



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p data-bbox="196 696 823 757">Einwender*in 1, Schreiben vom 15.04.2020 (Anlage 7.1)</p> <p data-bbox="196 790 783 851">Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p data-bbox="196 884 823 1106">1. Ich selbst bin Eigentümer von einer Wohnung sowie einem Ladengeschäft, die beide direkt anliegend zum neuen Bauprojekt stehen. (Fischergasse 1) Durch einen Neubau wird meiner Meinung nach der idyllische Eingangsbereich der Fischergasse zerstört. Einer der letzten Naturflecken im Fischerviertel zu bebauen, kann ich persönlich nicht nachvollziehen.</p> <p data-bbox="196 1140 823 1330">2. Zum anderen wird es das Haus der Fischergasse 1 negativ beeinflussen, weil durch das neuerbaute Haus der Lichteinfall genommen wird. Die unten liegenden Einheiten, die jetzt schon wenig Licht bekommen, werden dadurch noch dunkler. Die Lebensqualität wird dadurch geschmälert. Außerdem finde ich es durchaus seltsam, da ich mit dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks, ██████████, selbst vor einem halben Jahr in Verhandlungen des Gartengrundstücks stand. Ich bin damals mit allen Plänen in das Bauamt der Stadtverwaltung Münchner Str.2, um mich selbst hinsichtlich eines möglichen Bebauungsplans bzw. Nutzungsplans zu erkundigen. Dort hieß es, es handele sich um eine definitiv unbebaubare „Grünfläche“, die dem Landschaftsbild der Fischergasse und der idyllischen Innenstadt zugute kommt und nicht verändert werden darf. Der jetzige Eigentümer ██████████, hat damals die „Grünfläche“ gekauft, weil er nicht wollte, dass ein anderer dort baut, da er auch eine Wohneinheit in der Fischergasse 1 besitzt. Aber es ist durch die neuen Pläne ersichtlich, dass aktuelle Grundstückspreise und der dadurch verbundene Profit des Eigentümers zum Umdenken anstößt. Mich verwundert dies, wie ich bereits erwähnt habe, sehr.</p> <p data-bbox="196 1968 823 2089">3. Fraglich ist auch, warum solch ein großes Projekt so rasch genehmigt wird, wenn meine Anfragen bei der Stadt hinsichtlich einer Veränderung eines Geschäftsmodells in meinem Ladengeschäft (Café oder Eisdielen)</p>	<p data-bbox="839 884 1420 1072">Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Flurstück 51 eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange untermauert wird.</p> <p data-bbox="839 1140 1420 1776">Dem Einwand wird entsprochen. Unter Ausblendung der denkmalpflegerischen Belange wäre unter Beachtung der Mindestabstandsflächen entsprechend LBO sowie dem Wasserrecht (Gewässerrandstreifen von 5 m zur Gewässeroberkante) eine Bebauung des Flurstücks unter Beachtung, dass in ausreichendem Maße die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung gewährleistet bleiben, aber auch Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen, eine Bebauung möglich. Diese wäre jedoch in so geringen Dimensionen möglich, dass die Wirtschaftlichkeit dieser Bebauung infrage stünde, aber auch eine erhebliche Atypik für das als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehende Fischerviertel aufweisen würde. Insofern wäre durch eine Bebauung die Lebensqualität im Haus Fischergasse 1 nicht zwingend geschmälert, jedoch stünden dem die Wirtschaftlichkeit sowie Denkmalschutzbelange erheblich entgegen.</p> <p data-bbox="839 1968 1420 2089">Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist der jüngste Vorgang), sondern, dass in den vergangenen Jahren es im-</p>

<p>in der Fischergasse 1 (Erdgeschoss) in den letzten Monaten immer wieder ins Leere gelaufen sind und laut Nutzungsplan nur ein „Einzelhandel“ gestattet ist. Mit fehlt in diesem Zusammenhang die Relation und ich frage mich, warum dann nicht auch hier ein Umdenken stattfindet. Meiner Meinung nach ist der Einzelhandel stark rückgängig, das Fischerviertel ein Touristenanziehungspunkt und keine Einkaufsstraße.</p>	<p>mer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p> <p>Das vermeintliche Projekt ist weder genehmigt, noch wäre es nach aktueller Lage genehmigungsfähig (s.o.).</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan sind die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten hinreichend beschrieben und begründet. Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da der Ausschluss als städtebaulich vertretbar betrachtet wird mit der Begründung, dass sich in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets bereits eine verhältnismäßig große Anzahl solcher Einrichtungen befindet. Weitere Gast- und Vergnügungsstätten würden letztlich zu einer schleichenden Veränderung des angestrebten Gebietscharakters führen und der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zuwiderlaufen. Auch aktuell hat sich an dieser Situation nichts wesentlich verändert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Dementsprechend werden diese Festsetzungen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.</p>
<p><u>Einwender*in 2, Schreiben vom 16.04.2020 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Anlass für dieses Verfahren war wohl ein Vorgang bzgl. des Grundstückes Flst. Nr. 51 am nördlichen Eingang der Fischergasse. Hier beabsichtigt der derzeitige Eigentümer, der dieses Grundstück vor längerer Zeit erworben hat, sein Grundvermögen aufzuwerten und dies einer weitergehenden Nutzung zuzuführen. Konkret wird dies wohl bedeuten, dass er hier beabsichtigt entweder selbst ein Gebäude zu errichten bzw. durch einen Investor errichten zu lassen.</p> <p>2. Als Teil- bzw. Wohnungseigentümer einer Wohnung im Gebäude Fischergasse 1 möchte ich Ihnen hierzu meine Gedanken ja und auch meine Bedenken und Anregungen zu dem möglichen Vorhaben vorbringen.</p> <p>Wie Sie selbst in der Begründung zu diesem Bebauungsplan erwähnen ist das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels und damit von großer historischer und identitätsstiftender Bedeutung. Es hat bereits heute eine hervorragende städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität. In dem Verfahren sollen – wie Sie ausführen – keine grundlegenden städtebaulichen</p>	<p>Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist der jüngste Vorgang), sondern, dass es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p> <p>Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Flurstück 51 eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange untermauert wird.</p>

