sich nach nicht viel anhören, doch bleibt die Überschreitung damit bestehen und ist deswegen immanent für uns und unseren Betrieb. Dabei kann es nicht darauf ankommen, dass an dieser Stelle um einen Nordoststrecke handelt, an der keine Fenster oder Belüftung vorgesehen ist, da dennoch die Werte überschritten werden und deswegen unseren Bestandsschutz massiv gefährden. Damit verstoßen die dort geplanten Vorhaben gegen § 15 BauNVO.

Das Ergebnis wird sein, dass es anfangs vielleicht noch mit den Bewohnern zu keinen Problemen kommen dürfte, jedoch sich mit der Zeit aufgrund der oberhalb der Emissionsgrenze liegenden Emissionen, die von unserem Betrieb ausgehen und sich die Bebauung auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan direkt im Einflussbereich befindet, zur Gefahr für uns wird und unser Bestandsschutz damit gefährdet wird. Probleme sind deswegen nicht nur wahrscheinlich, sondern vorhersehbar.

Deswegen verstößt es auch gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und den Grundsatz der Konfliktbewältigung, da mithin mit diesem Bebauungsplan ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung, der durch den Bebauungsplan selbst nicht gelöst wird und auch bei der Realisierung des Plans nicht gelöst werden kann. Es steht deswegen im Raum, dass aufgrund des Bebauungsplans auf uns Auflagen zukommen, um den Schutz der Bewohner zu gewährleisten. Dies führt, wie schon ausgeführt, zu erheblichen Einschränkungen und kann ggf. auch zur Aufgabe des Betriebes führen.

Damit werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB auch zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft in unvertretbarer Weise vernachlässigt (OVG Lüneburg BS 55 (1993) Nr. 12).

Dass wir als Landwirte aufgrund unseres zustehenden Bestandsschutzes eine herannahende Bebauung aus den soeben genannten Gründen besonders schutzwürdig sind, ist auch gerichtlich bereits festgestellt worden, (vgl. nur Verwaltungsgericht Osnabrück, Urteil vom , Az. 2 A 445/14)

in Bezug auf des Interesses, vor den Nachteilen eines Heranrückens einer schutzbedürftigen, geruchsempfindlichen Wohnbebauung verschont zu bleiben, gem. § BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 7 BauGB und fehlerfrei in die Abwägung einzustellen (vgl. BVerwG, B.v. 10.11.1998 – BVERWG Aktenzeichen 4BN4498 4 BN 44.98 – NVwZ-RR 1999, NVWZ-RR Jahr 1999 Seite 423 = juris Rn. 3; B.v. 5.9.2000 – Aktenzeichen 4B5600 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001, NVWZ-RR Jahr 2001 Seite 82 = juris Rn. 7; B.v. 2.12.2013 – Aktenzeichen 4BN4413 4 BN 44.13 – ZfBR 2014, ZfBR Jahr 2014 Seite 377 = juris Rn. 3; BayVGH, U.v. 10.5.2016 – VGHMUENCHEN Aktenzeichen 9N142674 9 N 14.2674 – BayVBl. 2017, BAYVBL Jahr 2017 Seite 413 = juris Rn. 17, 25; U.v. 4.8.2017 – Aktenzeichen 9N15378 9 N 15.378 – juris Rn. 30), und hierfür die diesbezüglichen Belange zu beachten (§ BAUGB § 1 Abs. BAUGB § 1 Absatz 6 Nr. BAUGB § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchst. b BauGB).

Auch der BayVGH München hat mit der Entscheidung vom 10.04.2018 und mit dem Aktenzeichen 9 NE 18.278 entschieden, dass in Dorfgebieten in Bezug auf Wohngebiete nur ein Immissionswert von 15 % zulässig ist. Bei höheren Immissionswerten wurden Bebauungspläne auch für unwirksam erklärt, vgl. nur beispielhaft OVG Münster (10. Senat), Urteil vom 05.05.2015 – 10 D 44/12.NE.

Zudem wird ausgeführt, dass wir davon ausgehen, dass der Bebauungsplan, der eine reine Wohnbebauung vorsieht, nicht mit 15% der GIRL zu bemessen ist, sondern mit 10 %, sodass sich die

Emissionen sogar noch weiter über die Grenzen liegen, als wenn 15 % an Immissionswerten anzusetzen sind.

