



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12", Söflingen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.01.2021 bis einschl. 19.02.2021 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 Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwender 1, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 25.01.2021 (Anlage 6.1)</p> <p>Die Idee, Wohnraum im Klosterhof zu schaffen, ist hervorragend. Es ist eine große Chance vor allem für Familien, hier Lebensraum zu schaffen. Daher würde es begrüßt, wenn eher große familientaugliche Wohnungen geplant werden. Zum Beispiel 4-5 Zimmer-Wohnungen anstelle von mehreren 2-3 Zimmer-Wohnungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bedarf an größeren Familienwohnungen generell und insbesondere in innerörtlichen Lagen ist bekannt. Der Gemeinderat hat in seinen wohnungspolitischen Beschlüssen aus dem Jahr 2017 daher festgelegt, dass auf Grundstücken aus städtischem Eigentum mindestens 15 % der Wohnfläche für große Wohnungen (4 Zimmer und mehr) herangezogen wird. Beim Bauvorhaben Klosterhof 12 handelt es sich allerdings um ein Vorhaben auf privater Grundstücksfläche, so dass die vorgenannten Beschlüsse nicht greifen.</p> <p>Die Anregung wird dennoch an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Grundrissplanung weitergeleitet.</p>
<p>Einwender 2, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 25.01.2021 (Anlage 6.2)</p> <p>Leider wie für Ulm bekannt. Wieder wenig Grünfläche. Maximale Gewinnerzielung, mehr ist auch das nicht, was dort entsteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Blick auf den nicht ganz einfachen Grundstückszuschnitt haben u.a. die Baukörperstellung und die damit verbundene Differenzierung der Freiflächen die Jury des konkurrierenden</p>

	<p>Planungsverfahrens von der Qualität des vorliegenden Entwurfs überzeugt. Aus Respekt für das historische Amtshaus und für die bestehende Nachbarschaft Klosterhof 11 sieht die Planung am Eingang zur neuen Wohnanlage einen kleinen Vorplatz vor. Diese private Grundstücksfläche wird nicht vom Klosterhof abgegrenzt und wird diesen damit faktisch erweitern. Die drei Gebäude gruppieren sich um einen begrünten, nach Westen offenen Innenhof, der den künftigen Bewohnern ein qualitativvolles Wohnumfeld und einen gemeinsamen, halbprivaten Mittelpunkt bietet. An den hofabgewandten Gebäudeseiten am Übergang zu den Grundstücksgrenzen liegen schließlich private Gärten.</p> <p>Der Anteil der überbauten Grundstücksfläche liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für einen solchen innerörtlichen Standort, dessen Charakter gerade von einer gewissen Dichte geprägt ist, am unteren Rand des Ortsüblichen und auch des bauplanungsrechtlich möglichen Maßes. Mit zwei Vollgeschossen und Kniestock bewegt sich die Planung im Rahmen des für Alt-Söflingen üblichen Maßstabs.</p> <p>Die Gewinnmaximierung ist kein Kriterium für städtebauliche Entscheidungen. Der Gemeinderat entscheidet in eigener Hoheit darüber, was für den jeweiligen Standort städtebaulich angemessen ist, selbstverständlich vor dem Hintergrund, dass Flächenressourcen endlich und innerörtliche, voll erschlossene Standorte folglich effektiv zu nutzen sind.</p>
<p>Einwender 3, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 27.01.2021 (Anlage 6.3)</p> <p>Zunächst einmal ein großes Lob an die Architekten und an die BSG. Die geplanten Häuser mit den steilen Dächern passen per se und als Ensemble hervorragend hinter/neben das alte Rathaus in Söflingen, sie fügen sich nahtlos in die (alte) Söflinger Architektur und werten den denkmalgeschützten und jetzt schon sehr attraktiven Klosterhof damit nochmals auf.</p> <p>Der Einwender wundert sich allerdings ein wenig darüber, dass für die Fenster im Dachgeschoss keine Gauben vorgesehen sind, insbesondere auf den Seiten, an denen sich die Hauseingänge und sowieso</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Generell sind Dachgauben gerade bei steilen Dächern ein probates Mittel, um Dachgeschosse nutzbar zu machen, insbesondere bei nachträglichen Dachausbauten ist dies häufig</p>

<p>schon jeweils eine fensterlose Gaube für den Aufzug befinden. Fast alle Häuser in der Klosterhof-Nachbarschaft (mit Ausnahme des alten Rathauses und des Klosterhofs 11) zeichnen sich durch Dachgauben mit Fenstern aus und es ist sehr gut vorstellbar, dass die geplanten Häuser (ohne, dass das Moderne verloren geht) mit zumindest ein paar solcher Gauben noch besser zur Klosterhofumgebung passen. Außer diesem eher auf die Außenwirkung der Häuser abzielenden Argument würden Dachgauben sicherlich auch die Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss erhöhen und diese deutlich attraktiver machen.</p>	<p>die einzige Möglichkeit. Dies ist auch in Söflingen ein durchaus gängiges Stilelement.</p> <p>Im vorliegenden Fall würde der Entwurf durch zusätzliche Dachgauben aber erheblich an seiner Prägnanz verlieren. Durch die geplanten Fensterbänder ist es möglich, über die zweigeschossigen Vorbauten - genau genommen lange Gauben - die Wohnungen im Dachraum großzügig zu belichten. Anstelle vieler einzelner Gauben haben sich die Planer für diese großen, zusammenhängenden Belichtungselemente entschieden. Auf diese Weise entsteht eine sehr ruhige Dachlandschaft, die sich gestalterisch zurücknimmt und damit der historischen Nachbarschaft Respekt zollt. Im Zuge der Überarbeitung ist es gelungen, die sich in der Dachfläche abzeichnenden Aufzugüberfahrt zu eliminieren. Stattdessen wurde jeweils im 2 DG eine gut in die Dachfläche integrierte Dachgaube eingefügt.</p>
<p>Einwender 4, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 27.01.2021 (Anlage 6.4)</p> <p>Als Anwohnerin des Klosterhofs habe ich die zurückliegende Sanierung, die von der Sanierungstreuhand in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt mit viel Fingerspitzengefühl und Liebe zum Detail begleitet wurde, sehr gerne mitgetragen und mitgestaltet.</p> <p>Umso stärker leidet man unter den begangenen Bausünden, die mit der Errichtung des Klosterhof 11 entstanden sind. Zwar wurde aus den groben Fehlern der Vergangenheit gelernt, dennoch erschrickt man erneut über die Dimensionen des geplanten Neubaus, der in diesem denkmalgeschützten und geordneten Ensemble des Klosterhofs geplant wird. Die alten Bauherrn des Mittelalters hatten noch eine Ahnung vom goldenen Schnitt, von Proportionen zueinander, von gestalterischen Winkeln, aber auch von Raum und Weite, um überhaupt wirken zu können. Dies alles, wofür Denkmalschutz steht, wurde außer dem Spitzdach nicht berücksichtigt. Wie kann auf einem Grundstück, auf dem zwei Häuser stehen, die ursprünglich mal ein hübscher Bauerngarten zierte, ein solches Vorhaben geplant werden? Wenn in einer Zeit der Nachhaltigkeit die beiden Häuser geopfert werden, dann kann die Antwort nur lauten: Der einzige Maßstab, der herangezogen wurde, ist lediglich der der Gewinnmaximierung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Klosterhof ist das städtebaulich und bauhistorisch wertvollste Bauensemble in Söflingen. Es steht daher ganz besonders im Fokus der städtischen Bauverwaltung und des Landesamtes für Denkmalpflege. Eingriffe in ein solches Ensemble bedürfen der besonderen Behutsamkeit.</p> <p>Mit dem prämierten Entwurf aus der durchgeführten Mehrfachbeauftragung haben es die Planer geschafft, in ein schwieriges Grundstück eine Bebauung einzufügen, die einerseits den Erfordernissen modernen Wohnens genügt und andererseits mit der Stellung der Baukörper, der Ausformung der Kubaturen und der architektonischen Haltung dem bauhistorischen Kontext Rechnung trägt.</p> <p>Die den Entwurf bestimmenden klaren Baukörper mit den schlanken Giebelfassaden und der ruhigen Dachlandschaft sind aus den für Alt-</p>

<p>Meine Anregung: Mit „nur“ zwei Gebäuden von durchaus geringerer Höhe und ansprechendem Arrangement (analog den Gärten der übrigen Klosterhofhäuser) ließen sich die genannten Aspekte durchaus positiv miteinander verbinden.</p>	<p>Söflingen typischen Baustrukturen entwickelt worden. Die moderne Zutat der zweigeschossigen Vorbauten wird vom Hauptkörper gestalterisch so abgesetzt, dass die freigestellten Giebelfassaden den Söflinger Maßstab beibehalten. Auch die unregelmäßige Stellung der Baukörper reflektiert die gewachsenen Strukturen in Söflingen. Darin unterscheidet sich das Vorhaben ganz erheblich von der Bebauung Klosterhof 11, die mit ihren flachen Walmdächern und der rasterartigen Baukörperstellung am Klosterhof an dieser Stelle fremd wirkt.</p> <p>Die bestehende Situation mit den beiden Gebäuden und dem Bauerngarten ist weder architektonisch noch stadträumlich schützenswert. Es entspricht dem Verständnis von einer nachhaltigen Stadtentwicklung, innerörtliche, voll erschlossene Grundstücke angemessen zu entwickeln und damit den Flächenfraß an den Stadträndern einzudämmen, dies jedoch immer unter der Prämisse der städtebaulichen Verträglichkeit. Diese ist durch den vorliegenden Entwurf auch nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege gewährleistet.</p>
<p>Einwender 5, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 28.01.2021 (Anlage 6.5)</p> <p>Einen Neubau in einem denkmalgeschützten Areal zu wagen, gehört sicherlich zu den eher größeren architektonischen Herausforderungen. Legt man die im Online-Clip genannten Kriterien bzgl. der „Typologie Altsöflingens“ (Zitat Rimmele) zugrunde, lässt sich feststellen, dass man (siehe Klosterhof 11) durchaus scheitern kann.</p> <p>Das Renommee des Architektenbüros verheißt hingegen Sensibilität und Gespür für den „besonderen Raum“ (Zitat Rimmele). Dies wird beim Betrachten der Pläne und Animationen deutlich. Dennoch lässt sich über den im Detail gelungenen Versuch ein gewisser Zwang erahnen, unter dem das Büro stand. Dieser wird nicht im Detail, sondern in der Gesamtanlage sichtbar. Die sicherlich vom „Kassenwart“ des Auftraggebers vorgegebene Anzahl der Wohneinheiten hat den Einwender dazu gebracht, diese Zeilen zu schreiben. Zwei Problembereiche sind es, die angemerkt werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeit spielt im Entwicklungsprozess eines Projekts eine nicht unbedeutende Rolle. Die Annahme, der Kassenwart des Vorhabenträgers würde maßgeblich das Projekt mitbestimmen, entspricht jedoch nicht der Realität eines solchen Planungsprozesses. Gewinnmaximierung ist kein Kriterium für städtebauliche Entscheidungen. Der Gemeinderat entscheidet im Zuge seiner Planungshoheit darüber, was für den jeweiligen Standort städtebaulich angemessen ist - selbstverständlich in dem Bewusstsein, dass Flächenressourcen endlich und innerörtliche, voll erschlossene Standorte effektiv zu nutzen sind. Das Bestreben des</p>

<p>1. Es ist förmlich greifbar, wie die Architekten ringen mussten, die Wohneinheiten auf dem Areal unterzubringen. Herausgekommen ist, dass das Zueinander der Häuser in keinem Maß zu fassen ist, zu willkürlich und für das Auge geradezu störend sind Winkel, Abstände und Arrangement der Gebäude. Hier wurde hineingepresst, was sich eigentlich nicht pressen lässt. Wäre es nicht dieser „besondere Raum“ des Klosterhofs, es wäre zwar nicht gelungen, aber zu verschmerzen. Die Frage der Höhe der Gebäude (die Sie im Clip herunterspielen) wird nicht weiter vertieft.</p> <p>2. Die Situation des rollenden und stehenden Verkehrs ist im Klosterhof eine nie endende Geschichte. Sie bewegt alle Betroffenen seit Jahrzehnten (!). Es gibt auch hier (wie in Punkt 1) immer nur eine Richtung: größer, höher, mehr. Es ist natürlich naiv anzunehmen, dass die von Ihnen erwähnte Einhaltung der Baurechtsvorschriften (Bau einer Tiefgarage) der Situation gerecht würde. Kaum ein Hausstand besitzt heutzutage lediglich nur ein KFZ, von Besuch etc. mal abgesehen. Nicht erst in Spitzenzeiten wird man dem „besonderen Raum“ des Areals schon lange nicht mehr gerecht. Meine Anregung: Lassen Sie das Areal mit weniger Wohneinheiten planen, dann werden die Häuser kleiner, die Architekten haben mehr Spielraum für Phantasie und können die Gebäude besser arrangieren, dann können sie wirken, die Umgebung wird „klosterhofgerecht“ berücksichtigt werden und die Verkehrssituation nicht zur noch größeren Belastung.</p>	<p>Bauherrn nach Wirtschaftlichkeit ist in diesem Abwägungsprozess nur einer von vielen Aspekten.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die Baukörperstellung dem schwierigen Grundstückszuschnitt geschuldet. Es ist jedoch gelungen, hier eine städtebauliche Struktur zu schaffen, die sich einerseits angemessen und respektvoll zum Klosterhof präsentiert und andererseits die halbprivaten und privaten Freiräume auf dem Grundstück zuordnet. Es entspricht dabei durchaus der Bebauungsstruktur von Söflingen, dass die Gebäude in etwas zufälligen Winkeln und eben nicht streng orthogonal zueinanderstehen.</p> <p>Die Landesbauordnung fordert je Wohneinheit einen Stellplatz; das Bauvorhaben entspricht dieser Vorgabe. Jede künftige Bewohnerin, jeder Bewohner muss sich darüber im Klaren sein, dass Zugriff auf je nur einen Stellplatz besteht. Es gibt keinen Anspruch auf Parkraum auf öffentlichen Flächen. Wer sich also für einen innerörtlichen Wohnstandort entscheidet, muss sich auf diese Gegebenheit einlassen. Angesichts der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist dies auch vertretbar. Eine angemessene städtebauliche Entwicklung wegen einer möglichen Parkplatzknappheit für Zweitwagen zurückzustellen, würde diesem Aspekt ein unangemessen großes Gewicht einräumen.</p>
<p>Einwender 6, per Email vom 16.02.2021 (Anlage 6.6)</p> <p>Seit vielen Jahren nehmen Mitarbeitende des Seniorenzentrums Clarissenhof auf dem Weg zur Arbeitsstelle und von der Arbeitsstelle den direkten Weg vom Söflinger Klosterhof zum Clarissenhof. Dieser direkte Weg führt zwischen den bestehenden Häusern des benachbarten Geländes durch. Der Weg zur Arbeit führt für viele Mitarbeitende zur Endhaltestelle der Straßenbahn/ zur Bushaltestelle oder umgekehrt. Diese Benutzung des „Trampelpfades“ durch das Nachbargrundstück Klosterhof 12 wurde all die Jahre geduldet. Das hat auch den bisherigen Eigentümer eines der Gebäude, nie gestört. Es gab ein gutes Miteinander.</p>	<p>Derzeit besteht vom Klosterhof ausgehend in Richtung Westen eine Wegeverbindung bis zum Seniorenzentrum Clarissenhof. Diese Wegeverbindung befindet sich derzeit bereits auf Privatgrund.</p>

