7.1-7.7 Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange-

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 29.07.2016 bis einschließlich 02.09.2016 gehört:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Handwerkskammer Ulm
Industrie- und Handelskammer
LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
Polizeidirektion Ulm
Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
Stadt Ulm – SUB / V Umwelt und Gewerbeaufsicht
Zentralplanung Unitymedia

Es gingen 9 Stellungnahmen ein, 2 davon ohne Einwendungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	**Stellungnahme der Verwaltung:**
<u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU), Schreiben vom 28.07.2016 (Anlage 7.1)</u> Im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH vom 19.11.2015 inhaltlich bestehen. (siehe Anlage 6.1)	Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
<u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 09.08.2016 (Anlage 7.2)</u> Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den angepassten Entwurf (vom 18.05.2016). Daher verweisen wir auf die in der ersten Anhörung abgegebene Stellungnahme vom 26.11.2015. (siehe Anlage 6.2)	Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
<u>Fernwärme Ulm, Schreiben vom 26.97.2016 (Anlage 7.3)</u> Unsere Stellungnahme vom 11.12.2015 bleibt weiterhin bestehen. (siehe Anlage 6.3)	Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 20.07.2016 (Anlage 7.4)</u> Unsere Stellungnahme vom 16.12.2015 gilt unverändert weiter. (siehe Anlage 6.4)	Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 29.08.2016 (Anlage 7.5)</u> Abwasser und Gewässer (Abt.1): Im Bebauungsplan sind keine Angaben zur Entwässerung vorhanden. Bitte ergänzen Sie: Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist in die Blau einzuleiten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend angepasst.
In der Begründung ist unter 6.4 Erschließung im letzten Satz der Bau eines Kanals durch die EBU angekündigt. Der Satz entfällt und kann durch folgenden Satz ersetzt werden: "Der Regenwasserkanal ist vom Eigentümer als privater Kanal herzustellen und zu betreiben."	Der Regenwasserkanal wurde im Vorgriff auf die Baumaßnahme bereits im Auftrag des Vorhabenträgers von der EBU verlegt.
Im Zuge der Neubebauung soll das gering belastete Regenwasser in die Große Blau abgeleitet werden. Gegen diese Einleitung bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden: 1. Die Einleitung in die Große Blau ist etwa auf Höhe des Mittelwasserspiegels vorzusehen. Das einmündende Entwässerungsrohr ist bündig mit der Böschungsfläche einzubauen. Böschungsfuß und Böschung an den Einleitungsstellen sind gegen Erosion zu sichern; die Sicherheitsmaßnahmen sind vor Ort in Abstimmung mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU), Herr Huber Tel. 166-3609 oder Herr Kneher Tel 166-6638) festzulegen. 2. Der Beginn und die Fertigstellung der Baumaßnahme ist dem Umweltrechtsamt und den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) rechtzeitig anzuzeigen. 3. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Antragssteller insbesondere zu erkundigen, ob im Bereich der geplanten Anlage bereits Kabel, Versorgungsleitungen und dgl. verlegt sind. 4. Anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzutransportieren und	Die EBU wurde vom Vorhabenträger bereits im Vorfeld beauftragt, im Zuge von anderweitigen Baumaßnahmen in der Gartenstraße den Regenwasserkanal zu verlegen. Die von der EBU gestellten Forderungen und Abstimmungen wurden somit berücksichtigt. SUB V wurde informiert, eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Größenordnung der Maßnahme nicht erforderlich.

ordnungsgemäß zu beseitigen; Bau- und Bauhilfsstoffe sind so zu lagern, dass keine Einengung des Abflussquerschnittes stattfindet und kein Eintrag ins Gewässer erfolgen kann. 5. Gegen Schäden, die durch Rückstau, insbesondere bei Hochwasserereignissen entstehen können, hat der Antragsteller selber entsprechende Vorkehrungen (dichte Rohrleitungen, Vermeidung von Fehlanschlüssen, regelmäßige Wartung, Einbau von Schiebern etc.) zu treffen. 6. Der Betreiber der Anlage haftet für alle Schäden und hat auch für Schadensersatzansprüche Dritter einzutreten, die durch die Anlage verursacht und geltend gemacht werden. 7. Auf die Verpflichtung gem. § 48 (1) WG, wonach die Anlage vom Eigentümer oder Besitzer so zu unterhalten, zu sichern und zu betrieben ist, dass eine Beeinträchtigung des Gewässers möglichst nicht stattfindet, wird hingewiesen. Insbesondere ist die Anlage regelmäßig auf ihren baulichen und betrieblichen Zustand zu überprüfen; festgestellte Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Mehrkosten, die dem Träger der Unterhaltungslast bei der Gewässerunterhaltung entstehen und auf das Vorhandensein der Anlage zurückzuführen sind, sind diesem gem. § 48 (2) WG zu ersetzen. 8. Im Falle von wasserwirtschaftlich notwendigen Wasserbaumaßnahmen oder Änderungen am Gewässer hat der Eigentümer oder Besitzer der Anlage evtl. erforderliche Änderungen seiner Anlage auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entsprechend den Anordnungen der Unteren Wasserbehörde den veränderten Verhältnissen anzupassen.	Der Vorhabenträger ist über seine Verpflichtungen informiert. Die Stellungnahme wurde an ihn weiter geleitet. Diese Verpflichtungen sind privatrechtlicher Natur und nicht Teil des Bebauungsplans.
Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an	Ein Entwässerungsantrag ist bindender Bestandteil des Genehmigungsverfahrens, wird jedoch nicht im Bebauungsplan behandelt. Der Hinweis wird

den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden. Neue Bäume sollen einen Abstand (zu Leitungen) von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,5 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnen wir ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohr zur Achse des Baums und sind in dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.	zur Kenntnis genommen. Bäume werden nicht im Bereich von öffentlichen Leitungen gepflanzt. Der Hinweis ist in diesem Fall hinfällig.
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 31.08.2016 (Anlage 7.6)</u> Belange des Hochwasserschutzes: Der vorgesehene Bebauungsplan ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor. Im Gegensatz zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich. Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und-rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter Pkt. 3.4 in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Der Hinweis ist dem Planer bekannt und wird bei der Planung der Tiefgarage Berücksichtigung finden. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