<p>chen Veränderungen herbeigeführt werden, sondern vielmehr die bestehenden Qualitäten gesichert und dem Quartier ein städtebaulich angemessener Rahmen gegeben werden.</p> <p>Die Qualität eines Baugebietes hängt immer auch davon ab, in welcher Relation der bebaute Bereich und der von Bebauung frei gehaltene Bereich steht. In allen Gebieten wird immer wieder ein großes Augenmerk auf begrünte Flächen gelegt.</p> <p>Auch die Stadt Ulm hat in der jüngsten Vergangenheit hier viel Gutes getan und für die Begrünung der Stadt durch den Erhalt von Grünanlagen und die Pflanzung von Bäumen Investitionen getätigt, die genau dem Entsprechen.</p> <p>3. Dem Eingang in die Fischergasse würde dies auch gut zu Gesicht stehen. In Ihrer Begründung führen Sie aus, anhand historischer Stiche und Karten sei rekonstruiert worden, dass das Grundstück Fl.Nr. 51 zumindest seit dem 16. Jahrhundert womöglich noch viel früher immer unbebaut war und in der Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.</p> <p>Und genau dies ist doch auch eine Chance für die Gestaltung dieses Bereichs in der künftigen Zeit. Hier kann nun die Geschichte der früheren Jahrhunderte in die Zukunft geführt werden. Das Areal sollte aus meiner Sicht von einer Bebauung freigehalten und weiter als freier Platz mit möglichst viel „Grün“ schön gestaltet werden.</p> <p>Dies würde diesen Bereich städtebaulich aber auch in Bezug auf die bereits bestehende historische Bebauung wesentlich aufwerten und für viele Besucher der Stadt Ulm den Eingang in die Fischergasse einen besonderen Blickfang bedeuten. Vielleicht besteht ja die Möglichkeit, dass hier ein öffentlicher Platz bzw. eine öffentliche Grünanlage geschaffen wird?! Falls nicht sollten im Bebauungsplan dann aber genaue Vorgaben über die Art der Pflanzung und Gestaltung des Grundstücks aufgenommen werden. Schön wäre dabei natürlich, dass dieser Bereich dann frei einsehbar wäre und die Sicht nicht durch eine hohe - wenn auch evtl. grüne Einfriedung - versperrt würde.</p> <p>4. Die schwierigen Diskussionen zur Nutzungsart des Flurstücks Nr. 51 zeigen das Konfliktpotential, das hier besteht. Da ja nicht nur für dieses Grundstück im Bebauungsplanverfahren Regelungen angestrebt werden, sollte der Status als „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO im gesamten Bereich bestehen bleiben, wobei die vorwiegende Nutzung „WOHNEN“ priorisiert und Schank- und Speisewirtschaften als weiterhin unzulässig hervorgehoben werden. Die Bestandsgastronomie ist selbstverständlich zu erhalten.</p>	<p>Das Schaffen eines öffentlichen Platzes / einer öffentlichen Grünanlage auf dem Flurstück 51 ist derzeit kein Ziel der Stadt Ulm, zumal sie keinen Zugriff auf die private Grundstücksfläche hat. Die genannte Viehtränke ist und bleibt erhalten und damit öffentlich zugänglich. Dahingehend bleibt die historische Bedeutung dieses Bereichs ablesbar. Eine Umgestaltung des Flurstücks 51 ist historisch auch nicht zu begründen, da dieses Grundstück zumindest seit dem 16. Jhd. unbebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde. Aus städtebaulicher Sicht besteht keine Notwendigkeit, Festsetzungen zu treffen, damit dieser Bereich frei einsehbar wäre und die Sichtbeziehungen verbessert würden. Besagte Grünstrukturen haben durch ihre langjährige Entwicklung eine ökologische Wertigkeit erhalten, die auch für die Avifauna nicht unbedeutende Habitate bedeuten. Weniger perfekt gestaltete Bereiche unterstützen dabei durchaus den Charakter der organisch gewachsenen Altstadt.</p> <p>Dem Einwand wird entsprochen. Würden gastronomische Einrichtungen im Plangebiet bestehen (was nicht der Fall ist), hätten diese Bestandsschutz, welcher jedoch bei einer Umnutzung und anschließenden Wiedernutzung für gastronomische Zwecke entfallen würde.</p>
<p><u>Einwender*in 3, Schreiben vom 16.04.2020 (Anlage 7.3)</u></p>	

