

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	19.09.2014		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 21.10.2014	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 19.11.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 339/14

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteinerstraße/Clarissenstraße" im Stadtteil Söflingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
 - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Begründung (Anlage 4)
 - 1 Stellungnahme vom 08.04.2014 und Schallschutzgutachten vom 27.11.2013, Ing.büro für Bauphysik, K. Häberle (Anlage 5)
 - 1 Baugrunduntersuchungen vom 13.12.2013, GeoBüro Ulm (Anlage 6)
 - 1 Stellungnahme Dr. Hönig vom 28.01.2013 (Anlage 7)
 - 28 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen TöB-Beteiligung/Öffentl. Beteiligung (Anlagen 8.1–8.28)
 - 8 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung (Anlagen 9.1–9.8)
 - 9 Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte; h4a Architekten BDA, Stuttgart (Anlagen 10.1–10.9)
 - 1 Änderung Vorhabenträger (Anlage 11)
 - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 12)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Klingensteiner Straße-Clarissenstraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße" in der Fassung vom 19.09.2014 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 19.09.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Wohnquartier mit 58 Geschosswohnungen in 6 Gebäuden sowie 82 Tiefgaragenstellplätzen und 5 Besucherparkplätzen im Bereich der Klingensteiner Straße und Clarissenstraße.

Aufgrund des Beschlusses des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 28.01.2014 hat die Vorhabenträgerin gegenüber dem Aufstellungsbeschluss die Bebauung zum Auslagungsbeschluss um 1 Wohngebäude und damit die bisher vorgesehene Anzahl der Wohnungen von 69 auf 58 sowie die Tiefgaragenstellplätze von 90 auf 82 Stellplätze reduziert. Die Schallsituation wurde neu beurteilt, siehe Stellungnahme des Gutachters Ingenieurbüro K. Häberle vom 08.04.2014 (Anlage 5).

1.1. Vorhabenträgerschaft

Die Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB war die Entwicklungspartnerschaft „Yigin KG Ulm / Fides Ulm Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“. Mit Schreiben vom 22.10.2012 wurde mitgeteilt, dass die Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG – GGU mit Sitz in Ulm als Vorhabenträgerin auftritt (Anlage 10).

Die Vorhabenträgerin hat der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt, so dass gewährleistet ist, dass die Vorhabenträgerin materiell in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich über den Durchführungsvertrag (Anlage 11 - §12), vor Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes, eine aktualisierte Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

1.2. Architektur

Die Vorhabenträgerin hatte im April 2011 drei Architekturbüros in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm zu einem anonymen Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) aufgefordert.

Die Vorhabenträgerin möchte die Arbeit von h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart der weiteren Planung zugrunde legen und folgt damit der Empfehlung der Obergutachter.

Der Bebauungsplanentwurf wurde unter Zugrundelegung der Planung von h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart und unter Berücksichtigung der Äußerungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung überprüft und weiterentwickelt.

1.3 Äußerungen und Bedenken im Verfahren

Die Bedenken der Einwender lassen sich in folgende Gruppen zusammenfassen:

- a) Befürchtungen, dass die Erd- und Gründungsarbeiten vorhandene Gebäudeschäden, die auf den schlechten Baugrund zurückzuführen sind, verschlimmern würden.
- b) Die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes solle aufrechterhalten werden, da durch Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet die benachbarte gewerbliche Nutzung (Autohaus) Emissionsbeeinträchtigungen befürchtet.
- c) Die geplante Bebauung sei zu hoch und zu massiv, füge sich nicht in die

Umgebungsbebauung ein, das Flachdach sei untypisch.

d) Die vorhandene Verkehrssituation sei angespannt und ließe keinen zusätzlichen Verkehr zu. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen erzeugten nachteilige Lärm- und Schadstoffemissionen. Es seien keine Besucherparkplätze vorgesehen, die Tiefgaragenplätze seien nicht ausreichend. Es wird ein Verkehrskonzept gefordert für das Quartier inklusive Herrlinger Straße.

Um den Bedenken nachzugehen wurden während des Verfahrens folgende Maßnahmen ergriffen bzw. vertiefende Untersuchungen durchgeführt:

1.3.1 Baugrund – Bodengutachten - Beweissicherungsverfahren

Das ergänzte und aktualisierte Baugrundgutachten vom Ingenieurbüro GeoBüro Ulm mit Datum vom 13.12.2013 liegt der Beschlussvorlage als Anlage 6 bei. Ebenso liegt als Anlage 7 die Stellungnahme zu den ursprünglichen Gutachten (vom 19.12.2012 und 18.01.2013) des von der Verwaltung beauftragten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. Hönig mit Datum vom 28.01.2013 bei.

-> Zusammenfassung der Ergebnisse der ergänzenden Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm

1. Gründung:

Eine zuverlässige Gründung kann nur durch eine Tiefgründung gewährleistet werden. Das im Untersuchungsbericht vom 18.01.2013 dargestellte Gründungskonzept mit duktilen Gusspfählen wird dadurch bestätigt.

Duktile Gusspfähle sind fertige Verdrängungspfähle aus Gusseisen. Ihre geringe Masse ermöglicht die Pfahlherstellung mit einem leichten, wendigen Hydraulikbagger mit hydraulischem Schnellschlaghammer. Bei diesem Verfahren liegt die Frequenz des Einbringungsverfahrens unterhalb der typischen Eigenfrequenz von Gebäuden, so dass Resonanzeffekte in der Bausubstanz aus den unmittelbaren Bodenschwingungen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Durchmesser der duktilen Gußpfähle von rd. 11,8 bis 17,0 cm wird der Eindringwiderstand in den jungen Talfüllungen gering sein. Aufgrund der geringen Erschütterungen können duktile Gusspfähle unmittelbar neben bestehenden, flach gegründeten Gebäuden eingebracht werden.

2. Grundwasser:

Das im Kiesgrundwasser liegende Grundwasser ist für die geplante Bebauung ohne Bedeutung.

3. Baugrube

In der Baugrube sind die Böschungen mit einem Winkel von 45° anzulegen. Sofern dies aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich ist, sind die Böschungen durch einen Verbau zu sichern. In der Nähe angrenzender nicht unterkellerten Gebäude muss der Verbau verformungsarm hergestellt werden, sofern diese Häuser nicht auf einer Tiefgründung gegründet sind. Hierzu gehört prinzipiell auch die Einfriedigungsmauer zum Grundstück Clarissenstraße 2 und 4 (Autohaus Kreisser).

Als verformungsarmer Verbau ist der Trägerbohlwandverbau nur geeignet, wenn die Ausfachung mit Spritzbeton und nicht mit Holzbohlen ausgeführt wird. Die Träger des Verbaus dürfen zur Vermeidung von Erschütterungen nur in vorgebohrte Löcher eingestellt und nicht gerammt oder eingerüttelt werden.

4. Baustellenverkehr

Da die angetroffenen organischen Schichten gegenüber dynamischen Beanspruchungen sehr empfindlich sind, dürfen die Aushubsohlen nicht ohne weitere Maßnahmen mit Baufahrzeugen befahren werden. Um eine Arbeitsebene für die geplante Pfahlgründung herzustellen, sollte die Aushubsohle mit einem mit Kalkschotter oder Recyclingmaterial überschütteten Geotextil abgedeckt werden.

Um die beim Bauablauf auftretenden Erschütterungen möglichst gering zu halten, sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Transportvorgänge auf der Baustelle nur mit Schrittgeschwindigkeit
- Etwaige Verdichtungsmaßnahmen (z.B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Gehwege) nur mit leichten Verdichtungsgeräten
- Um schädliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung aufgrund von Erschütterungen sicher auszuschließen sind Erschütterungsmessungen durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin wird zur Umsetzung der Empfehlungen der Gutachter und zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens verpflichtet. Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag (Anlage 12 - § 8).

1.3.2 Schallschutzgutachten

Im Dezember 2011 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. K. Häberle erarbeitet. Zwischenzeitlich wurden ergänzende aktive Lärmschutzmaßnahmen durch das an das Plangebiet östlich angrenzende Autohaus ergriffen (Einhausung Servicebereich, Einbau Schalldämpfer an der Lüftung der Werkstatt) und die Anzahl der Lärmquellen (kein Einsatz des Dampfstrahlers im Außenbereich, Stilllegung des Lüfters der Dialogannahme [Raum für Abgasuntersuchung] des Autohauses) reduziert. Anschließend wurden die Lärmeinwirkungen durch das Autohaus auf die geplante Wohnbebauung erneut bestimmt und beurteilt. Diese Ergebnisse wurden im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Häberle vom 27.11.2013 dargelegt. Aufgrund des Entfalls eines Gebäudes (im Gutachten als Haus C bezeichnet) gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die Schallsituation durch den Gutachter erneut beurteilt und Stellung dazu genommen. Das Gutachten vom 27.11.2013 und die Stellungnahme von 08.04.2014 liegen der Beschlussvorlage als Anlage 5 bei.

-> Zusammenfassung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens

1. Lüftung der Werkstatt des Autohauses

Der Lärmanteil der Lüftung der Werkstatt unterschreitet den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete um mind. 12 dB(A), so dass der Lärmanteil der Lüftung ohne Bedeutung für die Lärmsituation ist.

2. Emissionen durch den Betriebshof des Autohauses

Im Gutachten werden die Lärmemissionen der Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden berechnet. Es werden keine gravierenden Lärmeinwirkungen durch die Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebshof verursacht.

3. Waschanlage des Autohauses

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete ist für alle neu geplanten Wohngebäude auch bei vollständig geöffnetem Tor der Waschanlage gegeben. Organisatorische Maßnahmen im Bereich des Autohauses, wie z.B. die Schließung des Tores sind nicht notwendig.

4. Bestandsschutz Autohaus

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Autohaus genießt Bestandsschutz. Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet. Im Norden, Osten und Westen des Betriebsgrundstückes befindet sich Wohnbebauung. Ein gegenseitiges Rücksichtnahme-gebot besteht daher bereits heute.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden in allen Geschossen eingehalten (s. Anlage 5 Stellungnahme Ing.büro Häberle vom 08.04.2014).

Eine Betriebserweiterung ist damit im vorgegebenen Rahmen der TA Lärm möglich.

Obwohl die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin darüber hinaus im Durchführungsvertrag zur Organisation der Wohnungsgrundrisse der 2 südöstlichen Wohnhäuser (Gebäude 2 + 3) dahingehend, dass nach Osten keine Fensteröffnungen für Schlafräume angeordnet werden. Beim nordöstlichen Wohngebäude Gebäude 1) müssen Schlafräume nach Osten mit einer Zwangsbe- und -entlüftung versehen werden, sodass ein Öffnen der Fenster nicht notwendig ist. Somit werden Konflikte zu den Flurstücken 973/2,970 und 974/4 (Autohaus mit Werkstattbetrieb) vermieden.