Ebenso gehen wir von einer Unzulässigkeit des vorgelegten Bebauungsplans als Dorfgebiet aus, weil es sich bei dem Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits schon einmal einen Bebauungsplan, der auf das festgesetzte Dorfgebiet gelten sollte, für unwirksam erklärt, da die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets nach Ansicht der Richter nur gewahrt sei, wenn im Plangebiet auch Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe untergebracht werden könnten (BVerwG, 4 CN 5.07).

Da es sich bei dem geplanten Bebauungsplan um eine reine Wohnbebauung handelt, werden Wirtschaftsstellen und landwirtschaftliche Betriebe hier keinen Einzug finden, sodass der Bebauungsplan unzulässig sein dürfte. Eine Ausnahme oder Umbenennung des entsprechenden Gebietes für den Fall, dass damit die Zweckerreichung – also der Durchsetzung der Wohnbebauung – erlangt werden kann, ist nicht möglich.

Zudem rückt die Wohnbebauung auf unter 100 Meter an unseren Betrieb mit Tierhaltung heran, sodass es hier eine Sonderbeurteilung gibt, auf die noch nicht eingegangen wurde, jedoch zu beachten ist, vgl. nur VGH Baden-Württemberg, 8. Senat, Entscheidungsdatum: 31.08.1995, AZ: 8 S 1819/95.

Weiterhin ist zu beachten, dass das bisher für diesen Bebauungsplan verwendete Emissionsschutzgutachten für die neue Überarbeitung nicht verwendet werden darf, sondern ein neues, auf die Änderung des neu ausgelegten Bebauungsplanes hätte erstellt werden müssen. Nur dadurch kann eine Prüfung stattfinden, ob die Richtwerte eingehalten werden. Wenn die Richtwerte nicht eingehalten werden, ist unser Bestand gefährdet und wir sehen uns möglicherweise existenzbedrohlichen Umbaumaßnahmen gegenüber, um die Grenzwerte einzuhalten, was gegen die Sinnhaftigkeit des Gesetzes sprechen würde. Vor allem weil es im Moment danach aussieht, dass sich die Wohnbebauung meinem Betrieb noch mehr nähert, ist ein nochmaliges Gutachten einzuholen, das darauf gerichtet überprüfen muss, ob die Grenzwerte, die in die Wohnbebauung eintreten, auch eingehalten werden. Ansonsten muss der Bebauungsplan und vor allem auch eine Wohnbebauung in dieser Art und Weise abgelehnt werden, gleichgültig, ob es an den Stellen, an den die Grenzwerte überschritten werden, sich Fenster und Türen befinden oder nicht.

Auch ein Normenkontrollverfahren sollte unsere Rechtsauffassung teilen.

2)

Weiterhin erfolgt die Zufahrt zu unserem Betriebsgelände über den Binsenweiherweg. Überwiegend sind unsere Fahrzeuge mit Überbreite im Einsatz. Dafür ist die volle Breite des Binsenweiherweges notwendig, damit unser Betriebsablauf nicht gestört wird.

Im Moment sind 52 Stellplätze ausgewiesen und 5 zusätzliche Besucherparkplätze.

Es ist auch hier nicht nur wahrscheinlich, sondern abzusehen, dass es zu Engpässen kommen wird, da bei 40 Wohneinheiten auch mit mehr Besuch zu rechnen wird als bei einem Achtel der Bewohner. Ebenso bedarf es bei einer Familie oftmals zwei Autos, sodass auch die 52 ausgewiesenen Stellplätze so schon nicht ausreichen könnten und die Fahrzeuge entsprechend ausweichen und im Binsenweiherweg parken werden. Bei Besuchern ist Gleiches vorauszusehen, wenn die – von der Anzahl hier unzureichenden – 5 Besucherparkplätze zugeparkt sind. Es ist schon heute ersichtlich, wenn auf dem Friedhof eine Beerdigung ist, dass der Binsenweiherweg zu meiner Hofzufahrt so

zugeparkt ist (siehe **Anlage**), dass eine Durchfahrt für mich mit meinen Maschinen nicht mehr möglich ist. Es ist deswegen mehr als abzusehen, dass sich dieses Zuparken sogar noch verstärken wird, wenn die 40 Wohneinheiten gebaut werden würden.

Dass die angespannte Parksituation vorauszusehen ist und auch planbar ist, zeigen weiterhin auch Beispiele wie der Bauabschnitt 1 Eschwiesen.