<p>Der Einwender würde sich freuen, wenn dies auch nach der Bebauung durch die BSG Aufbau so bliebe. Die Alternative ist der Weg an der Blau entlang, über die Blaubrücke, die derzeit erneuert wird und deshalb gesperrt ist und über den Parkplatz unseres Hauses zum Eingang des Gebäudes. Das ist ein großer Umweg.</p> <p>Die Mitarbeiter des Seniorenzentrums beginnen ihren Schichtdienst oft sehr früh in der Dunkelheit und der Spätdienst beendet diesen auch meist in der Dunkelheit. In der Dunkelheit ist dieser Weg an der Blau entlang nicht nur ein Umweg, sondern für unsere überwiegend weibliche Mitarbeiterschaft auch furchteinflößend.</p> <p>Das Seniorenzentrum hat auch gegen die im Jahr 2018 von der BSG Aufbau beantragten Löschung des Durchfahrtrechts für die Feuerwehr keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Es wird darum gebeten, dass auch nach der Neubebauung des Klosterhof 12 ein „geduldetes“ Wege-recht vom Clarissenhof zum Klosterhof zu bekommen.</p>	<p>Es ist nachvollziehbar, dass informelle Wegebeziehungen, die sich über Jahre etabliert haben, ungerne aufgegeben werden. Nachdem aber -neben dem beschriebenen Weg entlang der Blau- über die Straße Hinter der Mauer und die Torstraße eine nur wenig umwegige und besser unter sozialer Kontrolle stehende Wegeverbindungen in Richtung Klosterhof/Gemeindeplatz vorhanden ist, besteht kein hinreichender Bedarf, der die Festsetzung eines öffentlichen Wegerechts über private Grundstücksflächen rechtfertigen würde. Inwieweit die Vorhabenträgerin ein Queren des Grundstücks weiterhin zulassen möchte, wäre bilateral zu klären.</p>
<p><u>Einwender 7, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 29.01.2021 sowie per Email vom 29.01.2021 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Der Einwender wohnt in direkter Nachbarschaft.</p> <p>- Parkplatzsituation: die gegenwärtige Parkplatzsituation ist bereits stark angespannt auch wenn die aktuelle Corona Pandemie hier eine vorübergehende Entlastung bringt. Die Bebauung des Grundstücks Klosterhof 12 (auch unter Berücksichtigung der geplanten Stellplätze) bringt „netto“ eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Parkplätze in und um den Klosterhof mit sich. Beispielhaft möchte ich hier z.B. Zweitfahrzeuge und Besucher-verkehr anführen. Dies hatte sich unter anderem auch durch die Bebauung der Torstraße in nördlicher Himmelsrichtung im Laufe der letzten Jahre gezeigt. Letztlich stellen wir (Bürger und Stadtverwaltung) uns damit einen der schönsten Plätze in ganz Ulm mit Automobilen zu. Ich verweise an dieser Stelle gerne auf den Münsterplatz in Ulm. Hier</p>	<p>Beim Projekt Klosterhof 12 geht es um 32 zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage. Aufgrund dieser im Verhältnis geringen Anzahl an zusätzlichen Fahrten ist dies für das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets unerheblich. Wenige Bewegungen je Fahrzeug über den Tag machen sich in der Gesamtverkehrsbilanz vor Ort nur unwesentlich bemerkbar. Die Landesbauordnung fordert je Wohneinheit einen Stellplatz. Dieser Regel wird mit dem Bauvorhaben entsprochen. Jede künftige Bewohnerin, jeder Bewohner muss sich darüber im Klaren sein, dass Zugriff auf je nur einen Stellplatz besteht. Es gibt keinen Anspruch auf Parkraum auf öffentlichen Flächen. Wer sich also für einen innerörtlichen Wohnstandort</p>

wurde im Zuge der Neugestaltung erkannt, dass historische Plätze durch Parkplätze verschandelt werden.

- Fließender Verkehr: auch hier bringt die Corona Pandemie aktuell einen positiven Effekt mit sich. Jedoch ist es so, dass der fließende Verkehr immer mehr und belastender wird. Eine Erhöhung der Nettoanzahl an Anwohnern wird diese Belastung vergrößern. Gleichzeitig wird die historische Substanz durch die Mehrbelastung weiter in Mitleidenschaft gezogen. Im Zuge der Sanierung des Klosterhofs wurde von den Eigentümern ein Ausgleichsbetrag eingezogen, welcher sich unter anderem durch die Erhöhung des Kriteriums „Einrichtung des ruhenden Verkehrs“ orientierte. Diese Abgabe war sicherlich richtig, aber wird mit der zusätzlichen Bebauung weiter und weiter ad absurdum geführt. Unser Gebäude ist weit über 100 Jahre alt und wurde erst 2016 bis 2017 aufwendig saniert. Wie Sie wissen, ist es nur bedingt möglich, dass historische Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden können. So verhält sich dies in unserem Falle auch mit der Dämmung des Schalls bzw. der Lärmbelastung durch den fließenden Verkehr. Der Großteil des Verkehrs zum Klosterhof hin und vom Klosterhof weg fließt von der „Harthausenstr.“ über „Hinter der Mauer“ und die „Torstraße“. Durch die Schule, die Musikschule und die Besucher von Biergärten oder Glühweinbuden findet von früh morgens bis spät abends eine enorme Belastung statt. An die geltende „Zone 30“ halten sich zahlreiche Autofahrer nicht. Neben dem akustischen Aspekt ist auch der Sicherheitsaspekt zu nennen. Den genannten Weg nehmen (zum Glück!) auch viele Schüler der Meinlohschule sowie unzählige weitere Personen zu Fuß. In unserem Hof können wir unsere Kinder nicht spielen lassen. Zu groß ist die Angst davor, dass ein Kind auf die Straße rennt und die Autofahrer mit überhöhter Geschwindigkeit nicht mehr reagieren können.

Auf Basis der vorab genannten Argumente rufen wir die Stadtverwaltung daher dringend auf, dass das generelle Konzept des fließenden und ruhenden Verkehrs im Klosterhofs an das Jahr 2021 angepasst wird. Dies muss auch im Zuge einer Nachverdichtung von Wohngebieten berücksichtigt werden. Wenn eine Neubebauung des Klosterhofs 12 erfolgen soll, dann muss in einem Atemzug darüber

entschiedet, muss sich auf diese Gegebenheit einlassen. Angesichts der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist dies auch vertretbar.

In einer so zentralen Lage wie dem Klosterhof ist davon auszugehen, dass alle Parkplätze, die dort angeboten werden, auch in Anspruch genommen werden. Die Vorschläge, das Parkplatzangebot zu reduzieren, die Widmung der Straßen zu verändern oder sonstige Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrs zu ergreifen, gehen weit über das Projekt Klosterhof 12 hinaus.

<p>nachgedacht werden wie parallel eine Entlastung stattfinden kann.</p> <p>Nachfolgend finden Sie diverse „Ideen“ die sich mit teils überschaubarem Aufwand realisieren lassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Reduktion der öffentlichen Parkplätze auf dem Klosterhof- Ausweis eines Fahrradparkplatzes auf dem Klosterhof anstelle von PKW Parkplätzen- Verstärkte Kontrollen durch das Ordnungsamt zur Überprüfung von berechtigt abgestellten Fahrzeugen.- Verkehrsberuhigung der Zufahrtsstraßen: Ausweis von Spielstraßen im Bereich „Hinter der Mauer“ und „Torstraße“ oder eine Reduktion der Geschwindigkeit im genannten Bereich auf 20 km/h. Auch das Anbringen von Schwellen und ähnlichem zur Verhinderung von schnellem Fahren sollte angedacht werden. Vergleichbare „Hürden“ sind in vielen Wohngebieten heute Standard. <p>Die Einwender sind überzeugt, dass dem Vorhabenträger noch weitere Ideen einfallen würden, wie die Situation entschärft werden kann. Gleichzeitig wird gehofft, dass die Anliegen ernst genommen und Maßnahmen ergriffen werden. Nur wenn die Anliegen der Anwohner ernst genommen werden, ist mit deren Akzeptanz des Bauvorhabens zu rechnen.</p>	
<p><u>Einwender 8, Schreiben vom 17.12.2020, Schreiben aus der Online-Beteiligung vom 25.01.2021 (inhaltsgleich mit Schreiben vom 17.12.2021) und E-Mail vom 28.01.2021 (Anlage 6.8)</u></p> <p><u>Schreiben vom 17.12.2020</u></p> <p>Als die Einwender 2013 das durch den Vorbesitzer vom Abriss bedrohte Gebäude Klosterhof 7 für eine mehr als marktübliche Summe zur Rettung zwangsversteigerten und generalsanierten, wurden von den o.g. Ämtern bei der Neugestaltung mit An- und Umbau, auch unter Hinweis auf den Ensembleschutz, nicht gerade die Steine aus dem Weg geräumt. Die Verweise auf die Gestaltung und Genehmigungsverantwortung des Nachbargebäudes Klosterhof 11 - vor dem Abriss das alte Spritzenhauses - wurden kategorisch auf eine Ära vor Tätigkeitsbeginn der zwischenzeitlich Verantwortlichen abgetan.</p> <p>Einig waren sich aber alle, dass sich eine derartige Bausünde im Klosterhof nicht wiederholen dürfe. Dass nun der Bauträger des o.g. Klosterhof 11 er-</p>	<p>Der Klosterhof ist das städtebaulich und bauhistorisch wertvollste Bauensemble in Söflingen und weit darüber hinaus und steht daher ganz besonders im Fokus der städtischen Bauverwaltung und des Landesamts für Denkmalpflege. Eingriffe in ein solches Ensemble bedürfen der besonderen Behutsamkeit.</p> <p>Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, bei dem die Arbeit des Achitekturbüros</p>

neut im Klosterhof eine bauvorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit einer Investitionsarchitektur unter maximaler Ausnutzung aller baurechtlicher Möglichkeiten, wenn so genehmigt, beantragt und beinahe schon alle Hürden genommen hat - zuletzt den Bauausschuss des Gemeinderates am 14.12.20

Die Bewertung des 1. Preises

- Teilnehmer der Jury zum Wettbewerb (Herr von Winning, Frau Wolfrum, Herrn Rimmele) - sah u.a. das Hochparterre und die Terrassenpergolen nebst TG-Zufahrt kritisch.

Das Modell und die Pläne sahen einen 2,5-geschossigen Bau, eine Dachneigung von 57°, einer Firsthöhe von 14,9 m (499,7 m ü. NN.) und nur 24 Wohneinheiten vor.

In den dem Bauausschuss nun vorgelegten Plänen werden nun geschickt durch Ausbildung von Terrassenpergolen über die gesamte Breite aller Gebäude defacto 3,5 Geschosse, durch Erweiterung auf 26 Wohneinheiten und unter Beibehaltung der Hochparterre der Gebäude 1 und 3 nebst Dachneigung von jetzt sogar 58°, eine weitere Möglichkeit zur Gewinnmaximierung, erzielt.

Damit ist die Höhe der neuen Gebäude mit 15,5 m (500,30 m ü. NN.) (Gebäude 1 + 3) und 16,3 m (501,10 m ü. NN.) (Gebäude 2) gemessen ab Oberkante des anstehenden Geländes 2,40 m und 3,20 m höher als der höchste Teil des Rathausfirstes als erste Bezugshöhe (und weitere ca. 3,0 m höher als der hintere, niedrigere Rathausfirst) und zwischen ca. 3,5 m und 4,3 m höher als der First der Dächer des Gebäudes Klosterhof 11 als zweite Bezugshöhe (siehe Anlage). Von den Gebäudehöhen der dann abzureißenden Bestandsgebäude Klosterhof 12 und 12/1 ganz zu schweigen.

Mühlich, Fink u. Partner für die weitere Bearbeitung ausgesucht wurde.

Die Architekten haben es geschafft, in ein schwieriges Grundstück eine Bebauung einzufügen, die einerseits den Erfordernissen modernen Wohnens genügt und andererseits mit der Stellung der Baukörper, der Ausformung der Kubaturen und der architektonischen Haltung ganz dezidiert dem bauhistorischen Kontext Rechnung trägt.

Die den Entwurf bestimmenden klaren Baukörper mit den schlanken Giebelfassaden und der ruhigen Dachlandschaft sind aus den für Alt-Söflingen typischen Baustrukturen entwickelt worden. Die geplanten Klappläden betonen diese Reminiszenz zusätzlich. Es ist dabei ein geschickter Kunstgriff der Architekten, den zweigeschossigen Vorbau vom Hauptbaukörper gestalterisch so abzusetzen, dass die freigestellten Giebelfassaden den Söflinger Maßstab widerspiegeln.

Mit zwei Vollgeschossen zzgl. eines Kniestocks bis zur Dachtraufe sind die Baukörper am unteren Ende der baulichen Dichten, die städtebaulich in innerörtlichen und bestens erschlossenen Lagen üblich ist. Dies ist dem historischen Kontext geschuldet und im vorliegenden Falle absolut gerechtfertigt.

Die Vorhabenträgerin hat mit ihrem Planerteam im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, um die Höhenentwicklung des prämierten Entwurfs weiter zu optimieren. Die Herausforderung bestand darin, dass die Gebäude einerseits auf einer gemeinsamen Tiefgarage stehen und die Eingangshöhen der drei Gebäude infolgedessen nur sehr eingeschränkt variiert werden können. Andererseits steigt der Baugrund in Richtung Südwesten um fast 2 m an. Darüber hinaus hat die Denkmalbehörde die Traufhöhe des Amtshauses als Zielrichtung für die Traufhöhen der Neubauten ausgegeben.

