

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					Stadt Ulm Ortsverwaltung Eggingen
Eing. 17. Aug. 2020					
HA	I	II	III	IV	Eing. 12. Aug. 2020
zDA					Tgb.-Nr.: _____
					Sachbearb.: _____

## **Stellungnahme und Anregungen zum Bebauungsplan Nadelbaumäcker Stadtteil Eggingen Planbereich 230 Plan-Nr. 26; Begründung vom 03.06.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürger Ulm-Eggingens, als Eigentümer und unmittelbar betroffene Nachbarn überreichen wir Ihnen anbei unsere Stellungnahme und weitere Anregungen zum o.g. Bebauungsplan.

Zunächst möchten wir uns herzlich für Ihre bisherige Kooperation und Rücksichtnahme bei Ihnen bedanken. Man kann und darf unterschiedlicher Meinung sein, letztlich führt jedoch nur das Miteinander zu einem Ergebnis, das alle mittragen werden.

### **1. Planungsvorgaben**

Die teils heftigen Niederschlagsereignisse haben uns gezeigt, welche großen Schäden sie verursachen können. Gerade in hügeligem oder bergigem Gelände fließt das Niederschlagswasser zum großen Teil außerhalb von Gewässern auf der Geländeoberfläche als sogenannte Sturzflut ab. Solche Sturzfluten verfügen über hohe Zerstörungskräfte, da sie erodierte Materialien (zum Beispiel Boden oder Geröll) mit sich reißen und so häufig durch Rückstau das umliegende Gelände überflutet wird und es zu weiteren schweren Schäden an Gebäuden und Infrastruktur kommen kann. Genau diese Gefahr sehen wir in der vorliegenden Planung noch nicht ausreichend berücksichtigt. So ist beispielsweise unmittelbar im Norden der in der verkehrlichen Erschließung vorgesehene nord-südverlaufende Straße „Nadelbaumäcker“ von der SWU eine Trafostation vorgesehen. Legt man hier jedoch die entsprechende Starkregenkarte neben den aktuellen Bebauungsplan (beide Anlage 1), wird ersichtlich, dass dieser Standort evtl. suboptimal gewählt ist. Hier sollte, wie in früheren Entwürfen, auf einen Standort weiter südwestlich ausgewichen werden. Zumal bei dem gezeigten Ausschnitt der Starkregengefahrenkarte die neue Oberflächenversiegelung und damit auch ein veränderter Abfluss noch nicht berücksichtigt ist. Als Alternative würde sich bei Beibehaltung der jetzigen Planung evtl. auch eine Verbreiterung des Grünstreifens im Norden (zum Wohngebiet „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“) von derzeit fünf auf zehn Meter anbieten. Dieser könnte zusätzlich mit einem Graben und entsprechender Bepflanzung ausgestaltet werden. Die genannte „10m Variante“ (Anlage 2) war bereits als mögliche Alternative

geplant, wurde jedoch abgelehnt, weil man zu viel Bauraum verloren hätte. Nachdem nun aber durch die Verlegung des Spielplatzes bereits zwei Bauplätze geopfert wurden, könnte diese Variante ja möglicherweise noch einmal neu bewertet werden.

In Anlage 3 haben wir nochmals den Planentwurf beigefügt, der bei Verkauf unserer Grundstücke vorgelegen hatte und für unsere Kaufentscheidungen maßgeblich war. Dies jedoch nur zur Information.

## 2. Neugestaltung des Plangebietes

*„So werden die max. zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhe und Firsthöhe) im nördlichsten Baufeld im Übergangsbereich zum Baugebiet „Steinfeldstraße –Ulmer Weg“ im Vergleich zu den südlichen Baufeldern reduziert. Dort sind auch nur Satteldachgebäude zulässig, wie im nördlich angrenzenden Gebiet „Steinfeldstraße –Ulmer Weg.“*

Wir begrüßen diesen Ansatz und bedanken uns für das Entgegenkommen. Allerdings bewerten wir eine zulässige Firsthöhe von 11,50m gegenüber Ø9m in der südlichen Reihe des Baugebietes „Steinfeldstraße – Ulmer Weg“ als immer noch recht großzügig. Wir schlagen hier eine Begrenzung der zulässigen Firsthöhe auf 10m vor.