angefragt werden. Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.	Von einer nachrichtlichen Übernahme des Risikogebietes in die Planzeichnung des Bebauungsplans wird abgesehen, da beinahe der gesamte Geltungsbereich innerhalb des Risikogebiets liegt. Unter 3.4 der textlichen Festsetzungen wurde der Hochwasserschutz behandelt.
<u>Stadt Ulm – SUB/ V Umwelt und Gewerbe-aufsicht, Schreiben vom 08.09.2016 (Anlage 7.7)</u> Altlasten: Im Plangebiet ist auf den Flurstücken 588, 588/7, 588/8 und 588/9 der Altstandort 00860 Bleichstraße 1 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet. Daher ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter Pkt. 3.8 in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.
Bitte die Ziffer 3.8 der Textlichen Festsetzungen wie folgt ändern: "Aushubmaßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen. Nach Abschluss der Aushubmaßnahmen ist ein Dokumentationsbericht der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen."	Pkt. 3.8 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.
Naturschutz: Auf die Stellungnahme vom 08.01.2016 wird verwiesen. (siehe Anlage 6.9) Diese gilt insoweit (s.a. Abstimmung des Freiflächengestaltungsplans) mit folgenden Änderungen/Ergänzungen: Die Begründung zum Bebauungsplan verweist auf das Artenschutzgutachten vom 15.04.2015 (Pkt. 6.6). Hingewiesen wird auch auf die zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen erst ab 01.10. bis längstens Ende Februar Folgejahr (Pkt. 6.7 der Begründung-Entwurf) insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG).	Wir zur Kenntnis genommen.
Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung ist erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dringend empfohlen,	Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung beinhaltet die geforderte Prüfung der Gebäude vor Abbruch, Bericht an SUB V sowie entsprechende Maßnahmen bei Befund. SUB V

unmittelbar (ca. 1 Woche) vor Abbruch der Gebäude und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. durch die ökologische Baubegleitung bestätigen zu lassen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zu berichten. Sollten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, ist ggf. eine Ausnahme/Befreiung durch die Naturschutzbehörde erforderlich. Weiterhin sind die Maßnahmen lt. Artenschutzgutachten Ziffern 7 und 8 – soweit erforderlich – in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.	wird bei allen Schritten einbezogen.
Angesichts der im Sanierungsgebiet Dichterviertel vorgesehenen großflächigen Erneuerung und des damit verbundenen Wegfalls solchen Lebensraums für die Tiere ist zumindest aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes Ersatz zu bieten. Auf den von Jahr zu Jahr kontinuierlichen Rückgang der Tierarten wird hingewiesen. Ebenfalls verweisen wir auf die Empfehlung lt. Artenschutzgutachten Bio-Büro Schreiber Ziffer 8.	Den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wird Folge geleistet. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.
Empfohlen wird angesichts des allgemeinen schleichenden Verlustes von Brutmöglichkeiten/Quartieren für Tiere durch die Baumaßnahmen die Schaffung von folgendem angemessenem Ersatz: wie in Ziffer 6.7 der Begründung – Entwurf – 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Fledermausquartiere-Spaltenkästen (für Quartiere am Gebäude direkt). S.a. Beispiele: www.artenschutz-am-haus.de).	Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Brutmöglichkeiten nach Vorgabe von SUB V vertraglich geregelt.
Bäume und andere Gehölze die wegen der Baumaßnahme nicht unbedingt gefällt werden müssen, sollten erhalten werden.	Es werden nur die Bäume gefällt die für die Baumaßnahme erforderlich sind. Darüber hinaus werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.
Zur Sicherung der natur-/artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind diese (Ziffern 7 und 8 des Gutachtens Bio-Büro Schreiber) ergänzend in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzunehmen sowie (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) im städtebaulichen Vertrag und in der Baugenehmigung zu formulieren.	Es wird darauf verzichtet die Brutmöglichkeiten im Bebauungsplan festzusetzen, da diese Maßnahmen je nach Artenvorkommen variabel sein können, der Bebauungsplan aber über viele Jahre Bestand haben wird. Im Durchführungsvertrag und in der Baugenehmigung werden jedoch je 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Fledermausquartiere gefordert und vereinbart.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Bodenschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Anlage 7.8-7.11 Anhörung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden 5 private EInwendungen vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	**Stellungnahme der Verwaltung:**
<u>Einwender 1, Schreiben vom 01.08.2016 (Anlage 7.8)</u> Als Eigentümerin des Grundstücks XX, das einen Teil des in Privatbesitz befindlichen Innenhofs darstellt und direkt an die Bleichstraße angrenzt, möchte ich mich hiermit nochmals, wie bereits mündlich in der Bürgeranhörung vom 28. August geschehen, zum Thema Durch"fahrt" äußern.	
Gegen den geplanten Neubau habe ich keine grundsätzlichen Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Beim Thema Durch"fahrt" schrillen allerdings auch bei mir die Alarmglocken. Auch ich sehe ein Problem auf die Hofanlieger zukommen, sollte die Absicht bestehen, den Baustellenverkehr über den Hof abzuwickeln und möchte diesem Ansinnen schon von vornherein mit Nachdruck widersprechen. Erstens würde durch die schweren Fahrzeuge die Asphaltdecke über die Maßen beansprucht und zweitens würde der zusätzliche LKW-Verkehr durch dieses „Nadelöhr" die ohnehin schon beengte Situation in allen Hofbereichen, vor allem aber vor den Garageneinfahrten (auch auf der gegenüberliegenden Seite vor dem eingeschossigen Bürogebäude werden Fahrzeuge abgestellt) noch zusätzlich verschärfen.	Die Baustelleneinrichtung wird vor Beginn der Maßnahmen mit der Stadt Ulm und den betroffenen Angrenzern abgestimmt. Der Vorhabenträger wird die Baustelle von Süden her über die Gartenstraße anfahren und abwickeln. Eine mögliche Nutzung des Blockinnenbereichs im Rahmen der Baustellenabwicklung ist nur in absoluten Sonderfällen und nach Absprache mit den betroffenen Angrenzern geplant. Die Baustelleneinrichtung wird ausschließlich auf dem eigenem Grundstück erfolgen unter der Maßgabe, dass die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude weiterhin gewährleistet ist.
Außerdem bliebe zu prüfen, ob eine, wenn auch nur vorübergehende, Ausweitung des Verkehrs durch die Grundbucheinträge gedeckt wäre.	Die gegenseitig getroffenen Überfahrtsrechte sind Privatrecht und von den Eigentümern zu klären.
An dieser Stelle möchte ich außerdem nochmals auf die Fremdparkersituation vor allem auf meinem Teil des Grundstücks ansprechen, die von Ihnen aus meiner Sicht bisher noch völlig verkannt und verharmlost wird. Es ginge vielleicht noch an wenn wie von SUB dargestellt nur ein paar abendliche Stadtbummler das Problem wären. In der Realität ist der Hof jedoch morgens bis abends widerrechtlich zugeparkt. Dagegen wurde schon in verschiedensten Maßnahmen ergriffen – bisher	Die Fremdparkersituation im Blockinnenbereich steht nicht im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Gartenstraße 20 und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu klären. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, Maßnahmen gegen Fremdparken liegen somit nicht im Handlungsspielraum der Stadt Ulm.