Unter diesen Randbedingungen haben die Architekten die Höhenlage im ansteigenden Gelände nun so gewählt, dass die Einbindung der drei Häuser in die topographische Situation unter Verzicht auf das Sockelgeschoss bewältigt

<p>Zum Vergleich: Die Dachneigung des Gebäudes Klosterhof 7, Baujahr 1905, beträgt 50°, die Firsthöhe beträgt trotz Hochparterre und 2,5 Vollgeschosse mit Dachspitzausbau, also vergleichbar mit dem jetzigen Bauvorhaben 13,44 m (498,24 m ü. NN.) also über 2 m niedriger als die Gebäude 1 und 3 des Bauvorhabens und ist zufriedenstellend nutz- und vermietbar.</p> <p>Der Einwender begrüßt grundsätzlich das geplante Bauvorhaben, regt aber an, es handelt sich schließlich um eine Bebauungsplanänderung im Ensemble-schutz, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- die Gebäudehöhen zumindest der Gebäude 1 und 3 als Bezugshöhen nicht höher sind als der vordere Rathausfirst.- nur reine Dachterrassen ohne Pergolen und damit Vermeidung von evtl. Wintergärten genehmigt werden.	<p>werden kann. Dazu musste die Erdgeschossfußbodenhöhe des zurückliegenden Hauses angehoben werden, damit das Gebäude nicht zu tief ins Erdreich einbindet. Des Weiteren wurden die Gebäudehöhen insoweit modifiziert, als die aufgehenden Wände der beiden vorderen Neubauten mit einer Höhe von 7,35 m bis zur Traufe nun lediglich um ca. 30 cm höher als die aufgehenden Wände des Amtshauses sind. Damit wird der von der Denkmalbehörde eingeforderten historischen Maßstäblichkeit Rechnung getragen. Das südöstlich angrenzende Wohnhaus Klosterhof 11 ist mit einer Traufhöhe von 9,24 m im Übrigen nochmals 90 cm höher als die beiden dem Klosterhof zugewandten Neubauten.</p> <p>Infolge des ansteigenden Baugrundstücks und der vom Klosterhof zurückversetzten Lage der Neubebauung befindet sich deren Eingangshöhe zwangsläufig etwa 50 cm über der Eingangshöhe der bestehenden Bauten am Klosterhof. Die absolute Höhe des Traufpunkts über NN gerechnet addiert sich folglich auf etwa 80 cm über der des Amtshauses.</p> <p>Die Entscheidung für das steile Dach mit 58° Neigung ist vorrangig aus den vorgenannten bautypologischen Erwägungen, nicht etwa aus ökonomischen Gründen, gefasst worden. Einige Grad mehr oder weniger haben auf die Größe der vermarktbaren Nutzfläche nur einen untergeordneten Einfluss. Dass der geplante Dachfirst damit die Oberkanten der benachbarten Dächer überragt, ist gerade in den perspektivischen Verzerrungen geneigter Dachflächen städtebaulich zweitrangig, zumal die Gebäude deutlich zurückversetzt stehen.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Pergolen auf den Dachterrassen sind offen gestaltet und dürfen nicht als Wintergärten umgewandelt werden. Eine Regelung hierzu wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
---	--

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- EnBW Stuttgart
- Terranets BW
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung der Unitymedia
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm (FUG)

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Äußerungen bzw. Äußerungen ohne Einwände zur Planung vorgebracht.

- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 02.02.2021
- Terranets bw, Schreiben vom 19.01.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 28.01.2021
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 17.02.2021
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 16.02.2021
- EnBW Stuttgart, Schreiben vom 26.01.2021
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung, Schreiben vom 19.01.2021
- Fernwärme Ulm (FUG)

Von den folgenden **10** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Email vom 04.01.2021, (Anlage 6.9)</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Zudem wird unter Ziffer 3 ein Hinweis zum Bebauungsplan auf Kampfmittel aufgenommen.</p>

<p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 21 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenersatzung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	
<p>Feuerwehr, Schreiben vom 11.01.2021 (Anlage 6.10)</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Bereiche vor Nutzungseinheiten, deren zweiter Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, müssen vor der anleiterbaren Stelle frei von Bäumen gehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Feuerwehru- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.</p> <p>Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zentralplanung UnityMedia (Vodafone BW), Schreiben vom 13.01.2021 (Anlage 6.11)</u></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Die UnityMedia ist grundsätzlich daran interessiert, das Glasfaserbasierte Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit mit der Stadtverwaltung in Verbindung setzen wird.</p> <p>Bis dahin wird darum gebeten, die Unitymedia am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Leitungen der UnityMedia liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Sollte eine Erschließung des Plangebiets mit dem glasfaserbasierten Kabelnetz gewünscht sein, wird die UnityMedia frühzeitig informiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die UnityMedia wird weiterhin am Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 15.01.2021 (Anlage 6.12)</u></p> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht:</u> <u>Sicherheit durch Stadtgestaltung</u> „Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p><u>Infrastruktur / Anbindung</u> Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.</p> <p><u>Sicher Wohnen</u> Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.</p> <p>Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser 1, 2 und 3 sind durch das unterirdische Parkdeck, welches auch als Fluchraum bei Brand dient, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.</p> <p>Desweiteren wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen.</p> <p>Eine ausreichende Beleuchtung der Zufahrt erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.</p> <p>So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.</p> <p>Generell sollten Angsträume vermieden werden.</p> <p><u>Stellungnahme Wohnbebauung-</u> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudekomplexes gesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Regelung einer Zugangskontrolle zur Tiefgarage ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten:

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zufahrt und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Freiflächenplanung wurde entsprechend so gestaltet, dass keine unübersichtlichen Nischen und Bereiche entstehen können.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Im Besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen zu empfehlen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals appelliert, die Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz auszustatten.

Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherrn kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Aus verkehrlicher Sicht:

Verkehr

Sofern im VB um den Komplex noch Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.

Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern nicht durch z.B. Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten beeinträchtigt werden. Sichtbeziehungen sind nachträglich

Eine Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze für die geplante Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

<p>kaum mehr zu verbessern, Verkehrsspiegel sind dafür nur bedingt hilfreich. Für eine Begrünung sollte ebenfalls unter diesem Aspekt auf geeignete Standorte und Wuchsformen geachtet werden.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p> <p>Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor der Ein-/Ausfahrt möglichst zu verhindern, sollte diese und die davor liegende Verkehrsfläche so gestaltet werden, dass die Tiefgaragenzufahrt eindeutig erkennbar ist. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 19.01.2021</u> (Anlage 6.13)</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffer "3.5 Bodenschutz" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:</p> <p><i>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</i></p> <p><u>Naturschutz</u> Zu den vorgelegten Unterlagen ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgender Ergänzungsvorschlag: Der letzte Absatz in Begründung Kap. 6.5 Grünordnerische Maßnahmen sollte inhaltlich bei der textlichen Festsetzung 1.9.1 Anpflanzen von Bäumen eingefügt werden. Wir halten es für sinnvoll, wenn die grundsätzliche Art der Bäume und die notwendige Abstimmung der Bepflanzung mit der Stadt an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes teilnimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan angeführte Hinweis zum Bodenschutz wird durch den vorgeschlagenen Wortlaut ergänzt.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten und mit der Stadt Ulm abzustimmen. Dies ist unter Ziffer 2.2.2. in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Eine mit der Umweltbehörde abgestimmte Pflanzliste wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p>Eine abschließende Beurteilung kann allerdings erst erfolgen, wenn im Laufe des Jahres 2021 das in der Begründung genannte artenschutzrechtliche Gutachten erstellt und die etwaigen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt worden sind. Unabhängig von artenschutzrechtlichen „Pflichtmaßnahmen“ regen wir jetzt schon an, dass sich die Planer Gedanken zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Fledermäuse machen. Dass diese Tierarten im Siedlungsbereich von Söflingen beheimatet sein können, hat sich in der Vergangenheit schon bei mehreren Artenschutzuntersuchungen gezeigt.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen zu Freiflächengestaltungsplan, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote für Bäume werden begrüßt.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Begehungen werden noch bis ca. Ende August durchgeführt. Die daraus resultierenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadtverwaltung (SUB/V) abgestimmt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Im Lauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsarchitektur Elke Mangold, ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet und mit der Stadt Ulm abgestimmt. Der Freiflächenplan ist auch Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungspläne zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 19.01.2021 (Anlage 6.14)</u></p> <p>Der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Zusätzlich wird mitgeteilt, dass von östlicher Richtung aus eine Niederspannungs-, eine Gas-Niederdruck- und eine Wasserleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, plus die Hausanschlüsse der Hausnummern 12 und 12/2, auf dem Grundstück verläuft.</p> <p>Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeführten Leitungen kommen aus östlicher Richtung (vom Bereich des Klosterhofs) und erschließen derzeit die Gebäude Klosterhof 12 und 12/2. Da die beiden Gebäude im Zuge der Neubebauung abgerissen werden, können auch die Leitungen rückgebaut werden.</p>

<p>Die genaue Lage der Leitung ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.</p> <p>Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen.</p> <p>Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p> <p>Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.</p>	<p>Die Kosten für den Rückbau der Leitungen werden vom den Vorhabenträgerin als Verursacher der Maßnahme getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 09.02.2021 (Anlage 6.15)</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.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von den Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die durch Auenlehm überlagert werden. Im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Für das Plangebiet wird im Zuge der weiteren Planungen ein Baugrundgutachten erstellt. Von der Aufnahme eines allgemeinen Hinweises wird deshalb abgesehen.</p>

<p>tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</u> Schreiben vom 19.02.2021 (Anlage 6.16)</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das überplante Gebiet befindet sich im historischen Areal des ehemaligen Klarissenklosters St. Maria in Söflingen. Das wohl älteste und bedeutendste Kloster der Klarissen in Deutschland stellt eine Sachgesamtheit dar, innerhalb derer sich auch einige einzelne Kulturdenkmale gemäß § 28 DSchG befinden. In den Planunterlagen wird in der Begründung unter</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Absatz unter Ziffer 3 der Begründung wird</p>

<p>Punkt 3 (Seite 2) dieser Sachverhalt kurz benannt, jedoch müsste es dort statt „denkmalgeschützte Gesamtanlage“ „denkmalgeschützte Sachgesamtheit“ heißen, wir bitten um Korrektur.</p> <p>Die Klosteranlage wurde von der Regionalplanung als raumwirksames bzw. regional bedeutsames Kulturdenkmal erkannt und kann mit seinen einzelnen Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung den so genannten Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG in Anspruch nehmen. Besonders zu beachten ist, dass unmittelbar an das Plangebiet das ehemalige Amtshaus des Klosters von 1786 angrenzt, ebenfalls ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes sind hier die denkmalfachlichen Belange stark betroffen.</p> <p>Während die in der KD-Karte unterlegte Urkarte (rectifiziert von 1853) im Bereich des Plangebiets einen Baumgarten zeigt, sieht man im entsprechenden Ausschnitt von 1926 bereits wieder eine Bebauung, auf die auch die heutige Bebauung zum Teil zurückgeht. Der aktuelle und zum Abbruch vorgesehene Bestand stammt somit erst aus nachklösterlicher Zeit. In Hinblick auf eine vielleicht klosterzeitliche Bebauung des Areals, die — falls je vorhanden nach der Säkularisierung verschwunden sein muss, wird auf die archäologische Denkmalpflege verwiesen.</p> <p>Der Abgleich des aktuellen Bestandes mit den vorliegenden Bauakten ergab durch unsere Inventarisierung, dass die beiden Gebäude Klosterhof 12 und Klosterhof 12/2 nicht die Kriterien zum Schutz als Kulturdenkmale erfüllen. Auch wenn die beiden Gebäude als ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude zu betrachten sind, kann deren Erhalt somit nicht gefordert sondern nur empfohlen werden. Ihr Erhalt scheint aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht möglich zu sein.</p> <p>Wenngleich die Neubebauung gegenüber dem Bestand den Hofbereich zwischen Klosterhof 12 und Klosterhof 12/2 etwas reduziert, bleibt auch weiterhin die südliche Seite des Amtshauses frei. Mit der Neubebauung wird dort erneut eine ansprechende Hofsituation ausgebildet. Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege ist somit die Grundrissausbildung der Neubebauung in Hinblick auf den Umgebungsschutz des Amtshauses hinreichend gut ge-</p>	<p>entsprechend korrigiert.</p> <p>Die beiden auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sind aus wirtschaftlicher und energetischer Sicht nicht mehr zu unterhalten und sollen deshalb zugunsten einer Neubebauung abgerissen werden.</p> <p>Die Anordnung der geplanten Wohnbebauung sowie die vorgesehene Freiflächengestaltung wurden dahingehend geplant, dass das Amtshaus von der neu entstehenden Hofsituation aus betrachtet möglichst freigestellt wird.</p>
--	--

löst. Etwas anders verhält es sich mit der Höhenentwicklung. Auch wenn die neuen Baukörper optisch nur als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten, werden sie mit der Festsetzung einer Geschossigkeit von III+D und der an sich ansprechenden steilen Dachneigung große Kubaturen ausbilden. So überragen sie in mit einer Traufhöhe von 7,80 Meter und einer Firsthöhe von 15,50 Meter gegenüber dem ehemaligen Amtshaus eben dieses schon. Dies erscheint bedenklich, da damit das Amtshaus eine starke bauliche Konkurrenz erfährt. In Anbetracht der gelungenen Gesamtkonzeption sowie unter Berücksichtigung bereits bestehender hoher Neubauten im Umfeld tragen wir keine mehr als nur unerheblichen Bedenken gegen diese Höhenfestzungen vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gern. § 2 DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria. Durch eine archäologische Sondage im 2019 konnten umfangreiche Siedlungsstrukturen der Bronzezeit und des Mittelalters freigelegt werden. Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde Kulturdenkmale gern. § 2 DSchG - nachweislich betroffen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollten an den Planungen festgehalten werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass nach Lage der Dinge davon auszugehen ist, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, wird es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung bedürfen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme wäre es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Mit folgenden Auflagen ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu rechnen:

Die Firsthöhe des ehemaligen Amtshauses weist eine Höhe von ca. 499,38 m ü.NN auf. Die dem Amtshaus unmittelbar angrenzenden geplanten Baukörper (Haus 1 und 3) wurden im Bebauungsplan mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 500,30 m ü.NN festgesetzt. Diese Differenz von ca. 1 m wird gerade bei geneigten und perspektivisch zurückweichenden Dachflächen kaum wahrnehmbar sein. Bei den bestehenden und geplanten Traufhöhen verhält es sich ebenso. Die Höhe der aufgehenden Wände zwischen den benachbarten Alt- und Neubauten beträgt etwa 30 cm. Indem sich der Neubau zurückversetzt vom Klosterhof und dem Amtshaus befindet und die Topographie leicht ansteigt, ist der direkte Höhenvergleich nicht gegeben.