**Ferner bitten wir um Ihre schriftliche Stellungnahme zu der Frage, wie sichergestellt werden kann, dass für diese oberste Reihe keine Ausnahmen der festgesetzten Regelungen zugelassen werden?**

### 3. Verkehrserschließung

*Kfz-Verkehr, die verkehrliche Bestandssituation ist derzeit wie folgt:*

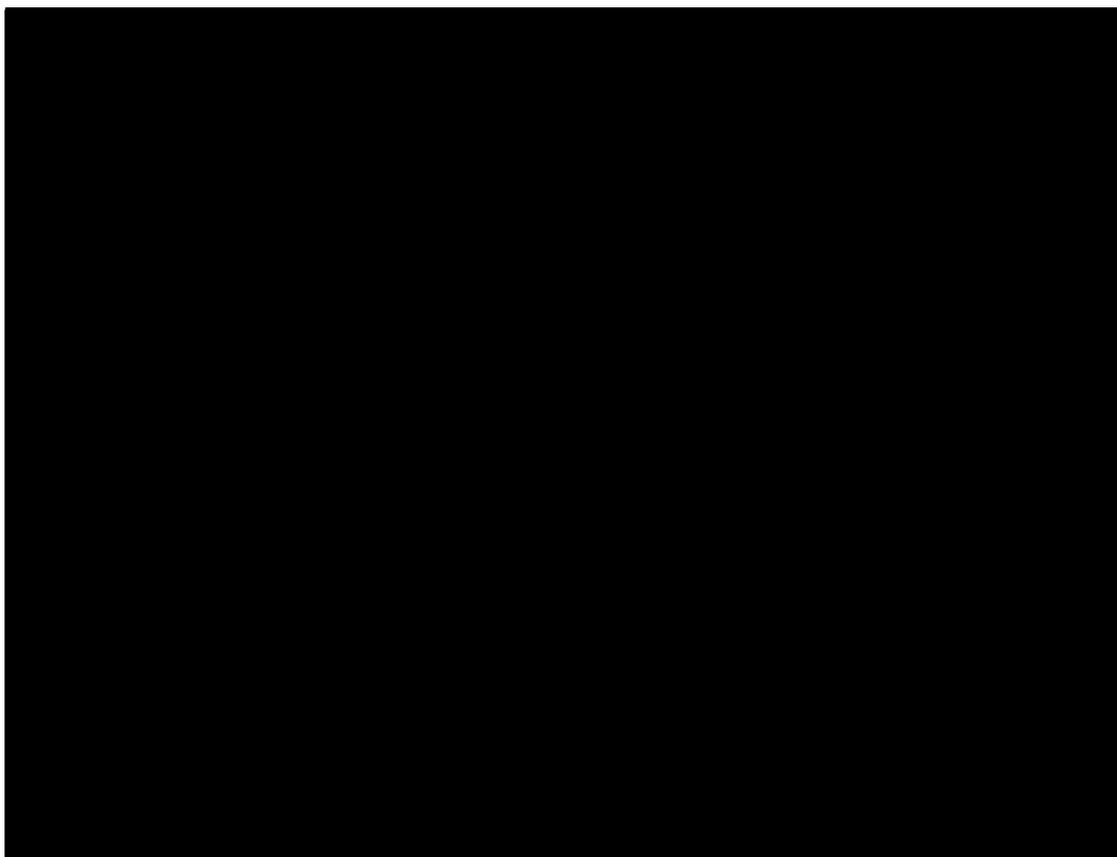
- *Feldweg an der Westseite des Plangebietes*
- *Straßenfläche im Nordosten und Osten des Plangebietes, die derzeit mit Kfz-Verkehr befahren werden kann (Nutzung v.a. durch Baustellenverkehr des nördlich angrenzenden Gebietes).*

*Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes ist zudem vorgesehen, den östlichen Teil der im Norden verlaufenden Verkehrsfläche zurück zu bauen (z.B. Entsiegelung) und nur Fußgängern, Radfahrern und dem landwirtschaftlichen Verkehr freizugeben. Der im Osten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg Flurstück Nr. 298, der wegen seiner Topographie für die derzeitige Nutzung als Baustraße asphaltiert ausgebaut wurde, soll nach Realisierung des Baugebietes nach Möglichkeit auch entsiegelt werden.*

Das bebaute Flurstück Nr. 1394 (Grafensteinerweg 2) ist durch die derzeit gegebene Situation von drei Straßen umgeben. Die o.g. „Straßenfläche im Nordosten ...“ (Flurstück 364) wird derzeit – trotz bestehenden Durchfahrtsverbotes! - täglich befahren. Ihre Planungen in Ehren, aber hier bitten wir dringend um schnellere Abhilfe als dies in der aktuellen Begründung des Bebauungsplanes dargestellt ist. Die Situation wird speziell im Grafensteinerweg 2 als belastend wahrgenommen. Die Nutzung durch Baustellenverkehr ist seit geraumer Zeit nicht mehr gegeben und wir bitten inständig darum, den neuen Bauabschnitt wie geplant aus südöstlicher Richtung zu erschließen und die bisherigen Baustraßen schnellstmöglich für den illegalen „Durchgangsverkehr“ (KfZ) zu sperren.

Wir bitten um Ihre wohlwollende Prüfung unserer Vorschläge.