<p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Ich habe letztes Jahr eine Eigentumswohnung in der Fischergasse 1 erworben und bewohne diese auch selbst. Als sich die Möglichkeit des Kaufes der Wohnung ergeben hat, musste ich nicht lange überlegen. Das Fischerviertel ist wohl für alle Ulmer einer der idyllischsten Stadtteile Ulms. Die charmanten Fachwerkhäuser, das besondere Kopfsteinpflaster, das Rauschen der Blau und unsere kleine grüne „Oase“ inmitten des Großstadttreibens, machen es zu dem was es ist. Mit der oben genannten „grüne Oase“ ist jenes Grundstück gemeint, welches in potentiell Bauland umgewandelt werden soll. Ein Schritt, welcher für mich tatsächlich aus mehreren Gründen, nicht nachvollziehbar scheint. Gerne möchte ich hier ein paar wenige Punkte beispielhaft nennen.</p> <p>Wir haben in der Stadt so oder so schon leider viel zu wenig grüne Fleckchen. Auf besagtem Grundstück stehen wunderschöne alte Bäume, welche verschiedensten Tierarten Unterschlupf bieten, also ein zentraler Bestandteil des Artenschutzes und des Ökosystems darstellen und der Umgebung ein einzigartiges Flair bieten. Eines der letzten grünen Fleckchen für ein weiteres Haus zu zerstören, kann ich nicht nachvollziehen. Jede Stadtführung führt unter anderem am besagtem Grundstück vorbei. Immer wieder hört man, wie die Touristen von der Natürlichkeit und der Imperfektion der Altstadt begeistert sind und das gerade dies das Besondere ist.</p> <p>2. Auch die Bewohner der Fischergasse 1, welche Ihre Fenster in Richtung genannter Fläche haben, werden durch den Bau eines Hauses in Ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Der so oder so schon geringe Lichteinfall würde sodann noch geringer werden. Der Wert der einzelnen Wohnungen würde ebenfalls gemindert werden. Mieten würden so eventuell erhöht werden müssen, um den Wertverlust auszugleichen.</p> <p>3. Im Jahr 2019 hatte die ehemalige Ladenbesitzerin des Casa Andrea und gleichzeitig Mieterin des Gartengrundstückes, [REDACTED], ein kleines Gartencafé eröffnet. Das erstaunliche war, dass entgegen jeder vorangegangenen Skepsis, eine unglaubliche Stille im Gartencafé gegeben war. Die Menschen aus der Umgebung suchten in diesem grünen Fleckchen Erde ,</p>	<p>Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Flurstück 51 eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange untermauert wird.</p> <p>Unter Ausblendung der denkmalpflegerischen Belange, jedoch unter Beachtung der Mindestabstandsflächen, der Belichtung, Belüftung und der brandschutztechnischen Belange entsprechend LBO sowie unter Berücksichtigung des Wasserrechts (Gewässerrandstreifen von 5 m zur Gewässeroberkante) wäre eine Bebauung des Flurstücks eine Bebauung grundsätzlich zwar denkbar. Diese wäre jedoch in so geringen Dimensionen möglich, dass die Wirtschaftlichkeit dieser Bebauung infrage stünde, aber auch eine erhebliche Atypik für das als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehende Fischerviertel aufweisen würde. Insofern wäre durch eine Bebauung die Lebensqualität im Haus Fischergasse 1 zwar nicht zwingend geschmälert, jedoch wäre die Sinnhaftigkeit einer solchen Bebauung fragwürdig und die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht gegeben.</p> <p>Kein Einwand und keine Anregung, daher keine Stellungnahme der Verwaltung nötig.</p>
---	---

<p>Ruhe und Entspannung fernab des lauten Stadtlebens und der bisher angebotenen Systemgastronomie.</p>	
<p><u>Einwender*in 4, Schreiben vom 17.04.2020 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Nun besteht seit über 400 Jahren im Eingangsbereich der Fischergasse 1 eine kleine grüne Oase oder auch eine grüne Lunge, die das Eingangsbild in die Straße besonders hervorhebt. Besonders im Sommer ist eigentlich eine grüne Insel für die Fischergasse, wo sich eben etliche kleine Tiere, Vögel, Enten und Eichhörnchen aufhalten und dort auch natürlich Leben. Wir [REDACTED] waren entsetzt diesen Artikel in der Südwest Presse gelesen zu haben! „Entsetzt“ ist nicht mal das richtige Wort wir waren schockiert über die Stadt Ulm, wie man überhaupt auf die Idee kommen kann, dort etwas zu verbauen! Ein Haus. Das ist ein Ding der Unmöglichkeit. Das ist einfach nicht zeitgemäß überhaupt nicht passend für die Altstadt und für die Fischergasse. Man möge sich gar nicht vorstellen wenn dort ein Haus steht eventuell sogar noch vierstöckig, das den Blick und die Schönheit der Fischergasse verschandeln wird. Egal in welcher Art und Weise dies ausschauen möge, moderne Architektur, historische Architektur, es ist einfach ein Unding und nicht vorstellbar.</p> <p>2. Diese Straße, diese Altstadt braucht einfach diese kleine grüne Oase, quasi als Relaxzone oder einfach nur um einen schönen Kontrast zu bieten zwischen den Fachwerkhäusern. Nicht vorstellbar, wenn da ein Haus stehen würde. Diese Meinung teilen natürlich nicht nur wir sondern auch sämtliche Bewohner des Hauses der Fischergasse 1 und eben auch die Anwohner in der Fischergasse, die eben auch jeden Tag hier in ihre Häuser beziehungsweise Wohnungen heimkehren. Für uns ist nicht vorstellbar dass dort überhaupt etwas anderes sein könnte, wie eben diese grüne Lunge der Altstadt. Es gibt so viele Flecken in Ulm wo Bedarf besteht etwas zu bauen aber es ist nicht nachvollziehbar wie die Stadt in einem der schönsten Flecken Ulms etwas hin bauen möchte auf kleinstem Raum, das auch noch in d. historischen Altstadt. Deshalb appellieren wir an Ihren menschlichen Verstand, den Garten weiterhin als Grüne Insel bestehen zu lassen!</p> <p>3. Wenn vorstellbar dann eine Skulptur, ein Denkmal das sich einfügt. Was auch mit dem Gerberviertel u. der Altstadt zu tun hat oder ein Info Center für Touristen.</p>	<p>Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist der jüngste Vorgang), sondern, dass es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p> <p>Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Flurstück 51 eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange untermauert wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Das Schaffen eines öffentlichen Platzes / einer öffentlichen Grünanlage auf dem Flurstück 51 ist derzeit kein Ziel der Stadt Ulm. Die Viehtränke ist und bleibt erhalten und damit öffentlich zugänglich. Dahingehend bleibt die historische Bedeutung dieses Bereichs ablesbar. Eine Umgestaltung des Flurstücks 51 ist historisch auch nicht zu begründen, da dieses Grundstück zumindest seit dem 16.</p>

