



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.01.2009		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.02.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 049/09

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehinger Straße - Daiber Areal"
- Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- | | | |
|---|---|--------------------|
| 1 | Bericht über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit | (Anlage 1) |
| 1 | Übersichtsplan | (Anlage 2) |
| 1 | Bebauungsplanentwurf | (Anlage 3) |
| 1 | Textliche Festsetzungen | (Anlage 4) |
| 1 | Begründung | (Anlage 5) |
| 5 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 6.1 – 6.5) |
| 5 | Entwurfsdarstellungen, Architekten Mühlich, Fink & Partner | (Anlage 7.1 – 7.5) |

Antrag:

Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehinger Straße - Daiber Areal" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 12.01.2009 sowie die Begründung vom 12.01.2009 öffentlich auszulegen.

Jescheck

Genehmigt: BM 3.C 3.L1.OB.VGV	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Neubau eines Büro und Verwaltungsgebäudes auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Fa. Daiber, Ehinger Straße 9 – 11.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 3316) m. W. v. 01.01.2007
- b) § 74 Landesbauordnung i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstück Nr. 544 (Teilfläche), 545, 3165 (Teilfläche Neue Straße) und 3168 (Teilfläche Ehinger Straße) der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihres Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 143/22, rechtskräftig seit 15.10.1912
- Bebauungsplan Nr. 142/31 "Ehinger Straße (Ehinger Tor Unterführung) ", rechtskräftig seit 17.12.1964
- Bebauungsplan Nr. 142/32 „Ehinger Straße (Ladenzeile)“, rechtskräftig seit 01.12.1966.

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 25.11.2008 (siehe Niederschrift § 403)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 49 vom 04.12.2008

6. Sachverhalt

- 6.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Der Bericht über das Ergebnis ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt. Es wurde eine schriftliche Äußerung vorgebracht.

Folgende Äußerung von einem Bürger wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>1. Herr Wolfgang Steiner, Schreiben vom 29.12.2008 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Herr Steiner ist Mehrheitseigentümer des angrenzenden Grundstücks Ehinger Straße 19. Er erhebt auch im Auftrag anderer Eigentümer des angeführten Grundstücks folgende Einwände:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es ist nicht verständlich, dass das Grundstück Flurstück Nr. 544, das zum Grundstück Daiber gehört, aus dem Geltungsbereich ausgeklammert wird. Dieses Flurstück verbindet die öffentlichen	<p>Das Grundstück Flurstück Nr. 544 wird als erforderliche private Erschließung in das Plangebiet mit einbezogen und als Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke</p>