allesamt vergeblich (und nebenbei teuer). Der Anbringung eines Pollers bzw. einer Schranke spricht entgegen, dass dort den ganzen Tag über ein vielzähliger Liefer- und Personenverkehr rollt, sonlange im hinteren Hofbereich Gewerbebetriebe welcher Art auch immer ansässig sind. Ob eine mögliche zukünftige Überbauung des Einfahrtsbereiches zur Verbesserung der Situation beitragen könnte, bliebe abzuwarten. Ansonsten wird dieser Bereich immer ein Problembereich bleiben.	
<u>Einwender 2, Schreiben vom 24.07.2016 (Anlage 7.9)</u> Wir sind Anlieger zum o.g. Bauvorhaben mit der Parzelle XX zu der Parzelle 588/7.	
Meine Frage ist: Wo ist die genannte Tiefgarage vorgesehen unter den Gebäuden IV, VII oder unter der Parzelle 588/7? Und wo ist die Zufahrt geplant zur Tiefgarage von der Gartenstraße oder von der Bleichstraße? Auch ist mir der Sinn der drei Kreispunkte in Parzelle 588/7 kein Begriff.	Die genannte Tiefgarage wird unter den Gebäuden und teilweise unter dem nördlichen Teil des Flurstücks 588/7 entstehen. Die Zufahrt wird über eine Rampe von der Gartenstraße aus erfolgen. Die dargestellten „Kreispunkte“ stellen gemäß Festsetzung 1.6.1 die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume dar.
Den Baugrund betreffend ist mir aus der mündlichen Überlieferung bekannt, dass das Gebiet vor 1900 einmal Auffüllplatz war von der Stadt Ulm. Ich erinnere mich nur an die Schieflage des Gebäudeblocks in der Goethestraße in den 1960er Jahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Einwender 3, Schreiben vom 01.08.2016 (Anlage 7.10)</u> Wir sind Besitzer einer Eigentumswohnung im Haus Ulm, Gartenstraße XX. Bisher hatten wir eine freie Sicht auf die Bebauung und die Hofgrundstücke Gartenstraße/Bleichstraße.	Die freie Sicht von der Gartenstraße XX auf den Blockinnenbereich und die umliegende Bebauung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der Neubau westlich und weit außerhalb des Sichtfeldes der Gartenstraße XX entsteht.
Laut Bebauungsplan soll nun ein 7-geschossiger Wohnblock in der Gartenstraße 20 hochgezogen werden. Die bisher bestehenden Wohnhäuser sind wesentlich niedriger. Ein solch hoher Block passt nicht zu den Nachbargebäuden. Es wäre wie ein Hochhaus. Wir legen hiermit Einspruch gegen diese 7-geschossige Bauweise ein. Zwei Etagen weniger wären besser und würden auch besser zu dem bisherigen Gebäudebestand passen.	Der 7-geschossige Baukörper entlang der Gartenstraße stellt einen städtebaulichen Sonderbaustein dar, der sich gewollt von der umgebenden Abstandsbebauung abheben soll. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Neubau auf Grund der im Vergleich zur umgebenden Bestandbebauung niedrigeren Geschosshöhen und dem Flachdach nur rund 1 Geschoss höher als der westlich anschließende Baukörper

Desweiteren befürchten wir mehr Verkehr durch die geplante Tiefgarage. Bisher hielt sich das Verkehrsaufkommen im Rahmen – vor allem am Wochenende war auf dem Hofgrundstück Bleichstraße wenig Verkehr und Lärm. Bekommt die geplante Tiefgarage Zufahrt bzw. Zugang von der Bleichstraße her, ändert sich das bestimmt. Auch hier legen wir Einspruch ein.	Gartenstraße 22 in Erscheinung treten wird. Der erhöhte Baukörper hat weder in Bezug auf Verschattung oder Lärmeinwirkungen noch in Bezug auf den Verkehr negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Gartenstraße aus. Die auf dem Grundstück vorgesehenen oberirdischen Stellplätze (ca. 10 Stück) werden ebenfalls über die Gartenstraße angefahren. Somit wird im Blockinnenbereich durch das Neubauvorhaben kein merkliches zusätzliches Verkehrsaufkommen von der Bleichstraße her entstehen.
<u>Einwender 4, Schreiben vom 30.08.2016 (Anlage 7.11)</u> Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gartenstraße 20 erhebe ich in aller Form Einspruch.	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Einspruch erfolgt wegen des bestehenden Geh- und Fahrrechts auf unserem Grundstück Bleichstraße XX.	Das Geh- und Fahrrecht stellt eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit dar und wird durch die öffentlich-rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht tangiert.
Wegen des Neubaus ist erheblich mehr Verkehr zu erwarten.	Die Erschließung der im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben entstehenden Tiefgarage und der 10 oberirdischen Stellplätze erfolgt von der Gartenstraße aus. Im Blockinnenbereich ist auf Grund des Neubauvorhabens deshalb kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Die privatrechtlichen Vereinbarungen werden nicht eingeschränkt, sofern sie überhaupt Aussagen machen zur Anzahl der Fahrzeugbewegungen.
Desweiteren entsteht ein Durchgang von der Bleichstraße zu Gartenstraße, der bisher nicht vorhanden war. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Durchgang von Fremden benützt wird. Vor Erteilung des Baurechts muss das Geh- und Fahrrecht neu geklärt werden.	Die rein fußläufige Durchwegungsmöglichkeit von der Gartenstraße zur Bleichstraße ist ein vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan losgelöstes städtisches Ziel, das im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ verfolgt wird. Der Durchgang würde im Blockinnenbereich ausschließlich auf privaten Grundstücken erfolgen, bedarf also der ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümer. Die bestehenden Geh- und Fahrrechte im Bereich des Blockinnenbereichs zugunsten der unmittelbaren Angrenzer reichen nicht für die Sicherung einer öffentlichen Durchwegung aus. Der Durchgang muss daher

