

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Hermannsgarten", Stadtteil Söflingen
Abwägungsvorlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

Stadt Ulm



In der Zeit vom 21.07.2025 bis einschließlich 21.08.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit **1** Stellungnahme vorgebracht.

Stellungnahme Öffentlichkeit	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p> [REDACTED] (Schreiben vom 02.09.2025) Wir begrüßen es, dass für die Solawi eine Fläche von 1500 qm vorgesehen ist (s. Anlage 6.1). Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Solawi Lebensmittel (Gemüse und evtl. Beeren) anbauen möchte und deshalb in Bezug auf Schadstoffe als sensible Nutzung eingestuft werden sollte. In Anlage 4, Seite 27 ist sie nicht bei dieser Kategorie erwähnt. Im Text wird auch nur allgemein davon berichtet, dass im nördlichen Bereich erhöhte Schadstoff-Konzentrationen gefunden wurden. Deshalb interessiert uns, ob konkret in dem für die Solawi vorgesehenen Bereich Bodenproben untersucht und Schadstoffe nachgewiesen wurden? </p>	<p> Kenntnisnahmen Kenntnisnahmen Im Rahmen der vorliegenden geotechnischen Untersuchungen wurden in drei von neun Bohrsondierungen (BS 8, BS 11 und BS 14) im nördlichen Bereich des Plangebiets erhöhte Schadstoffgehalte (PAK bzw. Kupfer) festgestellt. Diese Bereiche werden vor der Herstellung der geplanten Retentionsfläche ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Die übrigen Bohrpunkte, insbesondere im südlichen und mittleren Bereich (vorgesehene Fläche für die Solawi u. a. BS 12 und BS 15), weisen keine Überschreitungen der Prüfwerte auf. Bei einer gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung gelten die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- </p>

und Altlastenverordnung (BBodSchV); diese sind einzuhalten. Eine entsprechende ergänzende Beprobung der Böden im Nutzungsbereich der Solawi ist vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Finanzierung der derzeit geplanten Maßnahme aktuell nicht gesichert ist. Über die Mittelbereitstellung berät und entscheidet der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsmittelbereitstellung. Die Umsetzung ist von der Verfügbarkeit finanzieller Mittel sowie vom politischen Beschluss abhängig.

Mit Schreiben vom 18.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2025 bis einschließlich 21.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von der folgenden Behörde wurden keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht:

- Strategische Planung (keine Stellungnahme)

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

Stellungnahme Behörde / Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Schreiben vom 21.07.2025</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 16 – Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Es wurde eine Auswertung der Luftbilddausnahmen durch das Büro Uxo Pro Consult GmbH durchgeführt. Im Zusammenhang mit der erörterten Literatur wurde ein Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p>
<p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>s.o.</p>

<p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.45 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind.45 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>
<p>Schreiben vom 24.07.2025 Fernwärme Ulm GmbH</p> <p>An unserer Stellungnahme vom 08.01.2025 hat sich nichts geändert (siehe Anhang). Diese ist weiterhin gültig.</p> <p>Schreiben vom 08.01.2025</p> <p><i>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Am Hermannsgarten“ von Seiten der FUG keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass die Gebäude mit Fernwärme versorgt werden können. Die neu zu erstellenden Gebäude können nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Planung der Fernwärme-Hausanschlüsse sind zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen. Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen sind im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme <i>Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen. Die Planung der Fernwärme-Hausanschlüsse wird im weiteren Verfahren mit der FUG abgestimmt.</i></p>

<p>Schreiben vom 25.07.2025 Polizeipräsidium Ulm, Einsatz / Verkehr</p> <p>Bezüglich der geplanten Parkstände wird geraten die Abmessungen bei Senkrechtaufstellung analog der RAST-06, Tabelle 22, zu wählen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 17.01.2025 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet. Die Stellplätze der Tiefgarage und Quartiersgarage sind gemäß Garagenverordnung geplant. Die RAST-06 = Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen. Tabelle 22 = Abmessungen von Parkständen und Flächenbedarf für Pkw im Straßenraum wird nicht angewendet. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 28.07.2025 Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>Der Hinweis auf die §§ 20, 27 DSchG hat Eingang in die Planunterlagen gefunden. Weitere Anregungen und Hinweise werden von unserer Seite nicht vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 31.07.2025 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 31.07.2025 Regionalverband Donau-Iller, Ulm</p> <p>Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Schreiben vom 31.07.2025 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 22 vom 07.01.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 07.08.2025 Vodafone West GmbH, Düsseldorf</p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<p style="text-align: center;">Kenntnisnahme</p> <p style="text-align: center;">Kenntnisnahme Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin weitergeleitet</p>