<p>Flächen mit den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken Nr. 545 und 546. Es bildet die östliche Grenze zum eigenen Grundstück und stellt eine verkehrliche Verbindung zur Zinglerstraße dar. Die Auslassung dieses Flurstücks wird angesichts der Bedeutung dieser Fläche als fehlerhaft angesehen. Angesichts der Größe und Höhe der beabsichtigten Gebäude mit einer Nutzfläche von 6.730 m² entsteht eine Verdichtung, die das Quartier grundsätzlich verändert und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur überlastet. Eine Überarbeitung, die das gesamte Quartier, also auch die restlichen Flächen des Baublocks umfasst, scheint daher als notwendig.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch die Qualifikation als Sanierungsgebiet anzusprechen. Die "maßgeschneiderte Lösung", das Daiber Areal als Insel des weit entfernten Sanierungsgebietes Weststadt zu etablieren, ist etwas verwunderlich. Die im Juni 2007 seitens der Sanierungstreuhand geäußerte Absicht, nicht nur das Daiber Areal sondern auch die anderen Flächen des Quartiers in ein Sanierungsgebiet einbinden zu wollen, sollte daher bei einer überarbeiteten Planung Berücksichtigung finden.</p> <p>2. Die Erschließung des Plangebietes für PKW soll über die Ehinger Straße erfolgen. Angesichts des Umfangs der Neubebauung ist mit einer Überlastung dieser Straße und in der Folge mit inakzeptablen Beeinträchtigungen der anderen Anrainer der Straße zu rechnen. Vor der Ampelanlage an der Kreuzung Schillerstraße / Neue Straße bilden sich regelmäßig Rückstaus, die das Einfädeln aus der Ehinger Straße stark behindern und zu Stoßzeiten fast unmöglich machen. Betroffen sind die aus seinem Grundstück ebenso wie die aus der benachbarten AWO ausfahrenden Fahrzeuge. Kommen im Feierabendverkehr dann noch die Fahrzeuge der Nutzer des Plangebietes hinzu, ist ein Kollaps unvermeidlich und eine Ausfahrt aus seinem Gelände nicht mehr möglich.</p> <p>Die Ehinger Straße wird von den umliegenden Anwohnern zum Parken sowie als Abstellplatz für die Fahrzeuge der AWO genutzt. Im Bereich Schiller- / Zinglerstraße gibt es nur wenige Stellplätze. Die Stellplätze auf dem eigenen Anwesen sind den ansässigen Firmen, deren Kunden und den Bewohnern vorbehalten. Weder die Ein- noch die Ausfahrt besitzt eine Schrankenanlage, die Nutzung ist nur durch Hinweistafeln geregelt.</p> <p>Sollte durch die Neubebauung des Daiber Areals die Parkmöglichkeit entlang der Ehinger Straße</p>	<p>Nr. 545 und 546 festgesetzt. Eine verkehrliche Verbindung für PKW zur Zinglerstraße ist nicht zulässig.</p> <p>Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen städtebaulichen Akzent. Die geplante Geschossflächenzahl entspricht etwa der der umgebenden Bebauungsstruktur. Die Bebauungsstruktur der benachbarten Grundstücke weist eine vergleichbare Dichte mit ähnlichen Kennwerten auf. Der Baubestand des gesamten Blockes ist durch eine Gemengelage von dichter Gründerzeitbebauung geprägt. Vergleichbare Baublöcke in der Schillerstraße weisen eine ähnliche Baumasse und Erschließungssituation auf.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Weststadt – Soziale Stadt". Es stellt einen Teilbereich der Gebietserweiterung „Dichterviertel“ dar, das sich zwischen der Schillerstraße und dem Hindenburggring erstreckt.</p> <p>Das Daiber Areal wurde auf Grund des dringenden Handlungsbedarfes und der konkreten Bauabsicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Weitere Grundstücke können zu einem späteren Zeitpunkt in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.</p> <p>Eine Erschließung des Plangebietes für Kfz und sonstige Versorgungsfahrzeuge ist nur über die Ehinger Straße möglich. Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt über die Schillerstraße wird geprüft, in welcher Form eine Steigerung der Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt möglich ist. Insbesondere wird dabei die Aufstellung einer Pfortnerampel in Erwägung gezogen, um die Ausfahrt zur Schillerstraße zu den verkehrlichen Spitzenzeiten sicherzustellen.</p> <p>Durch das geplante Bauvorhaben als Büro- und Dienstleistungsgebäude ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von max. 250 bis 300 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Es handelt sich im Wesentlichen um Fahrten der Angestellten von und zu ihrem Arbeitsplatz. Ein starker Kundenverkehr ist durch die vorgesehene Art der Gebäudenutzung als Büro- und Dienstleistungsgebäude nicht zu erwarten.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt 67 Einstellplätzen bereitgestellt. Zusätzlich werden oberirdisch 5 bis 6 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind für das Projekt etwa 65 Kfz Stellplätze erforderlich.</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die nahegelegene Haltestelle Ehinger Tor, die von mehreren Buslinien und der Straßenbahn angefahren wird, optimal an den</p>
---	---