	gesondert mit den betroffenen Grundstückseigentümer besprochen und geregelt werden. Die Stadt Ulm benötigt dafür nicht explizit eine dingliche Sicherung der Durchwegung, eine formlose Duldung von gelegentlichen Fußgängern ist aus städtischer Sicht auseichend. Auswirkungen auf das Vorhaben Gartenstraße 20 hat dies jedoch nicht, da dessen Erschließung weitestgehend über die Gartenstraße und das eigene Grundstück gesichert ist.
<u>Einwender 5, Schreiben vom 18.08.2016 (Anlage 7.12)</u> Hiermit widerspreche ich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gartenstraße 20" in aller Form, da das Planvorhaben nicht vereinbar ist mit dem bestehenden Geh- und Fahrrecht.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tangiert die bestehenden Geh- und Fahrrechte nicht.
Begründung: 1. Das Bauvorhaben nutzt über alle Maßen mein Grundstück XX. Zwar besteht ein Geh- und Fahr-Recht zugunsten des Grundstücks 588/7, aber das wurde zu einer Zeit eingetragen, als das Gesamtareal geteilt wurde und die Werkstatt und die Garagen von 588/7 nur von der Bleichstraße aus angefahren werden konnten. Bei 588/7 handelt es sich nicht um ein innenliegendes Grundstück, sondern es lag und liegt direkt zugängig an der Gartenstraße. Als dieses Geh- und Fahrrecht eingetragen wurde, waren eine Werkstatt und 2 Garagen betroffen. Der Verkehr war naturgemäß gering. Es gab 4 Anwohner und maximal 2 Fahrzeuge. Bei der jetzigen Planung sprechen wir von über 50 Anwohnern und sicher damit über 15-20 Fahrzeugen, plus tägliche Besucher, Andienung von Lieferanten, Speditionen und Paketdiensten. Es ist von einem 10-20 fachen Aufkommen auszugehen. Das war nicht die Grundlage für das Geh- und Fahr-Recht. Ich sehe damit keine Gültigkeit mehr, denn dieses Aufkommen würde quasi öffentlichen Straßen gleich kommen und damit einer Enteignung meines Grundes. Die geplante Nutzung widerspricht § 1020 BGB wonach das eingetragene Recht stets so auszuüben ist, dass der Eigentümer des	Das Neubauvorhaben wird zu keiner zusätzlichen Nutzung des Grundstücks des Einwenders führen. Sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage, zu den 10 oberirdischen Stellplätzen als auch die fußläufige Erschließung erfolgt von der Gartenstraße aus. Die Erschließung des Neubaus wird somit über die Gartenstraße erfolgen. Das Grundstück des Einwenders wird zukünftig lediglich im südwestlichen Teil für die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen befahren. Das Aufkommen auf dem Grundstück wird sich somit nicht erhöhen sondern sogar verringern, da nicht mehr über die Bleichstraße zugefahren wird.

dienenden Grundstückes und das dazugehörige Grundstück nicht über das ursprüngliche Vereinbarte hinaus beeinträchtigt werden. Das ist bei der momentanen Planung nicht der Fall und somit ist eine derartige Erweiterung des Geh- und Fahrrechtes unzulässig (vgl. auch LG Regensburg, Beschluss vom 22.08.2007, AZ 1 0 1099/07) und somit auch die derzeitige Planung in dieser Form.	
2. Das geplante Bauvorhaben hat als Konsequenz das Erlöschen des Geh- und Fahrrechts. Das Geh- und Fahrrecht wurde eingetragen, um die Garagen und die Werkstatt von 588/7 anfahren zu können. Mit Abbruch derselben und der Möglichkeit das neue Gebäude von anderer Seite aus anfahren zu können, erlischt die Begründung für das Geh- und Fahrrecht.	Das Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird davon nicht tangiert. Dessen Wirksamkeit ist von den Beteiligten privatrechtlich zu klären.
3. Laut Plan befindet sich ein Teil des neuen Gebäudes auf Gemarkung 593/3. Für dieses Grundstück besteht überhaupt kein Geh- und Fahr-Recht. Die Bewohner des neuen Gebäudes, das sowohl auf Grundstück 588/7 als auch auf 593/3 gründet, müssten also separiert werden in solche mit und ohne Fahrrecht. Dies ist natürlich nicht möglich.	Das Geh- und Fahrrecht stellt eine Grunddienstbarkeit dar und ist nicht Planungsinhalt des Bebauungsplans. Die Grundstückszuschnitte der Flurstücke Nrn. 588/7, 593 und 593/3 werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben angepasst.
4. Das Geh- und Fahr-Recht des Grundstückes 588/7 reicht nicht aus, um eine halböffentliche Durchwegungsmöglichkeit zu schaffen. In der Begründung heißt es im Abschnitt 6.4 „Zur Stärkung der fußläufigen Erschließung des Grundstücks wird westlich des Neubaus von der Gartenstraße aus eine neue halböffentliche Durchwegungsmöglichkeit geschaffen, die durch den Blockinnenhof bis zur Bleichstraße führt“. Dieser Planung widerspreche ich. Die Grundstücke sind in privater Hand und weder öffentlich noch halböffentlich. Das Geh- und Fahrrecht des Grundstücks 588/7 reicht als Begründung dafür in keiner Form aus.	Die rein fußläufige Durchwegung von der Gartenstraße zur Bleichstraße ist ein vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan losgelöstes städtisches Ziel, das im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Dichterviertel“ verfolgt wird. Da die gewünschte fußläufige Durchwegung ausschließlich auf privaten Grundstücken erfolgen würde ist eine Zustimmung der Eigentümer unumgänglich. Die Formulierung "halböffentliche Durchwegung" ist insofern irreführend da es für die Stadt ausreichen würde den Fußgängern die Querung des Hofes nicht explizit zu verbieten. Eine Erweiterung der bestehenden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit ist zwar möglich, aber aus Sicht der Stadt nicht zwingend erforderlich. Das formlose Einverständnis der Eigentümer wäre ausreichend, zumal die zu erwartende Fußgängerfrequenz als sehr niedrig eingestuft wird. Die Formulierung "halböffentliche Durchwegung" wird in der Beschlussvorlage und der Begründung geändert in "fußläufige Durchwegungsmöglichkeit", um weitere