Der Hinweis zur Archäologischen Denkmalpflege wird im vorgeschlagenen Wortlaut als Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung

<p>Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen. Darüber hinaus müssen die bisher nicht unterkellerten Grundstücksbereiche fachgerecht untersucht werden. Wir bitten daher zum anderen, eine aufschiebende Bedingung im Baugenehmigungsbescheid wie folgt zu formulieren.</p> <p>Die Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.</p>	<p>bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)</u> Schreiben vom 19.02.2021 (Anlage 6.17)</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal im Klosterhof beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{dmax} = 701/(s \cdot ha)$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche AE.</p> <p>Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.</p> <p>Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gern. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.02.2021</u> (Anlage 6.18)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse „apl-sw6@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Bei den bestehenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen die im Zuge der Baumaßnahme rückgebaut werden.</p> <p>Die Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 16:22
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

■■■■■■■■■■ hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:
Sehr geehrte Damen und Herren, die Idee Wohnraum im Klosterhof zu schaffen ist
hervorragend. Ich finde es ist eine große Chance vor allem für Familien hier
Lebensraum zu
schaffen. Daher würde ich es gut finden, wenn eher große familientaugliche
Wohnungen
geplant werden. Zum Beispiel 4-5 Zimmer Wohnungen anstelle von mehreren 2-3
Zimmer
Wohnungen. Beste Grüße, ■■■■■■■■■■

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: ■■■■■■■■■■
Nachname: ■■■■■■■■■■
E-Mail: ■■■■■■■■■■

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.

Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von
Links

können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 06:30
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

■■■■■■■■■■ hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:
leider wie für Ulm bekannt. Wieder wenig Grünfläche. Maximale Gewinnerzielung,
mehr ist
auch das nicht, was dort entsteht. Grüße ■■■■■■■■■■

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: ■■■■■■■■■■
Nachname: ■■■■■■■■■■
E-Mail: ■■■■■■■■■■

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.
Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von
Links
können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Mittwoch, 27. Januar 2021 21:38
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

[REDACTED] hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:
Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst einmal ein großes Lob an die Architekten und an die BSG, die geplanten Häuser mit den steilen Dächern passen per se und als Ensemble hervorragend hinter/neben das alte Rathaus in Söflingen, sie fügen sich nahtlos in die (alte) Söflinger Architektur und werten den denkmalgeschützten und jetzt schon sehr attraktiven Klosterhof damit nochmals auf. Wir wundern uns allerdings ein wenig darüber, dass für die Fenster im Dachgeschoss keine Gauben vorgesehen sind, insbesondere auf den Seiten, an denen sich die Hauseingänge und sowieso schon jeweils eine fensterlose Gaube für den Aufzug befinden. Fast alle Häuser in der Klosterhof-Nachbarschaft (mit Ausnahme des alten Rathauses und des Klosterhofs 11) zeichnen sich durch Dachgauben mit Fenstern aus und ich könnte mir sehr gut vorstellen, dass die geplanten Häuser (ohne, dass das Moderne verloren geht) mit zumindest ein paar solcher Gauben noch besser zur Klosterhofumgebung passen. Außer diesem eher auf die Außenwirkung der Häuser abzielenden Argument, würden Dachgauben sicherlich auch die Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss erhöhen und diese deutlich attraktiver machen. In diesem Zusammenhang sollte ich allerdings erwähnen, dass wir selbst Interesse an einer Maisonette-Wohnung (mit Dachgeschoss) in Haus 2 oder Haus 3 haben und aus diesem Grund vielleicht nicht ganz objektiv sind. Freundliche Grüße, wir würden uns über eine Rückmeldung freuen [REDACTED]

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.

Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von Links können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Mittwoch, 27. Januar 2021 15:19
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

█ hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:

Sehr geehrter Herr Rimmel, herzlichen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ Ideen einbringen zu dürfen. Als Anwohnerin des Klosterhofs habe ich die zurückliegende Sanierung, die von Sanierungstreuhand in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt mit viel Fingerspitzengefühl und Liebe zum Detail begleitet wurde, sehr gerne mitgetragen und mitgestaltet. Um so stärker leidet man unter den begangenen Bausünden, die mit der Errichtung des Klosterhof 11 entstanden sind. Zwar wurde aus den groben Fehlern der Vergangenheit gelernt, dennoch erschrickt man erneut über die Dimensionen des geplanten Neubaus, der in diesem denkmalgeschützten und geordneten Ensemble des Klosterhofs geplant wird. Die alten Bauherren des Mittelalters hatten noch eine Ahnung vom goldenen Schnitt, von Proportionen zueinander, von gestalterischen Winkeln, aber auch von Raum und Weite, um überhaupt wirken zu können. Dies alles, wofür Denkmalschutz steht, wurde außer dem Spitzdach nicht berücksichtigt. Wie kann auf einem Grundstück, auf dem zwei Häuser stehen, die ursprünglich mal ein hübscher Bauerngarten zierte, ein solches Vorhaben geplant werden? Wenn in einer Zeit der Nachhaltigkeit die beiden Häuser geopfert werden, dann kann die Antwort nur lauten: Der einzige Maßstab, der herangezogen wurde, ist lediglich der Gewinnmaximierung. Meine Anregung: Mit „nur“ zwei Gebäuden von durchaus geringerer Höhe und ansprechendem Arrangement (analog den Gärten der übrigen Klosterhofhäuser) ließen sich die genannten Aspekte durchaus positiv miteinander verbinden. Mit freundlichen Grüßen █

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: █

Nachname: █

E-Mail: █

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.

Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von Links

können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Donnerstag, 28. Januar 2021 14:43
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

█ hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:
Sehr geehrter Herr Rimmele, sehr gerne möchte ich als Anwohner die Gelegenheit nutzen, um Ihnen meine Anregungen, Kritik und Ideen zur Neugestaltung des Klosterhof 12 mitzuteilen.
Einen Neubau in einem denkmalgeschützten Areal zu wagen, gehört sicherlich zu den eher größeren architektonischen Herausforderungen. Legt man Ihre im Online-Clip genannten Kriterien bzgl. der „Typologie Altsöflingens“ (Zitat Rimmele) zugrunde, lässt sich feststellen, dass man (siehe Klosterhof 11) durchaus scheitern kann. Das Renommee des Architektenbüros verheißt hingegen Sensibilität und Gespür für den „besonderen Raum“ (Zitat Rimmele). Dies wird beim Betrachten der Pläne und Animationen deutlich. Dennoch lässt sich über den im Detail gelungenen Versuch ein gewisser Zwang erahnen, unter dem das Büro stand. Dieser wird nicht im Detail, sondern in der Gesamtanlage sichtbar. Die sicherlich vom „Kassenwart“ des Auftraggebers vorgegebene Anzahl der Wohneinheiten hat mich dazu gebracht, diese Zeilen zu schreiben. Zwei Problembereiche sind es, die ich anmerken möchte: 1. es ist förmlich greifbar, wie die Architekten ringen mussten, die Wohneinheiten auf dem Areal unterzubringen. Herausgekommen ist, dass das Zueinander der Häuser in keinem Maß zu fassen ist, zu willkürlich und für das Auge geradezu störend sind Winkel, Abstände und Arrangement der Gebäude. Hier wurde hineingepresst, was sich eigentlich nicht pressen lässt. Wäre es nicht dieser „besondere Raum“ des Klosterhofs, es wäre zwar nicht gelungen, aber zu verschmerzen. Die Frage der Höhe der Gebäude (die Sie im Clip herunterspielen) möchte ich nicht weiter vertiefen. 2. Die Situation des rollenden und stehenden Verkehrs ist im Klosterhof eine nie endende Geschichte. Sie bewegt alle Betroffenen seit Jahrzehnten (!). Es gibt auch hier (wie in Punkt 1) immer nur eine Richtung: größer, höher, mehr. Es ist natürlich naiv anzunehmen, dass die von Ihnen erwähnte Einhaltung der Baurechtsvorschriften (Bau einer Tiefgarage) der Situation gerecht würde. Kaum ein Hausstand besitzt heutzutage lediglich nur ein KFZ, von Besuch etc. mal abgesehen. Nicht erst in Spitzenzeiten wird man dem „besonderen

Raum“ des
Areal schon lange nicht mehr gerecht. Meine Anregung: Lassen Sie das Areal mit
weniger
Wohneinheiten planen, dann werden die Häuser kleiner, die Architekten haben mehr
Spielraum
für Phantasie und können die Gebäude besser arrangieren, dann können sie wirken,
die
Umgebung wird „klosterhofgerecht“ berücksichtigt werden und die
Verkehrssituation nicht zur
noch größeren Belastung. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.

Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von
Links

können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 16. Februar 2021 18:12
An: Seifert, Anita (Stadt Ulm)
Cc: [REDACTED]
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12",
Öffentlichkeitsbeteiligung

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Frau Seifert,

als Regionalleiter der Keppler-Stiftung in Ulm und gleichzeitig
Einrichtungsleiter des
Seniorenzentrums Clarissenhof gebe ich gerne in Absprache mit dem Vorstand
unserer Stiftung
eine Stellungnahme zur Bebauung des Nachbargrundstück unseres Seniorenzentrums
ab.

Seit vielen Jahren nehmen Mitarbeitende unserer Einrichtung auf dem Weg zur
Arbeitsstelle und
von der Arbeitsstelle den direkten Weg vom Söflinger Klosterhof zum
Clarissenhof. Dieser
direkte Weg führt zwischen den bestehenden Häusern des benachbarten Geländes
durch. Der
Weg zur Arbeit führt für viele Mitarbeitende zur Endhaltestelle der Straßenbahn/
zur
Bushaltestelle oder umgekehrt. Diese Benutzung des „Trampelpfades“ durch das
Nachbargrundstück Klosterhof 12 wurde all die Jahre geduldet. Das hat auch den
bisherigen
Eigentümer eines der Gebäude, Herr Blessing, nie gestört. Es gab ein gutes
Miteinander.

Wir würden uns sehr freuen, wenn dies auch nach der Bebauung durch die BSG
Aufbau so
bliebe. Die Alternative ist der Weg an der Blau entlang, über die Blaubrücke,
die derzeit erneuert
wird und deshalb gesperrt ist und über den Parkplatz unseres Hauses zum Eingang
des
Gebäudes. Das ist ein großer Umweg.

Unsere Mitarbeitenden beginnen ihren Schichtdienst oft sehr früh in der
Dunkelheit und der
Spätdienst beendet diesen auch meist in der Dunkelheit. In der Dunkelheit ist
dieser Weg an der
Blau entlang nicht nur ein Umweg, sondern für unsere überwiegend weibliche
Mitarbeiterschaft
auch furchteinflößend.

Wir haben auch gegen die im Jahr 2018 von der BSG Aufbau beantragten Löschung
des
Durchfahrtrechts für die Feuerwehr keine Einwendungen vorgebracht.

Wir bitten also darum, dass wir auch nach der Neubebauung des Klosterhof 12 ein
„geduldetes“

Wegerecht vom Clarissenhof zum Klosterhof bekommen

Mit dem Vorstand der BSG Aufbau Herr Baurle bin ich schon im Kontakt. Ich werde dieses Anliegen auch noch an ihn herantragen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Ulm, 29.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchte ich Ihnen auf diesem Wege unsere Stellungnahme zum Bauvorhaben Klosterhof 12 zukommen lassen. Wir, meine Familie und ich wohnen in direkter Nachbarschaft in der Torstraße 5 und sind Eigentümer des Gebäudes.

- Parkplatzsituation: die gegenwärtige Parkplatzsituation ist bereits stark angespannt auch wenn die aktuelle Corona Pandemie hier eine vorübergehende Entlastung bringt. Die Bebauung des Grundstücks Klosterhof 12 (auch unter Berücksichtigung der geplanten Stellplätze) bringt „netto“ eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Parkplätze in und um den Klosterhof mit sich. Beispielhaft möchte ich hier z.B. Zweitfahrzeuge und Besucherverkehr anführen. Dies hatte sich unter anderem auch durch die Bebauung der Torstraße in nördlicher Himmelsrichtung im Laufe der letzten Jahre gezeigt. Letztlich stellen wir (Bürger und Stadtverwaltung) uns damit einen der schönsten Plätze in ganz Ulm mit Automobilen zu. Ich verweise an dieser Stelle gerne auf den Münsterplatz in Ulm. Hier wurde im Zuge der Neugestaltung erkannt, dass historische Plätze durch Parkplätze verschandelt werden.
- Fließender Verkehr: auch hier bringt die Corona Pandemie aktuell einen positiven Effekt mit sich. Jedoch ist es so, dass der fließende Verkehr immer mehr und belastender wird. Eine Erhöhung der Nettoanzahl an Anwohnern wird diese Belastung vergrößern. Gleichzeitig wird die historische Substanz durch die Mehrbelastung weiter in Mitleidenschaft gezogen. Im Zuge der Sanierung des Klosterhofs wurde von den Eigentümern ein Ausgleichsbetrag eingezogen welcher sich unter anderem durch die Erhöhung des Kriteriums „Einrichtung des ruhenden Verkehrs“ orientierte. Diese Abgabe war sicherlich richtig aber wird mit der zusätzlichen Bebauung weiter und weiter ad absurdum geführt. Unser Gebäude ist weit über 100 Jahre alt und wurde erst 2016 bis 2017 aufwendig saniert. Wie Sie wissen, ist es nur bedingt möglich, dass historische Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden können. So verhält sich dies in unserem Falle auch mit der Dämmung des Schalls bzw. der Lärmbelastung durch den fließenden Verkehr. Der Großteil des Verkehrs zum Klosterhof hin und vom Klosterhof weg fließt von der „Harthausenstr.“ über „Hinter der Mauer“ und die „Torstraße“. Durch die Schule, die Musikschule und die Besucher von Biergärten oder Glühweinbuden findet von früh morgens bis spät abends eine enorme Belastung statt. An die geltende „Zone 30“ halten sich zahlreiche Autofahrer nicht. Neben dem akustischen Aspekt ist auch der Sicherheitsaspekt zu nennen. Den genannten Weg nehmen (zum Glück!) auch viele Schüler der Meinlohsschule sowie unzählige weitere Personen zu Fuß. In unserem Hof können wir unsere Kinder nicht spielen lassen. Zu groß ist die Angst davor, dass ein Kind auf die Straße rennt und die Autofahrer mit überhöhter Geschwindigkeit nicht mehr reagieren können.

