

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.02.2018 bis einschl. 23.03.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Einwender Nr. 1,</u> Schreiben vom 08.03.2018 (Anlage 7.1)</p> <p>„Auf dem zu bebauenden Gelände befindet sich rückwärtig das denkmalgeschützte Gartenhaus (511), ein „Altbestand“ von der Glöcklerbastion oder „Regimentsschultheiß“, das in der „Gartengeschichte Ulms“ durchaus eine Rolle spielt.</p> <p>Im veröffentlichten Plan des Bauvorhabens grenzt ein kleineres Gebäude unmittelbar an das historische Gartenhaus an. Damit aber ein Denkmal als solches auch klar erkennbar bleibt und wirksam zur Geltung kommt, sollte es nicht von anderen „Anbauten“ umgeben bzw. verstellt sein.</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn bei dem Bauvorhaben auch auf das denkmalgeschützte Gartenhaus Rücksicht genommen und dem Gebäude genügend Raum entgegengebracht werden würde.“</p>	<p>Das erwähnte Gartenhaus aus der Zeit um 1800 steht seit dem Jahr 2015 unter Denkmalschutz und ist daher im Bebauungsplan nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet. Der monierte Vorbau des Gartenhauses existiert bereits und stammt aus späteren An- und Umbauphasen. Somit genießt auch der Anbau grundsätzlich Bestandschutz. Eine erneute Freistellung des Gartenhauses wäre aus denkmalpflegerischer Sicht sicherlich begrüßenswert; der Abbruch des Vorbaus kann aus den genannten Gründen (Bestandsschutz) gegen den Willen des Eigentümers jedoch nicht durchgesetzt werden.</p>
<p><u>Einwender Nr. 2,</u> Schreiben vom 09.03.2018 (Anlage 7.2)</p> <p>„Wir beantragen hiermit, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.</p> <p><u>Parkplätze</u></p> <p>Die Argumentation der Stadtverwaltung bezüglich der Parkplätze (Bericht SWP vom 16.02.18) ist für uns nicht nachvollziehbar. Dass Angestellte und Betreuer der Einrichtung sowie Studenten nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sein sollen, ist wirklich „blauäugig“. Die Realität wird in diesem Fall anders aussehen.</p>	<p>Die Herstellung von Stellplätzen ist unter den gegebenen Umständen nicht realistisch: Das Baufenster ist lediglich ca. 8,80 m breit. Selbst eine Garage mit nur einer Stellplatzreihe und einer Fahrgasse benötigt nach den Regeln der Landesbauordnung bereits eine Mindestbreite von 11 m. Theoretisch möglich wäre nur eine Stellplatzanordnung in</p>

Die im Bereich Promenade, Henkersgraben und den umliegenden Straßen ohnehin schon katastrophale Parksituation wird sich dadurch noch verschärfen. Bereits jetzt kommen Anwohner nicht mehr aus ihren Garagen und Rettungsfahrzeugen sind die Zufahrten blockiert.

In vorangegangenen Gesprächen mit Vertretern der St. Elisabeth Stiftung wurden wir zum Thema „Schaffung von Parkplätzen/ Bau einer Tiefgarage“ mit der Begründung „... es müsse sich rechnen“ abgefertigt.

So kristallisiert sich aus einem scheinbar gemeinnützigen Projekt doch eher ein kommerzielles Nutzungskonzept heraus. Nach der Meinung des Einwenders wird hier ein Präzedenzfall für Investoren geschaffen. Es wird ganz offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen.

Schrägaufstellung. Dadurch wäre das Wenden in der Garage allerdings nur noch mit technischer Unterstützung (mechanische Wendeplatte) zu bewerkstelligen. Selbst unter diesen sehr aufwändigen Umständen könnten lediglich 4 Stellplätze im Sockelgeschoss des Hauses untergebracht werden. Einer Kostenschätzung zufolge, welche die Mehrkosten für ein notwendiges zweites Untergeschoss und die wesentlich aufwändigeren Gründungs- und Verbauarbeiten sowie Mehrkosten für Eingriffe in Leitungstrassen berücksichtigt, beliefen sich die Aufwendungen je Stellplatz auf über 200.000,- €. Eine solche Mehrbelastung wäre wirtschaftlich weder vernünftig noch überhaupt durch das Projekt zu stemmen.

Die Parksituation im Bereich Promenade/ Henkersgraben wird sich durch das Vorhaben nicht verändern, da der gesamte Bereich ausschließlich für Anwohner (Anwohnerparkbereich) reserviert bzw. bewirtschaftet ist und Anlieger des Adolph-Kolping-Platzes keine Parkberechtigung für diesen Anwohnerbereich bekommen können. Studenten oder Auszubildende, die sich um ein Zimmer in dem geplanten Objekt bemühen, haben faktisch keine Parkmöglichkeiten und können folglich kein Auto am Standort halten. In Anbetracht der günstigen Lage des Grundstücks mit exzellenter Anbindung über öffentliche Verkehrsnetze sowohl ins Umland als auch an die Ulmer Schul- und Hochschulstandorte wird dies als zumutbar erachtet.

Es ist die Regel, dass Berufstätige in verdichteten Innenstädten nicht auf reservierte Stellplätze an der Arbeitsstelle zugreifen können. Von einem Präzedenzfall kann im vorliegenden Falle keineswegs die Rede sein. Wie viele andere Pendler in die Innenstadt auch werden die Beschäftigten der geplanten Einrichtung entweder alternative Verkehrsmittel nutzen oder aber auf öffentlich bewirtschaftete Parkraumangebote zurückgreifen müssen.

In Abwägung der Argumente kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Nutzen einer privaten Parkgarage die hohe wirtschaftliche und bauplanerische Belastung für das Projekt nicht rechtfertigt. Die Verwaltung greift jedoch die geäußerte Kritik an der Parkplatzsituation im Fi-

Flachdachbereiche

Im Bebauungsplan ist keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche. In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2. (siehe Anlage): „Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen...“. Dieser Nebensatz ist daher zu streichen.

Gebäudehöhe

Im Bauvorhaben der St. Elisabeth Stiftung sind 13 Plätze für betreute Wohngruppen, für behinderte Kinder und Jugendliche (im 1. und 2. OG) und 19 Studentenappartements (in den 3 darüberliegenden Etagen) geplant. Aus einem früheren Gespräch mit einem Vertreter der Stiftung sollen die Appartements rein kommerziell genutzt werden und könnten aus diesem Grund anzahlmäßig nicht reduziert werden. Folglich müsse das Gebäude so hoch werden. Im Bebauungsplan ist die Höhe mit 18,45 m angegeben. Das Gebäude soll daher schon höher werden als das angrenzende Gebäude der Fa. Munk. Das wird entschieden zu hoch und wird von dem Einwander so nicht akzeptiert.

Zusätzlich wird in der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unter 1.2.2., s. Anlage) die zulässige Oberkante des Gebäudes auf 499,50 m ü. NN festgesetzt. Somit werden von vornherein nochmals 0,65 m mehr eingeplant, mit der Begründung: „Zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung“. Es ist unverständlich und unersichtlich weshalb das so ist. Hier wird augenscheinlich bereits mit einer Höhe von 19,10 m geplant. Dies können wir so nicht akzeptieren und bitten diesen Passus zu streichen.

scherviertel auf und wird zeitnah eine Parkraumkonzeption erstellen, welche die Bedürfnisse der Anwohner und örtlichen Gewerbetreibenden in den Mittelpunkt stellt.

Der Einwand ist korrekt. Die Einschränkung unter Punkt 2.1.2. „...mit Ausnahme der Flächen für Terrassen...“ wird gestrichen.