Aufgrund dessen ist unser Betriebsablauf deswegen sehr gefährdet, ohne dass hierauf bislang in ausreichendem Maße eingegangen wurde.

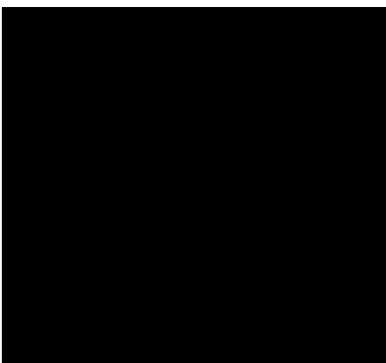
Sollte auf diesen Umstand nicht eingegangen werden, so wird es – ähnlich wie bei den Emissionen – zu auftretenden Konflikten und Problemen mit den Bewohnern kommen.

3)

Das Gebiet wurde vor 40 Jahren aus gutem Grund als Dorfgebiet ausgewiesen. Es kann nicht angehen, dass statt einer stillgelegten Schreinerei nun eine solche massive Wohnbebauung stattfinden kann. Bereits am 26.10.2018 haben wir uns damals form- und fristgerecht gegen das Vorhaben ausgesprochen, jedoch wurden unsere Ausführungen nicht genügend und nicht innerhalb der dem Recht genügenden Rahmen des Ermessens berücksichtigt, was sich aus unserer Stellungnahme nun deutlich ergibt.

Es wird deswegen angeregt, auf die Ausweisung des Bebauungsplans zu verzichten oder hilfsweise zumindest entsprechend dafür Sorge zu tragen, dass durch eine entsprechende Veränderung des Plans überall die Immissionswerte eingehalten werden, entsprechende Baulasten vorgeschrieben werden und noch weitere Stellplätze eingeplant werden, damit wirklich ausgeschlossen werden kann, dass Autofahrer die entsprechenden von uns genutzten Zufahrtstraße des Binsenweiherwegs zuparken oder einengen und uns dadurch in unserem Arbeitsablauf als Landwirt einschränken. Ebenso wird angeregt, ein absolutes Halteverbot für den Binsenweiherweg durch entsprechende Beschilderung auszurufen, damit wir mit unseren überbreiten landwirtschaftlichen Maschinen die Straße problemlos nutzen können.

Mit freundlichen Grüßen,







Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 25. Aug. 2020

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

21.8.2020

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm vom 18.07.2020
Anregungen zur erneuten Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch bei dieser erneuten Auslegung des o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind wir immer noch gegen die geplante Tiefgaragen-Einfahrt / - Ausfahrt aus der Großgarage über den Binsenweiherweg.

Im Folgenden möchten wir im Detail unsere Argumente vorbringen und Ihre Stellungnahme (*in kursiver Schrift*) zu unseren bereits vorgebrachten Einwänden kommentieren.
Sie antworten auf unsere Bemerkungen in der Anlage 6.1. - 6.13 zu GD 082/19:

I.

Eine direkte Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Unterkirchberger Straße ist aufgrund der Qualifizierung dieser als Landesstraße nicht möglich.

Bei der Unterkirchberger Str. handelt es sich, wie Sie in Ihrer Stellungnahme aufgeführt haben, um eine Landesstraße, die in den Ortskern von Alt-Wiblingen (Hauptstr. / Pranger) führt.

Aufgrund der vielen bereits bestehenden Zufahrten von Privatgrundstücken auf die Landesstraße, ist es sehr wohl möglich, auf die Landesstraße direkt aufzufahren. Die bereits aktuell vorhandenen 28 Ausfahrten (an der Hauptstr.) beweisen dies. Es gibt sowohl Ausfahrten aus Tiefgaragen als auch Ausfahrten an sehr unübersichtlichen Stellen aus Privatgrundstücken, ohne dass hier in den letzten Jahrzehnten eine Häufung an Unfällen verzeichnet werden musste.

Jahrzehntlang wurde auch auf Höhe des alten Schreinereigebäudes Scharpf direkt an der Landesstraße das Be- und Entladen der Firmenfahrzeuge betrieben, ohne dass es zu Verkehrsbehinderungen oder Gefährdungen durch den Straßenverkehr gekommen ist.

Daher plädieren wir weiterhin für eine TG-Ausfahrt an der Unterkirchberger Str., da die Häuser 1 und 2 sowie der Westflügel von Haus 4 direkt an der Unterkirchberger Str. 7, 11 und 13 liegen.