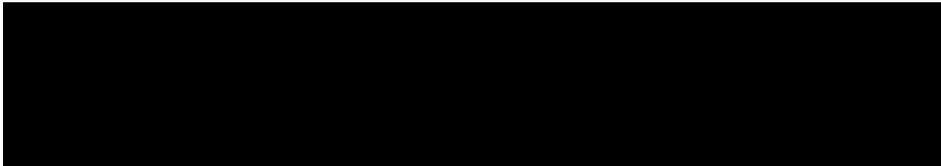
Auf Basis der vorab genannten Argumente rufen wir die Stadtverwaltung daher dringend auf, dass das generelle Konzept des fließenden und ruhenden Verkehrs im Klosterhofs an das Jahr 2021 angepasst wird. Dies muss auch im Zuge einer Nachverdichtung von Wohngebieten berücksichtigt werden. Wenn eine Neubebauung des Klosterhofs 12 erfolgen soll dann muss in einem Atemzug darüber nachgedacht werden wie parallel eine Entlastung stattfinden kann. Nachfolgend finden Sie diverse „Ideen“ die sich mit teils überschaubarem Aufwand realisieren lassen:

- Reduktion der öffentlichen Parkplätze auf dem Klosterhof
- Ausweis eines Fahrradparkplatzes auf dem Klosterhof anstelle von PKW Parkplätzen

- Verstärkte Kontrollen durch das Ordnungsamt zur Überprüfung von berechtigt abgestellten Fahrzeugen.
- Verkehrsberuhigung der Zufahrtsstraßen: Ausweis von Spielstraßen im Bereich „Hinter der Mauer“ und „Torstraße“ oder eine Reduktion der Geschwindigkeit im genannten Bereich auf 20 km/h. Auch das Anbringen von Schwellen und ähnlichem zur Verhinderung von schnellem Fahren sollte angedacht werden. Vergleichbare „Hürden“ sind in vielen Wohngebieten heute Standard.

Wir sind überzeugt, dass Ihnen noch weitere Ideen einfallen, wie Sie die Situation entschärfen können. Gleichzeitig hoffen wir, dass Sie unsere Anliegen ernst nehmen und Maßnahmen ergreifen. Nur wenn die Anliegen der Anwohner ernst genommen werden ist mit deren Akzeptanz des Bauvorhabens zu rechnen.

Gerne können Sie mit uns auch in Kontakt treten und die genannten Punkte weiter diskutieren. Die Kontaktdaten lauten:



Von: Stadt@i1rrzssmtp01v.rz-as.de im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Freitag, 29. Januar 2021 09:33
An: Klosterhof-12 (Stadt Ulm)
Betreff: Online-Beteiligung über www.ulm.de - Klosterhof 12

[REDACTED] hat folgenden Kommentar über die Webseite gesendet:

--- Teil 1 (Textumfang des Kommentarfelds ist zu gering) --- Sehr geehrte Damen und Herren,
gerne möchte ich Ihnen auf diesem Wege unsere Stellungnahme zum Bauvorhaben Klosterhof 12 zukommen lassen. Wir, meine Familie und ich wohnen in direkter Nachbarschaft in der Torstraße 5 und sind Eigentümer des Gebäudes. - Parkplatzsituation: die gegenwärtige Parkplatzsituation ist bereits stark angespannt auch wenn die aktuelle Corona Pandemie hier eine vorrübergehende Entlastung bringt. Die Bebauung des Grundstücks Klosterhof 12 (auch unter Berücksichtigung der geplanten Stellplätze) bringt „netto“ eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Parkplätze in und um den Klosterhof mit sich. Beispielhaft möchte ich hier z.B. Zweitfahrzeuge und Besucherverkehr anführen. Dies hatte sich unter anderem auch durch die Bebauung der Torstraße in nördlicher Himmelsrichtung im Laufe der letzten Jahre gezeigt. Letztlich stellen wir (Bürger und Stadtverwaltung) uns damit einen der schönsten Plätze in ganz Ulm mit Automobilen zu. Ich verweise an dieser Stelle gerne auf den Münsterplatz in Ulm. Hier wurde im Zuge der Neugestaltung erkannt, dass historische Plätze durch Parkplätze verschandelt werden. - Fließender Verkehr: auch hier bringt die Corona Pandemie aktuell einen positiven Effekt mit sich. Jedoch ist es so, dass der fließende Verkehr immer mehr und belastender wird. Eine Erhöhung der Nettoanzahl an Anwohnern wird diese Belastung vergrößern. Gleichzeitig wird die historische Substanz durch die Mehrbelastung weiter in Mitleidenschaft gezogen. Im Zuge der Sanierung des Klosterhofs wurde von den Eigentümern ein Ausgleichsbetrag eingezogen welcher sich unter anderem durch die Erhöhung des Kriteriums „Einrichtung des ruhenden Verkehrs“ orientierte. Diese Abgabe war sicherlich richtig aber wird mit der zusätzlichen Bebauung weiter und weiter ad absurdum geführt. Unser Gebäude ist weit über 100 Jahre alt und wurde erst 2016 bis 2017 aufwendig saniert. Wie Sie wissen, ist es nur bedingt möglich, dass historische Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden können. So verhält sich dies in unserem Falle auch mit

der Dämmung
des Schalls bzw. der Lärmbelastung durch den fließenden Verkehr. Der Großteil
des Verkehrs
zum Klosterhof hin und vom Klosterhof weg fließt von der „Harthausenstr.“ über
„Hinter der
Mauer“ und die „Torstraße“. Durch die Schule, die Musikschule und die Besucher
von
Biergärten oder Glühweinbuden findet von früh morgens bis spät abends eine
enorme Belastung
statt. An die geltende „Zone 30“ halten sich zahlreiche Autofahrer nicht. Neben
dem
akustischen Aspekt ist auch der Sicherheitsaspekt zu nennen. Den genannten Weg
nehmen (zum
Glück!) auch viele Schüler der Meinlohschule sowie unzählige weitere Personen zu
Fuß. In
unserem Hof können wir unsere Kinder nicht spielen lassen. Zu groß ist die Angst
davor, dass
ein Kind auf die Straße rennt und die Autofahrer mit überhöhter Geschwindigkeit
nicht mehr
reagieren können. --- Ende Teil 1 ----

Die Kontaktdaten lauten:

Vorname: [REDACTED]

Nachname: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Diese Nachricht wurde automatisch erstellt.

Bitte klicken Sie nur auf Links, wenn Sie diesen vertrauen. Über das Öffnen von
Links
können Viren und Trojanern Tür und Tor geöffnet werden.

LN → SUB

Dr. Andreas Schaufelen • Klosterhof 7 • 89077 Ulm

Herrn Tim von Winning
Baubürgermeister
Marktplatz 1
89073 Ulm

Stadtplanung, Umwelt					
Bsp. 28. Dez 2020					
	I	II	III	IV	V
			21		

17.12.2020

Nachrichtlich:

- Frau Simone Wolfrum, Landesamt für Denkmalpflege Tübingen
- Herrn Peter Rimmel, FB Stadtplanung Umwelt Baurecht Ulm
- Südwestpresse Ulm, Lokalredaktion

Neubebauung Klosterhof 12, Ulm-Söflingen

Sehr geehrter Herr von Winning,

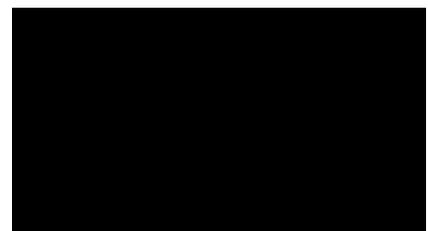
als wir 2013 das durch den Vorbesitzer vom Abriss bedrohte Gebäude Klosterhof 7 für eine mehr als marktübliche Summe zur Rettung zwangsersteigerten und general-sanierten, wurden uns von den o.g. Ämtern bei der Neugestaltung mit An- und Um-bau, auch unter Hinweis auf den Ensembleschutz, nicht gerade die Steine aus dem Weg geräumt. Unsere Verweise auf die Gestaltung und Genehmigungsverwor-tung des Nachbargebäudes Klosterhof 11 - vor dem Abriss das alte Spritzenhauses - wurden kategorisch auf eine Ära vor Tätigkeitsbeginn der o.g. Verantwortlichen in-klusiv Herrn Jeschek abgetan.

Einig waren sich aber alle, dass sich eine derartige Bausünde im Klosterhof nicht wiederholen dürfe.

Das nun der Bauträger des o.g. Klosterhof 11, die BSG Aufbau, erneut im Klosterhof eine bauvorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit einer Investitionsarchitek-tur unter maximaler Ausnutzung aller baurechtlicher Möglichkeiten, wenn so geneh-migt, beantragt und beinahe schon alle Hürden genommen hat - zuletzt den Bauaus-schuss des Gemeinderates am 14.12.20 (<https://buengerinfo.ulm.de/to0050.php?k-tonr=22506>) ist mehr als verwunderlich.

Die Bewertung des 1. Preises (<https://www.competitionline.com/de/beitraege/173858>) - Teilnehmer der Jury zum Wettbewerb (u.a. Sie, Frau Wolfrum, Herrn Rim-mele) - sah u.a. das Hochparterre und die Terrassenpergolen nebst TG-Zufahrt kri-tisch:

z.B. „Die drei Wohnhäuser sind mit einem Hochparterre ausgestattet, was aufgrund der rückwärtigen Lage und des privaten Charakters des Planungsgebiets jedoch nicht erforderlich erscheint!“



Das Modell und die Pläne sahen einen 2,5 geschossigen Bau, eine Dachneigung von 57°, einer Firsthöhe von 14,9 m (499,7 m ü. Nn.) und nur 24 Wohneinheiten vor.

In den dem Bauausschuss nun vorgelegten Plänen werden nun geschickt durch Ausbildung von Terrassenpergolen über die gesamte Breite aller Gebäude defacto 3,5 Geschosse, durch Erweiterung auf 26 Wohneinheiten und unter Beibehaltung der Hochparterre der Gebäude 1 und 3 nebst Dachneigung von jetzt sogar 58°, eine weitere Möglichkeit zur Gewinnmaximierung, erzielt.

Damit ist die Höhe der neuen Gebäude mit 15,5 m (500,30 m ü. Nn.) (Gebäude 1 + 3) und 16,3 m (501,10 m ü. Nn) (Gebäude 2) gemessen ab Oberkante des anstehenden Geländes 2,40 m und 3,20 m höher als der höchste Teil des Rathausfirstes als erste Bezugshöhe (und weitere ca. 3,0 m höher als der hintere, niedrigere Rathausfirst) und zwischen ca. 3,5 m und 4,3 m höher als der First der Dächer des Gebäudes Klosterhof 11 als zweite Bezugshöhe (siehe Anlage).

Von den Gebäudehöhen der dann abzureissenden Bestandsgebäude Klosterhof 12 und 12/1 ganz zu schweigen.

Zum Vergleich: Die Dachneigung des Gebäudes Klosterhof 7, Baujahr 1905, beträgt 50°, die Firsthöhe beträgt trotz Hochparterre und 2,5 Vollgeschossen mit Dachspitzausbau, also vergleichbar mit dem jetzigen Bauvorhaben 13,44 m (498,24 m ü. Nn.) also über 2 m niedriger als die Gebäude 1 und 3 des Bauvorhabens und ist zufriedenstellend nutz- und vermietbar.

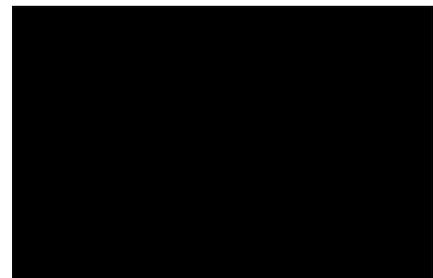
Wir begrüßen grundsätzlich das geplante Bauvorhaben, regen aber an, es handelt sich schliesslich um eine Bebauungsplanänderung im Ensembleschutz, dass

- die Gebäudehöhen zumindest der Gebäude 1 und 3 als Bezugshöhen nicht höher sind als der vordere Rathausfirst.
- nur reine Dachterrassen ohne Pergolen und damit Vermeidung von evtl. Wintergärten genehmigt werden.
- eine Reduktion der Wohneinheiten bei gleichzeitiger Neuevaluierung der Verkehrsberuhigung im Klosterhof erfolgt. Mehr als die Hälfte der Bewohner wird 2 PKW nutzen und damit weiteren Parkraum im Klosterhof belegen!
- wie im gesamten Klosterhof als Auflage eine Biberschwanzdeckung festgeschrieben wird.

Ein Vorschlag zur Materialität: die offensichtlich geplante Verklinkerung der Teilfassade könnte mit Altziegel (z.B. Ziegelkontor <https://www.ziegelkontor.de>) erfolgen.

Das ein möglicher Veräusserungsgewinn für die BSG Aufbau damit kleiner wird ist selbstredend, aber in der Praxis wohl immer durch eine Reduktion und Auflagen bei Genehmigung einkalkuliert.

Wir würden uns, ganz sicher auch im Namen der Klosterhofbewohner, der Söflinger und Bürger dieser Stadt, sehr über eine Antwort und Umsetzung bei der letztendlichen Genehmigung durch Ihre Behörden freuen.



Die Änderung des Bebauungsplanes durch ein Bauvorhaben sollte gerade im Ensemble Klosterhof nicht zwingend das maximal Machbare widerspiegeln.

Die Anmoderation des Architekturbüros Mühlich, Fink & Partner - Respektvoll freigestellt (<https://www.competitionline.com/de/beitraege/173858>):

„Das ehemalige Rathaus verlangt nach Raum, respektvollen Raum im Vorfeld der Süd-West-Fassade. Unser Gebäudeensemble schafft diesen Raum, hier kann sich die gesamte Fassade entfalten.“

liest sich wie Hohn angesichts der Tatsache, dass alleine die geplanten Gebäude 1 und 3 gemessen am Dachfirst 2,40 m höher sind als der vordere Teil des Rathausfirstes und ca. 5,40 m höher als die beiden hinteren, niedrigeren Rathausfirste!!