Maßgeblich für die im Bebauungsplan vorgeschlagene Gebäudehöhe ist nicht etwa eine vorgegebene Anzahl an Studentenappartements durch die Vorhabenträgerin sondern vielmehr die städtebauliche Beurteilung des Gebäudevolumens in seiner Umgebung. Es ist nur bedingt korrekt, dass der geplante Neubau das benachbarte Verwaltungsgebäude an Höhe übertrifft. Die relative Gebäudehöhe jeweils vom Gehwegniveau an der nördlichen Gebäudekante gemessen ist bei beiden Gebäuden nahezu identisch. Der Adolph-Kolping-Platz weist jedoch in diesem Bereich ein beträchtliches Gefälle in Richtung Norden auf. Der Neubau überragt das bestehende Nachbargebäude also lediglich aufgrund des ansteigenden Geländes um ca. 1,80 m. Im geneigten Gelände ist eine Bezugnahme auf die absolute Höhe über Normalnull nicht zielführend. Die städtebauliche Perspektive am Adolph-Kolping-Platz ist eine dem Gelände folgende Staffelung etwa gleich hoher Baukörper. Den Endpunkt setzt das Hotel Ulmer Stuben mit seinem, die übrigen Gebäude deutlich überragenden Stufengiebel.

Üblicherweise befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem sehr frühen Planungsstadium. Es ist daher gängige Praxis, dass der planungsrechtliche Rahmen für das Bauvorhaben etwas größer gefasst wird, um einen ggf. anfallenden Änderungsbedarf im Zuge der Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen auffangen zu können. Vorhabenträger sind in aller Regel darum bemüht, diesen Puffer nicht auszuschöpfen bzw. möglichst noch unter den Ausgangshöhen zu bleiben, da jeder Zenti-

<p><u>Gebäudetiefe/Bauverbot</u> Zwischen den Bestandsgebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht eine ausgewiesene Bauverbotszone (Plan Nr. 110.4/34) über die sich einfach hinweggesetzt wurde. Das Gebäude in der geplanten Ausführung ragt dann um mehrere Meter in diese Zone hinein. Durch diese extremen Ausmaße in Höhe und Tiefe auf engstem Bereich, würde die Wohnqualität in der Wohnlage des Einwenders erheblich beeinträchtigen und den Wert seiner Immobilien in unvorhersehbarem Maße mindern.</p> <p>Als Anregung wäre es vielleicht sinnvoll, wenn die Damen und Herren der Stadtverwaltung und des Stadtrates einen Lokaltermin vereinbaren und nicht nur vom Schreibtisch aus Entscheidungen treffen würden. Das Auge des Betrachters sieht mehr.</p> <p>Vielleicht stellen Sie sich einfach vor, Sie würden selbst dort wohnen. Dann würde die sogenannte „Innerstädtische Verdichtung“ ein anderes Gesicht bekommen und Sie würden dann die Dinge mit anderen Augen sehen und die Anliegen des Einwenders verstehen. Das Bauvorhaben beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn.</p>	<p>meter Gebäudehöhe zusätzliche Kosten verursacht.</p> <p>Das geplante Gebäude ragt in seiner gesamten Breite um ca. 2,10 m tiefer in die rückwärtige Grünfläche als das bestehende Gebäude. Bei einem verbleibenden Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze von immer noch ca. 17 m an der schmalsten Stelle ist auch bei nun vier Geschossen zur Gartenseite keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke infolge der größeren Baumasse erkennbar – zumal sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Neubau und dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück nach wie vor das denkmalgeschützte Gartenhaus befindet. Die notwendige Tiefe der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind um ein Mehrfaches eingehalten, Belichtung und Besonnung der benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt.</p> <p>Wie bei allen Bauvorhaben wurde auch hier die Örtlichkeit von allen am Baubeteiligten mehrfach besichtigt. Dabei wurden wesentliche Belange, die durch das Bauvorhaben berührt werden (z.B. Denkmalschutz, geplante Baudichte, usw.) vor Ort kritisch überprüft und hinterfragt.</p> <p>Die Nachverdichtung erfolgt im vorliegenden Falle sehr behutsam. Die Veränderungen infolge der etwas größeren Baumasse sind insbesondere für die gegenüberliegenden Grundstücke an der Promenade nicht gravierend. Die grundstücksbezogene Dichte bewegt sich im Rahmen der umliegenden Bebauung. Das Gebot der Rücksichtnahme gem § 15 BauNVO ist schon deshalb nicht verletzt, weil die Tiefe der Abstandsflächen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen selbst bei Ansatz eines hohen Wertes von 0,4 der Gebäudehöhe bei Weitem eingehalten werden.</p>
<p><u>Einwender Nr. 3,</u> <u>Schreiben vom 14.03.2018 (Anlage 7.3)</u> „Die St. Elisabeth Stiftung plant den Bau eines Wohngebäudes für junge Menschen mit Behinderungen, sowie von 19 Studentenappartements. Der Presse entnimmt der Einwender, dass ein integriertes Wohnprojekt für Studenten und be-</p>	<p>Die Vorhabenträgerin hat nochmals ausdrücklich bestätigt, dass mit dem Projekt ein integrativer Ansatz verfolgt wird. Dies gilt einerseits für die unterschiedlichen Bewohnergruppen, denen ein fast 80 m²</p>

hinderte Jugendliche entstehen soll. Allerdings sind nach dem vorliegenden Bauplan die Wohnbereiche für die behinderten Jugendlichen und die sonstigen Bewohner streng getrennt. Die geplanten Gemeinschaftsräume beschränken sich auf einen Gruppenraum im Keller bzw. Hochparterre, der nicht in die Wohnbereiche integriert ist und nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung auch von Externen angemietet werden kann. Wo und wie Begegnungen stattfinden sollen, ist uns ein Rätsel.

Parkplätze

Für die Behindertenfahrzeuge, die Fahrzeuge der Mitarbeiter und die Studentenappartements wird kein einziger Stellplatz bereitgestellt. Auf eine Ablösung der nachzuweisenden Stellplätze verzichtet die Stadt Ulm. Die Argumentation der Stadtverwaltung ist naiv und unverständlich: Erfahrungsgemäß besitzen die meisten der hier im Viertel wohnenden Studenten ein Auto. Die Studentenappartements dienen im Übrigen nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung rein kommerziellen Interessen. Das Objekt könne ansonsten nicht finanziert werden, eine Reduzierung der Zahl der Appartements komme aus diesem Grunde auch nicht in Frage. Ein gemeinnütziger Zweck ist für den Einwender nicht zu erkennen. Für Investoren wird hier ein Präzedenzfall geschaffen und das öffentliche Baurecht ausgehebelt. Zwar haben die Bewohner des Adolph-Kolping-Platzes kein Anrecht auf einen Anwohnerparkausweis, da aber im Viertel Promenade/Henkersgraben kaum kontrolliert wird, wird sich die ohnehin angespannte Parksituation weiter verschärfen. Wir erwarten die Bereitstellung von Parkplätzen in ausreichender Anzahl.

großen Gemeinschaftsraum inkl. Teeküche im Sockelgeschoss sowie ein weiterer Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss mit einer Größe von über 50 m² zzgl. der gemeinsamen Terrassen- und Gartenflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Andererseits öffnet die Stiftung das Haus ganz bewusst für Gruppen von außen, um Kontakte zu Kreisen außerhalb des Hauses befördern. Die Bereitstellung von Apartments für Studenten und Auszubildende hat neben dem beschriebenen inklusiven Ansatz selbstverständlich auch Bedeutung für die Finanzierung des Projekts. Wenn letztendlich u.a. wirtschaftliche Überlegungen zu einem konzeptionell ambitionierten Projekt führen, ist dies nur zu begrüßen.