II.

In diesem Bereich sind auch aufgrund der Verkehrsgefährdung durch die hohe Frequentierung von knapp 12.000 Fahrzeugen am Tag direkte Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.

Diese Angabe der Verkehrsdichte widerspricht den Ausführungen im vorliegenden Schallgutachten, in welchem auf Seite 4 der Wert 5.992 KFZ pro 24h angegeben ist. (Gemessener Mittelwert aus 2 Tagen; 26.09.18 + 27.09.18, Hr. Gerhardt, ZG Architekten!).

Nach der Fertigstellung der Querspange hat der Verkehr über die Unterkirchberger Str. deutlich abgenommen, so dass die Zahl des Verkehrsgutachtens eher im tatsächlichen Bereich anzusiedeln ist, d.h. um die Hälfte weniger, als von Ihnen angenommen.

Daher kann von einer hohen Frequentierung wie noch vor ein paar Jahren nicht mehr die Rede sein

III.

Des Weiteren verläuft entlang der Unterkirchberger Straße ein vorgeschlagener Schulweg, welcher durch eine Tiefgaragenausfahrt gekreuzt werden müsste, und somit ein erhöhtes Unfallrisiko bestehen würde. Aus diesen Gründen wurde eine Anbindung der Tiefgarage an die Unterkirchberger Straße nicht weiterverfolgt.

Das stimmt nicht. Es gibt keinen Schulweg entlang der Unterkirchberger Str., der im Bereich einer TG-Ausfahrt vorbeiführen würde. Schulkinder von Illerkirchberg radeln über den Kreisverkehr und die Querspange zum Tannenplatz. Die Schulkinder aus Alt-Wiblingen fahren über die Gögglingerstr. bzw. den Burgauerweg zum Schulzentrum. Die Kinder der Anwohner Binsenweiherweg inkl. der neuen Gebäude überqueren die bereits bestehende Furt südlich der vorgeschlagenen TG-Ausfahrt, die den Kindern problemlos ein Überqueren der Straße ermöglicht. Daher ist die Gefährdung von Schulkindern in keinster Weise gegeben.

IV.

Bei der erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist beim Ausfahren ein Sichtfeld mit einer Länge von 70 m laut RAS 06 freizuhalten. Dies ist an dieser Stelle auf der Unterkirchberger Straße nicht gegeben.

An der für die TG-Ausfahrt vorgeschlagenen Stelle, besteht auf alle Fälle ein Sichtfeld von 70 m in beide Richtungen. Da bereits im Schallgutachten erwähnt wird, dass die zulässigen Höchstwerte an der Häuserfront zur Straße überschritten und spezielle bauliche Maßnahmen gefordert werden, ist mit großer Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass mit einem Aufbegehren der neuen Anwohner gerechnet werden muss und die Forderung für eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h aus Gründen des Lärmschutzes sehr schnell kommen wird.

Dies wiederum würde die von Ihnen aufgeführte Unfallgefahr noch mehr reduzieren.

V.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nach vorangegangener Prüfung nur über den Binsenweiherweg möglich.

Wir sind sehr daran interessiert, wie sich die Art der Prüfung darstellt. Wir bitten Sie, dies detailliert darzustellen. Ihre schlichte Antwort widerspricht einer seriösen Betrachtungsweise.

VI.

Zudem ist der Binsenweiherweg mit einer Fahrbahnbreite von über 6,50 m und einem einseitig verlaufenden Gehweg ausreichend für das zusätzliche Verkehrsaufkommen dimensioniert. Ebenfalls besteht durch die Breite der Verkehrsflächen die Möglichkeit eines Begegnungsverkehrs zwischen PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen. Somit ist von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung in Bezug auf die Erschließung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen zu rechnen.

An der Breite des Binsenweiherwegs alleine kann man die Möglichkeit einer Befahrung nicht festmachen. Wir kennen als gravierendes Hindernis eine unübersichtliche 90 Gradkurve bei Hausnummer 5, die ein beträchtliches Unfallrisiko darstellt, zumal im Scheitelpunkt der Kurve ein Gehweg abrupt endet und die Fußgänger gezwungen sind genau an dieser Stelle die Straße zu überqueren. Täglich sind viele Fußgänger mit ihren Hunden oder beim Spaziergang zur Freizeitanlage Binsenweiher unterwegs. Bei den vorhandenen 51 Stellplätzen in der Großgarage und der angebotenen Wohnungszahl sowie der schon vorhanden Anlieger-PKWs muss mit einem deutlich erhöhten Parkaufkommen gerechnet werden.