<p>Schreiben vom 11.08.2025</p> <p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1. <u>Geologie</u></p> <p>Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit „Holozäne Abschwemmmassen“. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit „Untere Süßwassermolasse“ im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (Geola) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2. <u>Geochemie</u></p> <p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>1.3. <u>Bodenkunde</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>2. <u>Angewandte Geologie</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbovens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>2.2. Hydrogeologie Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Schreiben vom 18.08.2025 SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH</p> <p>Als Teil innerhalb der SWU-Unternehmen konnten wir nicht alleine zu den Vorhaben Stellung nehmen. Aus diesem Grund haben wir Ihre E-Mail an unsere Konzernunternehmen weitergeleitet.</p> <p>Grundsätzlich hat unsere Stellungnahme vom 24.01.2025 immer noch Gültigkeit (siehe Anlage). Da aber damals zwei Standorte für Trafostationen angemeldet wurden und diese weiterhin nicht im vorhabenbezogenen B-Plan enthalten sind, müssen wir diesen ablehnen. Die Standorte sind auszuweisen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen unser Kollege, Herr Nicolas Harder, zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter der Durchwahl -1699 oder per E-Mail unter nicolas.harder@ulm-netze.de.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach Abstimmung mit der Ulm Netze GmbH am 24.09.2025 wird ein Standort für die öffentliche Transformatorstation zur Strom-Versorgung des Neubaugebiets benötigt. Dieser soll im Nordosten innerhalb des Baugebietes in Richtung Köllestraße platziert werden, auf Basis der Leistungsbedarfsrechnung vom 16.04.2025.</p> <p>Die Abmessung des Standortes ist ca. 3 x 6 m.</p> <p>Dieser Standort wurde bereits im Bebauungsplanentwurf vom 30.05.2025 berücksichtigt.</p>
<p>Schreiben vom 20.08.2025 Handwerkskammer Ulm</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 20.08.2025 SUB V</p> <p>Altlasten</p> <p>Bebauungsplan: unter 3.2 Hinweise/Altlasten: Amt Umwelt und Gewerbeaufsicht: korrekterweise, Stadt Ulm, Abteilung <u>Umweltrecht</u> und Gewerbeaufsicht.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend berücksichtigt.</p>

Bodenschutz

Bitte die in den letzten Bebauungsplänen formulierten Vorlagen verwenden. Ich habe in diesem B-Plan die Vorlagen auf den Standort abgestimmt geändert. Bitte den „Bodenschutz“ in die Festsetzungen reinnehmen.

Vorsorgeanforderungen:

Bei dem Umgang mit Boden im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen (BBodSchV § 3) die Vorsorgeanforderungen (BBodSchV § 4) zu beachten. Für alle Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten.

Aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung der Bodenschichten und unterschiedlichen Belastungen mit Schadstoffen am Standort, sind Erdarbeiten durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten, um eine effiziente Verwertung des Bodens zu gewährleisten.

Für verfahrensfreie Vorhaben sind die mit der Überwachung betrauten Personen 6 Wochen vor Beginn der Maßnahmen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen, für andere Baumaßnahmen sind die Informationen zusammen mit den Planunterlagen einzureichen.

Auf- oder Einbringen von Material:

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8). Für den Einbau von Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Freiflächen:

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Bei gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Nutzung gelten die Vorsorgewerte der BBodSchV.

Erdmassenausgleich LKreiWiG § 3 (3):

Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3

Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

<p>(3) LKreiWiG vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.</p> <p>Abfallverwertungskonzept LKreiWiG § 3 (4): Fallen mehr als 500 cbm Bodenaushub an, ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Die geplanten Wiederverwertungsstellen, insbesondere Verwertungen in/unter technischen Bauwerken, sind genau anzugeben.</p>	
<p>Bebauungsplan 3.3 Geotechnik</p> <p><i>Die Geotechnik ist nicht Teil der Bewertung durch die untere Wasser- oder Bodenschutzbehörde, aber die vorliegende Beschreibung des geologischen Untergrunds ist teilweise sehr irreführend bis falsch. Die Schichten des Oberjuras folgen erst einige Zehnermeter tiefer und dürften kaum relevant sein für das Vorhaben. Zur Klarstellung wäre es hilfreich nach dem 1. Satz sinngemäß den nachfolgenden Satz einzufügen, um eine halbwegs reale Beschreibung zu erhalten:</i></p> <p>„Am Standort folgt unter der künstlichen Auffüllung die mehrere Zehnermeter mächtige Schichtenabfolge der Unteren Süßwassermolasse.“</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Der entsprechende Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans klargestellt.</p>
<p>Wasserrecht</p> <p>Bebauungsplan: unter 3.2 Hinweise/Grundwasser und 3.4 Hinweise/Gewässerschutz: Amt Umwelt und Gewerbeaufsicht: korrekterweise, Stadt Ulm, Abteilung <u>Umweltrecht</u> und Gewerbeaufsicht.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand wurde die Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung seit der Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz im Jahr 2022 für verschiedene Entwässerungsszenarien erheblich verfeinert. Wir begrüßen ausdrücklich, dass zahlreiche Maßnahmen wie Gründächer, Baumpflanzungen, Versickerungsflächen und weitere Bausteine für eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz im Bebauungsplan verbindlich festgelegt wurden.</p> <p>Spätestens mit der Einreichung des Baugesuchs ist eine aktualisierte Wasserhaushaltsbilanz vorzulegen, die dem aktuellen Planungsstand für die Neubebauung entspricht.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend berichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>Wird durch die Bebauung die Starkregensituation maßgeblich beeinflusst werden, ist die Starkregen Gefahrenkarte für den betroffenen Bereich neu zu berechnen.</p> <p><u>Bebauungsplan Begründung:</u></p> <p>Unter 9.4.4 Wasser wird auf die verschiedenen Regenwasserbewirtschaftungskonzepte der Untersuchung von 2022 eingegangen und die Variante 3 als umgesetzte Variante beschrieben. Nach unserem Kenntnisstand entspricht die Variante 3 nicht mehr der aktuellen Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend berichtigt.</p> <p>„Vom Büro InfraConsult wurde im Jahr 2022 eine Untersuchung zur Bewertung der Wasserbilanzen verschiedener Regenwasserbewirtschaftungskonzepte für den Teilbereich VEP erstellt. Verglichen wurden jeweils die Variante 1 "Flache Gräben mit Bewuchs", Variante 2 "Mulden-Rigolen-System" und "Variante 3 "Regenwasserentzuchtung und flache Gräben mit Bewuchs". Als Ergebnis der Untersuchung führen sowohl Variante 2 als auch Variante 3 zu einem verminderten Oberflächenabfluss und sind demnach als Minderungsmaßnahme geeignet.</p> <p>Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Das anfallende Oberflächenwasser soll vorwiegend im Vorhabengebiet durch entsprechende Maßnahmen (Verdunstung, Versickerung) bewirtschaftet werden, was der Variante 3 entspricht.“</p>
<p>Naturschutz</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde schon eine grundsätzliche Stellungnahme zum Ablauf der Planung nach § 13a BauGB abgegeben.</p> <p>Nach Aufgabe der Nutzung durch die Gärtnerei Ensslin entwickelte sich infolge der natürlichen Sukzession ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume mit großer Artenvielfalt. Im Jahr 2022 wurde das Gelände abgeräumt und Vegetation und Oberboden zum großen Teil abgeschoben. Es bleiben nur einige Bäume und randliche Sträucher übrig. Die natürliche Sukzession setzte wieder</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<p>ein, es entstand eine im Vergleich zum vorherigen Zustand artenärmere Ruderalvegetation, welche die Grundlage des Artenschutzgutachtens des Büros Schreiber bildete.</p> <p>Darauf basierend ist das Gutachten umfassend und nachvollziehbar.</p> <p>Die dargestellten Maßnahmen zum Fledermausschutz (Gebäude an der Köllestraße) und zum Vogelschutz werden begrüßt wie auch die vorgesehene Durchgrünung der Wohnbaufläche (Bäume, Flachdachbegrünung) und der Erhalt einiger vorhandener Bäume und Sträucher.</p> <p>Die im Vorhabenplan und in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltenen Hinweise zur Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Westen werden akzeptiert, sofern eine Übermöblierung und Übernutzung vermieden wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Hinweise:</p> <p>1: Ergänzend vorgeschlagen werden Fraxinus excelsior und Ulmus glabra, Sie passen bestens in unsere Landschaft. Inzwischen gibt es Pflanzmaterial, das gegen Ulmensterben und Eschentriebsterben weitgehend resistent ist.</p> <p>2: Zusätzlich wird Sorbus aucuparia vorgeschlagen.</p> <p>3: Auf die Nennung der in Ulm ubiquitären Arten Cornus sanguinea und Ligustrum vulgare kann verzichtet werden. Dafür sollten seltener und/oder wertvolle heimische Arten wie Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Lonicera xylosteum, Berberis vulgaris, Sambucus nigra, Euonymus europaea und Crataegus aufgenommen werden.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Vorhaben erhoben.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Die Pflanzenliste im Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Schreiben vom 26.08.2025</p> <p>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt. I):</u></p> <p>Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Köllestraße beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{dmax} = 24 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche AE.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, Retentionsdächer, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.</p> <p>Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2020 zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2$ 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 nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>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>Berücksichtigung Die Pflanzenliste im Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt. II):</u></p> <p>1. Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe</p> <p>1.1. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG</p> <p>Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind bereits im Vorfeld entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.</p> <p>Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG der zuständigen Baurechtsbehörde für folgende Maßnahmen ein Abfallverwertungskonzept zur Prüfung vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit > 500 cbm Bodenaushub 	<p>Berücksichtigung Ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG ist vorgesehen und wird im Rahmen im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Ulm abgestimmt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen - als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen <p>Gemäß § 2 Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand (gilt auch bei privaten Bauvorhaben!)</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden. - vorrangig RC-Baustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle, einzusetzen. <p>Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen zu nennen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ein Abfallverwertungskonzept nach LKreiWiG § 3 (4) ist vorgesehen und wird im Rahmen im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Ulm abgestimmt</p>
<p>1.2. Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gem. AVV 17, ausgenommen Boden 17 05 ..), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausgesetzt, nach Stoffströmen getrennt u sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Darüber hinaus ist gem. § 8 Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 cbm, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht in erster Linie das Bebauungsplanverfahren, sondern die anschließende Umsetzung. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p>
<p>1.3. Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle</p> <p>Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Baurestmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KrWG, soweit die Zuordnungswerte DK 1 der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle zur Entsorgung bzw. Beseitigung sind an der Deponie Donaustetten anzudienen.</p> <p>Informationen zum Annahmeverfahren nach § 8 Deponieverordnung (DepV) erteilen die EBU unter der Tel. Nr. 0731/166-3541.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht in erster Linie das Bebauungsplanverfahren, sondern die anschließende Umsetzung. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p>