Zusätzlich ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Autohaus aufgenommen.

Mit Unterlassungsansprüchen durch die Wohnbebauung gegen das Autohaus muss daher nicht gerechnet werden.

1.3.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig. Auf Grund der geplanten Bebauungsstruktur kann es sich dabei nur um kleinere Einheiten ohne wesentliche Verkehrsauswirkungen handeln.

Das Grundstück der Vorhabenträgerin war ehemals rein gewerblich genutzt. Eine Neuan-siedlung von Gewerbebetrieben, die in einem Mischgebiet zulässig wären, entspricht nicht dem Ziel einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung in dem nahe dem Söflinger Orts-kern gelegenen Gebiet. Brach gefallene Gewerbegrundstücke einer innerstädtischen Wohn-nutzung zuzuführen, entspricht den Zielen der Ulmer Wohnbaupolitik. Einerseits werden dadurch unbebaute Flächen geschont, andererseits der Bedarf an Wohnungen in der Stadt gedeckt.

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben.

1.3.4 Gebäudetypologie und -höhe

Die Planung stellt eine qualitätvolle und quartiersverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar. Das Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Dachformen und Gebäudetypologien stört das Ortsbild nicht. Auch in der Vergangenheit gab es bereits durch die verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Dach- und Gebäudeformen.

Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden mit den im Bebauungsplanentwurf

festgesetzten Baugrenzen und den maximalen Gebäudehöhen eingehalten.

1.3.5 Verkehr und Stellplätze

Es sind 82 Tiefgaragenstellplätze geplant. Für die nach derzeitigem Stand vorgesehenen Wohnungen sind nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze 58 Stellplätze notwendig (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Der Überhang an Stellplätzen kann damit als Besucherstellplätze genutzt oder an Bewohner der Nachbarschaft vermietet werden. Es werden zusätzlich 5 ebenerdige Besucherstellplätze entlang der Zufahrten der Tiefgaragen geplant. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird von der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung auf ca. 200 bis 300 Fahrten/ 24 h prognostiziert. Die Verkehrsplaner kommen zu dem Ergebnis, dass der Verkehr vom Straßennetz aufgenommen werden kann und nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führt. Die Aufteilung des Verkehrs auf zwei Tiefgaragen ist einerseits durch die mittig im Plangebiet liegende Kanaltrasse bedingt, andererseits dient es der verkehrlichen Entlastung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird nicht auf eine Straße konzentriert.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl.S.389, 440)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 972/3, 972/10, 972/11, 972/12, 972/13, 972/14, 972/15, 972/16, 972/17, 972/18, 972/19 und 972/24, sowie eine Teilfläche aus 974 (öffentlicher Fuß- und Radweg) der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 160/90, genehmigt am 04.12.1969 in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert.

5. Verfahrensübersicht

a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 28.06.2011 (§ 189).

b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 27 vom 07.07.2011.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 15.07.2011 bis einschließlich 29.07.2011 durchgeführt.

d) Informationsveranstaltung 19.07.2011 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

e) Informationsveranstaltung 30.10.2012 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

f) Informationsabend der direkten Nachbarschaft am 18.02.2013 zu den Bodengutachten.

g) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 03.06.2013.

h) Öffentliche Bekanntgabe der Auslegung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 24 vom 13.06.2014.

i) Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 23.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 durchgeführt.

6. Sachverhalt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.07.2011 bis einschließlich 29.07.2011 durchgeführt. Zusätzlich fanden weitere Informationsveranstaltungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Insgesamt gingen 18 Stellungnahmen ein. Im Einzelnen wurden die Stellungnahmen wie folgt behandelt und abgewogen:

6.1 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. Äußerung Nr. 01, Schreiben Autohaus Kreisser vom 24.08.2011 und 05.12.2012 (Anlage 8.1.1 und 8.1.2)</p> <ul style="list-style-type: none">- Es wird ausgeführt, dass das Unternehmen „Autohaus Kreisser“ bereits seit 1947 an dem Standort besteht und direkt an das Plangebiet angrenzt.- Es wird auf Ziff. 5.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. Danach sind ausschließlich Wohngebäude vorgesehen und statuiert, dass darüber hinausgehende Nutzungen nicht zu bewilligen sein sollen. Daher handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet und nicht um ein allgemeines Wohngebiet.- Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen (reine Wohnbebauung /Gewerbe) wird es zu erheblichen Spannungslagen kommen. Eine Wohnbebauung im Rahmen eines Mischgebietes hat indessen Rücksicht auf die Gewerbeausübung zu nehmen. Die Planung sieht vor, dass die künftige Wohnbebauung bis auf ein minimales Abstandsmaß an die gewerbliche bestehende Nutzung angrenzt. Aufgrund der konträren Konstellation zwischen Gewerbe und Wohnen ist vorhersehbar, dass es zu Emissionsbeeinträchtigungen kommen wird. Von der heutigen Emissionssituation kann nicht darauf geschlossen werden, dass die beiden unterschiedlichen Nutzungen	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig.</p> <p>Der Gewerbebetrieb wird in seiner Existenz nicht gefährdet und genießt Bestandsschutz. Er ist bei der Planung berücksichtigt worden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt für das Betriebsgrundstück des Autohauses bestehen. Im Norden, Osten und Westen befinden sich Wohngebäude. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf bestehende Wohnnutzungen nehmen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro K. Häberle mit Datum vom 27.11.2013 erstellt. Eine erneute Betrachtung der Schallsituation durch den Gutachter vom 08.04.2014 erfolgte aufgrund des Entfalls des im Gutachten vom 27.11.2013 als Haus C bezeichneten</p>

<p>untereinander verträglich sind, dies gilt sowohl für die Komponenten Andienungsverkehr, Besuche/ Publikumsverkehr, Werkbetrieb.</p> <ul style="list-style-type: none">- Durch die intendierte Festlegung eines reinen Wohngebietes wird eine –bis dato so nicht existierende- städtebauliche Spannungslage geschaffen, ohne dass die damit aufgeworfenen Problematiken gelöst werden. Die Planung sieht nicht vor, dass ein Lärmschutzstreifen eingerichtet wird und die Ausrichtung der Bebauung ist der gewerblichen Nutzung zugewandt. Es wurde weder ein Emissionsprofil erstellt, noch eine Bewertung nach TA-Lärm vorgenommen. Eine Festlegung als reines Wohngebiet ist fehlerhaft und rechtswidrig. Das Gebot zur Trennung unverträglicher Nutzungen wird nicht beachtet. Kompensationsmodelle wie Festlegungen von Abständen, Gebäudeöffnungen in abgewandter Richtung, von nur untergeordneten/ wenig lärmempfindlichen Nutzungen/ Räumen im Grenzbereich werden nicht vorgesehen.- Die Planung verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die schützenswürdigen Belange des Autohauses mit Werkstatt - potentiell mit Erweiterungsmöglichkeit- wurden nicht ermittelt, noch in die Abwägung eingestellt. Es wird gefordert, dass eine künftige Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung Berücksichtigung finden muss.- Es werden die Betriebszeiten (Mo-Fr 6.45-18 Uhr und Sa 9-13 Uhr) sowie die gewerblichen Tätigkeiten des Betriebes mit 55 Arbeits-plätzen aufgeführt. Es wird auf den nicht unerheblichen An- und Abfahrtverkehr auf der Hoffläche/ dem Parkplatzbereich hingewiesen, und dass der Kundenparkplatz rundum zugänglich ist,	<p>Gebäudes. Die Immissionsricht-werte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete sind an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.</p> <p>Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Mischgebiet erfolgt eine Gliederung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine städte-baulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet. Bereits der bestehende Bebauungsplan sah eine solche Gliederung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes vor.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Jedoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Organisation der Wohngrundrisse der östlich, entlang der Grundstücksgrenze zum Autohaus gelegenen Wohnungen in der Art und Weise, dass keine Fensteröffnungen für Schlafräume nach Osten angeordnet werden.</p> <p>Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Betriebes wurden die Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden (0,5 m Abstand vor dem Fenster der Wohngebäude) bestimmt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden auch bei geöffnetem Tor der Waschanlage an der geplanten Bebauung in allen Geschossen eingehalten (s. Stellungnahme des Gutachters Ing.büro K.Häberle vom 08.04.2014). Die Schließung des Tores als organisatorische Maßnahme ist seitens des Autohaus somit nicht erforderlich.</p> <p>Bei geschlossenem Tor der Waschanlage wird zudem der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) bei allen neu geplanten Wohnhäusern deutlich unterschritten.</p> <p>Eine Betriebserweiterung ist damit im vorgegebenen Rahmen der TA Lärm möglich.</p> <p>Grundsätzlich sind die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete in Beziehung zum geplanten Wohngebiet zu beachten. Die TA Lärm gibt vor, dass Betriebszeiten mit lärmverursachen-den Tätigkeiten entsprechend den Vorgaben von 6.00 Uhr</p>
--	---

<p>damit auch nachts potentielle Unfallfahrzeuge angeliefert werden können. Zu Stoßzeiten im Frühjahr und Herbst erhöhen sich die zu bearbeitenden Vorgänge drastisch und damit der Emissionspegel.</p>	<p>bis 22.00 Uhr zulässig sind. Im Lärmschutzgutachten Dipl. Ing. Häberle vom 27.11.2013 mit Stellungnahme vom 08.04.2014 wurden die Lärmemissionen der Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden berechnet. Der Gutachter stellt fest, dass keine gravierenden Lärmeinwirkungen durch die Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebshof verursacht werden. Im Bebauungsplan wird ein textlicher Hinweis aufgeführt, der auf mögliche Lärmimmissionen durch den Betrieb hinweist.</p>
<p><u>2. Äußerung Nr. 02, Schreiben der Interessensgemeinschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ vom 30.08.2011 mit 72 Unterschriften (Anlage 8.2)</u></p> <p>Prinzipiell wird einer neuen Wohnbebauung auf der seit Jahren bestehenden Baubrache zugestimmt, wobei eine quartiersübliche und gebietsverträgliche Bebauung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes möglich ist und es keiner Änderung bedarf.</p> <p>Es werden zu folgenden Punkten der geplanten Bebauungsplanänderung Bedenken, Ängste und Anregungen mitgeteilt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. 4 Vollgeschosse,2. architektonisch gestaltete „Klötze“, die nicht mit dem Umfeld korrespondieren,3. Massierung von Wohneinheiten4. Tiefgarage, deren Nutzung und deren Zu- und Abfahrten5. Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet6. Verweis auf sehr schlechten Baugrund sowie auf Gefahren für die umliegenden, bestehenden Gebäude durch eine weitere Absenkung des Grundwasserspiegels, verbunden durch den Aushub der Tiefgarage <p>Zu 1.: Die überwiegende Altbebauung hat eine 2- bis 3-geschossige Substanz, mit geringen Ausnahmen bis zu 3 Geschossen, jeweils plus Satteldach. Die nun geplante 4-geschossige Bebauung mit Flachdach passt weder städtebaulich zur umliegenden Bebauung noch in das gewachsene Ortsbild von Söflingen. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Vorschriften über die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.</p>	<p>Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss. Die Planung stellt eine qualitätvolle und quartiersverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden mit den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugrenzen und den maximalen Oberkanten der baulichen Anlagen eingehalten.</p> <p>Einen bestehenden Bebauungsplan zu</p>