	Missverständnisse zu vermeiden.
5. Das geplante Gebäude hat seinen Haupteingang nicht zur Gartenstraße hin, sondern in Richtung meines Grundstücks 588/8. Das erweckt den Eindruck, dass das Gebäude durch meinen Innenhof erschlossen wird und erhöht damit die Besucher- und Lieferantenfrequenz über mein Grundstück. Der Eingang muss zur Gartenstraße hin verlegt werden.	Der Haupteingang des Gebäudes liegt auf der östlichen Gebäudeseite zum östlichen Teil des eigenen Grundstücks (Flst.-Nr. 588/7). Der Haupteingang liegt in unmittelbarer Nähe zum Zugang zur Gartenstraße und wird über diese erschlossen. Die Befürchtung einer erhöhten Besucher- und Lieferantenfrequenz kann deshalb nicht geteilt werden.
6. Im gesamten Bebauungsplan wird von einer Begrünung des Innenhofs geschrieben und auch Bilder sollen den Eindruck erwecken bei mir stünden Bäume und es würde mit dem Bauvorhaben ein grüner Innenhof geschaffen. Dem ist nicht so. Es ist mir aus vielerlei Gründen nicht möglich hier eine Begrünung zu schaffen.	Die Umgestaltung des Blockinnenbereichs ist ein städtebauliches Ziel, das im Rahmen des Sanierungsgebietes „Dichterviertel“ umgesetzt werden soll. Der Blockinnenbereich befindet sich jedoch vollständig in privatem Eigentum. Die Realisierung ist daher maßgeblich abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer des Blockinnenbereichs. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Freiflächen des Flurstücks Nr. 588/7 als erster Baustein neu gestaltet. Diese Maßnahmen erfolgen jedoch eigenständig und unabhängig von eventuellen zukünftigen Maßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken. Die (Um-) Gestaltung des gesamten Blockinnenbereichs ist nicht Planungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gartenstraße 20“.
Abschließend möchte ich hinzufügen, dass ich zwar vehement gegen das Planungsverfahren mit der derzeitigen Verkehrsführung bin und mich mit allen mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen wehren werde, jedoch nichts gegen das geplante Gebäude an sich habe. Bei einer veränderten Führung der Verkehrs- und Erschließungswege werde ich meinen Einspruch zurückziehen und bin dann auch kooperationsbereit z.B. in Bezug auf einen Fußweg über mein Grundstück.	Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorbehalte gegen die Verkehrsführung können ausgeräumt werden. Die fußläufige Durchquerungsmöglichkeit über den Blockinnenbereich wird seitens der Stadt in einem weiteren Schritt eruiert werden.

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 04. Aug. 2016
HAL | I | V | V
zdA

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH

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

Stadt Ulm
SUB I - Ka
89070 Ulm

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

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11/K
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz
Telefon 0731 / 166-18 30
Telefax 0731 / 166-18 19
rolf.herrmann@ulm-netze.de

28.07.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße 20", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH vom 19.11.2015 inhaltlich bestehen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.
Martin Engels

i. A.
Florian Meier

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 9. August 2016 10:57
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Gartenstraße 20

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen den angepassten Entwurf (vom 18.5.2016).
Daher verweisen wir auf die in der ersten Anhörung abgegebene Stellungnahme vom 26.11.2015.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134
Internet: www.polizei-ulm.de
E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de **(Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)**

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 28. Juli 2016
HAL I II III IV V
zdA d

FERNWÄRME ULM

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21
89077 Ulm
Postfach 1740 · 89007 Ulm
Telefon 07 31 / 39 92-0
Telefax 07 31 / 3 65 46
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3
89073 Ulm
Postfach 3867 · 89028 Ulm
Telefon 07 31 / 1 66-0
Telefax 07 31 / 1 66-14 69
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

FUG Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Durchwahl	Datum
		H. Nagel/HAB	39 92 – 1 37	26.07.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße 20", Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

unsere Stellungnahme vom 11.12.2015 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

R. Schöller T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und
Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart
Geschäftsführer: Klaus Eder, Ulm,
Dipl.-Ing. Reiner Hönes, Stuttgart.
Sitz der Gesellschaft: Ulm

Amtsgericht Ulm, HRB 463
Bank: Sparkasse Ulm
IBAN: DE21 6305 0000 0000 0187 00
BIC: SOLADES1ULM
USt-IdNr. DE 811717244
St.-Nr. 88002/16900
Zoll-Nr. 5068975

Anlage 7.4 zu GD 382/16

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 26. Aug. 2016

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

MF: SnB III a

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 20.07.2016
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 24.08.2016
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße 20", Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

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

Unsere Stellungnahme vom 16.12.2015 gilt unverändert weiter.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.
Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umw
und Baurecht

Eing. 31. Aug. 2016

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 7.5 zu GD 382/16

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/GS/MK

Ulm, 29.08.2016
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

MF: SUB III Gl.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gartenstraße 20"

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Im Bebauungsplan sind keine Angaben zur Entwässerung vorhanden. Bitte ergänzen Sie:

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist in die Blau einzuleiten.

In der Begründung ist unter 6.4 Erschließung im letzten Satz der Bau eines Kanals durch die EBU angekündigt. Der Satz entfällt und kann durch:

> ***Der Regenwasserkanal ist vom Eigentümer als privater Kanal herzustellen und zu betreiben.***

ersetzt werden.