Mit freundlichen Grüßen,

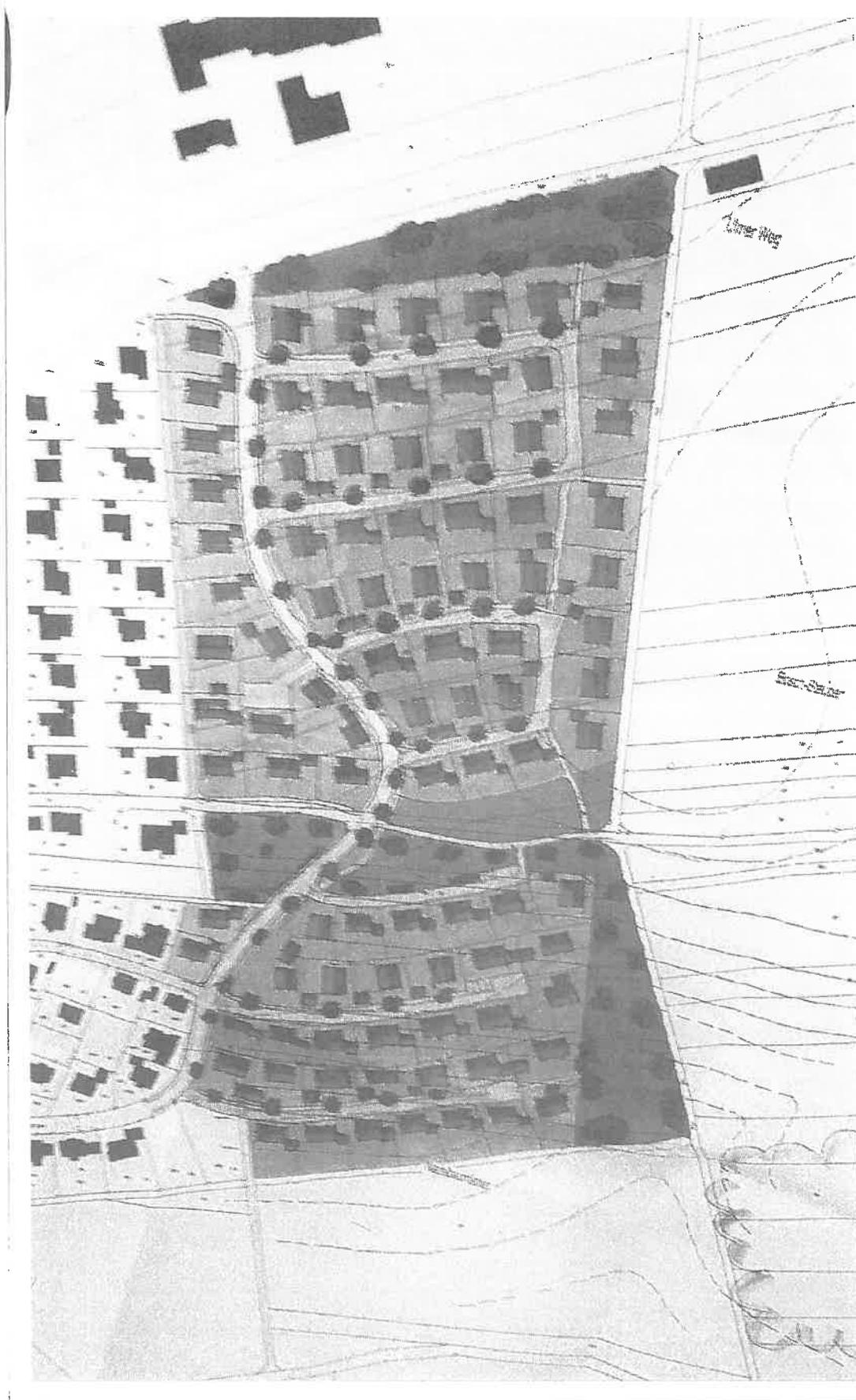


**Anlage 1**





Anlage 3

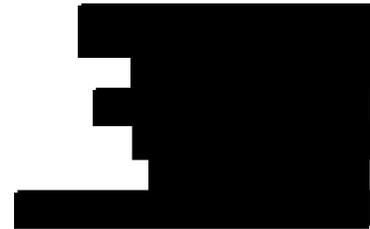


Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen

Eing. **04. Aug. 2020**

Tgb.-Nr.: \_\_\_\_\_

Sachbearb.: \_\_\_\_\_



Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. **06. Aug. 2020**

HA/	I	II	III	IV	V
zda/					

03.08.2020

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung  
Umwelt und Baurecht  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

### **Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“, Ulm-Eggingen, Zufahrt für Flst. 347**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer von Flst. 347 der Gemarkung Eggingen sowie dinglich berechtigter Vorkaufsberechtigter von Flst. 347/1 (Eigentum ) der Gemarkung Eggingen.

Nach den Planunterlagen fällt der Feldweg 293/2, der bislang die einzige direkte öffentliche befahrbare Zufahrt für die oben genannten Flurstücke darstellt, weg. Hiergegen erheben wir Widerspruch.

Der Stichweg zwischen Flst. 348/5 und 348/1 ist aufgrund des unterschiedlichen Niveaus derzeit nicht als Zufahrt nutzbar möglich und wurde bislang auch nicht als öffentliche Zufahrt ausgebaut. **Wir fordern daher den Ausbau des genannten Stichweges im Rahmen der Erschließung des Baugebietes auf Kosten der Stadt Ulm. Dies ermöglicht Flst. 347 und 347/1 eine Zufahrt (Anm.: zwischen den Eigentümern von Flst. 347 und 347/1 besteht ein notariell beurkundeter Grundstücksvertrag mit Fahrrecht für den Fall des Ausbaus des Stichweges).**

Der Fußweg Flst. 341 (südlich von Flst. 347/1) ist lediglich ein Fußweg, was für einen Fußgänger auch genügt, aber als Fahrweg genügt dieser nicht. Wir kommen über diesen Weg nicht mit einem Fahrzeug auf unser Grundstück.

Im Hinblick darauf, dass die Flst. 347 und 347/1 von der Stadt Ulm festgesetzte private Grünzonen sind, muss auf Kosten der Stadt eine Zufahrt gewährt und ausgebaut werden, die mit schweren Geräten (wie Traktor, Anhänger) befahrbar ist. Die von der Stadt Ulm gewollte Grünverbindung, die auch gepflegt werden muss, ist

Teil des Textteils „Begründung städtebaulicher Teil“ des Bebauungsplans  
Nadelbaumäcker (Seite 7).

Beim Ausbau des genannten Stichweges muss daher sowohl das Niveau als auch  
das Gefälle ausgeglichen und für entsprechende Gerätschaften fahrbar gemacht  
werden.