<p>Zu 2.: Die Baugesetzgebung soll das Einfügen neuer Bauten in die umgebende Bebauung berücksichtigen. Es geht darum, eine Architektur zu schaffen, die sich in das Umfeld einfügt. Der Gebietscharakter wird durch die geplanten "Bauklötze" mit Flachdach verunstaltet. Es wird gefragt, wie die bisher geplante Wohnbebauung mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern zur nun geplanten 4-geschossigen Blockbebauung passt. Für eine quartiersverträgliche Bebauung bedarf es keiner Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 3.: Durch die Massierung von bis zu 70 Wohneinheiten entsteht ein anzunehmender Besatz von 140 PKW und 210 Bewohnern. Dies bedeutet ein nicht mehr tragbares Verkehrsaufkommen für die ohnehin schon engen Straßen.</p> <p>Zu 4.: Die Tiefgaragenplätze sind zu eng bemessen. Es wird befürchtet, dass die PKWs daher an der Straße geparkt werden. Die Zu- und Abfahrtsituation der Tiefgaragen ist nicht stimmig und es ergeben sich unnötigerweise zwei Lärm- und Schadstoffemissionszonen.</p> <p>Zu 5.: Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Umfeld der bestehenden, gemischt genutzten Bebauung werden Konfliktsituationen geschaffen, die bei einer Belassung der Baufläche als Mischgebiet nicht entstehen können.</p> <p>Zu 6.: An der bestehenden, umliegenden Bebauung sind zahlreiche Absenkungen, Risse und sonstige Bauschäden aufgrund des schlechten Baugrundes sichtbar. Um weitere zusätzliche Schäden zu vermeiden, sollte der Grund-/Oberflächenwasserspiegel nicht weiter abgesenkt werden. Vor Ausführung wird ein Baugrundgutachten und ein Beweissicherungsverfahren der</p>	<p>ändern, um auf einen veränderten Bedarf zu reagieren, ist jederzeit möglich. Die Planung stellt eine qualitätvolle und quartiersverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar. Eine Verunstaltung ist dadurch nicht gegeben.</p> <p>Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die geplante Bebauung um 1 Wohngebäude reduziert. Damit reduziert sich die bisher vorgesehene Anzahl der Wohnungen von 69 auf 58 sowie die Tiefgaragenstellplätze von 90 auf 82. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens von ca. 200 bis 300 Fahrten/ 24 h kann vom Straßennetz aufgenommen werden und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Durch die Anlage von 2 Tiefgaragen wird der Zu- und Abfahrtsverkehr nicht auf eine einzelne Straße konzentriert.</p> <p>Die Planung der Stellplätze erfolgt nach der Garagenverordnung (GaVO). Darin sind die Breiten der Stellplätze und Fahrgassen geregelt. Die Zu- und Abfahrt der größeren Tiefgarage an der Klingensteiner Straße wird 2-spurig (im Vorentwurf 1-spurig), an der Clarissenstraße 1-spurig. Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sind aufgrund der jeweiligen Größe der Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Das Quartier ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Bereits der bestehende Bebauungsplan gliedert das Gebiet in Mischgebiet und in Allgemeines Wohngebiet. Ein Gewerbebetrieb muss daher bereits heute Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen. Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Ergebnis des Baugrundgutachtens des GeoBüro Ulm vom 13.12.2013 ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Empfehlungen und zur Durchführung eines Beweissicherungsver-</p>
--	--

<p>angrenzenden Bebauung gefordert.</p>	<p>fahrens wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorhabenträgerin wird den zu beauftragenden Gutachter einvernehmlich mit der Stadt abstimmen.</p>
<p>3. Äußerung Nr. 03, Schreiben vom 16.07.2011 (Anlage 8.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Feststellung, dass ein geplantes Vorhaben die Vorgaben der Bauleitplanung nicht einhalten kann oder will, ist keine zulässige Begründung zur Änderung der Bauleitplanung. Für die Änderung des Bebauungsplans bedarf es städtebaulicher Begründungen. - Die zitierte Ausgabestelle zur Landesbauordnung (BGI) kann nicht verifiziert werden. - ‚Baufläche‘ ist keine nach BauNVO § 1 (2) zulässige Festlegung der Art der baulichen Nutzung. - Das Maß der baulichen Nutzung GRZ bis 0,85 ist unzulässig. Die Obergrenze beträgt in Wohngebieten maximal 0,6. 	<p>Die Stadt Ulm kann zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit Bebauungspläne aufstellen und ändern. Das Bebauungsplan-verfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) verbindlich geregelt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag einer Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Die Planung der Vorhabenträgerin entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung.</p> <p>Die Abkürzung wurde in GBI (Gesetzblatt) korrigiert.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Erdgeschoss des Vorhabens zulässig. Auf Grund der geplanten Bebauungsstruktur kann es sich dabei nur um kleinere Einheiten ohne wesentliche Verkehrsauswirkungen handeln.</p> <p>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet auf den Wert von 0,4 festgelegt und hält damit die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ein. Es wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage, Kellerräume) bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden kann. Die Grundflächenzahl überschreitet die in §19 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,8 geringfügig. Hintergrund der Festsetzung ist, die Parkierung im Sinne der Vermeidung einer Belastung der privaten und öffentlichen Freibereiche in Tiefgaragen unterzubringen und sicherzustellen, dass die Tiefgaragen in der erforderlichen Größe und Funktionalität</p>

<ul style="list-style-type: none">- Es fehlen Angaben zur Gebäudehöhe sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen. Erläuterungen in der Begründung ersetzen nicht die Festlegungen im B-Plan bzw. dessen textliche Festsetzungen. 4 Vollgeschosse übersteigen deutlich den ortsüblichen Rahmen (in der Regel 1-2 Vollgeschosse und einzelne Gebäude mit 3 Vollgeschossen).- Nach § 19 BauNVO ist die Angabe einer Geschossflächenzahl vorgesehen (jedoch nicht festgeschrieben). Gemäß des Einfügegebots § 34 BauGB sind die Maße der umgebenden Bebauung maßgebend, stets gelten jedoch die Maximalwerte nach § 19 (1) BauNVO. Es ist eine Überschreitung des maximalen Wertes für Wohngebiete (> 1,2) zu erwarten.- Die Dachform ‚Flachdach‘ ist weder ortsnach landschaftstypisch und steht im Gegensatz zur umgebenden Bebauung.	<p>für die geplante Bebauung errichtet werden können.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wird die Geschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss.</p> <p>Die GFZ wurde nach den gesetzlichen Grundlagen ermittelt und hat einen Wert von ca. 0,9. Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die GFZ liegt damit unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Die gewählte Dachform als Flachdach stört das Ortsbild nicht. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Meinloh- und Klingensteiner Straße weist in erster Linie Satteldächer auf. Entlang der Clarissenstraße existieren bedingt durch die gewerbliche Nutzung andere Dachformen.</p>
<p><u>4. Äußerung Nr. 04, Schreiben vom 25.07.2011 (Anlage 8.4)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das Gebiet verkräftet keinen Zuwachs von 60-70 Wohneinheiten. Es fehlen ausreichend Parkmöglichkeiten (trotz Tiefgarage) für Anwohner und Besucher der geplanten Wohnanlage. Die Verkehrssituation in der Klingensteiner Straße ist angespannt und lässt keinen zusätzlichen Verkehr durch An- und Abfahrt der hinzukommenden Bewohner zu. Es müsste ein Verkehrsgutachten erstellt werden.- Durch den bereits durchgeführten Bau des	<p>Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde die geplante Bebauung um 1 Wohngebäude reduziert. Damit reduziert sich die bisher vorgesehene Anzahl der Wohnungen von 69 auf 58 sowie die Tiefgaragenstellplätze von 90 auf 82. Die geplante Anzahl von 82 Tiefgaragenstellplätzen ist ausreichend. Für die nach derzeitigem Stand vorgesehenen Wohnungen sind nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze 58 Stellplätze notwendig (1 Stellplatz pro Wohneinheit). Der Überhang an Stellplätzen kann damit als Besucherstellplätze genutzt oder an Bewohner der Nachbarschaft vermietet werden. Es werden zusätzlich 5 ebenerdige Besucherstellplätze entlang der Zufahrten der Tiefgaragen geplant.</p> <p>Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens von ca. 200 bis 300 Fahrten/ 24 h kann vom Straßennetz aufgenommen werden und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Durch die Anlage von 2 Tiefgaragen wird der Zu- und Abfahrtsverkehr nicht auf eine einzelne Straße konzentriert.</p>

<p>Versorgungskanals sind Risse am Bestandshaus aufgetreten. Es werden große Bedenken geäußert, dass durch die Baumaßnahmen weitere Schäden entstehen. Daher wird für eine vorherige Überprüfung durch einen Sachverständigen plädiert.</p>	<p>Ergebnis des Baugrundgutachtens des GeoBüro Ulm vom 13.12.2013 ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Empfehlungen und zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird in einem Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorhabenträgerin wird den zu beauftragenden Gutachter einvernehmlich mit der Stadt abstimmen.</p>
<p><u>5. Äußerung Nr. 05, Schreiben vom 27.07.2011 (Anlage 8.5)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- In der Klingensteiner Straße 59 wird ein Karosseriebaubetrieb im Nebenerwerb betrieben. Durch eine Ausweisung als Wohnbaufläche würde die Tätigkeit erheblich eingeschränkt.- Die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur wird durch eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen in unverträglicher Weise gestört. Es wird max. eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen als städtebaulich vertretbar angesehen.	<p>Eine diesbezügliche Nutzung ist aus den Bauakten nicht ersichtlich. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude. Ein etwaiger Karosseriebetrieb hätte daher bereits Rücksicht auf die bestehende Wohnnutzung nehmen müssen.</p> <p>Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss fest-gesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss.</p>
<p><u>6. Äußerung Nr. 06, Schreiben vom 27.07.2011 (Anlage 8.6)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die vorgesehenen vier Vollgeschosse sind auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse zu reduzieren.- Das Quartier soll als Mischgebiet, anstatt wie geplant als Wohngebiet, erhalten werden.	<p>Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss.</p> <p>Das Quartier ist vornehmlich durch Wohnbebauung geprägt. Bereits der bestehende Bebauungsplan gliedert das Gebiet in Mischgebiet und in Allgemeines Wohngebiet. Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Ziel einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung</p>
<p><u>7. Äußerung Nr. 07, Schreiben vom 27.07.2011 (Anlage 8.7)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die vorgesehenen vier Vollgeschosse sind auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse zu reduzieren.- Das Quartier soll als Mischgebiet, anstatt wie geplant als Wohngebiet, erhalten werden.	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 06 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 06 verwiesen.</p>