	<p>Jhdt. unbebaut war und in Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde. Skulpturen stehen bereits im Bereich der Viehtränke sowie eine Orientierungshilfe für Touristen, auf der die fußläufig gut zu erreichende Tourist-Information im Stadthaus verzeichnet ist. Weitere Maßnahmen, die planungsrechtlich relevant sind, sind nicht notwendig.</p>
<p><u>Einwender*in 5, Schreiben vom 17.04.2020 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Wir nehmen an, dass die Ursache des Entwurfes insbesondere in den Entwicklungen betreffend den Garten zwischen Viehtränke an der Saubrücke und dem Gebäude Fischergasse 1 liegt.2. Wir möchten diese Fläche weiterhin frei von Bebauung sehen, baulich sind lediglich Pavillon und Gartenhütte für uns vorstellbar. Dieser Garten stellt erstens eine sinnvolle, da zusammenhängende und gestaltete, Grünfläche in der Stadt dar, zum anderen ist er städtebaulich ein Juwel im Fischerviertel.3. Dies steht im Gegensatz zu den Einzelbaumpflanzungen auch in der Fischergasse. Diese sind nicht raumbildend, sondern verunklarend und den Blick auf die Kulturdenkmale und den Strassenraum verstellend. Zu nennen ist auch die einhergehende Verschattung und Einschränkung der Ausblicke. Zudem beeinträchtigen diese durch Blüten und Laub die Aufenthaltsqualität je nach Jahreszeit erheblich. Baumpfleßmaßnahmen sind andauernd erforderlich und erfordern einen hohen Aufwand. Alle diese Negativpunkte verdrehen sich im Garten in das genaue Gegenteil.4. Eine angemessene Nutzung dieses Gartens wäre aus unserer Sicht am sinnvollsten durch Gastronomie zu bewirken, insbesondere durch ein Gartencafe, wie es vor wenigen Jahren auch kurzzeitig bestand. Daher sollte die damalige Nutzungsuntersagung im neuen Bebauungsplan aufgehoben werden. So wäre er auch für die Öffentlichkeit im Sinne eines Highlights für die gesamte Stadt zugänglich. Anmerkung: Das von der Inhaberin des nördlichen Ladengeschäftes in der Fischergasse 1 bisher geplante Tagescafe wurde von uns, sowie sämtlichen Eigentümern und Mietern der Fischergasse 3 ausdrücklich unterstützt - [REDACTED] (Casa Andrea) liegen die entsprechenden Unterschriften vor.	<p>Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist der jüngste Vorgang), sondern, dass es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p> <p>Dem Einwand wird dahingehend entsprochen, dass für das Flurstück 51 eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange untermauert wird.</p> <p>Die Bäume entlang der Fischergasse sind vergleichsweise weit voneinander entfernt und dominieren in keiner Weise den Straßenraum oder behindern erheblich die Sicht auf die Kulturdenkmale. Vielmehr schaffen Sie eine Akzentuierung bzw. Raumbildung zu den baulichen Anlagen und unterstreichen damit die Vielschichtigkeit des Fischerviertels. Unterhalts- und Pflegemaßnahmen zum Baumbestand sind kein zu regelnder Bestandteil eines Bebauungsplans.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Im gültigen Bebauungsplan sind die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten hinreichend beschrieben und begründet. Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, mit der Begründung, dass sich in der näheren und weiteren Umgebung des Planungsgebiets bereits eine verhältnismäßig große Anzahl solcher Einrichtungen befindet. Weitere Gast- und Vergnügungsstätten würden letztlich zu einer schleichenden Veränderung des angestrebten Gebietscharakters führen und der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zuwiderlaufen. Auch aktuell hat sich an dieser Situation</p>

<p>5. Zur Sicherung des Gartens sollte desweiteren ausdrücklich jeglicher vorhabenbezogene Bebauungsplan, wie auch im restlichen Plangebiet, untersagt werden. Diese führen i. d. R., wie aktuell in der angrenzenden Schwilmengasse durchgeführt, zu städtebaulich und architektonisch extrem mangelhaften Ergebnissen.</p> <p>6. Eine Überprüfung des § 34 BauGB sollte in jedem Fall von erfahrenen Juristen hinsichtlich der sich daraus ergebenden Möglichkeiten nochmals durchgeführt werden und der Öffentlichkeit nachvollziehbar dargestellt werden.</p> <p>7. Die Untersagung einer Nichtwohnnutzung in den Obergeschossen sollte zurückgenommen werden, wir betrachten dies als grundlosen Eingriff in die privaten Eigentümerrechte. Lediglich als Soll-Bestimmung wäre dies im Bebauungsplan sinnvoll. Wir meinen damit nicht die Übernutzung durch Büros und Praxen, etc., wie z. B. in der Heimstr., sondern lediglich die Freiheit, die gegebene Vielfalt nicht nur zu erhalten, sondern auch zu fördern. Als weitere Soll-Vorschrift könnte auch eine Ladengeschäft-, Kultur- oder Gastronomie-nutzung in den Erdgeschossen aufgenommen werden. Langeweile ausstrahlende und nichtsagende Büros und Praxen nehmen hier seit etlichen Jahren in dem Gebiet wenig förderlichen Umfang zu.</p>	<p>nichts wesentlich verändert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Dementsprechend werden diese Festsetzungen im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Das Untersagen des Aufstellens von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist rechtlich nicht möglich. Es obliegt ausschließlich den Gemeinden, ob Sie anlassbezogen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemeinsam mit einem Vorhabenträger aufstellen oder nicht. Aufgrund des Umstandes, dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan schlussendlich ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegen wird und damit planungsrechtlich die Bebauungsmöglichkeiten hinreichend bestimmt bzw. abgegrenzt sind, ist die baldige Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unwahrscheinlich.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden, sodass § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet keine Anwendung mehr findet. Planungsrechtliche Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung sind im gültigen Bebauungsplan hinreichend enthalten.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Mit seiner mittelalterlichen Struktur, die überwiegend geprägt ist durch die dichte Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Fachwerkhäusern entlang der Blauarme und der vorhandenen Mischung von Wohnnutzung und nichtstörendem Handwerk und Kleingewerbe, weist das Plangebiet eine besondere Eigenart mit einem für die Innenstadt außerordentlichen Identitätswert auf. Die vorhandenen Nutzungen sind vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt, aber auch durch wohnverträgliches Gewerbe, Läden, Geschäften und Büros sowie Kunst und Kultur. Ein wesentlicher Teil der Nicht-Wohnnutzungen befindet sich im Erdgeschoss und seltener im 1. Obergeschoss und Untergeschoss. Die Nicht-Wohnnutzungen im 1. Obergeschoss stehen meist im funktionalen Zusammenhang mit einer Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss. Das wesentliche Ziel des gültigen Bebauungsplans und des in Aufstellung befindlichen ist und bleibt weiterhin die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung anderer wohnverträglicher Nutzungen für dieses innerstädtische Wohngebiet. Die vor-</p>
--	---