Die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück ist unter den gegebenen Umständen nicht realistisch: Das Baufenster ist lediglich ca. 8,80 m breit. Selbst eine Garage mit nur einer Stellplatzreihe und einer Fahrgasse benötigt nach den Regeln der Landesbauordnung bereits eine Mindestbreite von 11 m. Theoretisch möglich wäre nur eine Stellplatzanordnung in Schrägaufstellung. Dadurch wäre das Wenden in der Garage allerdings nur noch mit technischer Unterstützung (mechanische Wendepatte) zu bewerkstelligen. Selbst unter diesen sehr aufwändigen Umständen könnten lediglich 4 Stellplätze im Sockelgeschoss des Hauses untergebracht werden. Einer Kostenschätzung zufolge, welche die Mehrkosten für ein notwendiges zweites Untergeschoss und die wesentlich aufwändigeren Gründungs- und Verbauarbeiten sowie Mehrkosten für Eingriffe in Leitungstrassen berücksichtigt, belaufen sich die Aufwendungen je Stellplatz auf über 200.000,- €. Eine solche Mehrbelastung wäre wirtschaftlich weder vernünftig noch überhaupt durch das Projekt zu stemmen. Die Landesbauordnung verpflichtet in § 37 Abs. 7 die Baurechtsbehörde ausdrücklich zum Verzicht auf Stellplätze im Falle unzumutbarer Verhältnisse. Von einem Präzedenzfall, der das öffentliche Baurecht aushebelt, kann hier nicht die Rede sein.

Die Parksituation im Bereich Promenade/Henkersgraben wird sich durch das Vorhaben nicht verändern, da der gesamte Bereich ausschließlich für Anwohner (Anwohner-

Bauverbot

Auf dem gesamten Grundstück zwischen den Gebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht Bauverbot. Das geplante Gebäude ragt mehrere Meter in diese Bauverbotszone. Wir fordern dass die Bauverbotszone eingehalten wird.

parkbereich) reserviert bzw. bewirtschaftet ist und Anlieger des Adolph-Kolping-Platzes keine Parkberechtigung für diesen Anwohnerbereich bekommen können. Studenten oder Auszubildende, die sich um ein Zimmer in dem geplanten Objekt bemühen, haben faktisch keine Parkmöglichkeiten und können folglich kein Auto am Standort halten. In Anbetracht der günstigen Lage des Grundstücks mit exzellenter Anbindung über öffentliche Verkehrsnetze sowohl ins Umland als auch an die Ulmer Schul- und Hochschulstandorte wird dies als realistisch und zumutbar angesehen.

Es ist die Regel, dass Berufstätige in verdichteten Innenstädten nicht auf reservierte Stellplätze an der Arbeitsstelle zugreifen können. Wie viele andere Pendler in die Innenstadt auch werden die Beschäftigten der geplanten Einrichtung entweder alternative Verkehrsmittel nutzen oder aber auf öffentlich bewirtschaftete Parkraumangebote zurückgreifen müssen.

In Abwägung der Argumente kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Nutzen einer privaten Parkgarage die hohe wirtschaftliche und bauplanerische Belastung für das Projekt nicht rechtfertigt. Die Verwaltung greift jedoch die geäußerte Kritik an der Parkplatzsituation im Fischerviertel auf und wird zeitnah eine Parkraumkonzeption erstellen, welche die Bedürfnisse der Anwohner und örtlichen Gewerbetreibenden in den Mittelpunkt stellt.

Das geplante Gebäude ragt in seiner gesamten Breite um ca. 2,10 m tiefer in die rückwärtige Grünfläche als das bestehende Gebäude. Bei einem verbleibenden Abstand zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze von immer noch ca. 17 m an der schmalsten Stelle ist auch bei nun vier Geschossen zur Gartenseite keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke infolge der größeren Bau-masse erkennbar – zumal sich auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Neubau und dem gegenüberliegenden Nachbargrundstück nach wie vor das denkmalgeschützte Gartenhaus befindet. Die notwendige Tiefe der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung zu den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen sind um ein Mehrfaches eingehalten, Belichtung und Besonnung der

<p><u>Gebäudehöhe</u> Der Bauherr plant ein 5 ½ bzw. 6 -stöckiges Gebäude mit einer im Bauplan ausgewiesenen Höhe von 18,45 m. In der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter 1.2.2) wird die zulässige Oberkante auf 499,50 m ü. NN festgesetzt, also 19,10 m über dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes. Es ist vollkommen unüblich und nicht ersichtlich warum hier 0,65 m mehr eingeplant werden „zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung“. Der Verdacht liegt nahe, dass hier von vorneherein mit einer Höhe von 19,10 m geplant wird. Wir bitten, diesen Passus zu streichen. Eine Aufwertung des Plangebietes ist aus Sicht der unmittelbaren Anwohner nicht gegeben, da das Projekt insgesamt überdimensioniert ist und die Wohnqualität sowie den Wert der Immobilien des Einwenders erheblich schmälert.</p> <p><u>Begrünung Flachdach</u> In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2: „Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen ...“. Im Bebauungsplan selbst ist, mit Ausnahme des Gartengeschoßes, keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche. Der Nebensatz „mit Ausnahme der Flächen für Terrassen“ ist daher unbedingt zu streichen.</p> <p>Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn. Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.“</p>	<p>benachbarten Grundstücke nicht beeinträchtigt.</p> <p>Üblicherweise befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem sehr frühen Planungsstadium. Es ist daher gängige Praxis, dass der planungsrechtliche Rahmen für das Bauvorhaben etwas größer gefasst wird, um einen ggf. anfallenden Änderungsbedarf im Zuge der Ausführungsplanung sowie Bautoleranzen auffangen zu können. Vorhabenträger sind in aller Regel darum bemüht, diesen Puffer nicht auszuschöpfen bzw. möglichst noch unter den Ausgangshöhen zu bleiben, da jeder Zentimeter Gebäudehöhe zusätzliche Kosten verursacht.</p> <p>Der Einwand ist korrekt. Die Einschränkung unter Punkt 2.1.2. „...mit Ausnahme der Flächen für Terrassen...“ wird gestrichen.</p> <p>Die Nachverdichtung erfolgt im vorliegenden Falle sehr behutsam. Die Veränderungen infolge der etwas größeren Baumasse sind insbesondere für die gegenüberliegenden Grundstücke an der Promenade nicht gravierend. Die grundstücksbezogene Dichte bewegt sich im Rahmen der umliegenden Bebauung. Das Gebot der Rücksichtnahme gem § 15 BauNVO ist schon deshalb nicht verletzt, weil die Tiefe der Abstandsflächen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen selbst bei Ansatz eines hohen Wertes von 0,4 der Gebäudehöhe bei Weitem eingehalten werden.</p>
<p>Einwender Nr. 4, Schreiben vom 14.03.2018 (Anlage 7.4) Der Einwender möchte sich dem Schreiben des</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme des</p>

<p>Einwenders Nr. 2 vom 09.03.18 in den einzelnen Argumenten anschließen und beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.</p>	<p>Einwenders 2 (Anlage 7.2) wird verwiesen.</p>
<p><u>Einwender Nr. 5,</u> mit Schreiben vom 15.03.2018 (Anlage 7.5)</p> <p>Der Einwender schließt sich dem Schreiben des Einwenders Nr. 2 vom 09.03.2018 vollinhaltlich an.</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme des Einwenders 2 (Anlage 7.2) wird verwiesen.</p>
<p><u>Einwender Nr. 6,</u> Schreiben vom 19.03.2018 (Anlage 7.6)</p> <p>„Die St. Elisabeth Stiftung plant den Bau eines Wohngebäudes für junge Menschen mit Behinderungen, sowie von 19 Studentenappartements. Der Presse entnehmen die Einwender, dass ein integriertes Wohnprojekt für Studenten und behinderte Jugendliche entstehen soll. Allerdings sind nach dem vorliegenden Bauplan die Wohnbereiche für die behinderten Jugendlichen und die sonstigen Bewohner streng getrennt. Die geplanten Gemeinschaftsräume beschränken sich auf einen Grupperraum im Keller bzw. Hochparterre, der nicht in die Wohnbereiche integriert ist und nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung auch von Externen angemietet werden kann. Wo und wie Begegnung stattfinden soll, ist uns ein Rätsel.</p> <p><u>Parkplätze</u></p> <p>Für die Behindertenfahrzeuge, die Fahrzeuge der Mitarbeiter und die Studentenappartements soll kein Stellplatz bereitgestellt werden. Eine Ablösung ist nicht vorgesehen. Die Argumentation der Stadtverwaltung ist naiv und unverständlich, erfahrungsgemäß besitzen die meisten im Viertel wohnenden Studenten ein Auto. Die Studentenappartements dienen nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung rein kommerziellen Interessen. Das Vorhaben könne ansonsten nicht finanziert werden. Aus diesem Grund kann auch die Zahl der Appartements nicht reduziert werden. Ein gemeinnütziger Zweck ist nicht zu erkennen. Hier wird für Investoren ein Präzedenzfall geschaffen und das öffentliche Baurecht ausgehebelt. Die ohnehin angespannte Parksituation im Viertel Promenade/Henkersgraben wird sich weiterhin verschärfen. Zwar haben die Bewohner des Adolph-Kolping-Platzes kein Anrecht auf einen Anwohnerparkausweis, aber im Viertel wird auch kaum kontrolliert.</p> <p><u>Bauverbot</u></p>	<p>Die Stellungnahme der Einwender Nr. 6 ist gleichlautend mit der Stellungnahme des Einwenders Nr. 3 (Anlage 7.3). Aus diesem Grund wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Einwenders 3 verwiesen.</p>

Auf dem gesamten Grundstück zwischen den Gebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht Bauverbot. Das geplante Gebäude ragt mehrere Meter in diese Bauverbotszone.