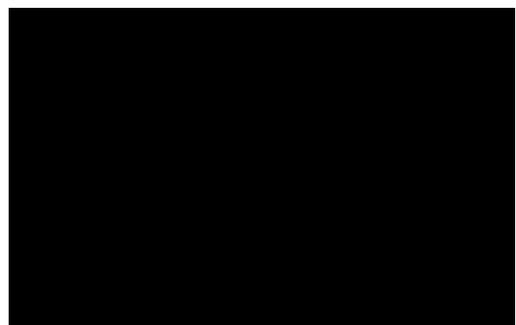
Zitat Wilhelm von Boddien, Initiator des Wiederaufbaus des Berliner Stadtschlusses:
„Heute baut man irgendwie und wundert sich, dass es nicht harmonisch ist!“

Herzlichen Dank für Ihre Antwort

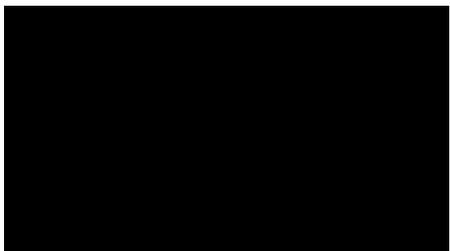
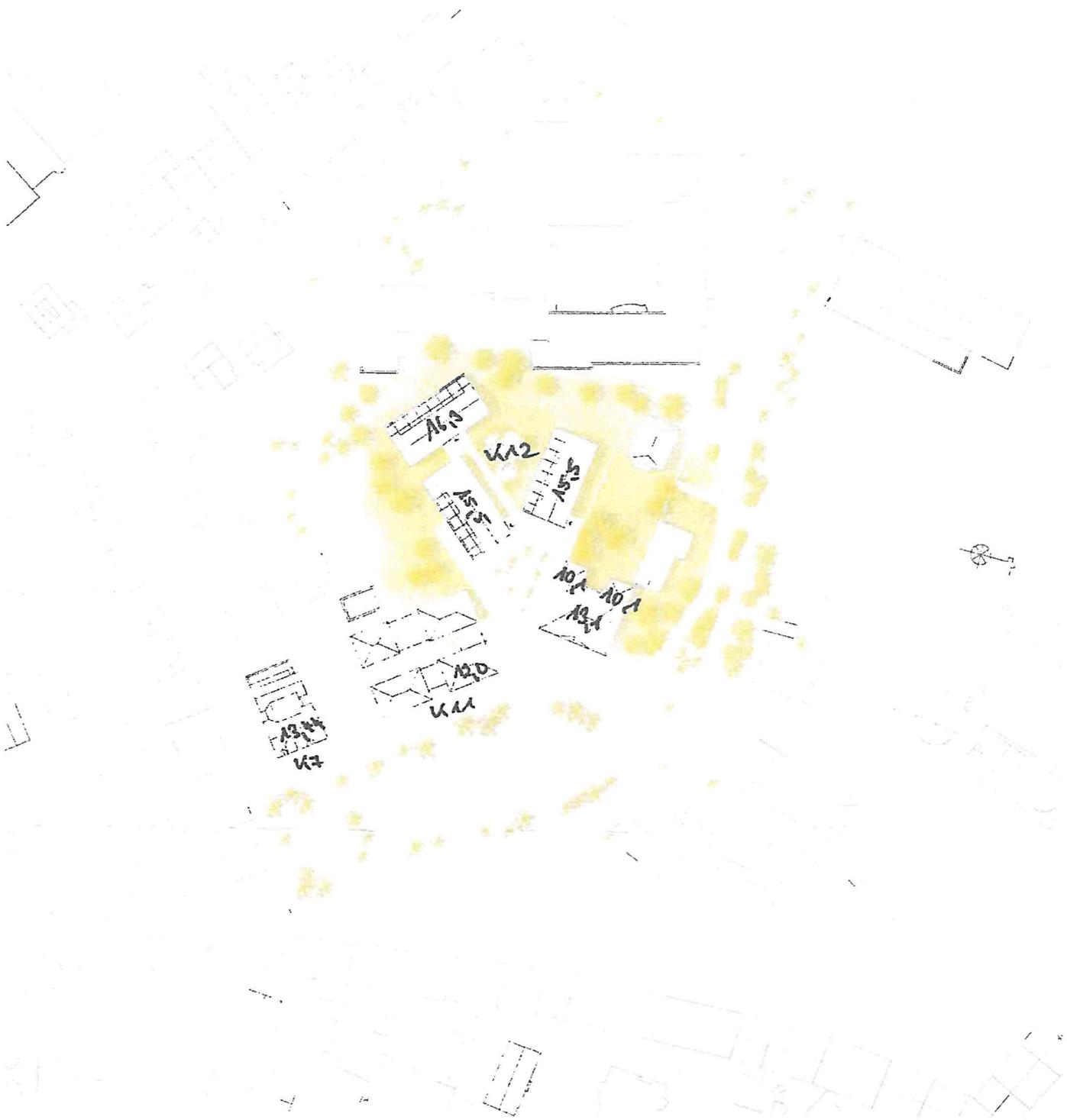
Ihnen schöne Feiertag und ein sicheres Jahr 2021



Anlage



Anlage



Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Betreff: WG: [REDACTED] - Neubebauung Klosterhof 12
Anlagen: TG-Ebenen Klosterhof 12.pdf; ATT00001.htm

Von: Seifert, Anita (Stadt Ulm) <a.seifert@ulm.de>
Gesendet: Donnerstag, 28. Januar 2021 08:33
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm) <U.Erguen@ulm.de>
Betreff: [REDACTED]

Von: Rimmele, Peter (Stadt Ulm) <p.rimmele@ulm.de>
Gesendet: Dienstag, 26. Januar 2021 19:18
An: Seifert, Anita (Stadt Ulm) <a.seifert@ulm.de>
Betreff: WG: [REDACTED] - Neubebauung Klosterhof 12

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 12:44
An: von Winning, Tim (Stadt Ulm) <T.vonWinning@ulm.de>
Cc: Rimmele, Peter (Stadt Ulm) <p.rimmele@ulm.de>; Simone Wolfrum <simone.wolfrum@rps.bwl.de>
Betreff: [REDACTED] - Neubebauung Klosterhof 12

Sehr geehrter Herr v. Winning,
Sehr geehrte Frau Wolfrum,
Sehr geehrter Herr Rimmele,

Zunächst einmal herzlichen Dank für Ihre Antworten auf meine Schreiben vom 17.12.20.

Erfreulicherweise sind wir zu Dachdeckung und Materialität einer Meinung.

Leider sehen Sie das Problem Gebäudehöhe nicht so wie ich und beziehen sich auf Traufhöhen und nicht auf First- also Absoluthöhen.

Das Bauvorhaben ist natürlich nach hinten vom Rathaus weg versetzt und es erscheint sicherlich aus der Ferne nicht sehr viel höher.

Trotzdem sind 5,4 m Höhenunterschied zu den niedrigeren Rathausfirsten enorm und liessen sich doch wie folgt vermeiden:

1. Kein Hochparterre Haus 1 + 3
2. Veränderung des Dachwinkels um wenige Grad (zum Vergleich Klosterhof 7 49° mit bewohnbarem Dachspitz!)
3. Haus 2 mit Keller auf eine andere Ebene setzen, dadurch entweder Rampen in der TG oder Rampen zu Keller Haus 2

Hierdurch Vermeidung des zu starken „Eingraben“ von Haus 2

Jeder halbe Meter tiefer wird dem Gesamterscheinungsbild gut tun.

Ein gutes Architekturbüro wie Mühlich, Fink und Partner sollte das doch hinbekommen.

Leider erschliesst sich dem Beobachter die Situation nur anhand eines Modells das auch die Nachbargebäude einschliesst! Nur so kann man sich Aussagen wie von FWG-Stadtrat Eichhorn erklären: „Das Bauvorhaben stellt das Rathaus frei!“

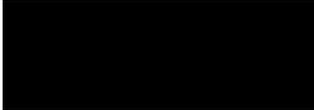
Als Info bezüglich der zukünftigen Nutzung:

Hr. Bäurle von der BSG-Aufbau beschreibt Eigentums- und Mietwohnungen und verwehrt sich gegen den Vorwurf Luxuswohnungen als Anlageobjekte (Zitat: SWP 25.1.21). Im Nachbargebäude Klosterhof 11, Bauträger damals ebenso die BSG-Aufbau werden genau 2 Wohnungen von den Besitzern bewohnt!

Ich zähle weiterhin auf Sie das Bauvorhaben in einem allgemeinverträglichen Rahmen zu halten.

Herzlichen Dank

Mit freundlichen Grüßen



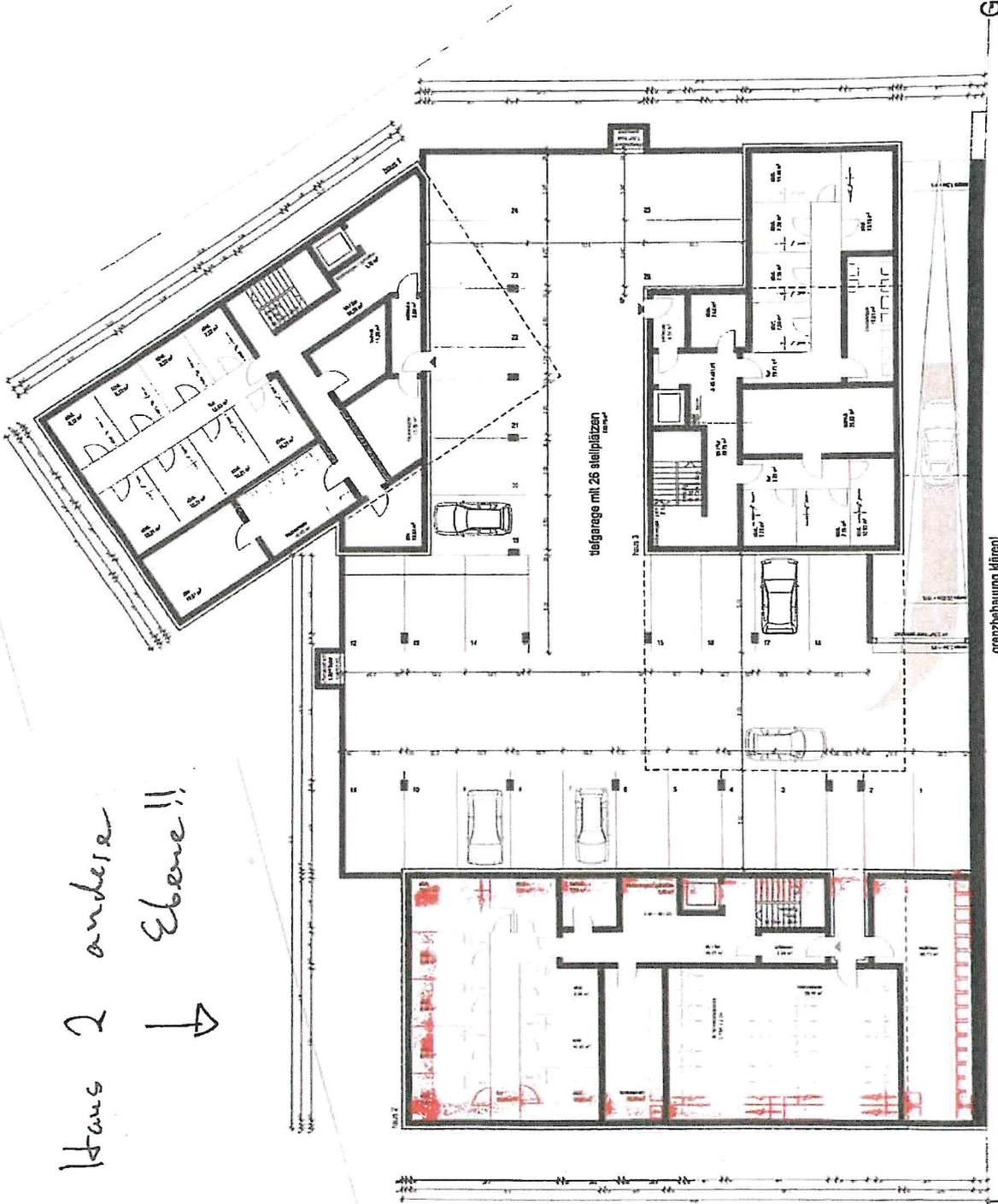


BSG Aufbau eG

Anlage 5.6 zu GD 410/20

architekten BDA m \ddot{u} hlich, fink & partner ulm

Haus 2 andere Ebene!!
↓



Stand 16.11.2020

grenzbebauung klären!

Grundriss TG | 1:200

Am 19.12.2020 um 12:07 schrieb von Winning, Tim (Stadt Ulm) <T.vonWinning@ulm.de>:

Ihr Schreiben habe ich erhalten. Ich bin in der Frage etwas anderer Auffassung, da ich das Vorhaben wie wenig andere für sehr gelungen halte und es nach meiner Ansicht vor allem im Hinblick auf die Gestaltung sehr gut auf die Anforderungen und Spezifika der konkreten Umgebung eingeht. Und ich halte es auch nicht für zu groß, aber sonst hätte ich es ja auch nicht in der Form in den Ausschuss eingebracht.

Wir werden Ihr Schreiben in jedem Fall im Rahmen der Auslegung berücksichtigen und für die Abwägung im Gemeinderat aufnehmen.
Sie erhalten auch noch eine umfassendere Antwort zu den konkreten Fragen von mir, ich bitte aber um Verständnis, dass das aufgrund der anstehenden Urlaubszeit vermutlich erst im neuen Jahr erfolgen wird.

Ich wünsche ein schönes Adventswochenende und ein paar ruhige Tage.

Freundliche Grüße

Tim v. Winning
Bürgermeister

Stadt Ulm
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Marktplatz 1
D-89073 Ulm

Telefon: +49 (0)7 31 - 161 6000
Telefax: +49 (0)7 31 - 161 1632
E-Mail: t.vonwinning@ulm.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 19. Dezember 2020 10:23
An: von Winning, Tim (Stadt Ulm)
Betreff: [REDACTED]

< Datei: Neubebauung Klosterhof 12, Herrn v. Winning.pdf >>

Abteilungsleitung

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I (Inneres Stadtgebiet)
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Tel.: 0731/161-6300
Fax: 0731/161-1630
p.rimmele@ulm.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 12:44
An: von Winning, Tim (Stadt Ulm) <T.vonWinning@ulm.de>
Cc: Rimmele, Peter (Stadt Ulm) <p.rimmele@ulm.de>; Simone Wolfrum
<simone.wolfrum@rps.bwl.de>
Betreff: [REDACTED] - Neubebauung Klosterhof 12

Sehr geehrter Herr v. Winning,
Sehr geehrte Frau Wolfrum,
Sehr geehrter Herr Rimmele,

Zunächst einmal herzlichen Dank für Ihre Antworten auf meine Schreiben vom 17.12.20.