<p>8. Wir unterstützen die derzeit gültige Gastronomieregelung nicht, jegliche zusätzliche derartige Nutzung hat ausreichend Einschränkungen in den Eigentümerstrukturen und insbesondere auch in den baulichen Gegebenheiten. Verschiedenartige Gastronomie ist eine Belebung und keine Störung eines prominenten innerstädtischen (und auch Vorzeige-) Gebietes - kritisch wäre hier lediglich eine Monostruktur. Der Grundsatz, dass Stadt Leben und nicht Stille ist, sollte berücksichtigt werden. Übermässiger Lärm ist damit nicht automatisch verbunden, und auch eher nicht zu erwarten. Zudem kann von Innenstadtbewohnern eine grössere Toleranz vorausgesetzt werden.</p> <p>9. Die inzwischen (entgegen den bisherigen Regelungen) sehr uneinheitliche private Strassenmöblierung, sollte regelfrei oder zumindest lediglich in Abstimmung mit der Stadtbildgestaltung gestellt werden.</p> <p>10. Es erschliesst sich uns nicht, warum der Bebauungsplan, auch der bisherige, nur eine Strassenseite der Fischergasse beinhaltet, wir sehen hier eine Einheit, die auch rechtlich zu sichern ist. Wir würden das Gebiet gerne abgrenzen durch sämtliche Grundstücke der Schwörhausgasse, des Weinhofberges westlich der Kreuzung mit der Schwörhausgasse, der (Auf der) Insel, der Gerbergasse, der kompletten Fischergasse incl. Fischerplätzle, sowie Vaterunsergasse und des Saumarktes.</p>	<p>handene Nutzungsmischung soll soweit erhalten bleiben, wie die ergänzenden Betriebe im Hinblick auf störende Emissionen und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die existierenden Bebauungspläne sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzen deshalb für das Plangebiet als Nutzungsart ein "Besonderes Wohngebiet" gem. § 4a der Baunutzungsverordnung fest. In Anbetracht der knappen Wohnraumversorgung in Ulm besteht ein Interesse der Allgemeinheit (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) daran, dass in diesem besonderen Wohngebiet die Wohnnutzung auch fortentwickelt werden kann und nicht, wie in attraktiven innerstädtischen Lagen häufig der Fall, durch gewerbliche oder gastronomische Nutzungen verdrängt wird.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Im gültigen Bebauungsplan sind die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten hinreichend beschrieben und begründet. Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da der Ausschluss als städtebaulich vertretbar betrachtet wird und mit der Begründung, dass sich in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets bereits eine verhältnismässig große Anzahl solcher Einrichtungen befindet. Weitere Gast- und Vergnügungsstätten würden letztlich zu einer schleichenden Veränderung des angestrebten Gebietscharakters führen und der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zuwiderlaufen. Auch aktuell hat sich an dieser Situation nichts wesentlich verändert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Dementsprechend werden diese Festsetzungen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Regelungen zur Gestaltung des Straßenraum. Die Gestaltung des öffentlichen Raums obliegt der Gemeinde in eigener Verantwortung, vertreten durch den Stadtbildgestalter.</p> <p>Dem Einwand wird nicht entsprochen. Bis auf das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind umher alle Bebauungspläne qualifiziert und entsprechen nach wie vor den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt. Eine Einbeziehung ist auch aufgrund des Umstandes, dass um das Plangebiet weit weniger Kulturdenkmale vorhanden sind als im Plangebiet selbst, nicht zielführend. Für solche Bereiche, in denen kein Bebauungsplan vorliegt, besteht derzeit kein Bedarf zu planungsrechtlichen Bestimmungen (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).</p>
---	--