Gebäudehöhe

Der Bauherr plant ein 5 ½ bzw. 6 -stöckiges Gebäude mit einer im Bauplan ausgewiesenen Höhe von 18,45 m. In der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter 1.2.2) wird die zulässige Oberkante auf 499,50 m ü. NN festgesetzt, also 19,10 m über dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes. Es ist vollkommen unüblich und nicht ersichtlich warum hier 0,65 m mehr eingeplant werden „zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung“. Der Verdacht liegt nahe, dass hier von vorneherein mit einer Höhe von 19,10 m geplant wird. Wir bitten, diesen Passus zu streichen. Eine Aufwertung des Plangebietes ist aus Sicht der unmittelbaren Anwohner nicht gegeben, da das Projekt insgesamt zu monströs ausfällt und unsere Wohnqualität sowie den Wert unserer Immobilien erheblich schmälert.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2: „Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen...“. Im Bebauungsplan ^{selbst} ist keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche. Der Nebensatz „mit Ausnahme der Flächen für Terrassen“ ist daher zu streichen.

Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn. Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.“

Einwender Nr. 7,
Schreiben vom 22.03.2018 (Anlage 7.7)

„Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Tiefgaragenstellplatz 60.000,- bis 70.000,- € kosten soll. Ich glaube kaum, dass die Firma Munk im direkt daneben liegenden Gebäude so viel Geld pro Stellplatz investiert hat.

Vorhabenträgerin und Verwaltung haben die zu erwartenden Kosten je Stellplatz eingehend prüfen lassen. Einer Kostenschätzung zufolge, welche die unvermeidbaren Mehrkosten für ein notwendiges zweites Untergeschoss (Technik, Nebenräume, Fahrräder), die wesentlich aufwändigeren Gründungs- und Verbauarbeiten sowie Mehrkosten für notwendige Eingriffe in Leitungstrassen be-

Wer garantiert denn, dass die Kinder und behinderten Jugendlichen mit 18 Jahren ausziehen? Es ist keineswegs verpflichtend, dass diese dann jungen Erwachsenen den öffentlichen Nahverkehr benutzen müssen. Sie können ihre Fahrerlaubnis erlangen und selbst fahren wollen. Das gilt ebenso für die Studenten, die keineswegs nur den öffentlichen Nahverkehr benutzen werden. Werden die Betreuer zwingend verpflichtet, den öffentlichen Nahverkehr zu benutzen? Wo sollen die Besucher beider Gruppen parken? Die wenigen öffentlichen Stellplätze sind meist besetzt. Die Stellplätze der Ulmer Stuben sind nicht ausreichend, seit dort ein Pächterwechsel stattgefunden hat. Ich habe in der letzten Zeit schon dreimal erlebt, dass Autos verkehrswidrig vor dem abgeflachten Bordstein, der auf die Zinglerbrücke führt, gestanden haben. Es interes-

rücksichtigt, beliefen sich die Aufwendungen je Stellplatz auf über 200.000,- €. Das zentrale Problem besteht darin, dass das Baufenster lediglich ca. 8,80 m breit ist. Selbst eine Garage mit nur einer Stellplatzreihe und einer Fahrgasse benötigt nach den Regeln der Landesbauordnung bereits eine Mindestbreite von 11 m. Theoretisch möglich wäre lediglich eine Stellplatzanordnung in Schrägaufstellung. Dadurch wäre das Wenden in der Garage allerdings nur noch mit technischer Unterstützung (mechanische Wendeplatte) zu bewerkstelligen. Selbst unter diesen sehr aufwändigen Umständen könnten lediglich 4 Stellplätze im Sockelgeschoss des Hauses untergebracht werden. Dem hohen baulichen Aufwand auf der einen Seite steht auf der anderen Seite eine geringe Zahl technisch überhaupt herstellbarer Stellplätze gegenüber. Dieses Ungleichgewicht führt zu dem exorbitanten Kosten Schlüssel je Stellplatz. Eine solche Mehrbelastung wäre wirtschaftlich weder vernünftig noch überhaupt durch das Projekt zu stemmen.

Das zum Vergleich herangezogene Objekt Adolph-Kolping-Platz 1 verfügt über eine ungleich größere Grundfläche, so dass wesentlich mehr Stellplätze auf sehr viel effizientere Weise untergebracht werden konnten. Zudem schlägt wegen des ungleich größeren Investitionsvolumens für das Gesamtprojekt der finanzielle Mehraufwand für Stellplätze verhältnismäßig geringer zu Buche.

Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die sich um ein Zimmer in dem geplanten Objekt bemühen, haben faktisch keine Parkmöglichkeiten vor Ort und können folglich kein Auto am Standort halten. In Anbetracht der günstigen Lage des Grundstücks mit exzellenter Anbindung über öffentliche Verkehrsnetze sowohl ins Umland als auch an die Ulmer Schul- und Hochschulstandorte wird dies als realistisch und zumutbar angesehen.

Es ist die Regel, dass Berufstätige in verdichteten Innenstädten nicht auf reservierte Stellplätze an der Arbeitsstelle zugreifen können. Wie viele andere Pendler in die Innenstadt werden ggf. auch die Beschäftigten der geplanten Einrichtung entweder alternative Verkehrsmittel nutzen oder aber auf

siert niemanden, ob der Weg versperrt ist. Auch die gezackte Linie auf dem Boden hält die rücksichtslosen Fahrer nicht davon ab. In unserem Viertel wohnen auch Rollstuhlfahrer. Es ist die einzige Verbindung zur Stadt, wenn man als Fußgänger unterwegs ist.

Auch der Kindergarten, der im Adolph-Kolping-Platz Nr. 5 untergebracht ist, wird morgens und zu den Abholzeiten stark mit Autos angefahren, die dort kurzfristig parken.

Was wird sein, wenn der Flachbau neben Munk evtl. einmal ersetzt werden soll. Geht dies dann auch ohne Stellplätze? Wenn dieses Bauvorhaben der St.-Elisabeth-Stiftung so genehmigt wird, ist der Präzedenzfall geschaffen. Wie kann es sein, dass die Bürger dieser Stadt gegenüber einer Stiftung oder anderer Bauherren benachteiligt werden?

Und nun zum Fußgängerbereich im Magirushof. Fast täglich ist zu beobachten, dass hier Autofahrer in den Fußgängerbereich einfahren, ihr Auto abstellen und über die Brücke in die Stadt gehen. In den Sommermonaten ist dies besonders ab Freitagmittag bzw. Nachmittag, Samstag und Sonntag zu beobachten. Auf öffentlichen Straßen, die zu den Flurstücken Magirushof gehören, parken die Autos am Wochenende vor den Bäumen und behindern die Zufahrten zu den privaten Parkplätzen. Die Stadt kontrolliert zu wenig. M. E. werden die Besucher des Gebäudes des geplanten Wohnprojektes diese direkte Nähe auch nutzen wollen. Wer schützt die Anwohner und Eigentümer in diesem Fußgängerbereich? Die 2 Parkhäuser in der Nähe nutzen da wenig, wenn das Parken hier nichts kostet und nicht geahndet wird.