<p>8. Äußerung Nr. 08, Schreiben vom 25.08.2011 (Anlage 8.8)</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle drei Entwürfe sehen eine massive, nicht quartiersübliche Bebauung vor. Die umliegende Bebauung hat in der Regel nur 3 Vollgeschosse (gemäß bestehendem alten Bebauungsplan). Es wird angemerkt, dass als Abstufung im Osten der bestehenden Wohnbebauung Meinlohstraße die geplante 4-Geschossigkeit auf 3 Geschosse reduziert wird, jedoch nicht zur Westseite der Clarissenstraße.- Warum soll das Gebiet von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden, obwohl die geplante Nutzung auch in einem Mischgebiet möglich ist. Dadurch entstehen gegenüber der umliegenden Bebauung höhere Schutzwürdigkeiten- Durch die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen entstehen nachteilige Lärm- und Schadstoffimmissionen in unmittelbarer Lage zur Nachbarbebauung.- Die Entwürfe zeigen keine sinnvolle Lösung für die PKW-Parksituation im Hinblick auf eigene PKW der Bewohner (unzulängliche Tiefgaragen) sowie deren Besucher.- Die Erschließung des verbleibenden Hauses Clarissenstraße 7 während der Bauphase wird nachgefragt.- Es besteht durch massive Erd- und Gründungsarbeiten aufgrund des schlechten Baugrundes und einer Absenkung des Grundwasserspiegels eine Gefährdung der Bebauung in der Nachbarschaft.- Die Bewohner des Mehrfamilienhauses Klingensteiner Straße 57 können nach der Bebauung nicht mehr auf dem Baugrundstück parken. Wie wird der Parkraum gesichert?	<p>Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss. Die Planung stellt eine qualitätvolle und quartiersverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Planung der Vorhabenträgerin entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspräche nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sind aufgrund der jeweiligen Größe der Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung der Stellplätze erfolgt nach der Garagenverordnung (GaVO). Die geplante Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen ist ausreichend. Ein Überhang an Stellplätzen kann als Besucherstellplätze genutzt oder an Bewohner der Nachbarschaft vermietet werden. Es werden zusätzlich 5 ebenerdige Besucherstellplätze entlang der Zufahrten der Tiefgaragen geplant.</p> <p>Die fußläufige Erschließung des Flst.Nr. 972/2 wird durch die Vorhabenträgerin sichergestellt. Zur Parkierung wurden privatrechtliche Regelungen getroffen.</p> <p>Ergebnis des Baugrundgutachtens vom 13.12.2013 ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind.</p> <p>Die Vorhabenträgerin ist auch Eigentümerin des Grundstückes Klingensteiner Straße 57 und kann Regelungen zur Parkierung treffen.</p>
--	---

<p>- Die Verkehrssituation Klingensteiner Straße im Hinblick auf die Buslinie 11 sowie die Zufahrt zur Grund- und Hauptschule sowie zum Autohaus wird in keinem Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Fragen zu den einzelnen Entwürfen: Entwurf h4a Gessert+Randecker</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Entwurf sieht eine getrennte Tiefgarage vor. Die Kanalisation kann nicht der Grund sein, da die anderen Entwürfe nur einen Baukörper vorsehen.- Die Rampen der Tiefgaragen sind nur ein PKW breit. Ist dies ausreichend? <p>Entwurf Obermeier+Traub</p> <ul style="list-style-type: none">- Es ist eine Tiefgarage geplant. Warum ist eine zweiseitige Zu- und Ausfahrt nötig?- Wie passt das Haus im Lückenschluss zwischen Klingensteiner Straße 53 und 57 zum Rest der neuen bzw. auch bestehenden Bebauung?- Können die vorgeschriebenen Abstandsmaße eingehalten werden? <p>Entwurf Horn + Schulz + Sidharta</p> <ul style="list-style-type: none">- Die geplante Zu- und Abfahrt befindet sich unmittelbar vor der Wohnbebauung Klingensteiner Straße 53.- Die Zufahrt der Tiefgarage in der Clarissenstraße erfolgt über den öffentlichen Fußweg. <p>-</p>	<p>Durch die Planung ergibt sich keine Änderung an der Buslinie bzw. der Haltestelle sowie der Zufahrt zur Grund- und Hauptschule.</p> <p>Der Entwurf von h4a Architekten soll der weiteren Planung zu Grunde gelegt werden. Die Aufteilung auf zwei Tiefgaragen ist einerseits durch die mittig im Plangebiet liegende Kanaltrasse bedingt, andererseits dient es der verkehrlichen Entlastung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird nicht auf eine Straße konzentriert. Bei den beiden anderen Entwürfen wurde die Kanaltrasse nicht berücksichtigt und hätte Umplanungen zur Folge. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in der Clarissenstraße ist einspurig und wird signalisiert. Dies ist ausreichend. Die Tiefgaragenzufahrt an der Klingensteiner Straße wurde gegenüber dem Vorentwurf überarbeitet und ist 2-spurig geplant.</p> <p>Die Planung des Büros Obermeier + Traub soll nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Die Planung des Büros Horn + Schulz + Sidharta soll nicht weiter verfolgt werden.</p>
<p><u>9. Äußerung Nr. 09, Schreiben vom 26.08.2011 (Anlage 8.9)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das Bauprojekt mit 54 bis 69 Wohneinheiten und zur Hälfte viergeschossig erscheint für das Gebiet überdimensioniert.- Es wird auf den Baugrund hingewiesen. Bereits in der Vergangenheit sind bei Bauvorhaben in bestehenden Häusern Risse entstanden, Häuser haben sich gesenkt.- Die Kapazität der Tiefgaragen wird nicht ausreichen. Es gibt bereits jetzt Parkprobleme.- Es wird befürchtet, dass Kosten die durch	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 04 verwiesen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, eine Versicherung bei einem deutschen, anerkannten</p>

<p>Beschädigung des Hauses entstehen, nicht übernommen werden.</p>	<p>Versicherer abzuschließen. Ein Angebot wurde von der Vorhabenträgerin bereits eingeholt und der Stadt vorgelegt.</p>
<p><u>10. Äußerung Nr. 10, Schreiben vom 26.08.2011 (Anlage 8.10)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Es besteht durch massive Erd- und Gründungsarbeiten aufgrund des schlechten Baugrundes und einer Absenkung des Grundwasserspiegels eine Gefährdung der Bebauung in der Nachbarschaft.- Die Entwürfe sehen (über die unzulänglichen Tiefgaragen hinaus) keine Lösung für die PKW-Parksituation für Besucher vor.- Alle drei Entwürfe sehen 4 Vollgeschosse vor. Die umliegende Bebauung hat in der Regel nur 3 Vollgeschosse. Passt diese geplante Bebauung in das Stadtbild?- Die Verkehrssituation Klingensteiner Straße im Hinblick auf die Buslinie 11 sowie die Zufahrt zur Grund- und Hauptschule sowie zum Autohaus wird in keinem Entwurf berücksichtigt.	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 04 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Durch die Planung ergibt sich keine Änderung an der Buslinie bzw. der Haltestelle sowie der Zufahrt zur Grund- und Hauptschule.</p>
<p><u>11. Äußerung Nr. 11, Schreiben vom 27.08.2011 (Anlage 8.11)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Keine Umwandlung des Gebietes von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet. Die geplante Nutzung ist auch in einem Mischgebiet möglich.- Keine 4-geschossige Bebauung, die umliegender Bebauung ist überwiegend 3-geschossig. Es wird eine stadtverträgliche und quartiersübliche Gestaltung der Baukörper gefordert.- Berücksichtigung des bekannt schlechten Baugrundes, keine Absenkung bzw. Veränderung des Grundwasserstandes durch den Bau der Tiefgarage.- Durch die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen entstehen nachteilige Lärm- und Schadstoffimmissionen in unmittelbarer Lage zur Nachbarbebauung.- Warum ist für die Tiefgarage eine zweiseitige Zu- und Ausfahrt nötig?	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sind aufgrund der jeweiligen Größe der Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Die Aufteilung auf zwei Tiefgaragen ist einerseits durch die mittig im Plangebiet liegende Kanaltrasse bedingt, andererseits dient es der verkehrlichen Entlastung. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird nicht auf eine Straße konzentriert.</p>