<p>11. Unerklärlich bleibt uns, warum die Stadt, bzw. die zuständige Behörde, in einem bestehenden Gebiet mit gültigem Bebauungsplan, keine Information direkt an die betroffenen Eigentümer, z. B. als Anschreiben, oder besser als Veranstaltung herausgibt. Zeitungsartikel und für den 'Normalbürger' versteckte Bekanntmachungen sind kontraproduktiv und wenig vertrauensbildend. Wir bitten darum, obrigkeitsstaatliches Verfahren zu beenden und stattdessen in Kommunikation mit sämtlichen Betroffenen zu treten.</p>	<p>Aufstellungs- und Auslegungsbekanntmachungen, welche stets rechtskonform öffentlich bekannt gemacht werden (vgl. § 2 Abs. 1 & § 3 Abs. 2 BauGB), haben eine Anstoßfunktion, sollen also die Bürgerschaft dazu ermuntern, sich eigenständig zu informieren. Dieser Bebauungsplan ist nicht dazu angetan, grundlegende städtebauliche Veränderungen herbeizuführen, sondern vielmehr die bestehenden Qualitäten zu sichern und den individuellen Ansprüchen zur baulichen Entwicklung der Grundstücke/Immobilien im Quartier einen städtebaulich angemessenen Rahmen zu geben. Aufgrund dessen ist nicht - wie häufig bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren mit grundlegenden städtebaulichen Veränderungen - eine Veranstaltung geplant. Eine Kommunikation mit der zuständigen Abteilung (SUB III) ist stets gegeben und wird auch für die Auslegung wieder möglich sein.</p>
<p><u>Einwender*in 6, Schreiben vom 20.04.2020 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung der Flurstücke 51, 51/7 und 51/8 erhoben:</p> <p>1. Als Eigentümerin einer Wohnung in der Fischergasse 3 bin ich absolut dagegen, die Flurstücke 51.,51,7 und 51,8 Im Bebauungsplan als evt. Baugrundstücke frei zu geben. In ihrem Begleitschreiben weisen Sie ja bereits selber auf die historisch und architektonisch sensiblen Quartier wie dem Fischerviertel hin. Besser hätten sie dies nicht beschreiben können und deswegen unbedingt so wenig wie möglich mit Neubauten verunstalten. Weiterhin schreiben sie, dass das Flurstück 51 seit dem 16. Jahrhundert unbebaut war und dies sollte auch im Zukunft so bleiben. Historische und stadtgestalterische Aspekte sollten dies für Touristen weiter attraktiv belassen und nichts Neues dazu bauen. Als der jetzige Eigentümer vom Flurstück 51 dies erworben hat, war dies als Garten erworben worden, ihm entstehen also beim evt. Verkauf keine weitere Verluste. Résumé : als Anwohnerin und Eigentümerin eines Appartements in der Fischergasse 3 bin ich dagegen, dass auf die Flurstücke 51-51,7 und 51,8 gebaut, umgebaut oder sonstige Änderungen vorgenommen werden.</p>	<p>Dem Einwand wird entsprochen. Das Flurstück 51 wird als eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange begründet. Die Flurstücke 51/7 und 51/8 werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt mit der weitergehenden Regelung, dass bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig, jedoch Stellplätze ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmsweise kann eine Einfriedung der Verkehrsfläche für das Flurstück 51/7 zugelassen werden. In der Begründung wird dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche und denkmalpflegerische Belange begründet.</p>
<p><u>Einwender*in 7, Schreiben vom 20.04.2020 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Bei dem Flurstück handelt es sich um ein einzigartiges Gartengrundstück mitten im Fischerviertel, welches meiner Meinung nach in seiner Art als solches erhalten werden soll. Die Stadt unternimmt gerade große Anstrengungen, um neue Bäume zu pflanzen und hier müsste ein alter Baumbestand einer etwaigen Bebau-</p>	<p>Dem Einwand wird entsprochen. Das Flurstück 51 wird als eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange begründet.</p>

<p>ung weichen. dieses Grundstück wird von jeher als Garten genutzt und sollte in seiner Nutzung nicht verändert werden.</p> <p>2. Eine Bebauung am nördlichen Eingang der Fischergasse auf 177 qm wäre meiner Meinung nach für die Umgebung zu massiv und zu dicht. Beeinträchtigung der Lebensqualität des Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet Fischerviertel. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit denkmalgeschützten Gebieten findet keine Beachtung.</p> <p>3. Wertminderung der angrenzenden Immobilien sind zu befürchten.</p> <p>4. Ein Bauvorhaben berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und bringt für die Anwohner des Fischerviertels keine erkennbaren Vorteile.</p>	<p>Dem Einwand wird entsprochen. Unter Ausblendung der denkmalpflegerischen Belange, jedoch unter Beachtung der Mindestabstandsflächen, der Belichtung, Belüftung und der brandschutztechnischen Belange entsprechend LBO sowie unter Berücksichtigung des Wasserrechts (Gewässerrandstreifen von 5 m zur Gewässeroberkante) wäre eine Bebauung des Flurstücks eine Bebauung grundsätzlich zwar denkbar. Diese wäre jedoch in so geringen Dimensionen möglich, dass die Wirtschaftlichkeit dieser Bebauung infrage stünde, aber auch eine erhebliche Atypik für das als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehende Fischerviertel aufweisen würde. Insofern wäre durch eine Bebauung die Lebensqualität insbesondere im Haus Fischergasse 1, aber auch umliegend zwar nicht zwingend geschmälert; die Sinnhaftigkeit einer solchen Bebauung wäre aber fragwürdig und die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht gegeben..</p> <p>Hinweis: Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts stellt die Grundstückswertminderung bzw. die Wertbeständigkeit eines Grundstücks keinen abwägungserheblichen schutzwürdigen privaten Belang dar.</p> <p>Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist der jüngste Vorgang), sondern der Umstand, dass es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p>
<p><u>Einwender*in 8, Schreiben vom 22.04.2020 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Es wird wie folgt Einwendung gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Als betroffene Eigentümer der Fischergasse 3 teilen wir ihnen mit, daß wir gegen eine Bebauung des Gartens vor der Fischergasse 1 sind.</p>	<p>Dem Einwand wird entsprochen. Das Flurstück 51 wird als eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange begründet.</p>
<p><u>Einwender*in 9, Schreiben vom 22.04.2020 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Es wird wie folgt Einwendung gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p>	