Hierzu verweisen wir auf das Schreiben des Ortsvorstehers Herrn Tress vom  
06.06.2017, der uns den Ausbau des Stichweges im Rahmen der Erschließung des  
Baugebietes zusagte. Der Stichweg soll Flst. 347 und 347/1 zur Nutzung als  
Fahrweg zugewiesen werden.

Das Schreiben vom 06.06.2017 und vom 11.06.2019 legen wir in Kopie bei.

Auf unseren bisherigen Schriftverkehr zum Bebauungsplan nehmen wir Bezug.

**Um Eingangsbestätigung wird gebeten.**

Freundliche Grüße



KOPIE

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung für Eggingen

ulm

Stadt Ulm · OV-EG · 89079 Ulm

Dorfstraße 10  
89079 Ulm-Eggingen

Herrn

[REDACTED]

Sachbearbeitung Ortsvorsteher [REDACTED]  
Telefon (07305) [REDACTED]  
Telefax (07305) [REDACTED]  
Unser Zeichen tr-ge  
Datum 06.06.2017  
e-mail [REDACTED]

### Bebauungsplan Nadelbaumäcker

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Sie haben vor einigen Tagen nochmals wegen der künftigen Erreichbarkeit des Flurstücks 347/1 auf der Ortsverwaltung vorgesprochen. Diesbezüglich darf ich auf den bisherigen Schriftverkehr, zuletzt mit Schreiben vom 9. Mai diesen Jahres, verweisen.

Gerne darf ich Ihnen aber zusätzlich mitteilen, dass die vorgesehene Erschließung des Grundstücks über den Stich der Steinfeldstraße (Flurstück 346) im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Neubaugebiets Nadelbaumäcker so hergerichtet werden wird, dass dieser Stichweg auch als Zufahrt zum Flurstück 347/1 nutzbar ist.

Ich hoffe Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

Ortsvorsteher

KOPIE

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen  
Eing. 12. Juni 2019  
Tgb.-Nr.: \_\_\_\_\_  
Sachbearb.: \_\_\_\_\_

[REDACTED]

Stadt Ulm  
Ortsverwaltung Eggingen  
z. Hd. Herrn Ortsvorsteher [REDACTED]

89079 Ulm-Eggingen

11.06.2019

**Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ Ortsteil Ulm-Eggingen  
Zufahrt für Flst. 347**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

auf unser Gespräch im Herbst 2017 nehme ich Bezug. Ich möchte gerne das mit Ihnen geführte Gespräch zur Dokumentation festhalten.

**Nochmals zur Information:**

Ich bin Miteigentümer von Flst. 347 der Gemarkung Eggingen sowie dinglich gesicherter Vorkaufsberechtigter von Flst. 347/1 (Eigentum von [REDACTED]) der Gemarkung Eggingen.

Nach den Planungsunterlagen fällt der Feldweg Flst. 293/2, der bislang die einzige direkte öffentliche Zufahrt für die oben genannten Flurstücke darstellt, weg. Der Stichweg zwischen Flst. 348/5 und Flst. 348/1 ist aufgrund des unterschiedlichen Niveaus nicht als Zufahrt nutzbar und wurde bislang auch nicht als öffentliche Zufahrt ausgebaut. Dies wurde schon im vorzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren mit Schreiben vom 05.08.2016 dargelegt.

Die Stellungnahme der Verwaltung liegt mir vor („Einwender 3“).

Die dort angesprochene Stichstraße zu Flst. 347/1 und 347 ist aufgrund des unterschiedlichen Niveaus nicht nutzbar. Der angesprochene Weg südlich Flst. 347/1 ist lediglich ein Fußweg, was für einen Fußgänger auch genügt, als Fahrweg genügt dieser jedoch nicht.