Ich bitte die Stadt, diese Parkplatzfrage noch

öffentlich bewirtschaftete Parkraumangebote zurückgreifen müssen. Für Besucher des Wohnheims stehen in kurzer Entfernung die öffentliche Parkhäuser Deutschhaus und Fischerviertel zur Verfügung.

Das beschriebene verkehrswidrige Parken auf der Zinglerbrücke oder im Bereich des Magirushofs durch Besucher benachbarter Gastronomiebetriebe oder der Innenstadt ist nicht dem Mangel an verfügbarem Parkraum sondern der fehlenden Einsicht der Falschparker geschuldet. Dieses Problem ist nicht durch die Herstellung zusätzlicher privater Stellplätze sondern nur mittels Sanktionen durch den kommunalen Ordnungsdienst zu lösen.

Der Hol-/Bringverkehr des benachbarten Kindergartens wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Adolph-Kolping-Platz bleibt wie gewohnt befahrbar.

Die städtebauliche Beurteilung eines Bauvorhabens erfolgt – ungeachtet der Rolle der Bauherrschaft - stets auf jeweils grundstücksspezifischen Einflussfaktoren wie Lage, Größe, Grenzverlauf, Erschließung, Nachbarbebauung usw. Entscheidungen sind daher nicht ohne Weiteres von einem auf das andere Vorhaben übertragbar. Sollte das genannte Grundstück Zinglerstraße 1 einer Neuentwicklung zugeführt werden, wird das Vorhaben zu gegebener Zeit einer erneuten Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Die Parkplatzsituation im Magirushof steht mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nur in sehr geringem ursächlichem Zusammenhang. Die Schaffung privater Stellplätze auf dem Grundstück Adolph-Kolping-Platz 5 hätte keinen Einfluss auf Falschparker im Magirushof. Hier können nur verstärkte Kontrollen Abhilfe schaffen. Der geschilderte Missstand im Magirushof wird an die Abteilung Bürgerdienste weitergeleitet mit der Bitte um entsprechende Maßnahmen.

In Abwägung der Argumente kommt die

<p>einmal zu überdenken, wir haben ja ein Baurecht, das eingehalten werden muss. Auch in unserer Wohnanlage mussten Tiefgaragenstellplätze gebaut werden.“</p>	<p>Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Nutzen einer privaten Parkgarage die außerordentlich hohe wirtschaftliche und bauplanerische Belastung für das Projekt nicht rechtfertigt.</p>
<p>Einwender 8, Schreiben vom 20.03.2018 (Anlage 7.8)</p> <p>„In Punkt 6.3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Adolph-Kolping-Platz 5“, wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung nicht eingehalten werden. Eine Reduzierung derselben sei jedoch aus städtebaulicher Sicht erwünscht. Das Kolpingwerk widerspricht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinschaftsstiftung Kolpingwerk Deutschland akzeptiert für das Flurstück 518/4 keine Verletzung der Abstandsfläche.</p> <p>Wir weisen Sie ergänzend in dieser Angelegenheit auf unseren Widerspruch gegenüber dem Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 27.06.2016, auf unseren Widerspruch gegenüber dem Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 08.11.2016, auf unseren Widerspruch gegenüber dem Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 14.12.2016 und auf unseren Widerspruch im Rahmen des städtischen Anhörungsverfahrens (13.09.2017, Aktenzeichen 01404-17-30) vom 16.10.2017 hin.</p>	<p>Wie bereits im Bestand können auch für den Neubau die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts zu den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken nicht in Gänze eingehalten werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 13,20 m und einer städtebaulich gewünschten Gebäudehöhe, die sich an den nördlich angrenzenden Neubauten orientiert, wäre unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung der LBO kein sinnvoller Gebäudezuschnitt mehr möglich.</p> <p>Gemäß § 7 Abs. 3 LBO sind geringere Abstandsflächen zuzulassen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none">1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern,2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder3. es sich um nachträgliche Maßnahmen der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt. <p>In den Fällen der Nummer 1 können geringere Tiefen der Abstandsflächen auch verlangt werden.</p> <p>Mit den geplanten Abständen zwischen den bestehenden Gebäuden und der Neubebauung bleiben die Belichtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Norden des Einwenders, so dass eine Beeinträchtigung der Besonnung des Grundstücks ausgeschlossen ist. Nachbarliche Belange werden somit nicht erheblich beeinträchtigt. Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen ist städtebaulich erwünscht, um im Kontext</p>

	<p>der innerstädtisch verdichteten Bebauung entlang der Zinglerstraße in angemessener Weise zu bestehen und die Raumbildung am Auftakt zur Innenstadt zu unterstützen. Die Grundstücksfläche des Einwenders, die dem Bereich der verkürzten Abstandsflächen gegenüber liegt, ist im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Bauverbot belegt, so dass der Einwender durch die Maßnahme keine Einschränkung der Baufreiheit erfährt. Selbst unter der Annahme einer künftigen Neuentwicklung des Grundstücks auf geänderter planungsrechtlicher Grundlage sind infolge der verkürzten Abstandsflächen keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks erkennbar.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen der in der Landesbauordnung vorgegebenen Belange verbunden. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Folglich wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Verkürzung der Abstandsfläche festgelegt.</p>
<p><u>BUND – Landesverband BW.</u> Schreiben vom 21.03.2018 (Anlage 7.9)</p> <p>Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auf gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB kann verzichtet werden.</p> <p>Diese Vorgehensweise und die damit verbundenen Vereinfachung sind aber nicht zwingend. Genauso könnte die Bauverwaltung freiwillig eine Umweltprüfung und daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen umsetzen. Den Verzicht mit Kostengründen zu belegen, wäre billig, da bei der zu vermutenden Gesamtsumme für dieses Projekt ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen eine Kleinigkeit darstellen würden.</p>	<p>Zur Förderung der Innenentwicklung und der Nachverdichtung in bereits erschlossenen Quartieren hat der Gesetzgeber den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlassen. Durch Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren für Projekte der Innenentwicklung hat er Anreize geschaffen, den beschwerlicheren Weg der Nachverdichtung zu beschreiten und dadurch schädliche Eingriffe in den Außenbereich zu verringern. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine solche Maßnahme der Innenentwicklung. In besagtem § 13a BauGB hat der Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Es kann nicht im Sinne des Gesetzgebers sein, Bauwilligen, die sich auf Innenentwick-</p>