<p>12. Äußerung Nr. 12, Schreiben vom 27.08.2011 (Anlage 8.12)</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 17 BauNVO). Die geplanten 4-geschossigen Baukörper können nur erstellt werden, wenn der Bebauungsplan von Mischgebiet in Wohngebiet geändert wird.- Die Baukörper orientieren sich nicht am abgehenden Bestand, wirken als Fremdkörper und sind untypisch.- Das Gelände, das bisher nur zur Hälfte bebaut war, soll nahezu versiegelt werden.- Da die Baukörper unmittelbar an den historischen Stadtkern (Kloster) grenzen, soll das Landesdenkmalamt gehört werden.- Es wird auf den Untergrund hingewiesen. Erschütterungsträchtige Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Es wird erhöhter Schwerlastverkehr auftreten, der die Gebäude erschüttert und zu Rissen führt. Die Straße ist daher für jeglichen LKW-Verkehr zu sperren. Vor Baubeginn sollte ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, so dass eine nachfolgende Schadensregulierung erfolgen kann.- Die Verkehrssituation in der Klingensteiner Straße ist sehr beengt. Es gibt zu wenig Parkplätze. Die Planungen zeigen keine sinnvolle Lösung für die Parksituation. Das Gebot der Rücksichtnahme ist durch eine erhöhte Lärmbelastung durch den zunehmenden Fahrzeugverkehr nicht gewährleistet.- Es gibt kein stimmiges Verkehrskonzept bezüglich Buslinie 11. Die geplante zweite Tiefgaragenzufahrt über die Clarissenstraße verschärft die Situation für das Autohaus und birgt ein erhöhtes Risiko die Grundschüler, die zur Bushaltestelle laufen.	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen. Die Geschossigkeit ist unabhängig von der Art des Gebietscharakters.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen. Die Planung stellt eine qualitätvolle und quartiersverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 03 verwiesen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Tübingen, Referat Denkmalpflege wurde als Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 BauGB im Verfahren beteiligt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen. Für die Baumaßnahmen ist LKW-Verkehr notwendig. Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, ein Baustellenmanagement mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen, um Beeinträchtigungen während der Bauzeit so gering wie möglich zu halten, sowie die Empfehlungen aus den Baugrundgutachten umzusetzen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen. Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sind aufgrund der jeweiligen Größe der Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Die Planung tangiert die Bushaltestelle nicht. Die Buslinie wird nicht beeinträchtigt. Ein erhöhtes Risiko für den Fußgängerverkehr ist nicht ersichtlich. Die bestehenden Fußwege bleiben erhalten.</p>
<p>13. Äußerung Nr. 13, Schreiben vom 28.08.2011 (Anlage 8.13)</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufgrund des schlechten Baugrundes, der Größe des Bauvorhabens und der Absenkung des Grundwasserstandes ist mit Schäden an den bestehenden Häusern zu rechnen.	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Keine Umwandlung des Gebietes von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet. - Die geplante Höhe des Bauvorhabens übersteigt die quartiersübliche und stadtverträgliche Gestaltung. - Die Regelung des Verkehrsaufkommens inklusive Zusatzparker ist nicht gewährleistet. 	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 04 verwiesen.</p>
<p><u>14. Äußerung Nr. 14, Schreiben vom 28.08.2011 (Anlage 8.14)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Einwände gegen eine generelle Bebauung, es werden aber wegen der Höhe des Bauvorhabens größere Schäden an dem Bestandsgebäude befürchtet. Es wird mitgeteilt, dass zur Zeit der ersten Bebauung der 3 bestehenden Häuser auf dem Grundstück deutlich sichtbare Risse am Haus Meinlohstraße 21 auftraten. Es wird befürchtet, dass durch die Neubebauung Risse in der 2009 aufwendig renovierten Fassade entstehen. 	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p>
<p><u>15. Äußerung Nr. 15, Schreiben vom 28.08.2011 (Anlage 8.15)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Änderung des Flächennutzungsplans nur für den betreffenden Bereich ist im Sinne einer urbanen Stadtplanung nicht zielführend. - Es wird gefragt, ob die Werte (Lärm, Emission) für ein Wohngebiet eingehalten werden und ob bereits Messungen vorgenommen wurden. - Es wird das städtebauliche Konzept hinterfragt. Warum die extrem hohe und dadurch extrem starke Verdichtung, dies ist 	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet gemischte Baufläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Benachrichtigung angepasst. (siehe Nachbarschaftsverband Ulm Anlage 8.22).</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des benachbarten Autohauses wurden die Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden (0,5 m Abstand vor dem Fenster der Wohngebäude) bestimmt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden auch bei geöffnetem Tor der Waschanlage an der geplanten Bebauung in allen Geschossen eingehalten (s. Anlage 5). Die Schließung des Tores als organisatorische Maßnahme ist seitens des Autohaus somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Ergebnisse sind im Schallschutzgutachten vom 27.11.2013 mit Stellungnahme vom 08.04.2014 des Ingenieurbüros für Bauphysik, K. Häberle dargelegt.</p> <p>Die Dichtewerte liegen im Rahmen der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung der GRZ für bauliche</p>

<p>gegenläufig zu anderen neu bebauten Söflinger Gebieten?</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Klingensteiner Straße ist zu Hauptverkehrszeiten schon jetzt völlig überlastet, eine gegenläufige Befahrung nur bedingt möglich. In der Stichstraße Clarissenstraße kommt es zu chaotischen Verhältnissen. Sie ist nicht gegenläufig befahrbar, daher wird der Gehweg entlang der Klostermauer benutzt, was Schüler und Bewohner des angrenzenden Clarissenhofs gefährdet.- Gibt es Verkehrszählungen, die die Aussage „die Erschließung sei gesichert“ belegen?- Warum soll das Plangebiet verkehrsfrei sein und die umliegenden Wohngebiete die gesamte Verkehrslast tragen?- Wie wird der Zugang für die mit dem Bus kommenden Schüler/-innen gesichert?- Ist die Notzufahrt für Feuerwehr und Rettung gewährleistet?- Wurde die Altlastensanierung nachgewiesen und eine umfassende Baugrunduntersuchung durchgeführt?- Es wird auf den schwammigen Baugrund aufmerksam gemacht. Die bei dem Bau 2007/2008 eingesetzten LKW's verursachten nicht nur Erschütterungen, sondern verwandelten das Gebiet in einen Wackelpudding. Es wird befürchtet, dass es zu erheblichen Beschädigungen an den angrenzenden Häusern und der denkmalgeschützten Klostermauer kommt. Wird die Stadt die unausweichlichen Schäden an der Klostermauer instand setzen?- Werden die zu vermeidenden Erschütterungen im Vorfeld bewertet? Wird es Auflagen zur Vermeidung unerwarteter Erschütterungen geben?	<p>Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist in der Stellungnahme zur Äußerung Nr. 03 dargelegt. Es besteht keine extreme Verdichtung.</p> <p>Die Klingensteiner Straße und die als kurze Stichstraße ausgebildete Clarissenstraße sind Anliegerstraßen und für LKW-Verkehr gesperrt. Bei beiden Straßen gibt es ausreichend Warte- bzw. Haltebereiche. Chaotische Verhältnisse sind nicht gegeben.</p> <p>Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens von ca. 200 bis 300 Fahrten/ 24 h kann vom Straßennetz aufgenommen werden und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen.</p> <p>Durch die Anlage von 2 Tiefgaragen wird der Zu- und Abfahrtsverkehr nicht auf eine einzel-ne Straße konzentriert.</p> <p>Der öffentliche Fußweg wird nicht geändert.</p> <p>Dies ist gewährleistet.</p> <p>Eine umfangreiche Altlastensanierung im Zuge der Freimachung des ehemals gewerblich genutzten Areals erfolgte bereits in den Jahren 2007 und 2008. Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt. Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der Baugrunduntersuchung sind keine Schäden an der Klostermauer zu erwarten.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungs-vertrag verpflichtet, ein Baustellenmanagement mit der Stadt einvernehmlich abzu-stimmen, um Beeinträchtigungen während der Bauzeit so gering wie möglich zu halten, sowie die Empfehlungen aus den Baugrund-gutachten umzusetzen.</p>
---	--

<p><u>16. Äußerung Nr. 16, Schreiben vom 29.08.2011 (Anlage 8.16)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Größe, Anzahl, Aussehen und Bauart der geplanten Häuser schockiert. - Es wird auf den Baugrund sowie auf eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Lärm, Erschütterung der Häuser durch den LKW-Verkehr und Luftverschmutzung hingewiesen. - Die Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet passt nicht, da ein paar Meter weiter -Herrlinger- und Klingensteinerstraße-Mischgebiet ist. - - Es wird um Prüfung bzgl. weniger und kleiner Häuser (nicht 4-stöckig) und dem Bau der Tiefgarage gebeten. Das Verkehrsaufkommen soll nochmals besprochen werden. 	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu den Äußerungen Nr. 02 und Nr. 04 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 04 verwiesen. Das Straßennetz kann das mit dem Neubauvorhaben verbundene Verkehrsaufkommen aufnehmen.</p>
<p><u>17. Äußerung Nr. 17, Schreiben vom 23.07.2011 und 29.08. 2011 (Anlage 8.17.1 und 8.17.2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es werden aufgrund des schwierigen Baugrunds und der erforderlichen Erd- und Gründungsarbeiten massive Schäden an den Gebäuden in der Nachbarschaft befürchtet. - Es wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch 4 Vollgeschosse befürchtet, da die umliegenden Gebäude in der Regel nur aus drei Vollgeschossen bestehen. Daher wird die Reduzierung von 4 Vollgeschossen auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse gefordert. - Das Quartier soll als Mischgebiet aufrecht erhalten bleiben. - Keiner der Entwürfe sieht eine erkennbare Lösung für die Parksituation vor. - Die Verkehrssituation Klingensteiner Straße bezüglich der Zufahrtswege zur Grund- und Hauptschule, zum Gewerbebetrieb Kreisser wie auch die Buslinie 11 werden in keinem Entwurf berücksichtigt. 	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 04 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 08 verwiesen.</p>
<p><u>18. Äußerung Nr. 18, Schreiben vom 23.07.2011 und 30.08.2011 (Anlage 8.18.1 und 8.18.2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine massive Bebauung von 4-geschossigen „Klötzen“ mit Flachdach passt 	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p>

<p>nicht zu der ortsüblichen 2- bis 3-geschossigen Bebauung mit Satteldach. Die vier Vollgeschosse sollen auf drei Vollgeschosse reduziert werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen passt nicht in das bestehende Bild. Die hohe, dichte Bebauung engt ein und die Anzahl der neuen Nachbarn nimmt extrem zu, was die Verkehrs- und Parksituation weiter verschlechtert.- Es wird auf Risiken im Hinblick auf den schlechten Baugrund und die Gefahr des weiter absinkenden Grundwasserspiegels und die Gefährdung der angrenzenden Bebauung hingewiesen.- Die in den Entwürfen dargestellten Tiefgaragenausführungen sind sehr schmal geplant. Die Tiefgaragenstellplätze sind theoretisch vorhanden, können aber praktisch nicht genutzt werden, da sich das Zu- und Abfahren schwierig gestaltet. Durch die Tiefgaragenzu- und abfahrten entstehen nachhaltige Lärm- und Schadstoffimmissionen für die unmittelbare Nachbarschaft.- Es wird die Frage gestellt, warum das Gebiet von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll und darauf verwiesen, dass seit 1969 das Zusammenleben im Mischgebiet für alle ohne Probleme funktioniert. Des Weiteren wird gefragt, warum das Gebiet als reines Wohngebiet eine höhere Schutzwürdigkeit gegenüber dem restlichen Gebiet der umliegenden Bebauung bekommen soll, insbesondere da die Planung auch in einem Mischgebiet realisierbar ist.	<p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 04 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 02 verwiesen. Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgase sind aufgrund der jeweiligen Größe der Tiefgarage nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen zu Äußerung Nr. 01 verwiesen.</p>
---	--