Erfreulicherweise sind wir zu Dachdeckung und Materialität einer Meinung.

Leider sehen Sie das Problem Gebäudehöhe nicht so wie ich und beziehen sich auf Traufhöhen und nicht auf First- also Absoluthöhen.

Das Bauvorhaben ist natürlich nach hinten vom Rathaus weg versetzt und es erscheint sicherlich aus der Ferne nicht sehr viel höher.

Trotzdem sind 5,4 m Höhenunterschied zu den niedrigeren Rathausfirsten enorm und liessen sich doch wie folgt vermeiden:

1. Kein Hochparterre Haus 1 + 3
2. Veränderung des Dachwinkels um wenige Grad (zum Vergleich Klosterhof 7 49° mit bewohnbarem Dachspitz!)
3. Haus 2 mit Keller auf eine andere Ebene setzen, dadurch entweder Rampen in der TG oder Rampen zu Keller Haus 2
Hierdurch Vermeidung des zu starken „Eingraben“ von Haus 2

Jeder halbe Meter tiefer wird dem Gesamterscheinungsbild gut tun.

Ein gutes Architekturbüro wie Mühlich, Fink und Partner sollte das doch hinbekommen.

Leider erschliesst sich dem Beobachter die Situation nur anhand eines Modells das auch die

Nachbargebäude einschliesst!

Nur so kann man sich Aussagen wie von FWG-Stadtrat Eichhorn erklären: „Das Bauvorhaben stellt das Rathaus frei!“

Als Info bezüglich der zukünftigen Nutzung:

Hr. Bäurle von der BSG-Aufbau beschreibt Eigentums- und Mietwohnungen und verwehrt

sich gegen den Vorwurf Luxuswohnungen

als Anlageobjekte (Zitat: SWP 25.1.21). Im Nachbargebäude Klosterhof 11, Bauträger damals

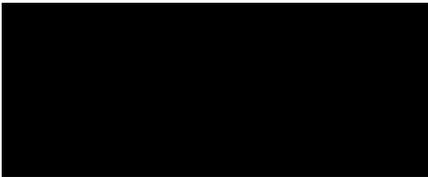
ebenso die BSG-Aufbau werden genau

2 Wohnungen von den Besitzern bewohnt!

Ich zähle weiterhin auf Sie das Bauvorhaben in einem allgemeinverträglichen Rahmen zu halten.

Herzlichen Dank

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Häußler

Von: Müller, Andreas (RPS) <Andreas.Mueller@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 4. Januar 2021 11:42
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: Vorhabenbezogener B-Plan "Klosterhof 12"
Anlagen: 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst.pdf; 16_kmbd_vwv.pdf;
Broschuere_Kampfmittelfrei_Bauen.pdf; SRPS KMBD21010410060.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **21** Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

Andreas Müller

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart

Tel. 0711-904-40000
Tel. 0711-904-40024
Fax. 0711-904-40029

FW

21.09.2021
NSt. 7120

SUB I
Frau Ergün

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klosterhof 12“

Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Bereiche vor Nutzungseinheiten, derer zweiter Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, müssen vor der anleiterbaren Stelle frei von Bäumen gehalten werden.

Feuerwehrrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.

Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.



Buschow



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Frau Ergün
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiter: Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-19736

Seite 1/1

Datum
13.01.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12"

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone BW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951

Thomas Häußler

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de> im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 15. Januar 2021 10:05
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: [***Mail wurde zurückgehalten***] Anhörung Bebauungsplan Ulm, Klosterhof 12
Anlagen: Stellungnahme Ulm. Söflingen Klosterhof 12.doc

Sehr geehrte Frau Ergün,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

- Sofern im VB um den Komplex noch Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.
- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern nicht durch z.B. Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten beeinträchtigt werden. Sichtbeziehungen sind nachträglich kaum mehr zu verbessern, Verkehrsspiegel sind dafür nur bedingt hilfreich. Für eine Begrünung sollte ebenfalls unter diesem Aspekt auf geeignete Standorte und Wuchsformen geachtet werden.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor der Ein-/Ausfahrt möglichst zu verhindern, sollte diese und die davor liegende Verkehrsfläche so gestaltet werden, dass die Tiefgaragenzufahrt eindeutig erkennbar ist. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134
Internet: www.polizei-ulm.de

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

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

Von: Kamaras, Gisela **Im Auftrag von** ULM.PP.PRAEVENTION
Gesendet: Donnerstag, 14. Januar 2021 08:37
An: ULM.PP.FEST.E.V
Cc: ULM.PP.PRAEVENTION
Betreff: WG: Städtebauliche Empfehlung Ulm-Söflingen, Klosterhof 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die fristgerecht ausgearbeitete Stellungnahme unseres Kollegen Klaus Fensterle (hauptamtlicher KBST-Berater am Standort Biberach – Referat Prävention) zum o. g. Bebauungsplan.

Zur Kenntnisnahme und weiteren Bearbeitung/Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen

Gisela Kamaras

 **Polizeipräsidium Ulm**
-Referat Prävention-
Schwambergerstraße 6
89073 Ulm an der Donau
Tel.: +49 731/188-1445
Fax: +49 731/188-1499
Mail: Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de
Mail (pers.): Gisela.Kamaras@polizei.bwl.de

Von: Fensterle, Klaus <Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Januar 2021 08:25
An: ULM.PP.PRAEVENTION <ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de>
Betreff: Städtebauliche Empfehlung Ulm Söflingen

Guten Morgen zusammen

Anbei die städtebauliche Empfehlung mit der bitte um Weiterleitung an FEST E/V.

Danke

Wir versinken im Schnee!!!!!!



Baden-Württemberg



POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 21.09.2021
Name Klaus Fensterle
Durchwahl 07351/447-123
E-Mail Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de
Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de
Aktenzeichen -ohne-.....
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm , Söflingen, Klosterhof 12

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

...

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Münsterplatz 47 – 89073 Ulm – Telefon: 0731/188-0 – Telefax: 0731/188-2139 –
ulm.pp@polizei.bwl.de
www.polizei-bw.de www.service-bw.de

Infrastrukture Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser 1, 2 und 3 sind durch das unterirdische Parkdeck, welches auch als Fluchtraum bei Brand dient, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.

Desweiteren wir empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen

Eine ausreichende Beleuchtung der Zufahrt erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen.

Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudekomplexes gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zufahrt und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei

Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

Im besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen zu empfehlen.

Gerne wiederholen ich in diesem Zusammenhang nochmals den Apell, die Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz auszustatten.

Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

SUB V-335/2020

19.01.2021

Nst. 6041

SUB I

Bebauungsplan „Klosterhof 12“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffer "3.5 Bodenschutz" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Naturschutz

Zu den vorgelegten Unterlagen ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgender Ergänzungsvorschlag: Der letzte Absatz in Begründung Kap. 6.5 Grünordnerische Maßnahmen sollte inhaltlich bei der textlichen Festsetzung 1.9.1 Anpflanzen von Bäumen eingefügt werden. Wir halten es für sinnvoll, wenn die grundsätzliche Art der Bäume und die notwendige Abstimmung der Bepflanzung mit der Stadt an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes teilnimmt.

Eine abschließende Beurteilung kann allerdings erst erfolgen, wenn im Laufe des Jahres 2021 das in der Begründung genannte artenschutzrechtliche Gutachten erstellt und die etwaigen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt worden sind. Unabhängig von artenschutzrechtlichen „Pflichtmaßnahmen“ regen wir jetzt schon an, dass sich die Planer Gedanken zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Fledermäuse machen. Dass diese Tierarten im Siedlungsbereich von Söflingen beheimatet sein können, hat sich in der Vergangenheit schon bei mehreren Artenschutzuntersuchungen gezeigt.

Die bisherigen Festsetzungen zu Freiflächengestaltungsplan, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote für Bäume werden begrüßt.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.

Bührle

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Bührle

am: 19.01.2021

Versand durch: Müller

am: 19.01.2021



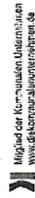
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3807 89028 Ulm
 Stadt Ulm
 Frau Erika Ergün
 Münchner Straße 2
 89070 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
 Karlsruher Straße 1-3
 89073 Ulm
 Asset-Management u. Planung/Projek-
 tierung
 N11
 David Langer
 Telefon 0731 166-1085
 Telefax 0731 166-1809
 david.langer@ulm-netze.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klosterhof 12“

hier: **Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

19.01.2021



Sehr geehrte Frau Ergün,
 sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Be-
 lange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von
 Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Zusätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass von östlicher Richtung aus eine Niederspan-
 nungs-, eine Gas-Niederdruck- und eine Wasserleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze
 GmbH, plus die Hausanschlussleitungen der Hausnummern 12 und 12/2, auf dem Grund-
 stück verläuft.

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestab-
 stand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Me-
 tern zur Bebauung unterschritten werden.

Die genaue Lage der Leitung ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden fol-
 gende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in **Handaushub** gearbeitet wer-
 den.

bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m
über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m
über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m

Ein Unternehmen der
 SWU-Gruppe
 www.ulm-netze.de
 info@ulm-netze.de

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
 Klaus Eder
 Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
 Ust-ID-Nr. DE239005709

Seite 1 von 2



Sparkasse Ulm
 BIC SOLADES3333
 IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30

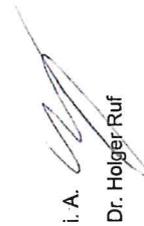
Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen.

Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.

Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.  i. A. 
Hans-Peter Peschl Dr. Holger Ruf

Anlage:
Bestandsplan



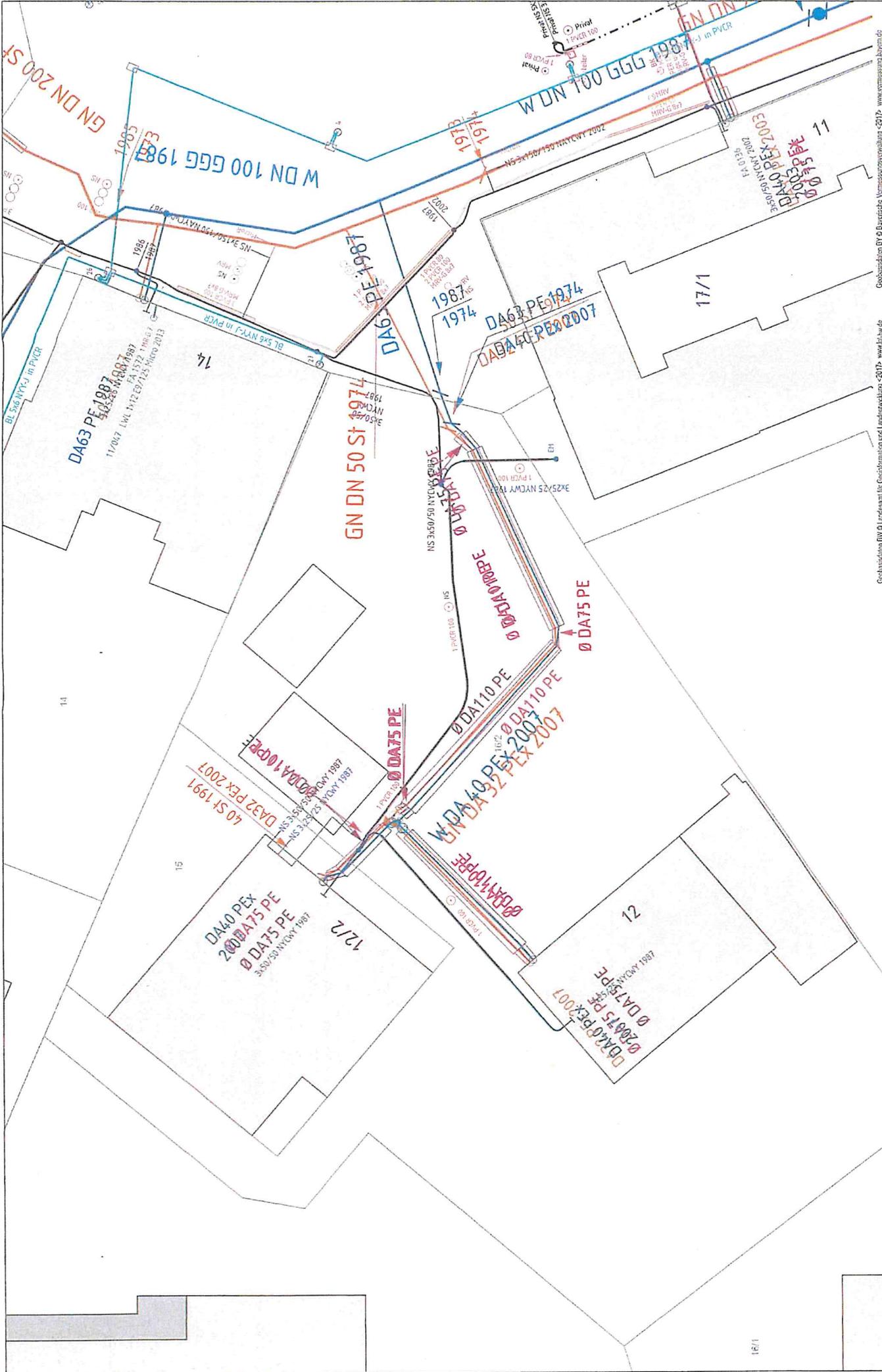
Seite 2 von 2

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Klaus Eder
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
Ust.-ID-Nr. DE239005709

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Stab

Ein Unternehmen der
SWU-Gruppe
www.ulm-netze.de
info@ulm-netze.de

Sparkasse Ulm
BIC: SOLADES1ULM
IBAN: DE04 6305 0000 0021 0381 30



Geobasisdaten DV 0 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl.bw.de
 Geobasisdaten DV 0 Bayerische Vermessungsverwaltung <2017> www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A3_CF	Darstellungsmodell:
Name: Baier-Heddi	Abt.:
Datum: 07.01.2021	Uhrzeit: 11:32



Maßstab: 1 : 250


 Stadwerke Ulm/Neu-Ulm
 Netze GmbH

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchener Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 09.02.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-14290

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klosterhof 12", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Anhørungsfrist 19.02.2021

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von den Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, die durch Auenlehm überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 19. Februar 2021 10:12
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Cc: Seifert, Anita (Stadt Ulm); Gugler, Susanne (RPS); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Betreff: Ulm-Söflingen, BPL (VEP) Klosterhof 12, TÖB-Anhörung
Anlagen: KD-BuK_Karte mit Urkataster_ADABweb-Kartenexport.jpg; SO 1259, Flurkarte von 1926, Auszug ADAB.JPG

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

Danke auch für die übersandten Bauakten, die für unsere Überprüfungen ausgesprochen zweckdienlich waren.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das überplante Gebiet befindet sich im historischen Areal des ehemaligen Klarissenklosters St. Maria in Söflingen. Das wohl älteste und bedeutendste Kloster der Klarissen in Deutschland stellt eine Sachgesamtheit dar, innerhalb derer sich auch einige einzelne Kulturdenkmale gemäß § 28 DSchG befinden. In den Planunterlagen wird in der Begründung unter Punkt 3 (Seite 2) dieser Sachverhalt kurz benannt, jedoch müsste es dort statt „denkmalgeschützte Gesamtanlage“ „denkmalgeschützte Sachgesamtheit“ heißen, wir bitten um Korrektur.