Wir hatten anlässlich unseres Gesprächs besprochen:

**Der Stichweg zwischen Flurstück 348/5 und 348/1 wird auf Kosten der Stadt Ulm als Fahrweg ausgebaut. Dies erfolgt vor Wegfall des Feldweges 293/2.**

**Der genannte Stichweg wird den Grundstücken 347 und 347/1 zur Nutzung als Fahrweg zugewiesen.**

**Für die Eigentümer der Flst. 347 und 347/1 entstehen durch den Ausbau keinerlei Kosten. Im Hinblick darauf, dass die Fläche von Flst. 347 und 347/1 als Grünzone ausgewiesen ist, ergeben sich folgende Notwendigkeiten:**

**Aufgrund der notwendigen Bewirtschaftung als Grünzone müssen die vorgenannten**

[REDACTED]

---

Grundstücke auch mit schweren Geräten (wie Traktor und Anhänger ) befahrbar sein. Daher muss beim Ausbau des Stichweges sowohl das Niveau als auch das Gefälle ausgeglichen und für entsprechende Gerätschaften fahrbar gemacht werden.

Ich um Bestätigung des Eingangs und des Inhalts dieser Dokumentation auf beiliegender Mehrfertigung mit der Bitte um Rücksendung an mich.

Sollten Ergänzungen notwendig sein, bitte ich um ein persönliches Gespräch.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Eingang und Inhalt der Dokumentation wird bestätigt:

Eggingen, den

17.6.19

[REDACTED]







**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm  
SUB

**89070 Ulm**

**REFERENZEN** [REDACTED]/SUB-Erg/Ihr Schreiben vom 09.07.2020  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 [REDACTED]  
**TELEFONNUMMER** +49 7161 1009-[REDACTED]  
**DATUM** 14.08.2020  
**BETRIFFT** **Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“ 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:

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 23.08.2016 gilt unverändert weiter.

[REDACTED]

i.V.

[REDACTED]

[REDACTED]

i.A.

[REDACTED]

**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](http://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

SUB I – [REDACTED]

## **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Nadelbaumäcker“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

### Abwasser und Gewässer (Abt I):

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.

Im Zuge der Kanalerschliessung wird der bestehende Mischwasserkanal DN 500 zwischen Steinfeldstraße und Brettacherweg ab dem Flst 341 in östliche Richtung umverlegt. Im Teilbereich Steinfeldstraße bis Flst. 341 ist der bestehende Kanal über eine Grunddienstbarkeit/Leitungsrecht zugunsten der EBU zu sichern (siehe Bplan-Entwurf mit Anmerkungen).

Des Weiteren sind die Zweckbestimmungen innerhalb der östlichen Grünflächen anzupassen bzw. zu ändern (siehe B-Plan Entwurf mit Anmerkungen).

Die Lage der Baumbeete im Bereich der Wendehammer sind nicht in der Verlängerung von den G+R anzuordnen.

Im Textteil des B-Plans sind unter 1.8.1.2 und in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 6.6.1 die Sätze „Die öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Regenrückhaltebecken“ und „Versickerung/Abwasserbeseitigung“ dient vorrangig der Errichtung von Anlagen zur Wasserrückhaltung und -beseitigung. Die Errichtung von Bauwerken zur Wasserrückhaltung und -beseitigung ist zulässig. Versickerungsflächen sollen, wenn möglich, mit einer artenreichen, ausdauernden Feuchtwiesenmischung (z. B. von Rieger-Hofmann oder vergleichbaren Anbietern) eingesät und je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit ein- bis dreimalig gemäht werden (mit Mähgutabfuhr).“ enthalten.

Diese Sätze sollen wie folgt ersetzt werden:

„Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dient vorrangig der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung/Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser.“

Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen für die Rückhalte- und Versickerungsfläche (Abwasseranlage) werden von den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm festgelegt.“

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Einrichtung eines Standort für die Erfassung von Altglas/Textilien. Lage: westliche Grenze  
Bebauungsplan, Höhe Flurstück 342//8

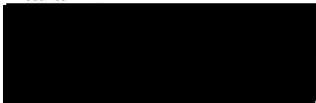
Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.