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

Deutsche Telekom

Gasversorgung Süddeutschland

Handwerkskammer Ulm

Industrie und Handelskammer

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt

Nachbarschaftsverband Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
Wehrbereichsverwaltung V
Stadt Ulm, Abt. Bildung und Sport
SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
Feuerwehr Ulm
Entsorgungsbetriebe Ulm

Folgende 11 Stellungnahmen wurden vorgebracht, wie folgt behandelt und abgewogen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 07.07.2011 (Anlage 8.19)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die angepasst werden müssen. Es wird gebeten, die Verkehrswege so anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Aufnahme der Arbeiten der Telekom schriftlich mitzuteilen, damit die erforderlichen Arbeiten der Telekom mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Eventuell notwendige Verlegungen und Anpassungen sowie Erweiterungen der Telekommunikationslinien werden frühzeitig durch die Vorhabenträgerin mit der Telekom abgestimmt.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird von der Vorhabenträgerin rechtzeitig entsprechend der Äußerung informiert.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 07.07.2011, (Anlage 8.20)</u></p> <p>Bereits 2008 verlegten die SWU Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen zu der damals vorgesehenen Einzelhausbebauung. Die Erschließung erfolgte seinerzeit aus der Meinlohstraße, weshalb entsprechende Abhängigkeiten für die Neugestaltung bestehen.</p> <p>Die SWU macht darauf aufmerksam, dass alle entstehenden Kosten zur Sicherung, Trennung, sowie auch das Herstellen erforderlicher Provisorien von der Vorhabenträgerin getragen werden müssen. Ob eine Verstärkung von Leitungen und Kabeln in den bestehenden Versorgungsnetzen erforderlich ist, kann erst nach Vorlage technischer Details gesagt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die Neuordnung der Ver- und Versorgungsleitungen wird mit allen Leitungsträgern besprochen und in einem koordinierten Leitungsplan zusammengefasst.</p> <p>Die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.</p>
<p><u>Stadt Ulm, Abteilung Bildung und Sport, Schreiben vom 08.07.2011, (Anlage 8.21)</u></p> <p>Es bestehen keine Einwände. Es wird auf die regelmäßige Nutzung des südlich angrenzenden Sportplatzes und die damit</p>	<p>Der Schallschutzgutachter Dipl. Ing. Häberle hat im Schallschutzgutachten vom 27.11.2013 den Sportplatzbetrieb berück-</p>

<p>verbundene Geräuscentwicklung hingewiesen.</p>	<p>sichtigt und stellt fest, dass dadurch keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen an der geplanten Wohnbebauung im Sinne der 18. BImSchV zu erwarten sind.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 15.07.2011, (Anlage 8.22)</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für das Gebiet gemischte Baufläche darstellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Abweichung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Benachrichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 20.07.2011, (Anlage 8.23)</u></p> <p>Die IHK teilt mit, dass der Standortsicherung des im Südosten/ Osten angrenzenden Gewerbebetriebes (Autohaus mit angegliederter Werk-statt) eine hohe Bedeutung zukommt. Das Plangebiet liegt in einem gemischt genutzten Quartier. Der Betrieb hat die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete zu beachten. Durch die geplante Bebauung mit ausschließlich Wohnnutzung droht sich der Gebietscharakter zu Gunsten eines Wohngebietes zu ändern. Es erfolgt ein höherer Anspruch auf Immissions-schutz für das dann überwiegende Wohnen. Ein Bestandsschutz würde dann nur begrenzt greifen.</p> <p>Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen entsprechenden Immissionsschutz (Lärm) angewiesen. Eine Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Daher muss zum Autohaus und vor allem zur Werkstatt ein ausreichender Abstand mit der geplanten Bebauung eingehalten werden. Es ist zu klären ob der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) ausreichenden Lärmschutz bietet.</p>	<p>Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist bei einer Gliederung mit dem Nebeneinander eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes eine städtebaulich geordnete Entwicklung gegeben. Das Betriebs-grundstück ist bereits heute im Norden, Osten und Westen von Wohngebäuden umgeben. Das Autohaus genießt auch weiterhin Bestandsschutz. Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet.</p> <p>Im Dezember 2011 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. K. Häberle erarbeitet. Zwischenzeitlich wurden ergänzende aktive Lärmschutzmaßnahmen durch das an das Plangebiet östlich angrenzende Autohaus ergriffen (Einhausung Servicebereich, Einbau Schalldämpfer an der Lüftung der Werkstatt) und die Anzahl der Lärmquellen (kein Einsatz des Dampfstrahlers im Außenbereich, Still-legung des Lüfters der Dialogannahme des Autohauses) reduziert. Anschließend wurden die Lärmeinwirkungen durch das Autohaus auf die geplante Wohnbebauung erneut bestimmt und beurteilt. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des benachbarten Autohauses wurden die Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden (0,5 m Abstand vor dem Fenster der Wohngebäude) bestimmt. Die Ergebnisse sind im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik Dipl. Ing. Häberle vom 27.11.2013 dargelegt.</p>

	<p>Eine erneute Betrachtung der Schallsituation durch den Gutachter vom 08.04.2014 erfolgte aufgrund des Entfalls des im Gutachten vom 27.11.2013 als Haus C bezeichneten Gebäudes. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete sind an der geplanten Wohnbebauung eingehalten und werden auch bei geöffnetem Tor der Waschanlage an der geplanten Bebauung in allen Geschossen eingehalten. Die Schließung des Tores als organisatorische Maßnahme ist seitens des Autohaus somit nicht erforderlich.</p> <p>Bei geschlossenem Tor der Waschanlage wird zudem der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) bei allen neu geplanten Wohnhäusern deutlich unterschritten.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Obwohl die gesetzlichen Anforderungen durch die vorgeschriebenen Maßnahmen erfüllt sind, verpflichtet sich darüber hinaus die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Organisation der Wohngrundrisse der östlich, entlang der Grundstücksgrenze zum Autohaus gelegenen Wohnungen in der Art und Weise, dass keine Fensteröffnungen für Schlafräume nach Osten angeordnet werden.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 25.07.2011, (Anlage 8.24)</u></p> <p>Es wird angemerkt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans in ein Gebiet, das ausschließlich Wohnbebauung vorsieht, das bestehende Mischgebiet künftig nur noch aus Wohnbebauung bestehen wird, wobei das Autohaus Kreisser die einzige Ausnahme bildet. Diese Entwicklung entspricht nicht den Vorgaben der BauNVO und dem Charakter eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.</p> <p>Es wird aufgrund der minimalen Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe darauf hingewiesen, dass es zu Immissionsbeeinträchtigungen, insbesondere Lärmbelastigungen, in der neuen Nachbarschaft zum Autohaus kommen wird. Für das Autohaus wird es daher künftig kaum</p>	<p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene Gliederung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, in dem der aufgeführte Gewerbebetrieb liegt, entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet.</p> <p>Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet. Im Norden, Osten und Westen des Betriebsgrundstückes befindet sich Wohnbebauung. Ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot besteht daher bereits heute.</p> <p>Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des</p>

<p>mehr möglich sein, die betrieblichen Aktivitäten aufrecht zu erhalten bzw. auszuweiten.</p> <p>Es wird auf den Grundsatz hingewiesen, dass die Zuordnung von verträglichen Nutzungen ein wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist. Auch bei der Planung einer neuen Wohnbebauung ist grundsätzlich Rücksicht auf vorhandene Gewerbebetriebe zu nehmen. Wie das Plangebiet, müssten auch die Flächen an der Meinlohstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Autohaus liegt in einem Mischgebiet, es wäre jedoch richtiger, das Grundstück als Gewerbegebiet auszuweisen, da es sich hier nicht um einen Betrieb handelt, der „das Wohnen nicht wesentlich stört“ (§ 6 BauNVO). Damit liegen offensichtlich unverträgliche Nutzungen vor.</p> <p>Es wird daher gebeten, die Belange des ortsansässigen Autohauses zu berücksichtigen.</p> <p>Aus Sicht der HK sollte eine gesamte Überplanung des Gebietes vorgenommen werden und durch planungsrechtliche Festsetzungen, auch die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich gesichert werden. Alternativ muss ein Abrücken der geplanten Wohngebäude zu der gewerblichen Nutzung erfolgen oder auch im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass ausschließlich sog. nicht schutzwürdige Räume im Sinne der TA Lärm in Richtung des Gewerbebetriebes geplant werden.</p>	<p>Betriebes wurden die Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden (0,5 m Abstand vor dem Fenster der Wohngebäude) bestimmt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden auch bei geöffnetem Tor der Waschanlage an der geplanten Bebauung in allen Geschossen eingehalten (s. Stellungnahme des Gutachters Ing.büro K.Häberle vom 08.04.2014). Die Schließung des Tores als organisatorische Maßnahme ist seitens des Autohaus somit nicht erforderlich.</p> <p>Bei geschlossenem Tor der Waschanlage wird zudem der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) bei allen neu geplanten Wohnhäusern deutlich unterschritten.</p> <p>Eine Betriebserweiterung ist damit im vorgegebenen Rahmen der TA Lärm möglich.</p> <p>Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet. Die vorgeschlagene Änderung in Gewerbegebiet ist aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung weder möglich noch wünschenswert. Dies würde zu nicht zu bewältigenden, städtebaulichen Konflikten führen. Ein Gewerbegebiet in diesem Quartier entspricht nicht einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Grundstücke der Vorhabenträgerin umfasst.</p> <p>Das Autohaus genießt Bestandsschutz und wurde bei der Planung berücksichtigt. Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Jedoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Organisation der Wohngrundrisse der östlich, entlang der Grundstücksgrenze zum Autohaus gelegenen Wohnungen in der Art und Weise, dass keine Fensteröffnungen für Schlafräume nach Osten angeordnet werden.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm, Schreiben vom 25.07.2011, (Anlage 8.25)</u></p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Entwässerungskanäle befinden sich im Besitz der Vorhabenträgerin und gehen nicht in das</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>

<p>Eigentum der EBU über. Weitere Entwässerungs-leitungen sind ebenfalls als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten.</p>	
<p><u>RP Tübingen- Ref. 25 Denkmalpflege, Schreiben vom 02.08.2011, (Anlage 8.26)</u></p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Feuchtbodenfundstelle „Ulm Söflingen“.</p> <p>Es wird auf die Regelungen des Denkmalschutz-gesetzes hingewiesen: „Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen“.</p>	<p>Der aufgeführte Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p><u>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 02.08.2011, (Anlage 8.27)</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es werden Hinweise zur Anlage von Feuerwehrstraßen gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die Feuerwehrtrassen wurden in Abstimmung mit der Feuerwehr Ulm in die Planung eingearbeitet.</p>
<p><u>Reg.-Präs. Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.08.2011, (Anlage 8.28)</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von organisch geprägtem Auenlehm, welcher Sande und Kiese der Blau bzw. der Ur-Donau überlagert. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine sowie ggf. Gesteine der Unteren Süßwassermolasse auf. Allgemein ist in der Blauniederung mit bauwerks-relevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Der Auenlehm stellt einen stark setzungsanfälligen Baugrund dar. Daher werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren ingenieur-technischen Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat baugrundtechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro GeoBüro Ulm durchführen lassen. Ergebnis des Baugrundgutachtens des GeoBüro Ulm vom 13.12.2013 ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasser-verhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Empfehlungen und zur Durchführung eines</p>

<p>Bei geplanter Versickerung des Oberflächenwassers wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p>	<p>Beweissicherungsverfahrens wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Gutachter stellen fest, dass im oberen Bodenbereich überwiegend gering wasser-durchlässige Böden auftreten, die für eine Versickerung nicht geeignet sind, so dass eine Versickerung des Dachflächenwassers nicht möglich ist.</p>
--	--

7. Sachverhalt

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 23.06.2014 bis einschließlich 25.07.2014 durchgeführt. Insgesamt gingen 8 Stellungnahmen ein.