Diese Erkenntnis haben wir mit Hilfe der CAPI-Statistik * (Statista.com) und unserer Berechnung, die sich daraus ergeben hat, gewonnen:

Wenn man davon ausgeht, dass sich in den 40 Wohnungen insgesamt 90 Personen (ab 14 Jahren) aufhalten werden, müssen wir mit **99 PKWs** rechnen.

Das bedeutet bei 51 TG-Stellplätzen, dass 48 PKWs oberirdisch parken müssen!

Außerhalb des Grundstücks müssen nach Abzug von 5 oberirdischen Stellplätzen daher noch 43 PKWs einen Stellplatz am Binsenweiherweg suchen.

Das ergibt sich aus diesen Datengrundlagen:

6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ZW) = 10 Personen

26 Drei-ZW = 56 Personen

8 Vier-ZW = 24 Personen

zusammen: 90 Pers. (ab 14 Jahren)

In Deutschland leben im Jahr 2019: 70,6 Mio Pers. (ab 14 Jahren):

51,1 % (= 36,1 Mio.) nutzen 1 PKW, somit sind es 46 Pers. (von 90), die je 1 PKW fahren
= **46 PKWs**

24,6 % (= 17,4 Mio.) nutzen 2 PKWs, somit sind es 22 Pers. (von 90), die je 2 PKW fahren
= **44 PKWs**

3,7 % (= 2,6 Mio.) nutzen 3 PKWs und mehr, somit sind es 3 Pers. (von 90), die je mindestens 3 PKW fahren = **9 PKWs**

19,8 % (=14 Mio.) nutzen keinen PKW, somit sind es 18 Pers. (von 90), die keinen PKW fahren
= 0 PKW

In der Summe sind es also **99 PKWs**, die statistisch gesehen, zu erwarten sind.

(* CAPI = Computergestützte persönliche Interviews / 23.120 Befragte, Hochrechnung auf 70,60 Mio. Personen)

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/172093/umfrage/anzahl-der-pkw-im-haushalt/>
abgerufen am 9.8.2020

Bei dieser Anzahl muss damit gerechnet werden, dass der Binsenweiherweg ständig zugeparkt sein wird und somit die Zu- und Abfahrt der TG-PKW's sehr hinderlich sein wird. Ganz abgesehen davon, ob der ansässige Landwirt mit seinen breiten Fahrzeugen die Straße passieren kann. Besonders an den Müllabfuhrtagen werden die neuen Bewohner ihre Freude haben, beim Entgegenkommen des Müllfahrzeugs rückwärts in die Grundstücksausfahrten manövrieren zu müssen.

Und die PKW's der Besucher und Anlieferer sind nicht mitgezählt.

Außerdem führen wir noch diese Bedenken und Einwände auf:

Das Einfädeln in die Unterkirchberger Str. stellt sowohl vom Binsenweiherweg als auch aus der TG-Ausfahrt die nahezu gleiche Situation dar. Der völlig unnötige Umweg über den Binsenweiherweg würden sich die Anwohner ersparen:

Bei angenommenen 120 Fahrten pro Tag und einer **Umwegstrecke (**)** von insgesamt 700 m sind das im Jahr **30.660 km** (365 x 120 x 0,7 km); die völlig unnötig die Umwelt belasten, ebenso die Nerven der Autofahrer und die der Anwohner.

(** Hin und zurück: TG-Ausfahrt Binsenweiherweg <---> TG-Ausfahrt Unterkirchberger Str. zwischen den Häusern 2 und 4, bei Höhe 486.59 m ü.NN)

Die derzeit vorgesehene TG-Ausfahrt verfügt nicht über die für Großgaragen notwendige **Fahrbahnbreite** von 2 x 2,75 m.(gemäß aktueller GaVO, § 3).

Dies wäre an der vorgeschlagenen TG-Ausfahrt an der Unterkirchberger Str. aber möglich, plus parallel geführtem Gehweg von 0,8 m Breite.

