



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8", Stadtteil Mitte

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.07.2022 bis einschl. 02.08.2022 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Von Seiten der Öffentlichkeit sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahmen Öffentlichkeit	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Einwender 1, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 26.07.2022 (Anlage 6.1)</p> <p>Die Einwender erklären als Besitzer des Hauses Schweinmarkt 3, 89073 Ulm Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schweinmarkt 6-8, 89073 Ulm und erheben dagegen Einspruch. Grundsätzlich sind die Einwender nicht gegen eine Aufwertung des Platzes durch einen Neubau.</p> <p>Die in Ihrer Begründung zur Genehmigung angeführte Vorkriegsbebauung mit stattlichen Häusern ist teilweise richtig, mit der geplanten Bau-masse aber nicht vergleichbar, da die damaligen Gebäude wesentlich niedriger waren. Die bestehenden Häuser am südöstlichen Teil des Saumarckts wurden nach der Zerstörung des Viertels beim Wiederaufbau dem ursprünglichen Zustand angepasst. Sollten die jetzigen und künftigen Besitzer dieser gegenüberliegenden Gebäude Ihr durch den geplanten Neubau geschaffenes Recht auf Aufstockung auch ihrer Immobilien wahrnehmen, würde sich das altstädtliche Flair des Fischerviertels völlig verändern. Ein seelenloser Platz, vergleichbar mit dem Innenhof in den Sedelhöfen, würde entstehen. Dies ist auch mit den Vorgaben des immer noch bestehenden Ensemble-Schutzes für den Schweinmarkt sicher nicht vereinbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich an der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der Nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute viel weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war. Der Platz in den Sedelhöfen ist weder in seiner stadträumlichen Lage, seiner Dimension, seiner</p>

<p>Ein weiterer Punkt, der gegen die geplante Bebauung spricht, ist die zweifelhafte Ablösezahlung für Stellplätze, gemäß der Stellplatzverordnung. Für 10 Wohneinheiten plus Gewerbefläche nur 2 Stellplätze einzuplanen und dem zusätzlichen Wegfall von 4 Parkplätzen auf öffentlichem Grund wird das Parkchaos im Fischerviertel wesentlich verstärkt.</p> <p>Als letzten Punkt weisen die Einwender auf die in keiner der Planungsunterlagen angesprochenen Verpflichtungen zur Schaffung sozialen Wohnraums bei Neubauten dieser Größe sowie der Installation von Elektrophotovoltaik hin. Kann man sich auch hiervon freikaufen bzw. gilt hier plötzlich wieder Ensemble-Schutz?</p>	<p>Dichte und Gestaltung mit der Situation am Schweinmarkt vergleichbar.</p> <p>Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll nun ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt hineinrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandene, stadträumlich unbefriedigende Situation behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1 bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit.</p> <p>Für die 10 geplanten Wohneinheiten stehen innerhalb des Gebäudes 2 Doppelparkplätze (insgesamt 4 Stellplätze) zur Verfügung. Die finanzielle Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen sieht die LBO lediglich für solche Stellplätze vor, die durch gewerbliche Nutzungen ausgelöst werden. Stellplätze für Wohnnutzung können nicht abgelöst werden; die Baurechtsbehörde kann allerdings auf deren Nachweis verzichten, soweit die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Tiefgarage lässt sich auf dem beengten Grundstück technisch nicht realisieren. Eine Garagenbatterie über die gesamte Erdgeschosszone hinweg wäre städtebaulich fragwürdig und mit den besonderen Anforderungen an eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht vereinbar. Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie an der Steinernen Brücke.</p> <p>Dieses Bauvorhaben fällt aufgrund des relativ geringen Bauvolumens nicht in den Anwendungsbereich der gemeinderätlichen Beschlüsse zur Schaffung sozialen Wohnraums. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich im Rahmen der derzeit geltenden Bestimmungen umzusetzen. Eine Prüfung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern Aufgabe des anschließenden Baugenehm-</p>
---	---