<p>aufgehoben werden, wird durch Parksuchverkehr vor allem auf seinem Anwesen ein Chaos entstehen.</p> <p>Für die Anbindung mit LKW wird im Bebauungsplan auf das ausgeklammerte Flurstück Nr. 544 verwiesen, das von der Zinglerstraße aus befahren werden soll. Dies erscheint im Hinblick auf das starke Verkehrsaufkommen in der Zinglerstraße als unmöglich. Es stellt sich die Frage, wie gewährleistet werden kann, dass der zusätzliche Andienungsverkehr die Ehinger Straße nicht unzumutbar belastet. Dies gilt ebenso angesichts einer mehrjährigen Bauzeit.</p> <p>Zusammenfassend muss der Umfang der beabsichtigten Neubebauung angepasst und verkleinert werden. Alternativ muss unter Einbeziehung anderer Grundstücke ein Konzept entwickelt werden, das den Anforderungen der vorgesehenen Verdichtung im Hinblick auf die Erschließung entspricht.</p>	<p>öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Dadurch ist ein Abschlag nach VwV Stellplätze von 60 % bei der Stellplatzermittlung gegeben. Mit dem Vorhaben wird somit der bestehende Stellplatzdruck im Umfeld nicht erhöht.</p> <p>In Zuge der Baumaßnahmen soll der ruhende Verkehr in der Ehinger Straße neu geordnet werden. Nachdem der Ehinger Straße infolge der neuen Treppenanlage wachsende Bedeutung für Fußgänger zukommen wird, soll das Parken auf den Gehwegen zukünftig aufgegeben und deren Nutzbarkeit für Fußgänger verbessert werden. Diese Maßnahme ist darüber hinaus notwendig, um einerseits Begegnungsverkehr in der Ehinger Straße zu ermöglichen und andererseits das Ein- und Ausparken zu erleichtern. Wegfallende öffentliche Stellplätze auf den Gehwegen werden im hinteren Teil der Ehinger Straße ersetzt. Darüber hinaus wird geprüft, ob in der Schillerstraße das Parkplatzangebot für Anwohner verbessert werden kann.</p> <p>Die Nutzungsabsicherung der privaten Stellplätze von Herrn Steiner (Einkaufszentrum Ehinger Straße) obliegt ausschließlich dem Grundstückseigentümer.</p> <p>Die Zufahrt von der Zinglerstraße ist aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Diese Zufahrt soll lediglich während der Bauzeit teilweise zur Andienung von Baumaterial genutzt werden.</p> <p>Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben in die bestehende Blockstruktur mit einer vergleichbaren Dichte ein. Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen städtebaulich gewünschten, eigenständigen Akzent. Die Höhenentwicklung und die straßenbegleitende Ausrichtung des Gebäudes bewirken eine wesentliche städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Innenstadtrand.</p>
---	---

6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 11.12.2008 im Sanierungsbüro des Dichtervierteltreffs eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. An der Veranstaltung nahmen etwa 25 Bürger teil.

Folgende Äußerungen und Fragen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
1. Das Vorhaben weist eine zu große Baumasse mit einer zu massiven Gestaltung auf. Die Gestaltung des Gebäudes passt sich nicht in die bestehende Bebauungsstruktur der Umgebung ein.	Das Plangebiet befindet sich infolge seiner Höhenlage gegenüber der Neuen Straße und der Bahnlinie in einer exponierten städtebaulichen Situation am Schnittpunkt der übergeordneten Verkehrswege Neuen Straße und Bahntrasse am südwestlichen Innenstadtrand.