7.1 Äußerungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Äußerung Nr. 01, Schreiben vom 13.07.2014 (Anlage 9.1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hausgemeinschaft wurde, obwohl direkt angrenzend, nicht informiert. - Große Bedenken, zum einen wegen Setzungen des schlechten Baugrunds, zum anderen wg. der Vorhabenträgerin. Forderung von Bürgschaften/Versicherungen zur Sicherung d. Umfeldbebauung, die den Eigentümern nachzuweisen seien. - Große Bedenken wegen des Risikos, das laut Baugrundgutachten nicht vollumfänglich abzuschätzen ist, wie z.B.: Änderungen der Gründungstiefe oder Abstandsflächen müssen genau auf mögliche Auswirkungen geprüft werden; Verbauträger müssen in vorgebohrte Löcher gestellt und dürfen nicht verbaut werden; gerammte, duktile Gusspfähle sind möglich ,stehen aber in Widerspruch zu vorgenanntem Punkt; die Rammsondierung ergibt mit N10 von etwa 2 bis 5 quasi keine Standfestigkeit. Ergebnis der Baugrunduntersuchung deckt sich mit Setzungen im Umfeld. Erschütterungen durch das gewählte Gründungsverfahren sind daher sehr bedenklich. In keiner Weise wurde in der Baugrunduntersuchung die Einbringung von Pfählen berücksichtigt und damit Veränderungen der wasserführenden Schichten bzw. des Wasserverlaufs. Als Folge drohen Suffision, Veränderungen des Baugrunds und damit Setzungen. 	<p>Betreffendes Haus ist benachbart, aber nicht unmittelbar angrenzend an das Vorhaben.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag (Anlage 12) zur Durchführung einer Beweissicherung verpflichtet, außerdem ist eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachzuweisen.</p> <p>Ergebnis des Baugrundgutachtens des GeoBüro Ulm vom 13.12.2013 ist, dass durch die geplante Bebauung bei Einhaltung der Empfehlungen der Gutachter keine Auswirkungen auf die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Die Gründung kann mit Duktilen Bohrpfählen erbracht werden, da mit ihrer geringen Masse, wenig Eindringwiderstand und erschütterungsarmer Einbringung mit einem hydraulischen Schnellschlaghammer die Pfahlherstellung auch direkt neben bestehenden, flach gegründeten Häusern möglich ist. Dies wurde bestätigt in einer Stellungnahme des BWU, Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, vom 28.01.2013 als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Empfehlungen und zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorhabenträgerin wird den zu beauftragenden Gutachter einvernehmlich mit der Stadt abstimmen.</p>

<ul style="list-style-type: none">- Hinweis darauf dass Baugrunduntersuchung- en nie vollständig sind sondern nur an der gemessenen Stelle Auskunft über die Stiuation geben. Mögliche Schäden führen zu erheblichen Kosten.- Die Vorhabenträgerin und ihre Gesellschafts-form ist ungeeignet, insbesondere zur finanziellen Absicherung von Schäden an Nachbargebäuden. Aufforderung an die Stadt zur Absicherung diesbezüglich. Geeignet sei eine Bankbürgschaft oder Versicherung, die den Eigentümern der entsprechenden Gebäude vorgelegt werden soll. Die Nachweispflicht, dass der Schaden nicht durch das Bauvorhaben entstanden ist liegt bei der Vorhabenträgerin.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Haftpflichtversicherung wird im Durchführungsvertrag von der Vorhabenträgerin eingefordert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag (Anlage 12) zur Durchführung einer Beweissicherung verpflichtet, die den Regeln der Technik folgt. Außerdem ist der Stadt eine entsprechende Haftpflichtversicherung mit gesetzlichen Fristen nachzuweisen. Deren Vorlage bei Dritten ist nicht verpflichtend.</p>
<p><u>2. Äußerung Nr. 02, Schreiben Autohaus Kreisser vom 22.07.2014 (Anlage 9.2)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Der Entwurf des B-Plans ist mittlerweile moderat, aber bestehende Bedenken sollen abermals mitgeteilt werden: das Plangebiet ist bislang Mischgebiet, ebenso im Bereich des Autohauses. Nun sieht der B-Plan allgemeines Wohngebiet vor, trotz zugesichertem Bestandsschutz wird großes Konfliktpotential gesehen. Der Gebietscharakter ist nicht mehr gewahrt und führt mittel- bis langfristig zur Einschränkung der betrieblichen Tätigkeit.- Der Hinweis "Das östlich angrenzende Autohaus genießt Bestandsschutz" und "Mit Unterlassungsansprüchen durch die Wohnbebauung gegen das Autohaus muss daher nicht gerechnet werden" ist gut gemeint, durch die geringe Distanz zum Gewerbegrundstück, sehr hochwertiger Bauweise sowie den damit verbundenen hohen Preisen bzw. Erwartungen künftiger Bewohner ist auch unter Einhaltung der Grenzwerte mit Spannungen zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit den Belangen der Wirtschaft in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu vereinbaren ist durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht gegeben.	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Erdgeschossen des Vorhabens zulässig. Damit bleibt der Gebietscharakter erhalten.</p> <p>Der Gewerbebetrieb wird in seiner Existenz nicht gefährdet und genießt Bestandsschutz. Er ist bei der Planung berücksichtigt worden. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt für das Betriebsgrundstück des Autohauses bestehen. Im Norden, Osten und Westen befinden sich Wohngebäude. Der Betrieb muss somit bereits heute Rücksicht auf bestehende Wohnnutzungen nehmen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro K. Häberle mit Datum vom 27.11.2013 erstellt. Eine erneute Betrachtung der Schallsituation durch den Gutachter vom 08.04.2014 erfolgte aufgrund des Entfalls des im Gutachten vom 27.11.2013 als Haus C bezeichneten Gebäudes. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete sind an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.</p> <p>Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben einem Mischgebiet</p>

<ul style="list-style-type: none">- Frage wie die Einhaltung der vielen im Durchführungsvertrag genannten Auflagen der Stadt sichergestellt würden. Es ist von Interesse ob die Prämie für die unter § 6 Haftung und Verkehrssicherung unter Abs. 3 genannte Bauträgerhaftpflicht- die auch für Schäden an Nachbargrundstücken aufkommen muss- über den gesamten Zeitraum der Bauphase und der Gewährleistungspflicht sichergestellt ist.- Aufgrund des schlechten Baugrunds bestehen bereits Schäden an den Gebäuden, ein Beweissicherungsverfahren wird deshalb begrüßt. Der letzte Jahresabschluss der Vorhabenträgerin veranlasst zu erheblichem Zweifel an der erfolgreichen Durchsetzung eventueller Regressansprüche. Der Bauträgerhaftpflicht wird große Bedeutung beigemessen, eine Kopie davon erbeten.	<p>erfolgt eine Gliederung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine städte-baulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet. Bereits der bestehende Bebauungsplan sah eine solche Gliederung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes vor.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Dennoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Organisation der Wohnungsgrundrisse der 2 südöstlichen Wohnhäuser (Gebäude 2+3) dahingehend, dass nach Osten keine Fensteröffnungen für Schlafräume angeordnet werden. Beim nordöstlichen Wohngebäude (Gebäude 1) müssen Schlafräume nach Osten mit einer Zwangsbe- und -entlüftung versehen werden, sodass ein Öffnen der Fenster nicht notwendig ist.</p> <p>Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt sicher, dass die Stadt über die ganze Bauphase aktiv beteiligt wird und damit eine Kontrollfunktion ausübt. Vertragliche Vereinbarungen werden geprüft und abgestimmt. Wird Bestimmungen wie etwa der Versicherungsverpflichtung nicht mehr nachgekommen können die Verträge gelöst und Maßnahmen gestoppt werden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag (Anlage 12) zur Durchführung einer Beweissicherung verpflichtet, die den Regeln der Technik folgt. Außerdem ist der Stadt eine entsprechende Haftpflichtversicherung mit gesetzlichen Fristen nachzuweisen. Deren Vorlage bei Dritten ist nicht geboten.</p>
<p><u>3. Äußerung Nr. 03, Schreiben vom 24.07.2014 (Anlage 9.3)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Es bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken bezügl. des schlechten Baugrunds, des durchzuführenden Beweissicherungs-verfahrens und der Masse der geplanten Bebauung. <p>Die Änderungen des Bebauungsplanes werden wohlwollend zur Kenntnis genommen, jedoch weiterhin Einspruch bzw. Anregungen gegen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none">- es ist immer noch 4-geschossige Bauweise vorgesehen, im bisher gültigen B-Plan ist nur 2-geschossige Bebauung zulässig. Die Baufenster erlauben eindeutig drei Vollge-	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Äußerung Nr. 01 verwiesen.</p> <p>Für das Gebäude östlich der Meinlohstraße 11-15 werden im Bebauungsplanentwurf maximal 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss festgesetzt, für alle weiteren</p>