	<p>migungsverfahrens. Auf die Rahmenbedingungen für PV-Anlagen innerhalb der Gesamtanlage nach DSchG wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen.</p>
<p>Einwender 2, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 27.07.2022 (Anlage 6.2)</p> <p>Der neue Baukörper ist in seinen Dimensionen zu hoch und passt sich durch seine Höhe nicht dem Stadtbild an. Das Ganze wirkt erdrückend.</p> <p>Dem neuen Bebauungsplan zufolge reduzieren sich weitere Parkplätze. Es wird darum gebeten die Bauhöhe auf das Maß des alten Bebauungsplanes zu reduzieren und praktikable Lösungen zum Parken für die Anwohner zu schaffen. Außerdem wird das auch für die traditionelle Ulmer Festivitäten kritisch gesehen:</p>	<p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich an der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischerviertels.</p> <p>Infolge der behutsamen städtebaulichen Korrektur durch das Vorrücken der Bebauung an der Platzecke müssen die dem Grundstück vorgelagerten Stellplätze sowie der westlich gelegene Baumstandort neu angeordnet werden. Vor dem geplanten Gebäude sind nun anstelle der Senkrechtparker 2 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt. Auf die Festivitäten am Schweinmarkt hat das Bauvorhaben, sieht man von möglichen</p>

<p>Das Bauvorhaben zerstört in seiner Größe die Intimität des historischen Platzes.</p>	<p>Störungen während der Bauphase ab, keinen erkennbaren Einfluss.</p> <p>Die Intimität des historischen Platzes wird durch die Neubebauung nicht zerstört; vielmehr wird die Schließung der Baulücke den Ensemblecharakter weiter unterstützen. Die behutsame Korrektur der nordwestlichen Raumkante interpretiert die historische Platzsituation neu.</p>
<p>Einwender 3, Schreiben vom 27.07.2022 (Anlage 6.3)</p> <p>Das neue Gebäude passt nicht zu dem bestehenden Stadtbild. In den letzten Jahren wurden die Neubauten in Ulm leider immer nur größer und dicker, dadurch aber nicht schöner. Ich sehe, dass es Neubauten in einer Stadt braucht, bin aber der Meinung, sie sollten zum bestehenden Stadtbild passen. Wir sind nicht in New York und brauchen keine Wolkenkratzer! Ich bin nicht generell gegen eine Bebauung, sondern gegen die geplante, unverhältnismäßige und überdimensionierte Höhe. Es wird um Stellungnahme gebeten.</p>	<p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich im Wesentlichen an der weiter östlich und südlich gelegenen Bebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Die beiden mittleren Giebel weisen in etwa die gleiche Höhe wie die südlich des Saumarkts gelegene Bebauung auf.</p> <p>Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischer Viertels. Die Kritik, es entstünde eine unverhältnismäßige oder überdimensionierte Bebauung, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht. Vielmehr nähert sich die Planung der historischen Bebauungsdichte am Schweinmarkt wieder an.</p>
<p>Einwender 4, Schreiben vom 28.07.2022 (Anlage 6.4)</p>	

Der geplanten Bebauung steht die Einwanderin als Ulmerin kritisch gegenüber. Warum müssen alle Neubauten überdimensioniert werden. Die Einwanderin ist nicht gegen eine Bebauung, sondern gegen die derzeitigen Pläne.

Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich im Wesentlichen an Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war.

Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll nun ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt hineinrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandene, stadträumlich unbefriedigende Situation behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1 bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischerviertels. Die Kritik, es entstünde eine überdimensionierte Bebauung, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht. Vielmehr nähert sich die Planung der historischen Bebauungsdichte am Schweinmarkt wieder an.

Das neue Gebäude ist überdimensioniert und passt dadurch nicht zum Stadtbild. Außerdem wird durch die Höhe der Blick auf das Ulmer Wahrzeichen, das Ulmer Münster, verbaut. Was auch nicht im Sinne des Tourismus sein kann. Es wird darum gebeten die Bauhöhe auf das Maß (Höhe!) des alten Bebauungsplanes anzupassen.

Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das

<p>Zudem wird die zusätzliche Verschlechterung der Parksituation kritisch gesehen und sollte auch geklärt werden. Wo sollen denn die neuen Bewohner parken?</p>	<p>Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.</p> <p>Für die 10 geplanten Wohneinheiten stehen innerhalb des Gebäudes 2 Doppelparkplätze (insgesamt 4 Stellplätze) zur Verfügung. Die finanzielle Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen sieht die LBO lediglich für solche Stellplätze vor, die durch gewerbliche Nutzungen ausgelöst werden. Stellplätze für Wohnnutzung können nicht abgelöst werden; die Baurechtsbehörde kann allerdings auf deren Nachweis verzichten, soweit die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Tiefgarage lässt sich auf dem beengten Grundstück technisch nicht realisieren. Eine Garagenbatterie über die gesamte Erdgeschosszone hinweg wäre städtebaulich fragwürdig und mit den besonderen Anforderungen an eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht vereinbar. Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie an der Steinernen Brücke. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt.</p>
<p>Einwender 5, Schreiben vom 28.07.2022 (Anlage 6.5)</p> <p>Der geplanten Bebauung steht die Einwenderin als Ulmerin kritisch gegenüber. Warum müssen alle Neubauten immer größer - breiter - höher</p>	<p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich im Wesentlichen an</p>

werden? Die Einwanderin äußert sich nicht generell gegen eine Bebauung, sondern gegen die geplante, unverhältnismäßige Größe/Höhe.