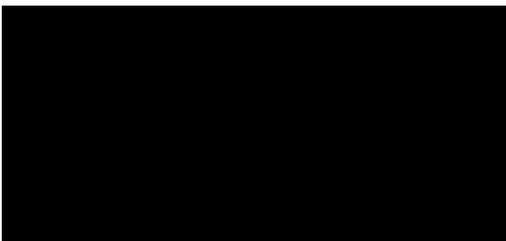
Zu bemängeln ist bei der derzeitigen Planung auch, dass die Fahrspur der TG-Ausfahrt direkt auf die linke Fahrspur der Wendeplatte mündet, sobald man aus der TG herausfährt. Dies animiert abfahrende Autofahrer sich an der Wendeplatte zunächst auf der Gegenfahrbahn einzuordnen und erst in Richtung der dem Wendehammer folgenden nächsten Kurve auf die korrekte Fahrbahn zu gelangen, nämlich rechts einzuordnen. Hier entsteht ein weiterer Gefahrenpunkt direkt vor der zweiten 90 Grad – Kurve. Der PKW ist für ca. 30 m auf der falschen Fahrbahnseite.

Beim vorliegenden Entwurf kann die Tiefgaragenzufahrt für das Bauprojekt sehr gut an der Unterkirchberger Straße liegen.

Zwischen den neuen Häusern 2 und 4 (bei Höhe 486.69 m ü.NN) müsste eine Tiefgaragenzufahrt möglich sein und dies wäre im Sinne einer nachhaltigen Umweltentlastung auch angebracht und am vernünftigsten.

Wir bitten Sie sehr, die Tiefgarage so umzuplanen, dass die Ausfahrt an der Unterkirchberger Str. erfolgt und möchten Sie abschließend vielmals bitten, dieses Thema in unserem Sinn wohlwollend zu beurteilen und dabei auch das Rücksichtnahmegebot für uns als schon lange hier ansässigen Wiblinger zu beachten.

Freundliche Grüße



Thiem, Wolfgang (RPS)

Von: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Gesendet: Montag, 12. November 2018 08:58
An: h.kastler@ulm.de
Cc: Thiem, Wolfgang (RPS); Schmid, Dr. Doris (RPS)
Betreff: Ulm-Wiblingen: BPL Binsenweiher-Unterkirchberger BtraÙe, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege wird lediglich um Übernahme folgenden Hinweises gebeten:

Das Vorhaben liegt in der Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 DSchG „Stützpunkt 2b der Reichsfestung Ulm, Abschnitt Neu-Ulm "Gruppe Wiblingen" sowie der Prüffläche „Siedlung Wiblingen“.
 Aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Baugrundstücks im Zuge früherer BaumaÙnahmen können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen GrüÙen

Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz
 Landesamt für Denkmalpflege im
 Regierungspräsidium Stuttgart
 Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung
 Stellvertretender Referatsleiter
 Fachbereichsleitung Mittelalter- und Neuzeitarchäologie
 Berliner Straße 12
 73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142

Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Von: Thiem, Wolfgang (RPS)
Gesendet: Freitag, 9. November 2018 15:31
An: h.kastler@ulm.de
Cc: Wolfrum, Simone (RPS); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Betreff: Ulm-Wiblingen: BPL Binsenweiher-Unterkirchberger BtraÙe, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet liegt gegenüber der Friedhofskapelle Sankt Nikolaus, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Somit befindet sich der überplante Bereich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kirche.

Die Neubebauung sieht eine teils viergeschossige Bebauung mit Flachdach-Wohnhäusern vor, die hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und großen Kubaturen für Wiblingen als nicht gerade ortsgerecht zu sehen ist; die Bebauung tritt somit in Konkurrenz zur historischen Situation. Die Neubebauung steht jedoch nicht in direkter Blickbeziehung zum Schutzgut, so dass auch unter Berücksichtigung der nach Nordosten gestaffelten Geschossigkeit keine mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung gem. § 15/3 DSchG festzustellen ist. Die Entwicklung wird als bedenklich eingestuft, erheblich Bedenken werden indessen nicht vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Leider konnte die archäologische Denkmalpflege die Planungen noch nicht prüfen. Sollten seitens der archäologischen Denkmalpflege Anregungen oder Bedenken bestehen, werden diese nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89070

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-13626

Seite 1/1

Datum
03.08.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße"

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone 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 weitergeleitet, 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 obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

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

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone BW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm
SUB

89070 Ulm

REFERENZEN Frau Ergün/SUB-Erg/Ihr Schreiben vom 23.07.2020
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111/Mail/MayerG@telekom.de
DATUM 04.08.2020
BETRIFFT **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ gem. § 3 Abs 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Günter Mayer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