<p>2. Müllbehälter</p> <p>2.1. Anschluss- und Benutzungszwang</p> <p>Neue Wohneinheiten sind mit Bezug an die öffentliche Müllabfuhr anzuschließen (§ 3 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Ulm). Nach § 9 Abs. 1 der Satzung darf Bioabfall nicht über die Restmüllabfuhr entsorgt werden. Für jeden Haushalt müssen daher ausreichend Abfallbehälter – mindestens ein Restmüllbehälter sowie ein Biomüllbehälter – vorhanden sein. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.</p> <p>Eine Befreiung von der Biomülltonne kann auf schriftlichen Antrag nur gewährt werden, wenn der Biomüll in nachprüfbarer Art und Weise vollständig und ordnungsgemäß der Eigenkompostierung unterzogen wird (§ 12 Abs. 5 der Satzung).</p> <p>Behältergemeinschaften sind gemäß § 12 Abs. 6 und 7 der Satzung möglich. Für Grundstücke, auf denen sowohl Hausmüll als auch gewerbliche Siedlungsabfälle anfallen, sind grundsätzlich jeweils eigene Abfallbehälter für die Haushalte sowie die Arbeitsstätten erforderlich. Die gemeinsame Nutzung der Restabfallbehälter kann auf Antrag zugelassen werden (§ 12 Abs. 9 der Satzung).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht in erster Linie das Bebauungsplanverfahren, sondern die anschließende Umsetzung. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung zur Verfügung gestellt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind die Standorte der Müllbehälter dargestellt. Die Berechnung der Anzahl der Müllbehälter erfolgte auf Grundlage entsprechend dem Merkblatt der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm. Die Abstimmung über die genaue Anzahl und Größe der Müllbehälter erfolgt im weiteren Verfahren.</p>
<p>2.2. Bemessung Behälter</p> <p>Der Bedarf an Rest- und Biomüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.</p> <p>Im Durchschnitt fallen je Woche und Person ca. 10 l Rest- und ca. 4 l Biomüll an. Somit produziert ein 4-Personen-Haushalt wöchentlich ca. 40 l Rest- und ca. 16 l Biomüll. Die Anzahl der benötigten Müllbehälter kann über den in Ulm üblichen Leerrhythmus von 14 Tagen errechnet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe Stellungnahme zu 2.1. oben.</p>
<p>2.3. Aufstellort</p> <p>Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren. Unter Um-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe Stellungnahme zu 2.1. oben.</p>