<p>2. Der Blick auf das Münster wird den Anliegern der Schillerstraße mit dem Vorhaben verbaut.</p> <p>3. Die bestehende Erschließung über die Ehinger Straße ist für ein Vorhaben dieser Größenordnung unzureichend. Die Ausfahrt auf die Schillerstraße ist bereits derzeit zu verkehrlichen Spitzenzeiten fast nicht möglich.</p>	<p>Die Neubebauung wird entsprechend dem Grundstückszuschnitt und der Lage im Stadtgrundriss als Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ausgebildet. Der Baukörper reagiert mit der ausgeprägten Differenzierung seiner Baumassen sowohl funktional als auch gestalterisch auf die umgebende Bebauung. Die Bebauung bildet eine angemessene Stadtkante entlang der zentralen Verkehrsschneisen am südwestlichen Innenstadtrand.</p> <p>Das Gebäude setzt mit seinen größeren Dimensionen und seiner besonderen Gestaltung gegenüber der umgebenden Bebauung einen eigenständigen Akzent und bewirkt eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches am südwestlichen Innenstadtrand. Die Höhenentwicklung und die straßenbegleitenden Ausrichtung des Vorhabens orientiert sich an der umgebenden Bebauungsstruktur.</p> <p>Die beiden 7-geschossigen Gebäudeteile weisen eine relative Gebäudehöhe von ca. 26,5 m über dem Niveau der Ehinger Straße auf. Die Höhe der neuen Bebauung überschreitet die angrenzenden Gebäudehöhen in der Zinglerstraße um ca. 2,5 m. Dank einer Aussparung über vier Geschosse zwischen den beiden 7-geschossigen Gebäudeteilen an der stadtzugewandten Seite ist ein Durchblick auf die Ulmer Altstadt und damit auch auf das Münster von Teilbereichen der Schillerstraße möglich.</p> <p>In einem dicht bebauten Gründerzeitviertel wie der Schillerstraße ist grundsätzlich ein Durchblick auf das Ulmer Münster nur von den oberen Geschossen der Gebäude möglich. Die uneingeschränkte Sicht aufs Münster kann auch zukünftig im Rahmen der erforderlichen Stadtumbau- und Stadterneuerungsmaßnahmen nicht von jedem Standort gewährleistet werden. Die Stadt legt aber großen Wert darauf, dass die Bedeutung des Münsters im Stadtbild nicht durch unverhältnismäßige Projekte beeinträchtigt wird.</p> <p>Eine Erschließung des Plangebietes für Kfz und sonstige Versorgungsfahrzeuge ist nur über die Ehinger Straße möglich. Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt über die Schillerstraße wird geprüft, in welcher Form eine Steigerung der Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt möglich ist. Insbesondere wird dabei die Aufstellung einer Pfortnerampel in Erwägung gezogen, um die Ausfahrt auf die Schillerstraße zu den verkehrlichen Spitzenzeiten sicherzustellen.</p> <p>Durch das geplante Bauvorhaben als Büro- und Dienstleistungsgebäude ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 250 bis 300 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Es handelt sich im Wesentlichen um Fahrten der Angestellten von und zu ihrem Arbeitsplatz. Ein starker Kundenverkehr ist wegen der vorgesehene Art der Gebäudenutzung als Büro- und Dienstleistungsgebäude nicht zu erwarten.</p>
--	---

<p>4. Im gesamten Bereich Schillerstraße / Zinglerstraße besteht ein erheblicher Engpass an Stellplätzen. Es wird befürchtet, dass sich die Situation mit dem Vorhaben noch verschärft.</p>	<p>Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt 67 Einstellplätzen bereitgestellt. Zusätzlich werden oberirdisch 5 bis 6 Stellplätze für Besucher bereitgestellt. Entsprechend den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind für das Projekt ca. 65 Kfz Stellplätze erforderlich.</p> <p>Der Geltungsbereich ist durch die nahegelegene Haltestelle Ehinger Tor, die von mehreren Buslinien und der Straßenbahn angefahren wird, optimal an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Dadurch ist gemäß VwV Stellplätze ein Abschlag von 60 % bei der Stellplatzermittlung gegeben. Mit dem Vorhaben wird somit der bestehende Stellplatzdruck im Umfeld nicht erhöht. Darüber hinaus wird geprüft, ob in der Schillerstraße u.U. durch Umwidmung einer Fahrspur brachliegendes Stellplatzpotenzial aktiviert und somit die Parkplatzsituation für Anwohner verbessert werden könnte.</p>
---	---

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

Deutsche Telekom

Gasversorgung Süddeutschland

Handwerkskammer Ulm

Industrie- und Handelskammer

LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit

Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25, Denkmalpflege

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH

Wehrbereichsverwaltung V

SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>1. <u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 09.12.2009 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens drei Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Die Deutsche Telekom, Netzproduktion, wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden und, wie vorgetragen, 3 Monate vor Baubeginn von der Vorhabenträgerin über den Beginn der Baumaßnahmen informiert.</p>
<p>2. <u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Schreiben vom 17.12.2008 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Geotechnik: Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Lösslehm von nicht bekannter Mächtigkeit, der von Halbfest- und Festgesteinen der Unteren Süßwassermolasse unterlagert wird. Auf mögliche Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung wurde</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an die Vorhabenträgerin und an das Planungsbüro weitergegeben.</p>