<p>Nichtsdestotrotz geht die Bauverwaltung noch weiter und verzichtet auch auf die Vorlage des vorgeschriebenen artenschutzfachlichen Gutachtens. Es wird auf eine „erste Begehung“ eines Gutachters verwiesen, der keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten erkannt haben will. Das Gutachten soll neben der Bearbeitung des Bebauungsplanes erstellt werden und schließlich von der unteren Naturschutzbehörde begleitet werden. Diese Vorgehensweise ist nicht korrekt und entspricht nicht dem Sinne einer Offenlegung in öffentlich-rechtlichen Verfahren. Jetzt wird auf alles verzichtet, auf was an Naturschutzbelangen verzichtet werden kann, dann wird auch noch der verbliebene Rest zurückgehalten. Eine Begleitung durch die untere Naturschutzbehörde kann die Anhörung der anerkannten Naturschutzverbände nicht ersetzen, allein schon wegen der hierarchischen Unterordnung der Naturschutzbehörde in der Bauverwaltung.</p> <p>Im Gegensatz zur Begehung des beauftragten Gutachters, hat eine Begehung durch einen erfahrenen Naturschützer der BUND-Kreisgruppe Ulm ergeben, dass sehr wohl artenschutzrechtlich relevante Belange zu verzeichnen sind. Der</p>	<p>lungsmaßnahmen einlassen und die ausdrücklich vorgesehenen Verfahrenserleichterungen in Anspruch nehmen, im Nachgang diese Erleichterungen zu verwehren. Im vorliegenden Falle wäre der Nutzen einer Umweltprüfung ohnehin nur gering, da das geplante Baufeld bis dato bereits größtenteils mit dem Bestandsgebäude Adolph-Kolping-Platz 5 überbaut ist; für diesen Bereich fallen bei Durchführung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung keine Kompensationsmaßnahmen (Ökopunkte) an. Lediglich der Teilbereich, welcher im Rahmen der Neuplanung hinzukommt (ca. 2,20 m in östlicher Richtung) käme überhaupt für Kompensationsmaßnahmen in Betracht. Aufgrund der zu erwartenden geringen Anzahl an zu kompensierenden Ökopunkten stünde der beträchtliche Aufwand für die - freiwillige - Durchführung der Umweltprüfung im Missverhältnis zu deren Nutzen. Ganz nebenbei würde durch Kompensationsmaßnahmen zusätzliche Fläche im Außenbereich beansprucht, was der Grundintention der Förderung von Innenentwicklung zuwider laufen würde.</p> <p>Die Untersuchungen der Belange des Artenschutzes waren zum Zeitpunkt der Planauslegung noch nicht abgeschlossen. Eine parallele Begleitung von Artenschutzgutachten und Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der z.T. sehr unterschiedlichen Erhebungszeiten verschiedener Tierarten häufig nicht möglich. Darum sind artenschutzrechtliche notwendige Maßnahmen - unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan - grundsätzlich nach dem BNatSchG einzuhalten und ausdrücklich nicht abwägungszugänglich.</p> <p>Wie der Begründung zu entnehmen ist handelte es sich bei den getroffenen Aussagen um eine Vorabschätzung. Bei der ersten Begehung (Dezember 2017) wurden die Gebäude auf Winterquartiere von Fleder-</p>
--	---

auf dem Gelände markante Baumtorso mit Efeubewuchs ist kaum zu übersehen und wird als wichtiges Biotop eingeschätzt. In dem Torso können sehr wohl vom Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten und deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sein. Ein Spechtloch in der Wärmeschutzverkleidung des noch bestehenden Gebäudes kommt als Bruthöhle für Singvögel in Frage. Beispielsweise nützen Stare gerne solche Höhlen. Der Bund für Umwelt und Naturschutz fordert die Vorlage eines qualifizierten artenschutzrechtlichen Gutachtens. Allerdings sollte das Gutachten von einer Person erstellt werden, die auch schon bei der ersten Begehung genauer hinsieht. Vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens muss das Artenschutzgutachten öffentlich ausgelegt und anerkannten Naturschutzverbänden die Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben werden.

Die Verantwortlichen der Bauverwaltung fordern wir auf, im Sinne eines ernsthaften Umwelt- und Naturschutzes freiwillig einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Die darin genannten Ausgleichsmaßnahmen müssen umgesetzt werden.

Wir fordern den Baumtorso, Stammdurchmesser 30 - 40 cm und völlig von Efeu überwuchert, zu erhalten. Das Spechtloch in der Wärmeschutzverkleidung des noch bestehenden Gebäudes muss je nach Abrisstermin außerhalb der Brutzeit von Vögeln verschlossen werden.

Die Anzahl der geplanten 11 Fahrradstellplätze im Gebäude ist bei 17 Apartments für Studierende nicht ausreichend. Da könnte ja auch mal jemand mit dem Fahrrad zu Besuch kommen.

Der Ablauf des bisherigen Verfahrens mit dem weitgehenden Verzicht auf Natur- und Umweltschutzbelange erweckt aus unserer Sicht den Eindruck, dass Natur- und Umweltschutz bei den Verfassern des Bebauungsplans nur einen sehr geringen Stellenwert besitzen. Mit der Erfüllung der Forderungen kann dieser Eindruck geändert werden.

Unbedingt muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass Bürgerbeteiligung, die in diesem Fall nicht freiwillig ist, sondern von der Bundes- und Landesgesetzgebung vorgesehen ist, nicht

mäusen untersucht. Bei dieser Begehung wurden weder Tiere noch indirekten Hinweise auf überwinternde Fledermäuse festgestellt. Auf diese Begehung beziehen sich die Aussagen in der Begründung. Inzwischen haben weitere Begehungen stattgefunden. Es sind Vorkommen von Vögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) festgestellt worden. Zudem ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Nischen und Spalten der Außenfassaden der Gebäude möglich, dies wird in den nächsten Wochen geprüft. Auf Grundlage der Erhebungen werden Vermeidungs- und ggf. auch CEF-Maßnahmen formuliert, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dieser Vorgang läuft unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist aus den vorgenannten Gründen durch dieses nicht zu beeinflussen. Die Untersuchungen haben keine Erkenntnisse erbracht, die eine Umsetzung des Bauvorhabens grundsätzlich infrage stellen würden.

(s.o.)

Die Entscheidung über Vermeidungs- und ggf. CEF- Maßnahmen werden auf Grundlage der abgeschlossenen Erhebungen zum Artenschutz getroffen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Gemäß § 13a in Verb. mit § 13 BauGB wird bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Ebenfalls sind (wie oben bereits dargelegt) die artenschutzrechtlichen Belange nicht abwägungszugänglich, so dass diese auch ohne die planungsrechtliche Sicherung eingehalten werden müssen. Die für das Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend der

im stillen Kämmerchen der Stadtverwaltung geschehen kann.	gesetzlichen Vorgaben korrekt durchgeführt.
---	---

Gemäß §4 Abs.2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 /Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 /Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB V /Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 mit Schreiben vom 08.03.2018
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 09.03.2018
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 13.03.2018
- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 14.03.2018
- Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 24.03.2018

Von den folgenden 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG),</u> Schreiben vom 09.02.2018 (Anlage 7.10)</p> <p>„Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5" von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Sollte dies der Fall sein, so bitten wir um frühestmögliche Einbeziehung für o.g. Bauvorhaben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird in Hinblick auf die Möglichkeit zum Anschluss des Gebäudes an das Fernwärmenetz der FUG an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Zentrale Planung Unitymedia,</u> Schreiben vom 21.02.2018 (Anlage 7.11)</p> <p>„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt</p>

<p>Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.“</p>	<p>es sich nicht um ein Neubaugebiet sondern lediglich um die Neubebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks.</p> <p>Eine neuerliche Beteiligungsrunde sieht das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13 a nicht vor. Die Stellungnahme wird daher zur Information an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU),</u> Schreiben vom 01.03.2018 (Anlage 7.12)</p> <p>„Die Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich unter dem geplanten Neubau ein Niederspannungskabel. Dieses Niederspannungskabel muss auf dem Grundstück umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Wir um Beachtung und frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Zudem wird der Sachverhalt in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die SWU wird frühzeitig vor Abbruch des Gebäudes in die weitere Planung eingebunden.</p> <p>Das angeführte Niederspannungskabel verläuft im östlichen Bereich des abzurechnenden Gebäudes und muss im Zuge der NeuBaumaßnahmen aus dem Baufeld herausgelegt werden. Die Kosten der Verlegung werden von der Vorhabenträgerin als Verursacherin der Maßnahme getragen. Der Sachverhalt wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm,</u> Email vom 06.03.2018 (Anlage 7.13)</p> <p><u>„Aus verkehrlicher Sicht</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Den Verzicht auf die Anlage von Stellplätzen sehen wir angesichts des sehr hohen Parkdrucks in der Innenstadt sehr kritisch, zumal er künftige Nutzungsänderungen ganz außer Acht lässt. <p>Doch schon bei der zunächst vorgesehenen Nutzung werden Besucher, Versorger, Hol-</p>	<p>Nutzungsänderungen sind grundsätzlich verfahrenspflichtig und können nur unter Nachweis eines für die jeweilige Nutzung zu erwartenden Stellplatzbedarfs genehmigt werden. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, ist die Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig.</p> <p>In Anbetracht der spezifischen Nutzergruppe und der guten Anbindung an den öffentli-</p>