Im Zuge der Neubebauung soll das gering belastete Regenwasser in die Große Blau abgeleitet werden. Gegen diese Einleitung bestehen aus fachtechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Nebenbestimmungen eingehalten werden:

1. Die Einleitung in die Große Blau ist etwa auf Höhe des Mittelwasserspiegels vorzusehen. Das einmündende Entwässerungsrohr ist bündig mit der Böschungsfläche einzubauen. Böschungsfuß und Böschung an den Einleitungsstellen sind gegen Erosion zu sichern; die Sicherungsmaßnahmen sind vor Ort in Abstimmung mit den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU, Herr Huber Tel. 166-3609 oder Herr Kneher Tel. 161-6638) festzulegen.
2. Der Beginn und die Fertigstellung der Baumaßnahme ist dem Umweltrechtsamt und den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm (EBU) rechtzeitig anzuzeigen.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Antragsteller insbesondere zu erkundigen, ob im Bereich der geplanten Anlage bereits Kabel, Versorgungsleitungen und dgl. verlegt sind.
4. Anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu beseitigen; Bau- und Bauhilfsstoffe sind so zu lagern, dass keine Einengung des Abflußquerschnittes stattfindet und kein Eintrag ins Gewässer erfolgen kann.
5. Gegen Schäden, die durch Rückstau, insbesondere auch bei Hochwasserereignissen entstehen können, hat der Antragsteller selbst entsprechende Vorkehrungen (dichte Rohrleitung, Vermeidung von Fehlanschlüssen, regelmäßige Wartung, Einbau von Schiebern etc.) zu treffen.
6. Der Betreiber der Anlage haftet für alle Schäden und hat auch für Schadensersatzansprüche Dritter einzutreten, die durch die Anlage verursacht und geltend gemacht werden.
7. Auf die Verpflichtung gem. § 48 (1) WG, wonach die Anlage vom Eigentümer oder Besitzer so zu unterhalten, zu sichern und zu betreiben ist, daß eine Beeinträchtigung des Gewässers möglichst nicht stattfindet, wird hingewiesen. Insbesondere ist die

Anlage regelmäßig auf ihren baulichen und betrieblichen Zustand zu überprüfen; festgestellte Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Mehrkosten, die dem Träger der Unterhaltungslast bei der Gewässerunterhaltung entstehen und auf das Vorhandensein der Anlage zurückzuführen sind, sind diesem gem. § 48 (2) WG zu ersetzen.

8. Im Falle von wasserwirtschaftlich notwendigen Wasserbaumaßnahmen oder Änderungen am Gewässer hat der Eigentümer oder Besitzer der Anlage evt. erforderliche Änderungen seiner Anlage auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung entsprechend den Anordnungen der Unteren Wasserbehörde den veränderten Verhältnissen anzupassen.

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Neue Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnen wir ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohe zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.

<u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u>

Keine Stellungnahme

<u>Kaufmännische Dienste (Abt III):</u>

Keine Stellungnahme

<u>Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):</u>

Keine Stellungnahme

i.A.

Chericoni

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Kastler

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de; info@ulm.de

Tübingen 31.08.2016
Name Sandra Kreußer
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-30-II/2511.2-2101.0-142-40
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 20.07.2016

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Gartenstraße 20“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

1. Belange des Hochwasserschutzes

Der vorgesehene Bebauungsplan ist bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor.

Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.

Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK als Shape-Datei können bei der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sollen nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan übernommen werden.

gez.
Kreußer

Hinweis: Um Mitteilung über das Abwägungsergebnis wird gebeten.

Nr. 21-15/2511.2-2101.0-142-40

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Per E-Mail: info@alb-donau-kreis.de

und

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Per E-Mail:sekretariat@rvdi.de
CC: martin.samain@rvdi.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 31.08.2016
Regierungspräsidium

gez.
Kreußer

SUB V-457/15-NZ/BP

08.09.2016
Nst.: 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße 20";
Schreiben SUB vom 20.07.2016 SUB-Ka; Stellungnahme SUB V vom 08.01.2016

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Im Plangebiet ist auf den Flurstücken 588, 588/7, 588/8 und 588/9 der Altstandort 00860 Bleichstraße 1 im Altlastenkataster erfasst.

Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B = Entsorgungsrelevanz bewertet. Daher ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Bitte die Ziffer 3.8 der Textlichen Festsetzungen wie folgt ändern:

Aushubmaßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen. Nach Abschluss der Aushubmaßnahmen ist ein Dokumentationsbericht der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht vorzulegen.

Naturschutz

Auf die Stellungnahme vom 08.01.2016 wird verwiesen. Diese gilt insoweit (s.a. Abstimmung des Freiflächengestaltungsplans) mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:

Die Begründung zum Bebauungsplan verweist auf das Artenschutzgutachten vom 15.04.2015. (Ziff. 6.6). Hingewiesen wird auch auf die zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen erst ab 01.10. bis längstens Ende Februar Folgejahr (Ziffer 6.7 der Begründung-Entwurf) insbesondere zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung ist erforderlich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dringend empfohlen, unmittelbar (ca. 1 Woche) vor Abbruch der Gebäude und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. durch die ökologische Baubegleitung bestätigen zu lassen. Der unteren Naturschutzbehörde ist zu berichten. Sollten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, ist ggfs. eine Ausnahme/Befreiung durch die Naturschutzbehörde erforderlich. Weiterhin sind die Maßnahmen lt. dem Artenschutzgutachten Ziffern 7 und 8 - soweit erforderlich - in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Angesichts der im Sanierungsgebiet Dichterviertel vorgesehenen großflächigen Erneuerung und des damit verbundenen Wegfalls solchen Lebensraums ist für Tiere zumindest aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes Ersatz zu bieten. Auf den von Jahr zu Jahr kontinuierlichen Rückgang der Tierarten wird hingewiesen. Ebenfalls verweisen wir auf die Empfehlung lt. dem Artenschutzgutachten Bio-Büro Schreiber Ziffer 8.
Empfohlen wird angesichts des allgemeinen schleichenden Verlustes von Brutmöglichkeiten/ Quartieren für Tiere durch die Baumaßnahmen die Schaffung von folgendem angemessenem Ersatz: wie in Ziffer 6.7 der Begründung - Entwurf - 5 Kästen für Höhlenbrüter und 5 Fledermausquartiere-Spaltenkästen (für Quartiere am Gebäude direkt s.a. Beispiele: www.artenschutz-am-haus.de).