Anlage:

- B-Plan Entwurf mit Anmerkungen von EBU
- Lageplan Ausweisung Containerstandort

FW

20.10.2020  
NSt. 7122

SUB I  
[REDACTED]

### **Stellungnahme zum Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" in Eggingen**

Ihr Schreiben vom 09.07.20

1. Die verkehrsberuhigten Erschließungs- und Stichstraßen sind so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 to) befahren werden können. Dieses Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr ist im Bebauungsplan mit aufzunehmen.
2. Sperrpfosten und sonstige Absperrungen in Feuerwehrezufahrten müssen leicht zu entfernen sein, d.h. sie müssen entweder mit einem Dreikantschlüssel nach DIN 3222 oder mit einer Kettenschlaufe bzw. einem Vorhängeschloss, welches mit einem handelsüblichen Bolzenschneider durchtrennt werden kann, entfernt werden können.

Gez.  
[REDACTED]

SUB I

## Bebauungsplan "Nadelbaumäcker"

LI V als Träger öffentlicher Belange für Forstwirtschaft und Landwirtschaft nimmt zu dem Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" vom 20.04.2020 wie folgt Stellung:

### 1. Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

### 2. Landwirtschaft

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Von landwirtschaftlicher Seite aus bestehen deshalb keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Der Eingriff wird auch außerhalb des Plangebietes auf Ökokontoflächen der Stadt ausgeglichen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Maßnahme in Anspruch genommen werden.



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION



StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 27.07.2020  
Name [REDACTED]  
Durchwahl [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]  
Aktenzeichen -ohne-.....  
(Bitte bei Antwort angeben)

## **Bebauungsplan der Stadt Ulm-Stadtteil Eggingen, Nadelbaumäcker**

### **Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren

#### **Sicherheit durch Stadtgestaltung**

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Nachfolgende Punkte bitten wir den weiteren Planungen zu beachten:

## **Sicher Wohnen**

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Tendenziell sollte ein „Mehrgenerationenwohnen“ ermöglicht werden. Dies wäre monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle. Eine altersgemischte Bewohnerschaft stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit.

Anhand des Lageplanes ist ersichtlich, dass die Versickerungsflächen an den östlich gelegenen Feldweg anschließen. Die Versickerungsflächen werden von 3 Geh- und Radwegen durchzogen und führen an diesen Feldweg.

Oft entstehen Tatgelegenheiten dadurch, dass auf Wegen an Ortsrandlagen Fluchtfahrzeuge abgestellt werden können.

Um dies zu reduzieren sollte hier eine durchgehende Beleuchtung installiert werden. Dadurch wäre eine erhöhte Sozialkontrolle möglich. Ebenso sollte die Begrünung generell niedrig gehalten werden.

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind (Vermeidung von Angsträumen). Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.



# REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 22.07.2020  
Durchwahl (0761) [REDACTED]  
Name: [REDACTED]  
Aktenzeichen: 2511 // 20-07373

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Nadelbaumäcker" in Ulm, Lkr. Ulm  
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az. SUB-Erg vom 09.07.2020

Anhörungsfrist 14.08.2020

### B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//17-01565 vom 22.03.2017 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

[REDACTED]



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung  
[REDACTED]  
89070 Ulm

Tübingen 05.08.2020

Name [REDACTED]

Durchwahl 07071 757 [REDACTED]

Aktenzeichen 16-233

(Bitte bei Antwort angeben)

per mail



## **Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“, Eggingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

### **1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

### **2. Archäologische Denkmalpflege**

Direkt aus dem BPL-Bereich sind bislang zwar keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt. In Anbetracht der bekannten Kulturdenkmale im Westen Eggingens und der generell fruchtbaren Böden muss jedoch auch im Plangebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Die geplante Baumaßnahme könnte zur partiellen Zerstörung dieser Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Wir regen an, frühzeitig im Vorfeld der Erschließung und sonstiger Bodeneingriffe auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Diese Maßnahmen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

*Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.*

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Regionale Archäologie  
Alexanderstraße 49  
72072 Tübingen



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Tübingen  
Name  
Durchwahl  
Aktenzeichen

11.08.2020  
[REDACTED]  
07071 7 [REDACTED]  
21-15/2511.2-2101.0/230/26  
Nadelbaumäcker  
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: [REDACTED]  
CC: Info@Ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. II Baugesetzbuch)  
Schreiben vom 10.07.2020

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

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

## B. Stellungnahme

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

## 1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Gemäß den vorgelegten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm im Stadtteil Eggingen ein allgemeines Wohngebiet mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu erschließen. Dieser Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ulm entwickelt.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch eine dichte Bebauung wird sehr begrüßt.