<p>und Bringdienste, Zulieferer und dergleichen zusätzlichen Parkdruck erzeugen und ggf. durch ungeordnetes Halten/Parken für erhebliche Probleme sorgen. Diese werden auch kaum auf umliegende Parkhäuser/Tiefgaragen ausweichen. Auch an barrierefreie Stellplätze, zumindest zum Ein-/Aussteigen nahe dem Eingang wäre bei der vorgesehenen Nutzung zu denken.</p> <p>- Auch bei der zunächst vorgesehenen Nutzung durch u.a. junge Menschen in Ausbildung wäre ratsam, ausreichend Stellplätze für Fahrräder und auch motorisierte Zweiräder zu schaffen. Ggf. bietet sich eine Ertüchtigung der großzügigen öffentlichen Fläche zwischen dem Adolph-Kolping-Platz und dem Zinglerberg an, die jetzt neun Stellplätze und eine Grünfläche beherbergt.</p>	<p>chen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen wird der Verzicht auf private Stellplätze als vertretbar erachtet. Das Plangebiet befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Steinerne Brücke, Hauptbahnhof und Ehinger Tor); diese gewährleisten eine exzellente Erschließungsqualität. Der Adolph-Kolping-Platz hat ausschließlich Erschließungsfunktion für wenige Anlieger und lediglich 9 öffentliche Stellplätze. Der Andienungsverkehr für das Neubauvorhaben hat keinerlei Einfluss auf den fließenden Verkehr in der Zinglerstraße und ist angesichts der geringen Verkehrslast auf dem Adolph-Kolping-Platz zu vernachlässigen. Zur Unterstützung der künftigen Bewohner des Neubauvorhabens wird die Stadt einen der gegenüber liegenden öffentlichen Stellplätze für Behinderte ausweisen.</p> <p>Im Sockelgeschoss des Neubaus ist ein geräumiger Fahrradkeller vorgesehen. Dieser ist für die Anzahl der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze ausreichend dimensioniert. Ein Eingriff in die öffentliche Grünanlage ist daher nicht notwendig.</p>
<p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht</u> Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.</p> <p>Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Gerade eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. Durch eine einseitige Nutzungsverschiebung und dem damit einhergehenden Attraktivitätsverlust, kann sich sehr schnell eine Abwanderung ergeben. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohn-</p>	<p>Die Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht ist eine allgemein formulierte Einlassung über den Zusammenhang von Städtebau und Kriminalprävention. Die Beschreibungen und Vorschläge sind nicht auf das Bauvorhaben spezifiziert und daher nur in Teilen zutreffend bzw. auf das Vorhaben übertragbar.</p> <p>Der vorliegende Entwurf berücksichtigt bereits die in der Stellungnahme empfohlenen planerischen Grundzüge etwa in Hinblick auf vielfältige Formen des Wohnens mit Gemeinschaftsbereichen innerhalb und außerhalb des Gebäudes oder in Hinblick auf die Vermeidung von sog. Angsträumen.</p>

<p>ortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Gerade bei der Zielgruppe "jüngere Familie" sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an Architekt und Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Hinweis auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle erreicht die Adressaten somit auf direktem Wege.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 15.03.2018 (Anlage 7.14)</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von anthropogenen Ablagerungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p>	
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheit,</u> Schreiben vom 20.03.2018 (Anlage 7.15)</p> <p>„Das betreute Wohnheim ist unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu bauen, zu betreiben und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der Bewohner gewährleistet werden.</p> <p>Bei der Umsetzung des betreuten Wohnens sind das Infektionsschutzgesetz, die technischen Regeln für Biologische Arbeitsstoffe (TRBA 250 „Biologische Arbeitsstoffe im Gesundheitsdienst und der Wohlfahrtspflege“) und der Leitfaden zur Erstellung eines Hygieneplans und zur Kontrolle von hygienischen Mindestanforderungen für Gemeinschaftseinrichtungen (nach § 1 HeimG) mit überwiegend sozialer Betreuung (Wohnheime der Eingliederungshilfe nach §§ 53 ff SGB) zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für das Wohnheim ist ein Hygieneplan zu erstellen und anzuwenden.- Feucht wischbare Oberflächen und Fußbodenbeläge sind zu bevorzugen.- Das verwendete Warm- und Kaltwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinken, Kochen, Waschen, Baden) muss generell der Trinkwasserverordnung entsprechen, die DIN 1988 und das DVGW Arbeitsblatt 551+552 sind zu beachten.- Warmwasseranlagen müssen so betrieben	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange des Infektionsschutzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht geregelt bzw. festgesetzt werden. Diese Belange sind vielmehr im Rahmen der Bau- bzw. der Betriebsgenehmigung abzuklären. Die Stellungnahme wird jedoch zur frühzeitigen Berücksichtigung bei der Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>werden, dass eine gesundheitsgefährdende Vermehrung von Legionellen vermieden wird (VDI 6023 hygienebewusste Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwassererwärmungsanlagen).</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle Beschäftigten, die regelmäßig Speisen zubereiten und ausgeben, müssen die Inhalte der §§ 42 und 43 des Infektionsschutzgesetzes kennen und erfüllen“	
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 21.03.2018 (Anlage 7.16)</u></p> <p><u>„Abwasser und Gewässer (Abt 1)</u> In der Begründung, Punkt 6.9 ist folgendes zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern“. Dieser Satz ist obsolet, da die Gebäudeentwässerung grundsätzlich immer im Trennsystem auszuführen ist.- „Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten“. Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten“. <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasserersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Der Unter Ziffer 6.9 der Begründung aufgeführte Hinweis zur Infrastrukturversorgung wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung geändert.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine zusätzlichen Baumpflanzungen im öffentlichen Raum vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 21.03.2018 (Anlage 7.17)</u></p>	

„Das Gebäude ohne die erforderlichen Stellplätze zu genehmigen halten wir für nicht gerechtfertigt. Sicherlich ist der Stellplatzbedarf gering aber nicht "Null". Eigenes Personal der Stiftung (Dienstraum), Pflegepersonal für die besonderen Wohngruppen oder auch Reinigungspersonal bis zu sonstigen Dienstleistungen die dort zu erbringen sind, werden zumindest eine gewisse Anzahl an Stellplätzen benötigen. Gerade Sozial- und Pflegediensten kann nicht zugemutet werden, für einen kurzen Auftrag im zwar nahegelegenen Parkhaus zu parken; der Zeitaufwand kann heute in dieser Berufssparte nicht geleistet werden.

Sollte bei diesem Vorhaben ein Präzedenzfall hinsichtlich der Notwendigkeit von Stellplätzen in der Innenstadt geschaffen werden, geht die Handwerkskammer davon aus, dass auch andere Bauvorhaben anderer Klientel entsprechende Befreiungen erhalten. Das insbesondere auch, wenn die Stellplatzherstellung die "üblichen" Kosten übersteigt.

Fakt ist jedoch heute:
In der Innenstadt gibt es trotz ÖPNV-Angeboten und Parkhäusern nicht genügend Parkraum,

Die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück ist unter den gegebenen Umständen nicht realistisch: Das Baufenster ist lediglich ca. 8,80 m breit. Selbst eine Garage mit nur einer Stellplatzreihe und einer Fahrgasse benötigt nach den Regeln der Landesbauordnung bereits eine Mindestbreite von 11 m. Theoretisch möglich wäre nur eine Stellplatzanordnung in Schrägaufstellung. Dadurch wäre das Wenden in der Garage allerdings nur noch mit technischer Unterstützung (mechanische Wendeplatte) zu bewerkstelligen. Selbst unter diesen sehr aufwändigen Umständen könnten lediglich 4 Stellplätze im Sockelgeschoss des Hauses untergebracht werden. Einer Kostenschätzung zufolge, welche die Mehrkosten für ein notwendiges zweites Untergeschoss (Technik, Lager, Fahrräder) und die wesentlich aufwändigeren Gründungs- und Verbauarbeiten sowie Mehrkosten für Eingriffe in Leitungstrassen berücksichtigt, beliefen sich die Aufwendungen je Stellplatz auf über 200.000,- €. Eine solche Mehrbelastung wäre wirtschaftlich weder vernünftig noch überhaupt durch das Projekt zu stemmen. Die Landesbauordnung verpflichtet in § 37 Abs. 7 die Baurechtsbehörde ausdrücklich zum Verzicht auf Stellplätze im Falle unzumutbarer Verhältnisse.