Bäume und andere Gehölze die wegen der Baumaßnahme nicht unbedingt gefällt werden müssen, sollten erhalten werden.

Zur Sicherung der natur-/artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind diese (Ziffern 7 und 8 des Gutachtens Bio-Büro Schreiber) ergänzend in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzunehmen sowie (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde) im städtebaulichen Vertrag und in der Baugenehmigung zu formulieren.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Bodenschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.

I. A.

Schwarz

MF: NSB Frau Stich z.K.

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH
z.Hd. Herrn Jan Grube
Neue Straße 102
89073 Ulm

01. August 2016

Ulm – Dichterviertel
Bauvorhaben Edelmann, Gartenstraße 20

Sehr geehrter Herr Grube,

als Eigentümerin des Grundstücks , das einen Teil des in Privatbesitz befindlichen Innenhofs darstellt und direkt an die Bleichstraße angrenzt, möchte ich mich hiermit nochmals, wie bereits mündlich in der Bürgeranhörung vom 28. August geschehen, zum Thema Durch"fahrt" äußern. Den Ausführungen von kann ich mich insoweit anschließen, als auch ich gegen den geplanten Neubau keine grundsätzlichen Einwendungen habe. Beim Thema Durch"fahrt" schrillen allerdings auch bei mir die Alarmglocken. Wie explizit von angesprochen, sehe auch ich ein Problem auf die Hofanlieger zukommen, sollte die Absicht bestehen, den Baustellenverkehr über den Hof abzuwickeln und möchte diesem Ansinnen hiermit schon von vornherein mit Nachdruck widersprechen. Erstens würde durch die schweren Fahrzeuge die Asphaltdecke über die Maßen beansprucht und zweitens würde der zusätzliche LKW-Verkehr durch dieses „Nadelöhr" die ohnehin schon beengte Situation in allen Hofbereichen, vor allem aber vor den Garageneinfahrten (auch auf der gegenüberliegenden Seite vor dem eingeschossigen Bürogebäude werden Fahrzeuge abgestellt) noch zusätzlich verschärfen. Außerdem bliebe zu prüfen, ob eine, wenn auch nur vorübergehende, Ausweitung des Verkehrs durch die Grundbucheinträge gedeckt wäre.

An dieser Stelle möchte ich außerdem nochmals die Fremdparkersituation vor allem auf meinem Teil des Grundstücks ansprechen, die von Ihnen aus meiner Sicht bisher immer noch völlig verkannt und verharmlost wird. Es ginge vielleicht noch an wenn, wie von dargestellt, nur ein paar abendliche Stadtbummler das

Problem wären. In der Realität wird der Hof jedoch von morgens bis abends widerrechtlich zugeparkt. Dagegen wurden schon die verschiedensten Maßnahmen ergriffen – bisher allesamt vergeblich (und nebenbei teuer). Der Anbringung eines Pollers bzw. einer Schranke spricht entgegen, dass dort den ganzen Tag über ein vielzähliger Liefer- und Personenverkehr rollt, solange im hinteren Hofbereich Gewerbebetriebe welcher Art auch immer ansässig sind. Ob eine mögliche zukünftige Überbauung des Einfahrtsbereichs zur Verbesserung der Situation beitragen könnte, bliebe abzuwarten. Ansonsten wird dieser Bereich immer ein Problembereich bleiben.

Ich hoffe auf Ihr Verständnis bezüglich meiner Einwendungen. Grundsätzlich kann ich Ihnen jedoch meine Unterstützung hinsichtlich Ihrer Bemühungen um eine Aufwertung des Areals zusichern.

Mit freundlichen Grüßen

und Bau
Eing. 25. Juli 2016
HAL | I | II | III | IV | V
zdA

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Z,H.von S.Pianezzola
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

den, 24.07.2016

Bauvorhaben Gartenstr.20 89077 Ulm
Ihr Zeichen SUB-III-PI.

Sehr geehrter Herr Pinezzola,

Wir sind Anlieger zum o.g. Bauvorhaben

Meine Frage ist: Wo ist die genannte Tiefgarage vorgesehen unter den Gebäuden IV, VII oder unter der Parzelle 588/7?
Von wo ist die Zufahrt geplant zur Tiefgarage von der Gartenstrasse oder von der Blaichstrasse?
Auch ist mir der Sinn der 3 Kreispunkte in Parzelle 588/7 kein Begriff.
Den Baugrund betreffend ist mir aus der mündlichen Überlieferung bekannt, das das Gebiet vor 1900 einmal Auffüllplatz war von der Stadt Ulm. Ich erinnere mich nur an die Schieflage des Gebäudeblocks in der Göthestr. in den1960 Jahren.

Für eine Auskunft wäre ich Ihnen dankbar

Mit freundlichem Gruß

Ulm,O1. August 2016

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 04. Aug. 2016
HAL I. II III IV V
zdA

Stadt Ulm

Baurechtsamt

Münchner Str. 2

89073 Ulm

Bebauungsplan Ulm, Gartenstraße 20

Hier: Einspruch gegen die geplante 7-stöckige Bebauung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Besitzer einer Eigentumswohnung . Bisher hatten wir eine freie Sicht auf die Bebauung und die Hofgrundstücke Gartenstraße/Bleichstraße.

Laut Bebauungsplan soll nun ein 7-geschossiger Wohnblock in der Gartenstraße 20 hochgezogen werden. Die bisher bestehenden Wohnhäuser sind wesentlich niedriger. Ein solch hoher Block paßt nicht zu den Nachbargebäuden. Es wäre wie ein Hochhaus.

Wir legen hiermit Einspruch gegen diese 7-geschossige Bauweise ein.

Zwei Etagen weniger wären besser und würden auch besser zu dem bisherigen Gebäudebestand passen.

Desweiteren befürchten wir mehr Verkehr durch die geplante Tiefgarage. Bisher hielt sich das Verkehrsaufkommen im Rahmen – vor allem am Wochenende war auf dem Hofgrundstück Bleichstraße wenig Verkehr und Lärm. Bekommt die geplante Tiefgarage Zufahrt bzw. Zugang von der Bleichstraße her, ändert sich dies bestimmt.