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

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



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Frau Ümmü Ergün

Per E-Mail: u.erguen@ulm.de
CC: info@ulm.de

Tübingen 17.08.2020
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-
2101.0/180.2/48
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)
Schreiben/E-Mail vom 27.07.2020

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange des Straßenwesens

Das Regierungspräsidium - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - erhebt **Einwendungen** zum vorgelegten Bebauungsplan. Die straßenrechtlichen Belange der Landesstraße L 260 wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen

Die zwischen den Baugrenzen der Tiefgarage und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i. S. von §14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit allen Teilen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten **5 m** breiten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind unter Punkt 6.3 dahingehend zu ändern, dass Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Nebenanlagen) sowie Werbeanlagen in der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche **nicht** zulässig sind. Der Planteil ist entsprechend anzupassen.

Überarbeitung des Bebauungsplanes

Die Stadt Ulm wird gebeten, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme zu überarbeiten und das Regierungspräsidium – Referat 45 – am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.

(Ansprechpartner: Herr Thomas Merk, Tel.: 07391/ 508-522, e-mail: thomas.merk@rpt.bwl.de)

2. Belange des Immissionsschutzes

Auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde für die Beurteilung des Immissionsschutzes wird hingewiesen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der vielbefahrenen Unterkirchberger Straße und von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Lärm und Gerüchen zu rechnen. Wir begrüßen daher die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und weisen darauf hin, dass die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (insbesondere die fensterabhängige schallgedämmte Belüftung schutzbedürftiger Räume) beim späteren Bau der Gebäude unbedingt eingehalten werden müssen. Außerdem begrüßen wir die Empfehlungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Balkonen.

Bei der Belüftung ist zudem die Geruchsbelastung im Plangebiet zu berücksichtigen, welche im nördlichsten Baufenster den Beurteilungswert für Dorfgebiete überschreitet.

Wir empfehlen im nördlichen Teil des Bebauungsplans (bspw. Haus 1) an den geruchsbelasteten Fronten nur Nebenräume sowie dauerhaft geschlossene Fassadenabschnitte und keine Zuluft-Öffnungen für Lüftungsanlagen zuzulassen (siehe Ausführungen in Begründung des Bebauungsplans, Ziff. 6.9).

gez.

Kreuzer

SUB V-175/2020-Br

27.08.2020
Nst. 6046

SUB I

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg Unterkirchberger Straße “

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Ziffer 4.7 bitte um DIN 19639 ergänzen:

Bodenschutz (§ 202 BauGB):

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, **DIN 19639**, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge

Naturschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 07.01.2019 und 02.09.2019.

In Ziffer 1.9 der Satzung zum Bebauungsplan wurden nun - auf der Grundlage des Fachgutachtens zum Artenschutz von Dr. Schuler - artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

In Ziffer 1.7.1 der Satzung fehlen jedoch noch immer Angaben zur Art der zu pflanzenden Bäume.

Es wird nochmals mit Nachdruck angeregt, bei diesem und bei künftigen Bebauungsplänen eine Fassadenbegrünung - zumindest an den fensterlosen Wandflächen - festzusetzen.

Nach den aktuellen Vorgaben des § 21a NatSchG, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig. Des Weiteren sollen Gartenflächen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Es wird deshalb angeregt, auch diese Vorgaben bei diesem sowie bei künftigen Bebauungsplänen in die Satzung oder zumindest als Hinweis in die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan aufzunehmen.

Wasserrecht

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets "Fischerhausen". Hieraus resultiert eine Beschränkung der Nutzung von Erdwärme.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.

Dr. Bühler

Freigabe durch: Hungele

am: 28.08.2020

Versand durch: Müller

am: 28.08.2020

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/Kn

Ulm, 09.09.2020
Nst.: 6693

SUB I – Frau Ergün

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Binsenweiherweg - Unterkirchberger Straße“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Das Erschließungsgebiet „Binsenweiherweg – Unterkirchberger Straße“ ist über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße zu entwässern. Die Einleitung des Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der Unterkirchberger Straße kann nur mit einem Drosselabfluss von 10 l/s erfolgen. Vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal ist eine Rückhaltung erforderlich.

Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.

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.

Bei Bau der geplanten Tiefgarage sind Sicherungsmaßnahme gegenüber unseren bestehenden Mischwasserkanal DN 250 – verlaufend im Fußweg – zu treffen.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.

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

Mammel