<p>1. Ich bin Eigentümer mehrerer Einheiten im Gebäude Fischergasse 3. Ich spreche mich ausdrücklich und vehement gegen eine Bebauung des Grundstücks (Garten) im Umfeld der Fischergasse 1 (nördlich) aus.</p>	<p>Dem Einwand wird entsprochen. Das Flurstück 51 wird als eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange begründet.</p>
<p><u>Einwender*in 10, Schreiben vom 29.04.2020 (Anlage 7.10)</u></p> <p>Es werden wie folgt Einwendungen gegen eine Bebauung des Flurstücks 51 erhoben:</p> <p>1. Mit Entsetzen habe ich gelesen, daß für das Gartengrundstück ein Bauantrag gestellt worden ist.</p> <p>2. Wir haben viele Touristen, die immer wieder die Idylle hier hervorheben. Das Eingangstor zum historischen Fischerviertel mit seinen alten Bäumen wäre unwiederbringlich zerstört.</p> <p>3. Außerdem würde sich die Parkplatzsituation - die ohnehin schon sehr prekär ist - weiter verschärfen. Hier gibt es 3 Zahnärzte und 3 Friseure. Ich beobachte täglich, daß sich deren Kunden einfach auf die Bewohnerparkplätze stellen. Ebenfalls blockieren Studenten aus der Schwilmengasse wochenlang die Parkplätze.</p> <p>4. Ich kann nicht verstehen, daß die Stadt den Kaffeeausschank, der keine Gastronomie darstellt, verboten und damit eine Existenz zerstört hat, und ein Bauvorhaben eventuell genehmigen will. Die Genehmigung für den Kaffeeausschank lag im Ermessen der Stadt. Heute noch fragen mich Besucher nach dem Kaffee, das sich in dem Garten befunden hat. Es hatte sich dort sehr gut integriert, zumal so etwas in dem Gebiet gefehlt hat. Es war auf jeden Fall eine bessere Nutzung, als jetzt geplant ist. Schließlich hätte es der Stadt Gewebesteuereinnahmen gesichert.</p>	<p>Für fragliches Grundstück wurde kein Bauantrag gestellt. Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem auch das fragliche Grundstück überplant wird. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht ausschließlich die planungsrechtliche Regelung für das Flurstück 51 (dies ist nur der jüngste Vorgang), sondern, dass es in den vergangenen Jahren immer wieder Anfragen von Grundstückseigentümern oder Kaufinteressenten einzelner Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gab, die über die im aktuell gültigen Bebauungsplan geregelten Sachverhalte zur Art der baulichen Nutzung hinausgingen.</p> <p>Dem Einwand wird entsprochen. Das Flurstück 51 wird als eine private Grünfläche festgesetzt und in der Begründung dieses Planungsziel ausführlich beschrieben und durch städtebauliche wie denkmalpflegerische Belange begründet.</p> <p>Indem eine Bebauung des Flurstücks 51 abgeschlossen wird, ist keine Änderung der Parkplatzsituation zu erwarten</p> <p>Im gültigen Bebauungsplan sind die zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten hinreichend beschrieben und begründet. Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da der Ausschluss als städtebaulich vertretbar betrachtet wird mit der Begründung, dass sich in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets bereits eine verhältnismäßig große Anzahl solcher Einrichtungen befindet. Weitere Gast- und Vergnügungsstätten würden letztlich zu einer schleichenden Veränderung des angestrebten Gebietscharakters führen und der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung zuwiderlaufen. Auch aktuell hat sich an dieser Situation nichts wesentlich verändert. In unmittelbarer Umgebung befinden sich derzeit bereits 7 Schank- und Speisewirtschaften. Dementsprechend werden diese Festsetzungen in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unverändert übernommen.</p>

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- 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
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen bzw. Äußerungen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 15.04.2020
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 26.03.2020
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 02.04.2020
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU), Schreiben vom 30.04.2020
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 12.03.2020
- Zentralplanung Unitymedia, Schreiben vom 31.03.2020

Es gingen 6 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<u>Industrie und Handelskammer Ulm mit Schreiben vom 18.03.2020 (Anlage 7.11)</u> Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken vorzubringen. Die IHK Ulm weist vorsorglich darauf hin, dass durch die Planungen das bestehende Gewerbe in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Eventuell betroffene Mitgliedsunternehmen der IHK und deren Belange sollten berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Restriktivere Regelungen als im gültigen Bebauungsplan werden nicht getroffen. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes ist damit ausgeschlossen.
<u>Nachbarschaftsverband Ulm mit Schreiben vom 01.04.2020 (Anlage 7.12)</u>	

<p>der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als besonderes Wohngebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der vorgesehene Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung mit Schreiben vom 24.03.2020 (Anlage 7.13)</u></p> <p>Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/koMtv) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser- Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die nachrichtliche Darstellung (Flächenausdehnung HQextrem) im Bebauungsplan erfolgt. Ein Hinweis zu den entsprechenden Schritten wird aufgenommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) mit Schreiben vom 15.04.2020 und 27.04.2020 (Anlage 7.14)</u></p> <p>1.: 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Bereich der rechtskräftigen Gesamtanlage „Fischer- und Donauviertel“. Dabei zeichnet sich das Areal zwischen der Kleinen Blau und der Fischergasse durch eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden aus, die von den dort einst lebenden Fischern, Schiffern und v.a. auch Gerbern errichtet worden waren (Vgl. Begründung der Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden aufgenommen.</p>

samtanlage). Die besondere Eigenart des Gebietes wird in der Begründung des Bebauungsplanes festgestellt, und ebenso die Bewahrung eben dieser Struktur als ein Ziel des Bebauungsplanes genannt. Dies wird ausdrücklich begrüßt, eine Kartierung der aus unserer Sicht dort erhaltenswerten Gebäude und Strukturen soll in Kürze nachgereicht werden.