<p>schosse und weiteres, zurückgesetztes Dachgeschoss (ebenfalls Vollgeschoss?).</p> <p>- Um Missverständnisse bei der Bebauung zu vermeiden, sollten die im B-Plan ausgewiesenen Baufenster in der Plandarstellung (sowohl für die Vollgeschosse als auch für die zurückgesetzten Dachgeschosse) eindeutig vermasst sein. Aus den Planzeichnungen ist nicht ersichtlich, wie die fußläufige Erschließung der Baukörper von der Klingensteiner Straße aus erfolgen soll.</p> <p>- Da die vorhandenen/bestehenden Geländehöhen nicht nachvollziehbar sind wird darauf hingewiesen dass die Vorgaben bezügl. Überdeckung der Tiefgarage einzuhalten sind.</p>	<p>Gebäude maximal 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss. Staffelgeschosse sind kein Vollgeschoss. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden mit den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugrenzen und den maximalen Gebäudehöhen eingehalten.</p> <p>Bebauungspläne sind abstrakt und auf die rechtlichen Notwendigkeiten reduziert, konzipiert für einen langen Zeitraum und verschiedene Nutzer. Vermaßungen sind daher nicht erforderlich, Darstellungen privater Zuwegungen ohne rechtliche Bindung und damit unerheblich. Beim vorhabenbezogenen B-Plan wird die Stadt am Planungsprozess durchgehend beteiligt, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag sichern die abgestimmte Umsetzung ab.</p> <p>Die Einhaltung von Vorgaben aus dem Bebauungsplan werden im Genehmigungsverfahren geprüft und eingefordert.</p>
---	--

7.2 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom

Handwerkskammer Ulm

Industrie und Handelskammer

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt

Nachbarschaftsverband Ulm

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH

Wehrbereichsverwaltung V

SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

VGW/ Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen und Vermessung

Entsorgungsbetriebe Ulm

Folgende Stellungnahmen werden vorgebracht:

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 18.06.2014 (Anlage 9.4)</u></p> <p>Schreiben vom 07.07.2011 bleibt bestehen (Anlage 8.20):</p> <p>Bereits 2008 verlegten die SWU Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen zu der damals vorgesehenen Einzelhausbebauung. Die Erschießung erfolgte seinerzeit aus der Meinlohstraße, weshalb entsprechende Abhängigkeiten für die Neugestaltung bestehen.</p> <p>Die SWU macht darauf aufmerksam, dass alle entstehenden Kosten zur Sicherung, Trennung, sowie auch das Herstellen erforderlicher Provisorien von der Vorhabenträgerin getragen werden müssen. Ob eine Verstärkung von Leitungen und Kabeln in den bestehenden Versorgungsnetzen erforderlich ist, kann erst nach Vorlage technischer Details gesagt werden.</p>	<p>Siehe Abwägung vom 03.06.2014:</p> <p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die Neuordnung der Ver- und Entsorgungsleitungen wird mit allen Leitungsträgern besprochen und in einem koordinierten Leitungsplan zusammengefasst.</p> <p>Die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 24.06.2014 (Anlage 9.5)</u></p> <p>Schreiben vom 07.07.2011 gilt unverändert weiter (Anlage 8.19):</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom, die angepasst werden müssen. Es wird gebeten, die Verkehrswege so anzupassen, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Aufnahme der Arbeiten der Telekom schriftlich mitzuteilen, damit die erforderlichen Arbeiten der Telekom mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Siehe Abwägung vom 03.06.2014:</p> <p>Eventuell notwendige Verlegungen und Anpassungen sowie Erweiterungen der Telekommunikationslinien werden frühzeitig durch die Vorhabenträgerin mit der Telekom abgestimmt.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird von der Vorhabenträgerin rechtzeitig entsprechend der Äußerung informiert.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm, Schreiben vom 30.06.2014, (Anlage 9.6)</u></p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes wurden im Zuge eines Erschließungsvertrages vom damaligen Vorhabenträger Entwässerungskanäle verlegt. Diese wurden damals nicht von der EBU abgenommen und befinden sich noch in dessen Eigentum. Im jetzigen B-Plan ist die gesamte Fläche als Baufläche gekennzeichnet. Somit bleiben die Kanäle in Privatbesitz und gehen nicht in das Eigentum der EBU über.</p> <p>Der bestehende Kanal läuft über das</p>	<p>Die Leitungen sind der Vorhabenträgerin bekannt, die Tiefgaragenplanung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der bestehende Kanal ist privat und verläuft auf privatem Grund desselben</p>

<p>Grundstück 972. Der Kanal sollte mit einem Leitungsrecht gesichert werden.</p> <p>Empfehlung die Zufahrten und Wege so zu gestalten dass die Anfahrt jedes Schachtes mit einem Kanalreinigungsfahrzeug (3-Achs-LKW) möglich ist.</p> <p>Weitere Leitungen im Plangebiet sind ebenfalls privat zu planen, bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen können bei der EBU angefordert werden.</p>	<p>Eigentümers.</p> <p>Die Eintragung eines öffentlichen Leitungsrechts ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhaben-trägerin zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 18.07.2014, (Anlage 9.7)</u></p> <p>Nach längeren Verhandlungen wurde der ursprüngliche B-Planentwurf nun so abgeändert, dass er als annehmbar und "verträglich" für das angrenzende Autohaus erscheint.</p> <p>Dennoch wird nochmals auf die geplante Gebietsausweisung nach Baunutzungsverordnung Bezug genommen:</p> <p>Der rechtsverbindliche B-Plan von 1969 setzt für die angrenzenden Grundstücke Mischgebiet fest. Die an die Grundstücke des vorhabenbezogenen -Planes angrenzenden Grundstücke werden gewerblich durch ein Autohaus genutzt. Die Flächen haben den Charakter eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Südlich vom Plangebiet befinden sich Sportflächen, vermutlich als Sondergebiet festgesetzt.</p> <p>Für ein langfristiges gutes Nebeneinander von Gewerbe, Sport und Wohnen wird die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO als notwendig erachtet. Sonst wird bei dieser Planung ein Verstoß gegen das im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu beachtende und im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz konkretisierte Trennungsgebot gesehen.</p>	<p>Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorgesehene Gliederung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, in dem der Gewerbebetrieb liegt, entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet.</p> <p>Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet, nicht Gewerbegebiet. Im Norden, Osten und Westen des Betriebsgrundstückes befindet sich Wohnbebauung. Ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot besteht daher bereits heute. Die Schule und deren Sportflächen stellen kein Sondergebiet dar, sondern befinden sich auf Flächen für den Allgemeinbedarf, sind demnach sowohl mit Mischgebiet als auch Wohngebiet vereinbar.</p> <p>Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinsichtlich des Schallschutzes zwischen den benachbarten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Betriebes wurden die Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden (0,5 m Abstand vor dem Fenster der Wohngebäude) bestimmt. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet werden bei der geplanten Bebauung in allen Geschossen eingehalten, auch der Sportbetrieb bleibt</p>

	<p>innerhalb der zulässigen Grenzen (s. Stellungnahme des Gutachters Ing.büro K.Häberle vom 08.04.2014, Anlage 5).</p> <p>Das Autohaus genießt Bestandsschutz und wurde bei der Planung berücksichtigt. Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Dennoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Organisation der Wohnungsgrundrisse der 2 südöstlichen Wohnhäuser (Gebäude 2+3) dahingehend, dass nach Osten keine Fensteröffnungen für Schlafräume angeordnet werden. Beim nordöstlichen Wohngebäude (Gebäude 1) müssen Schlafräume nach Osten mit einer Zwangsbe- und -entlüftung versehen werden, sodass ein Öffnen der Fenster nicht notwendig ist.</p>
<p>IHK Ulm, Schreiben vom 22.07.2014, (Anlage 9.8)</p> <p>Verweis auf Schreiben vom 20.07.2011</p> <p>Die IHK begrüßt, dass das seit Jahren brach liegende, innerstädtische Gelände entwickelt werden soll. Zudem ist positiv zu bewerten, dass mit den Planänderungen den Anliegen des angrenzenden Gewerbebetriebs (Autohaus) entgegen gekommen wird. Dennoch bestehen Befürchtungen, dass das vorhandene Autohaus künftig Einschränkungen im Betriebsablauf hinnehmen muss. Den Belangen des dort lange ansässigen Unternehmens soll ein hohes Gewicht beigemessen werden.</p> <p>Durch die Überplanung des Gebietes durch allgemeines Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an den Gewerbebetrieb, wird eine noch nicht vorhandene Spannungslage geschaffen. Zukünftige Beschwerden von Anwohnern aus dem Plangebiet sind nicht auszuschließen. Laut Gutachten werden zwar die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten, daraus kann aber nicht geschlossen werden dass beide Nutzungen "Wohnen und Gewerbe" untereinander verträglich sind.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Anlage 8.23</p> <p>Siehe Punkt 7.1, Äußerung Nr. 02 zu Anlage 9.2</p> <p>Das Autohaus genießt Bestandsschutz und wurde bei der Planung berücksichtigt. Passive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind auf Grund des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens sowie der städtebaulichen Gliederung nicht erforderlich. Dennoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Organisation der Wohnungsgrundrisse der 2 südöstlichen Wohnhäuser (Gebäude 2+3) dahingehend, dass nach Osten keine Fensteröffnungen für Schlafräume angeordnet werden. Beim nordöstlichen Wohngebäude (Gebäude 1) müssen Schlafräume nach Osten mit einer Zwangsbe- und -entlüftung versehen werden, sodass ein Öffnen der Fenster nicht notwendig ist.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Äußerung der Handwerkskammer Ulm vom 30.06.2014 (S. 33) verwiesen.</p>

<p>Zudem wäre das Autohaus in einem Gebiet mit ausschließlich Wohnbebauung die einzige Ausnahme. Zwar liegt das Autohaus weiterhin im Mischgebiet, doch ändert sich der Gebietscharakter faktisch in ein Wohngebiet. Dort sind nach BauNVO nur noch als Ausnahme "nicht störende Gewerbebetriebe" zulässig. Die Flächen des Autohauses haben jedoch den Charakter eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Der Bestandsschutz würde nur noch begrenzt greifen. Nachträgliche Anordnungen, die den Betriebsablauf einschränken können bzw. die weitere Entwicklung verhindern, sind zu befürchten.</p> <p>In einem Mischgebiet wäre demgegenüber gewerbliche Nutzung und Wohnen gleichrangig zu behandeln. Für die Standortsicherung des Betriebes ist daher die Beibehaltung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO notwendig.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.</p> <p>Das geltende Planungsrecht für das Autohaus ist Mischgebiet, nicht Gewerbegebiet. Im Norden, Osten und Westen des Betriebsgrundstückes befindet sich Wohnbebauung. Ein gegenseitiges Rücksichtnahmegebot besteht daher bereits heute.</p> <p>Die vorgesehene Gliederung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet, in dem der Gewerbebetrieb liegt, entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist damit gewährleistet.</p>
---	---

8. Die aufgeführten Einwendungen ziehen keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach sich. Die Satzung wurde bezgl. eines Hinweises auf den Altlastenstandort ergänzt. Die Begründung blieb unverändert.

Das beauftragte Architekturbüro Obermeier + Traub, Ulm hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.09.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung in der Fassung vom 19.09.2014 beschlossen werden kann.