Zu dem o. g. Vorhaben bestehen aus Sicht der Raumordnung und Bauleitplanung keine Bedenken oder Anregungen.

## **2. Belange des Immissionsschutzes**

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

Im Wohngebiet ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Sandgrube „Kreuzäcker“ in Form von Lärm und Staub, insbesondere durch den damit verbundenen zu- und abfahrenden Verkehr zu rechnen.

Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Vorhabenträgerin.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit schon derartige Ermittlungen durchgeführt worden sind.

gez.

■■■■■■

SUB I

**Bebauungsplan „Nadelbaumäcker“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

**Bodenschutz und Altlasten**

Ziffer 3.3. bitte wie folgt ergänzen:

"Bodenschutz und Geotechnik  
(§ 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.

**Da mit den Baumaßnahmen in hochwertigen Boden eingegriffen wird, ist dieser zu verwerten. Ist eine Wiederverwertung des Oberbodenmaterials auf diesen Flächen nicht möglich, ist der Boden anderweitig hochwertig im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen einzusetzen."**

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.

**Wasserrecht/Grundwasserschutz**

Hinweis:

Eine Versickerung des Regenwassers auf öffentlichen Grünflächen in die Molasseschichten lässt sich aufgrund der oft geringen Durchlässigkeiten dieser Schichtenfolge nur selten realisieren. Daher werden dringend entsprechende Untersuchungen empfohlen.

**Naturschutz**

zu den gegenüber 2016 überarbeiteten Planunterlagen ergeben sich keine Bedenken. Die Naturschutzbelange sind qualifiziert bearbeitet und planerisch umgesetzt worden. Gegenüber 2016 ergeben sich nur unwesentliche Änderungen, die alle positiv bewertet werden (z.B. größere Grünfläche am östlichen Siedlungsrand; zwei weitere planexterne Ausgleichsflächen).

Im Umweltbericht Kap.4 „Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)“ stehen allgemeine Aussagen zum Monitoring und zur Dokumentation in Ergebnisberichten. Dies sind sehr vage Aussa-

gen. Im Rahmen von Funktionskontrollen sollen die Vermeidungsmaßnahmen V3 in den Jahren 1-3, sowie im 5. Jahr nach der Umsetzung nach Abschluß der Brutsaison geprüft werden. Die jeweiligen Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Funktionskontrollen sind in die textlichen Festsetzungen des B-Planes mit aufzunehmen.

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

I. A.

██████████

Freigabe durch: ██████████ am: 31.08.2020

Versand durch: ██████████ am: 31.08.2020

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 12. Aug. 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



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

Stadt Ulm  
SUB

89070 Ulm

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

Vertrieb u. Netzanschlusswesen/Koordination  
N 12

05.08.2020

## Bebauungsplan "Nadelbaumäcker", Eggingen

### **hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

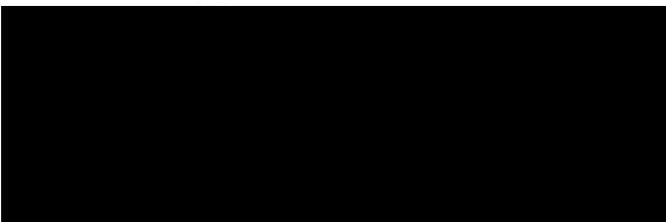
gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nadelbaumäcker“ in Eggingen, bestehen von  
Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möchte darauf hinweisen, dass zur späteren  
Stromversorgung eine Trafostation erforderlich wird. Die Maße der Trafostation sind 6 x 3  
Meter. Das benötigte Grundstück für die Trafostation muss 8 x 5 Meter groß sein.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Net-  
ze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH



**Anlage:  
Bestandsplan**



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2017> www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A3\_QF Darstellungsmo-  
 Name: [REDACTED] Abt.: [REDACTED]  
 Datum: 13.07.2020 Uhrzeit: 16:25