Ein Planungsanlass ist offenbar auch der Wunsch, das Grundstück Flst Nr. 51 zu bebauen. Wie in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, handelt es sich hier um eine wertvolle Freifläche, die aus unserer Sicht historisch-strukturell sowie auch in Hinblick auf das im Umfeld hervorragend tradierte innere Stadtbild nicht bebaut werden kann. Zwar befindet sich die Fläche auch in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung einiger Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, doch als wesentliche Rechtsgrundlage für die ablehnende Haltung des LAD gegenüber einer möglichen Bebauung kann hier v.a. die Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 DSchG herangezogen werden. Demnach ist in Gesamtanlagen u.a. das gewachsene innere Bild geschützt, und dieses würde durch eine Bebauung der Fläche nicht nur wesentlich verändert, sondern durchaus erheblich beeinträchtigt. Es geht nicht um die Art einer möglichen Gestaltung, sondern darum, dass die Freifläche an sich den entscheidenden Wert innerhalb des betroffenen Stadtbildareals darstellt. So sind beispielsweise durch die „Unbebautheit“ der Fläche bis heute schon seit Jahrhunderten bestehende Blickbezüge möglich, die dann verstellt und wegfallen würden. Soweit möglich und gewünscht unterstützen wir gern die geplante Überprüfung der Fläche unter städtebaulichen, historischen und stadtgestalterischen Aspekten.

Ansprechpartner:

Wolfgang Thiem (Ref.83.1, FB II Städtebauliche Denkmalpflege): Tel. 07071/757-2473, mailto: wolfgang.thiem@rps.bwl.de;

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Ulm wird erstmals 854 als königliche Pfalz erwähnt, in der Kaiser Ludwig der Deutsche urkundet. Im Bereich des Plangebiets wird der Stadelhof vermutet, der zur Versorgung der Pfalz gedient hat. Durch die Ausgrabung in der Fischergasse 34 konnte 2012 deutliche Hinweise auf eine entsprechende Siedlung gefunden werden. Darüber hinaus entwickelte sich in dem Areal seit dem Mittelalter ein durch Handwerk geprägtes Quartier. Bei Bodeneingriffen innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist daher in Bereichen, die durch tiefgründige moderne Störungen verschont geblieben sind, mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Plan-

unterlagen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Daher sollten geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf dieser Grundlage - um Planungssicherheit herzustellen und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche archäologische Rettungsmaßnahmen zu vermeiden oder zu minimieren - unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können.

Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen folgen. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142; Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzu-

<p>fügen.</p> <p>2.: Wie in unserer Stellungnahme vom 15.04. angekündigt möchte ich Ihnen noch gern eine Kartierung der erhaltenswerten Gebäude im betroffenen Gebiet des Bebauungsplanes zukommen lassen, in Form einer händischen Skizze.</p> <p>Neben den Kulturdenkmalen gibt es im Plangebiet bekanntermaßen auch ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Sie besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmalen, tragen jedoch als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte wesentlich zur Qualität der Gesamtanlage Fischer- und Donauviertel bei. Dazu zählen die Gebäude Auf der Insel 2, 3, 4 und 5, Schwörhausgasse 10/1 sowie Fischergasse 5/1, 17/1 und 19. Alle anderen Gebäude, die in der Karte grau dargestellt sind, haben innerhalb des Plangebietes strukturprägenden Charakter, d. h. sie tragen bezüglich ihres Grund- und Aufrisses (Kubaturen) auch ohne offensichtlich historische Substanz ebenfalls zum tradierten Bild der Gesamtanlage bei. Erhaltenswerten Charakter haben zudem die Straßenräume, hier insbesondere der Weg „Auf der Insel“ sowie die Gewässer, also die Große Blau und - außerhalb - die Kleine Blau. Auch die privaten Grün- und Freiflächen bestimmen das Bild mit, insbesondere natürlich das Flurstück 51. Deutlich wird somit, dass erst das Zusammenspiel der tradierten Bausubstanz mit den diese umgebenden öffentlichen wie privaten Frei-, Grün- und Verkehrsflächen den spezifischen Charakter des Arealen bestimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 01.04.2020 (Anlage 7.15)</u></p> <p>SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>1. Altlasten: Auf den Grundstücken Fischergasse 3, 5 und 5/1 (Flurstücke 51/8, 51/9) ist der Altstandort AS Fischergasse (Flächen-Nr.: 0879) im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p> <p>2. Wasserrecht: Die bestehenden Gebäude im Planbereich haben aus wasserrechtlicher Sicht Bestandsschutz. Bei den unbebauten Grundstücksflächen (z.B. Flst. 51 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm), bzw. bei Abriss und Neubebauung gilt ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang aller Uferflächen von Kleiner und Großer Blau (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg-WG). Für den Gewässerrandstreifen gilt unter anderem ein Bauverbot. Befreiungen können nur im Einzelfall und unter den Voraussetzungen des § 38 Abs. 5 Wasserhaus-</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird aufgenommen.</p>

<p>haltsgesetz-WHG erteilt werden.</p> <p>3. Naturschutz: Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ziel des Bebauungsplanes ist primär, die bestehende und schützenswerte städtebauliche Struktur im Altstadtquartier des Fischerviertels zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Eine Betroffenheit der Belange des Natur - und Artenschutzes werden derzeit nicht gesehen. Dies muss jedoch bei Vorlage der konkreten Bauanträge jeweils im Einzelnen nochmals geprüft werden (z.B. bei einem geplanten Abbruch bestehender Gebäudekomplexe oder Gebäudeteile).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm mit Schreiben vom 21.04.2020 (Anlage 7.16)</u></p> <p>Abwässer und Gewässer (Abt I): Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird aufgenommen.</p>