<p>bereits hingewiesen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.</p> <p>Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Grundwasser: Bei dem Vorhaben mit einer Tiefgarage sind ggf. bauwerksrelevante Grundwasserstände nicht auszuschließen.</p>	<p>Die Information wird an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p>
<p><u>3. SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 22.12.2008 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Zusammenhang mit dem Belang Bodenschutz werden folgende Anregungen und Forderungen erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei allen Planungs- und Baumaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen Bodenumgangs zu berücksichtigen (Vergleiche dazu z.B. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 und § 202 BauGB, § 1 und 2 Naturschutzgesetz) - Der anfallende Baugrubenaushub muss getrennt nach Ober- und Unterboden im Plangebiet verbleiben und ist bei Geländegestaltungen, Rekultivierungsmaßnahmen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen fachgerecht wieder zu verwenden. - Ist eine Wiederverwendung des anfallenden Bodenabtrags im Plangebiet nicht möglich, muss dieses unbelastete und kulturfähige Material im Landschaftsbau, bei Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Baumaßnahmen oder landwirtschaftlichen Bodenverbesserungen verwendet werden. - Beim Ausbau, bei der Zwischenlagerung, und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" zu beachten. - Verunreinigtes Aushubmaterial ist entsprechend seiner Belastung ordnungsgemäß auf dafür zugelassenen Anlagen zu verwerten oder zu entsorgen. <p>Im Plangebiet muss eventuell mit der Existenz von Kampfmitteln gerechnet werden. Diesen Sachverhalt kann nur das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 6 Landespolizeidirektion, Kampfmittelbeseitigungsdienst, abschließend prüfen.</p>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen der Stellungnahme wurden hinsichtlich des Bodenschutzes mit einem Verweis auf § 202 BauGB bereits als textlicher Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die sonstigen vorgetragenen Maßnahmen zum Bodenschutz werden im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde bereits auf die Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm verwiesen.</p> <p>In den Bebauungsplanentwurf wurde bereits ein Hinweis mit der Empfehlung zur Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich der Erkundung von möglichen Munitionsaltslasten aufgenommen.</p>
<p><u>4. SWU Energie GmbH, Schreiben vom 12.01.2009, (Anlage 6.5)</u></p> <p>Es bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Die derzeit bestehenden Gebäude sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

<p>an das Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetz der SWU Energie aus der Ehinger und Zinglerstraße angeschlossen.</p> <p>Durch den Neubau ist von einem größeren Leistungsbedarf auszugehen. Konkrete Aussagen zu erforderlichen Netzverstärkungen sind durch die SWU Energie erst nach Vorlage der jeweiligen Leistungswerte möglich.</p> <p>Es wird um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Energie in die weiteren Abläufe gebeten.</p>	<p>Die SWU Energie wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühestmöglich in die weiteren Abläufe eingebunden.</p>
---	---

- 6.4 Seit dem Eintritt ins Bebauungsplanverfahren wurde das Projekt vom Investorenteam und den Architekten in Abstimmung mit der Verwaltung intensiv weiterentwickelt. Wesentliche Änderungen wurden insbesondere bei der Farbgestaltung der Fassaden vorgenommen. Die Fassade ist nun nicht mehr monochrom betograu sondern wesentlich heller gehalten; die Laibungen und Einfassungen der Fenster heben sich verschiedenfarbig vom hellen Grundton der Konstruktion ab. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass das Gebäude mit seiner kubischen Grundform und den repetitiven Fassadenelementen nicht unangemessen massiv wirkt.

An der Kubatur des Gebäudes wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Architekten konnten über photorealistische Animationen aus verschiedenen Blickwinkeln nachweisen, dass die Gliederung des Baukörpers auf die unterschiedlichen Bedingungen der umgebenden Stadträume abgestimmt ist. Das Gebäude reagiert auf das unmittelbare Umfeld insbesondere durch

- Anpassung des Volumens am Übergang zum Gebäudebestand Zinglerstraße,
- Akzentuierung der Blockecke Neue Straße/Bahntrasse in Form und Volumen,
- Definierung einer klaren Raumkante entlang der Neuen Straße,
- Reduzierung der Traufhöhen im Innenhof entsprechend dem sanierten Bestand.

Eine Erhöhung um weitere Geschosse scheidet in Anbetracht der mangelhaften Einfügung ins Quartier und der baurechtlichen Konsequenzen bei Überschreitung der gesetzlichen Hochhausgrenze aus. Die Diskussion um mögliche Hochhausstandorte wird neu geführt werden, sobald die Ergebnisse der beauftragten Hochhausstudie vorliegen.

7. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Ehinger Straße - Daiber Areal" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.01.2009 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 12.01.2009 öffentlich ausgelegt werden kann.