Auch hier legen wir Einspruch ein.

Wir bitten, die Bebauungspläne noch einmal zu überprüfen und zu ändern.

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 30. Aug. 2016

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

z.K.: SNB III .esl.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung Umwelt Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Ulm, 25.08.2016

Neubau Gartenstraße 20, 89077 Ulm
Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gartenstr. 20 erhebe ich in aller Form Einspruch.

Der Einspruch erfolgt wegen des bestehenden Geh- und Fahrrechts auf unserem Grundstück Bleichstraße .

Wegen des Neubaus ist erheblich mehr Verkehr zu erwarten.
Desweiteren entsteht ein Durchgang von der Bleichstraße zur Gartenstraße, der bisher nicht vorhanden war.
Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Durchgang von Fremden benützt wird.

Vor Erteilung des Baurechts muss das Geh- und Fahrrecht neu geklärt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 7.12 zu GD 382/16

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 22. Aug. 2016

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

z.K.: GrB III

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

18.8.2016

Einspruch gegen 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gartenstrasse 20 '

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gartenstrasse 20 in aller Form, da das Planvorhaben nicht vereinbar ist mit dem bestehenden Geh- und Fahrrecht.

Begründung:

1. Das Bauvorhaben nutzt über alle Massen mein Grundstück . Zwar besteht ein Geh- und Fahr-Recht zugunsten des Grundstücks 588/7, aber das wurde zu einer Zeit eingetragen, als das Gesamtareal geteilt wurde und die Werkstatt und die Garagen von 588/7 nur von der Bleichstrasse aus angefahren werden konnten. Bei 588/7 handelt es sich nicht um ein innenliegendes Grundstück, sondern es lag und liegt direkt zugängig an der Gartenstrasse.
Als dieses Geh- und Fahrrecht eingetragen wurde, waren davon eine Werkstatt und 2 Garagen betroffen. Der Verkehr war naturgemäß gering. Es gab 4 Anwohner und maximal 2 Fahrzeuge.
Bei der jetzigen Planung sprechen wir von über 50 Anwohnern und sicher damit über 15-20 Fahrzeugen, plus tägliche Besucher, Andienung von Lieferanten, Speditionen und Paketdiensten. Es ist von einem 10-20 fachen Aufkommen auszugehen. Das war nicht die Grundlage für das Geh- und Fahr-Recht. Ich sehe damit keine Gültigkeit mehr, denn dieses Aufkommen würde einer quasi öffentlichen Strasse gleich kommen und damit einer Enteignung meines Grundes. Die geplante Nutzung widerspricht § 1020 BGB wonach das eingetragene Recht stets so auszuzüben ist, dass der Eigentümer des dienenden Grundstückes und das dazugehörige Grundstück nicht über das ursprüngliche Vereinbarte hinaus beeinträchtigt werden. Nur das unbedingt Notwendige ist gestattet. Das Geh- und Fahrrecht muss vom Berechtigen also möglichst schonend ausgeübt werden. Dies ist bei der momentanen Planung nicht der Fall und somit ist eine derartige Erweiterung des Geh- und Fahrrechts unzulässig (vgl. auch LG Regensburg, Beschluss vom 22.8.2007, AZ 1 0 1099/07) und somit auch die derzeitige Planung in dieser Form.

2. Das geplante Bauvorhaben hat als Konsequenz das Erlöschen des Geh- und Fahrrechtes. Das Geh- und Fahrrecht wurde eingetragen, um die Garagen und die Werkstatt von 588/7 anfahren zu können. Mit Abbruch derselben und der Möglichkeit, das neue Gebäude von anderer Seite aus anfahren zu können, erlischt die Begründung für das Geh- und Fahrrecht.

3. Laut Plan befindet sich ein Teil des neuen Gebäudes auf Gemarkung 593/3. Für dieses Grundstück besteht überhaupt kein Geh- und Fahr-Recht. Die Bewohner des neuen Gebäudes, das sowohl auf Grundstück 588/7 also auch auf 593/3 gründet, müssten also separiert werden in solche mit und ohne Fahrrecht. Dies ist natürlich nicht möglich.

4. Das Geh- und Fahr-Recht des Grundstückes 588/7 reicht nicht aus, um eine halböffentliche Durchwegungsmöglichkeit zu schaffen. In der Begründung heißt es im Abschnitt 6.4 '*Zur Stärkung der fußläufigen Erschließung des Grundstücks wird westlich des Neubaus von der Gartenstraße aus eine neue halböffentliche Durchwegungsmöglichkeit geschaffen, die durch den Blockinnenhof bis zur Bleichstraße führt*'. Dieser Planung widerspreche ich. Die Grundstücke sind in privater Hand und weder öffentlich noch halböffentlich. Das Geh- und Fahrrecht des Grundstückes 588/7 reicht als Begründung dafür in keiner Form aus.

5. Das geplante Gebäude hat seinen Haupteingang nicht zur Gartenstraße hin, sondern in Richtung . Das erweckt den Eindruck, dass das Gebäude durch meinen Innenhof erschlossen wird und erhöht damit die Besucher und Lieferanten Frequenz über mein Grundstück. Der Eingang muss zur Gartenstraße hin verlegt werden.

6. Im gesamten Bebauungsplan wird von einer Begrünung des Innenhofes geschrieben und auch Bilder sollen den Eindruck erwecken bei mir stünden Bäume und es würde mit dem Bauvorhaben ein grüner Innenhof geschaffen.
Dem ist nicht so! Es ist mir aus vielerlei Gründen nicht möglich hier eine Begrünung zu schaffen.

Abschließend möchte ich hinzufügen, dass ich zwar vehement gegen das Planungsvorhaben mit der derzeitigen Verkehrsführung bin und mich mit allen mir zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen wehren werde, jedoch nichts gegen das geplante Gebäude an sich habe. Bei einer veränderten Führung der Verkehrs- und Erschließungswege werde ich meinen Einspruch zurückziehen und bin dann auch kooperationsbereit z.B. in Bezug auf einen Fußweg über mein Grundstück.