Es ist die Regel, dass Berufstätige in verdichteten Innenstädten nicht auf reservierte Stellplätze an der Arbeitsstelle zugreifen können. Wie viele andere Pendler in die Innenstadt auch werden die Beschäftigten der geplanten Einrichtung entweder alternative Verkehrsmittel nutzen oder aber auf öffentlich bewirtschaftete Parkraumangebote zurückgreifen müssen.

Die Entscheidung, auf den Nachweis von Stellplätzen zu verzichten, beruht auf einer den Einzelfall betrachtenden Abwägung der nutzungsspezifischen Anforderungen, der örtlichen Verkehrssituation sowie wirtschaftlicher und baulogistischer Aspekte. Sie ist daher in keiner Weise als Präzedenzfall auf andere innerstädtische Vorhaben zu übertragen. Jedes Vorhaben muss einer erneuten, auf den Einzelfall bezogenen Abwägung unterzogen werden.

Zusätzlich zu den nahe gelegenen Parkhäusern Deutschhaus und Fischerviertel entste-

<p>insbesondere für Bewohner. Ansonsten würden nicht an vielen innerstädtischen Bereichen häufig und in großem Umfang Halt- und Parkverbotszonen, Feuerwehrezufahrten oder private Ein- und Ausfahrten durch abgestellte Fahrzeuge verstellt. Die Realität muss doch zur Kenntnis genommen werden.“</p>	<p>hen im Umfeld des Hauptbahnhofs aktuell mit großem Aufwand ca. 540 öffentliche Parkplätze unter dem Bahnhofplatz sowie ca. 700 öffentliche Parkplätze unter den Sedelhöfen. Ein weiteres Parkhaus an der Westseite des Bahnstegs ist in Planung. Die Verwaltung greift die geäußerte Kritik an der Parkplatzsituation für Anwohner auf und wird zeitnah eine Parkraumkonzeption für den Bereich Fischerviertel/Promenade erstellen, welche die Bedürfnisse der Anwohner und örtlichen Gewerbetreibenden in den Mittelpunkt stellt. Grund für Falschparker in Einfahrten und Parkverbotszonen ist also nicht – und wird es in Zukunft noch weniger sein – ein Mangel an Parkraum, sondern vielmehr mangelndes Problembewusstsein der Falschparker. Dem ist nur mit den Mitteln des kommunalen Ordnungsdienstes zu begegnen.</p> <p>In Abwägung der Argumente kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Nutzen einer privaten Parkgarage die hohe wirtschaftliche und bauplanerische Belastung für das Projekt nicht rechtfertigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.03.2018 (Anlage 7.18)</p> <p>„Wir weisen darauf hin, dass sich im Gehwegbereich TK-Linien ihrerseits befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese bestehen aus 14 Kabelkanalformsteinen. Sollten Umlenkungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordination mit, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwarteten Wohneinheiten /Gewerbeeinheiten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten</p>	<p>Die Leitungen der Deutschen Telekom befinden sich im Gehwegbereich des Adolf-Kolping-Platzes. Aufgrund der Lage im öffentlichen Raum werden diese von der geplanten Baumaßnahme aller Voraussicht nach nicht tangiert. Die Stellungnahme wird jedoch im Hinblick auf die Ortung der Leitungen sowie zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine zusätzlichen Baumpflanzungen im öffentlichen Raum vor. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</p>

<p>sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>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 anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.“</p>	<p>genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen).</u> Email vom 23.03.2018 (Anlage 7.19)</p> <p><u>„Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal, das Gartenhaus Adolph-Kolping-Platz 5/1 aus der Zeit um 1800, mit späteren Anbauten. Das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, das einst von einem heute nicht mehr bestehenden Garten umgeben war, wurde in Folge der dort um 1800 geschleiften Befestigung bzw. Bastion errichtet.</p> <p>Das Gartenhaus ist im Bebauungsplan als Kulturdenkmal genannt und im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Es soll im Gegensatz zur restlichen Bebauung des Grundstückes nicht abgebrochen werden. Unter „4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes“ wird erwähnt, dass es geplant ist, das Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.</p> <p>Sollte es erforderlich sein, für die geplante Nutzung des Gebäudes Maßnahmen an demselben vorzunehmen, wird dafür eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Nach dem derzeitigen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes scheint dies aktuell jedoch nicht der Fall zu sein bzw. ist nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens. Da mit dem geplanten Neubau auch keine Belange des Umgebungsschutzes gem. § 15/3 DschG tangiert werden, trägt das Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vor.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Sollten seitens der archäologischen Denkmalpflege Anregungen oder Bedenken bestehen, werden diese nachgereicht. Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:</p>	<p>Der Sachverhalt ist bekannt und wurde bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf eine ggf. notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigung wird an Architekt und Vorhabenträgerin zur Information weitergeleitet.</p> <p>Der in der Stellungnahme angeführte Hinweis ist unter Ziffer 4.3 bereits im Bebauungsplan aufgeführt.</p>

<p>„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	
<p><u>Abt.Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (SUB V)</u> <u>(Untere Naturschutzbehörde)</u> Schreiben vom 16.03.2018 (Anlage 7.20)</p> <p>„In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf ein noch zu erstellendes artenschutzrechtliches Gutachten hingewiesen. Es wird auf eine erste Begehung verwiesen, die keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten ergeben habe. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ohne eine qualifizierte Untersuchung auch keine Aussage zu artenschutzrechtlicher Betroffenheit und ggfs. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz getroffen werden kann. Eine Ortsbesichtigung zeigt einen mit Efeu bewachsenen älteren Baum, der ggfs. Höhlen aufweisen kann. Außerdem wurde in der Hausfassade ein Spechtloch festgestellt. Die seitliche Verschalung könnte Fledermausquartiere beherbergen. Ohne genauere Kenntnis der vorkommenden Arten und Lebensstätten ist eine naturschutzrechtliche bzw.-fachliche Einschätzung momentan nicht möglich. SUB V bittet um eine weitere Beteiligung, sobald das Artenschutzgutachten vorliegt, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.</p> <p>Es wird zudem davon ausgegangen, dass der bestehende großkronige Baum im rückwärtigen Bereich erhalten werden kann.</p> <p>Es wird gebeten, den Freiflächenplan mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Auf die Bestimmungen zum allgemeinen Artenschutz (§§ 39 Bundesnaturschutzgesetz) wird hingewiesen (allgemeines Rodungsverbot in der</p>	<p>Wie der Begründung zu entnehmen ist, handelte es sich bei den getroffenen Aussagen um eine Vorabschätzung. Bei der ersten Begehung (Dezember 2017) wurden die Gebäude auf Winterquartiere von Fledermäusen untersucht. Bei dieser Begehung wurden weder Tiere noch indirekten Hinweise auf überwinterte Fledermäuse festgestellt. Auf diese Begehung beziehen sich die Aussagen in der Begründung. Inzwischen haben weitere Begehungen stattgefunden. Es sind Vorkommen von Vögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) festgestellt worden. Zudem ist das Vorkommen von Fledermäusen in den Nischen und Spalten der Außenfassaden der Gebäude möglich, dies wird in den nächsten Wochen geprüft. Auf Grundlage der Erhebungen werden Vermeidungs- und ggf. auch CEF-Maßnahmen formuliert, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Dieser Vorgang läuft unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren und ist aus den vorgenannten Gründen durch dieses nicht zu beeinflussen.</p> <p>Der erwähnte Baum ist zeichnerisch und textlich als ein zu erhaltender Baum festgesetzt.</p> <p>Der Freiflächenplan wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin zur Information weitergeleitet.</p>

Vegetationszeit vom 01.10. bis 28.02.).“	
--	--