<p>ständen können im Zuge einer Neubaumaßnahme, Unterflursysteme eine positive Alternative hinsichtlich Platzersparnis, Erscheinungsbild und/oder Emissionsminderung (Lärm, Geruch) etc. darstellen.</p>	
<p>2.4. Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeuge</p> <p>Um eine ungehinderte Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück zu gewährleisten, sind bei den Planungsarbeiten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseitig des Fahrzeugs mind. 0,5 m Freiraum vorhanden sein - die Fahrbahnbreite bei Einrichtungsverkehr sollte mindestens 3,55 m, bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen (Begegnungsverkehr) mindestens 4,75 m betragen - die lichte Durchfahrthöhe darf 4,50 m nicht unterschreiten - die geplante Fahrbahn muss so bemessen sein, dass sie ein zulässiges Gesamtgewicht des Entsorgungsfahrzeuges von mindestens 26 t trägt - Ein- und Ausfahrten von Straßen müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge bemessen sein - Das Rückwärtsfahren ist aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials für Beschäftigte und Passanten zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten sind bei Sackgassen bzw. Straßen mit Durchfahrtbeschränkungen auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen <p>Sind diese berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht gewährleistet, müssen an erreichbaren, zentralen Standorten alternative Sammelplätze für die zu leerenden Müllbehälter eingerichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise zur Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der technischen Anforderungen sind entlang der angrenzenden Köllestraße gegeben. Eine Durchfahrt mit Wendemöglichkeit in das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Standorte der Müllbehälterauffstellflächen am Tag der Abholung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellt.</p>
<p>3. Wertstoffcontainer</p> <p>3.1. Standort Glas-/Altkleidercontainer</p> <p>Im Zuge einer Baumaßnahme sollten im Baustellenbereich stehende Glas- und/oder Altkleidercontainer nach Möglichkeit am Standort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Verlegung des Standorts ist nicht vorgesehen, da im Bereich der Köllestraße entlang des Grundstücks des Vorhaben- und Erschließungsplans sich keine Glas- und/oder Altkleidercontainer befinden.</p>

<p>3.2. Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug</p> <p>Für die Leerung von Überflurcontainern (Glas, Altkleider) und generell auch bei Unterflurcontainern gelten neben den unter 2.4 beschriebenen Vorgaben zusätzlich einzuhaltende Randbedingungen für Entsorgungsfahrzeuge mit Ladekran:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Entleerung der Container benötigt das Entsorgungsfahrzeug (mit ausgefahrenen Stützfüßen) eine Aufstellbreite von mindestens 4,20 m - damit die Behälter barrierefrei gehoben werden können sind im Schwenkbereich des Fahrzeugs das Freihalten von Hindernissen (Hecken, Bäume, Mauern, parkende Fahrzeuge etc.) sowie ein freier Luftraum von mindestens 9 m zu gewährleisten 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht in erster Linie das Bebauungsplanverfahren, sondern die anschließende Umsetzung. Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Feuerwehr (Stellungnahme vom 16.09.2025)</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss nachfolgendes beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur wirksamen Brandbekämpfung sind eine Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellflächen herzustellen und gemäß VwV Feuerwehrlflächen auszubilden. Dies wurde bereits mit den Fachplanern abgestimmt. Der beigefügte Lageplan ist zu beachten. - Fassadenbegrünung ist nur im Rahmen des Hinweisblattes des AGBF „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ möglich. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Wechselwirkungen im Zusammenhang mit brennbaren Fassaden (Holzbau) sind zu berücksichtigen. - Es ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h über 2 h mindestens sicherzustellen. Im Abstand von 300m muss das notwendige Löschwasser zur Verfügung stehen. Der nächstliegende Hydrant darf damit maximal 100m entfernt sein und sollte bei den Beweungsflächen mit angeordnet werden. <p>Detaillierte Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Beweungsflächen werden im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Löschwassermenge von 96 cbm/h über 2h ist sichergestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>