Die Klosteranlage wurde von der Regionalplanung als raumwirksames bzw. regional bedeutsames Kulturdenkmal erkannt und kann mit seinen einzelnen Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung den so genannten Umgebungsschutz gem. § 15/3 DSchG in Anspruch nehmen. Besonders zu beachten ist, dass unmittelbar an das Plangebiet das ehemalige Amtshaus des Klosters von 1786 angrenzt, ebenfalls ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes sind hier die denkmalfachliche Belange stark betroffen.

Während die in der KD-Karte unterlegte Urkarte (rectifiziert von 1853) im Bereich des Plangebiets einen Baumgarten zeigt, sieht man im entsprechenden Ausschnitt von 1926 bereits wieder eine Bebauung, auf die auch die heutige Bebauung zum Teil zurückgeht. Der aktuelle und zum Abbruch vorgesehene Bestand stammt somit erst aus nachklösterlicher Zeit. In Hinblick auf eine vielleicht klosterzeitliche Bebauung des Areals, die – falls je vorhanden – nach der Säkularisierung verschwunden sein muss, wird auf die archäologische Denkmalpflege verwiesen.

Der Abgleich des aktuellen Bestandes mit den vorliegenden Bauakten ergab durch unsere Inventarisierung, dass die beiden Gebäude Klosterhof 12 und Klosterhof 12/2 nicht die Kriterien zum Schutz als Kulturdenkmale erfüllen. Auch wenn die beiden Gebäude als ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude zu betrachten sind, kann deren Erhalt somit nicht gefordert sondern nur empfohlen werden. Ihr Erhalt scheint aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht möglich zu sein.

Wenngleich die Neubebauung gegenüber dem Bestand den Hofbereich zwischen Klosterhof 12 und Klosterhof 12/2 etwas reduziert, bleibt auch weiterhin die südlichen Seite des Amtshauses frei. Mit der Neubebauung wird dort erneut eine ansprechende Hofsituation ausgebildet. Aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege ist somit die Grundrissausbildung der Neubebauung in Hinblick auf den Umgebungsschutz des Amtshauses hinreichend gut gelöst. Etwas anders verhält es sich mit der Höhenentwicklung. Auch wenn die neuen Baukörper optisch nur als zweigeschossige Gebäude in Erscheinung treten, werden sie mit der Festsetzung einer Geschossigkeit von III+D und der an sich ansprechenden steilen Dachneigung große Kubaturen ausbilden. So überragen sie in mit einer Traufhöhe von 7,80 Meter und einer Firsthöhe von 15,50 Meter gegenüber dem ehemaligen Amtshaus eben dieses schon. Dies erscheint bedenklich, da damit das Amtshaus eine starke bauliche Konkurrenz erfährt. In Anbetracht der gelungenen Gesamtkonzeption sowie unter Berücksichtigung bereits bestehender hoher Neubauten im Umfeld tragen wir keine mehr als nur unerheblichen Bedenken gegen diese Höhenfestsetzungen vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Ehemaliges Klarissenkloster St. Maria. Durch eine archäologische Sondage im 2019 konnten umfangreiche Siedlungsstrukturen der Bronzezeit und des Mittelalters freigelegt werden. Bei Bodeneingriffen sind daher archäologische Funde und Befunde - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - nachweislich betroffen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollten an den Planungen festgehalten werden, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass nach Lage der Dinge davon auszugehen ist, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, wird es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung bedürfen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme wäre es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Mit folgenden Auflagen ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu rechnen:

Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen. Darüber hinaus müssen die bisher nicht unterkellerten Grundstücksbereiche fachgerecht untersucht werden. Wir bitten daher zum anderen, eine aufschiebende Bedingung im Baugenehmigungsbescheid wie folgt zu formulieren.

Die Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.

Begründung:

Da der Baugenehmigung mit Blick auf § 6 DSchG die Pflicht zur Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren entgegensteht, kann die Baugenehmigung nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass bezüglich einer ggf. notwendigen archäologischen Rettungsgrabung zur Erhaltung wenigstens des Dokumentwerts der archäologischen Fundstätte für künftige Generationen eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung zu den Einzelheiten der Rettungsgrabung und Kostentragung zwischen dem Antragsteller als Veranlasser und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, zustande kommt (siehe hier-zu Strobl/Sieche, "Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg", 3. Aufl., Stuttgart 2010, Erl. § 8 Randnr. 22 Buchstabe b).

Für Rettungsgrabungen ist ein Zeitraum von mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen.

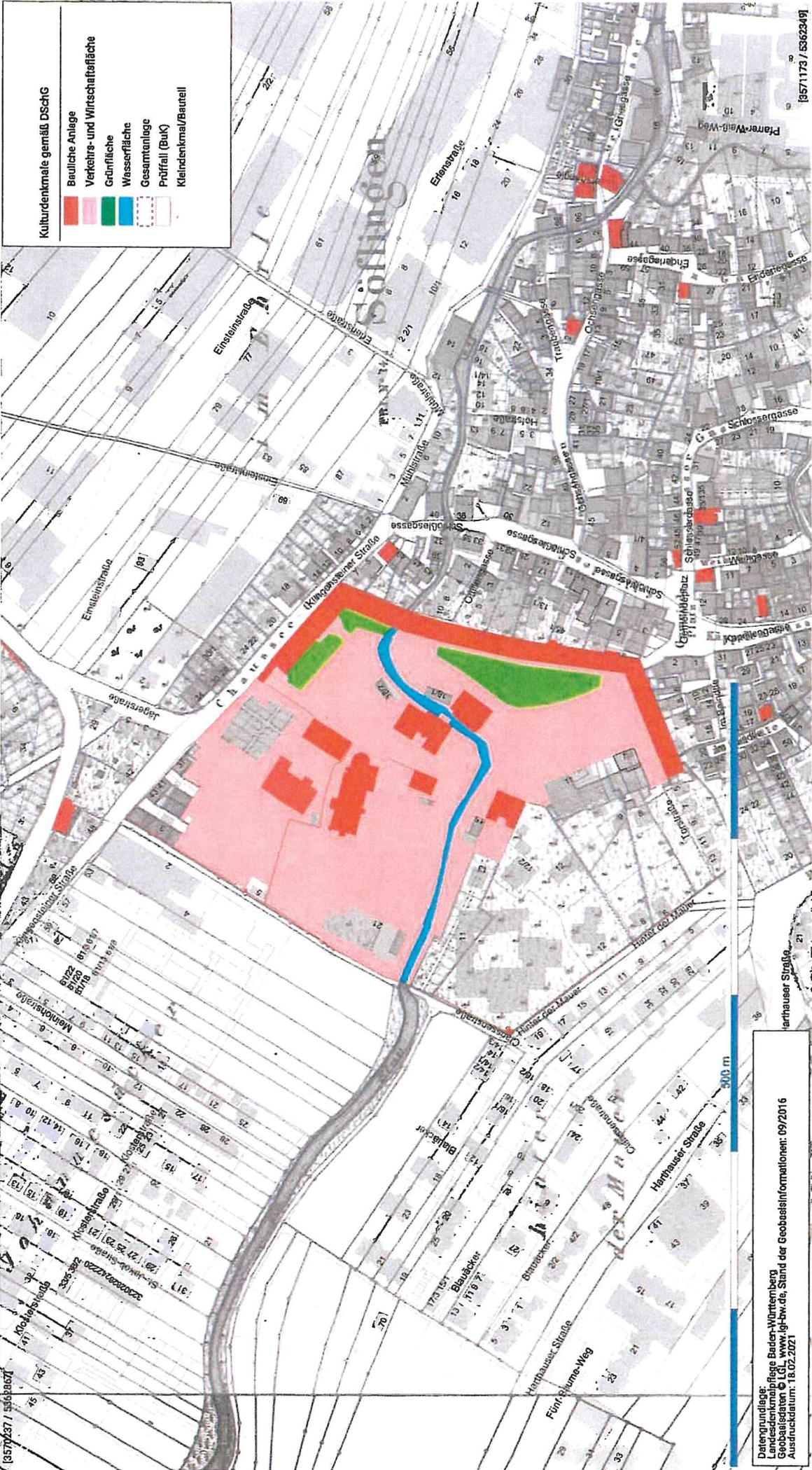
Ansprechpartner ist: Dr. Jonathan Scheschkewitz, jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de, Tel. 0711/ 90445 146

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen



Datengrundlage:
 Landesinformation Baden-Württemberg
 Geobasisdaten © LdL, www.lgbw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016
 Ausdrucksdatum: 18.02.2021

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 19.02.2021
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Ergün

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Klosterhof 12“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal im Klosterhof beträgt die maximale Drosselabflusspende $q_{dmax} = 70 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E .

Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.

Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.

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.

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.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.



Mammel



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN Frau Ergün/ Ihr Schreiben (Mail) vom 17.12.2020
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER +49 711 999-2138/Mail/B.Beck@telekom.de
DATUM 22.02.2021
BETRIFFT **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klosterhof 12“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Ergün,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Ein Lageplanauszug ist beigelegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse „apl-sw6@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Deckerstr. 41, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 22.02.2021
EMPFÄNGER Stadt Ulm
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Mangold Peter".

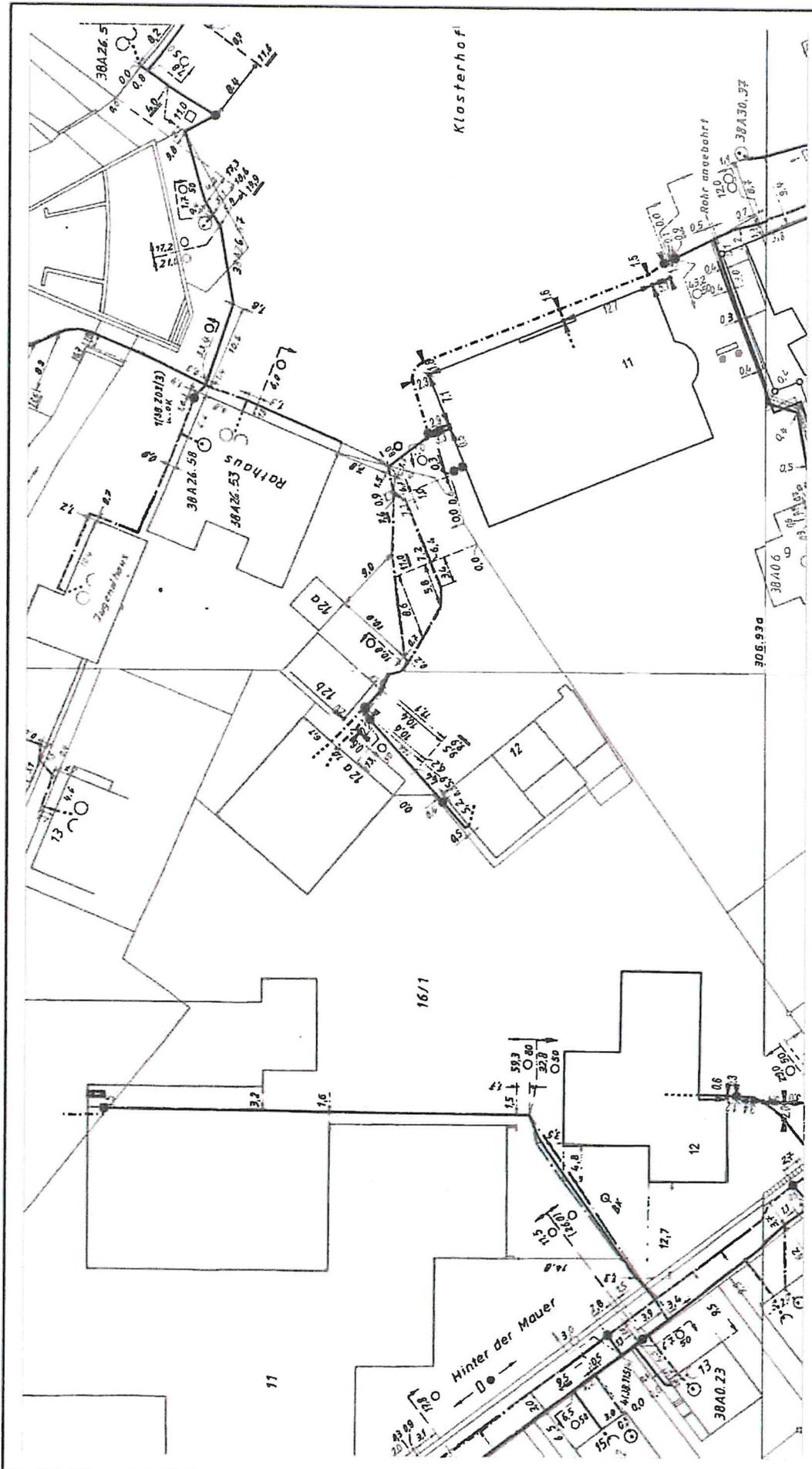
i.V.

Peter Mangold

A handwritten signature in blue ink that reads "Bernd Beck".

i.A.

Bernd Beck



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
Tl. NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm	AsB	38
Bemerkung:			
		VsB	731B
		Name	BECK, BARTG Marco MAAR
		Datum	22.02.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