Das neue Gebäude ist überdimensioniert und passt sich dadurch nicht dem Stadtbild an. Es wird darum gebeten, daher die Bauhöhe auf das Maß des alten Bebauungsplanes zu reduzieren.

der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute viel weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war.

Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll nun ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt einrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandene, stadträumlich unbefriedigende Situation behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1 bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischerviertels. Die Kritik, es entstünde eine überdimensionierte Bebauung, erschließt sich vor diesem Hintergrund nicht. Vielmehr nähert sich die Planung der historischen Bebauungsdichte am Schweinmarkt wieder an.

Die erste Generation der Bebauungspläne der Nachkriegszeit ist in vielen Bereichen durch sehr zurückhaltende Dichtewerte gekennzeichnet, die häufig hinter die Dimensionen der vormals vorhandenen Bebauung zurückfallen; so auch am Schweinmarkt. Diese aus dem Zeitgeist nach dem Krieg resultierende Haltung wird weder dem historischen Kontext noch den heutigen Anforderungen an die Innenstadtentwicklung gerecht.

<p>Auch sollte die Parkplatzsituation geklärt werden. Die Straße präsentiert sich jetzt schon bereits als Parkplatzbereich!</p>	<p>Für die 10 geplanten Wohneinheiten stehen innerhalb des Gebäudes 2 Doppelparkplätze (insgesamt 4 Stellplätze) zur Verfügung. Die finanzielle Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen sieht die LBO lediglich für solche Stellplätze vor, die durch gewerbliche Nutzungen ausgelöst werden. Stellplätze für Wohnnutzung können nicht abgelöst werden; die Baurechtsbehörde kann allerdings auf den Nachweis verzichten, soweit die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Tiefgarage lässt sich auf dem beengten Grundstück technisch nicht realisieren. Eine Garagenbatterie über die gesamte Erdgeschosszone hinweg wäre städtebaulich fragwürdig und mit den besonderen Anforderungen an eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht vereinbar. Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie an der Steinernen Brücke. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt.</p>
<p><u>Einwender 6, per E-Mail vom 29.07.2022 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Aus Sichtweise der Einwender, Anwohner am Schweinmarkt, ist das linke Giebelhaus nahe Wilhelmshöhe in seiner Dimension zu hoch, dazu ragt es auch noch ca. 2,5 m, über der bestehenden Baulinie, in den Schweinmarkt hinein und ist damit als letztes der 3 Giebelhäuser in seiner Größe viel zu massiv und erdrückend.</p>	<p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden durchaus ebenbürtig. Ferner wurden</p>

<p>Warum wird diese Ansicht in den Bauunterlagen nicht gezeigt? Kennen all diese Personen, die zur Bewilligung beitragen, überhaupt diesen Platz? Uns sind dementsprechende Äußerungen bekannt.</p> <p>Der schöne Blick zur und von der Wilhelmshöhe, dieser imposante und außergewöhnliche und viel besuchte Platz in der Altstadt, wird über das erträgliche Maß beeinträchtigt. Die Gebäudehöhe ragt ca. 8 m über die Wilhelmshöhe hinaus, dazu kommen noch die 2,5 m, die in den Schweinmarkt hineinragen. Und mit den üblichen "modernen", schmucklosen Fronten dieser Häuser ist aus unserer Sicht auch keine Bereicherung für das Stadtbild mit dem zentralen Platz im Fischerviertel geschaffen.</p>	<p>nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war.</p> <p>Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll nun ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt hineinrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandene, stadträumlich unbefriedigende Situation behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1 bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit. Mit drei Vollgeschossen und steilen Dächern liegt die geplante Neubebauung im üblichen Rahmen des Fischerviertels. Das etwas höhere Eckgebäude befindet sich im Zentrum der Blickachse vom Tor der Stadtmauer aus und setzt damit einen städtebaulichen Akzent.</p> <p>Das Einrücken des westlichen Giebelhauses in den Schweinmarkt ist über die Grundrisse und Ansichten der Vorhaben und Erschließungspläne ersichtlich und wurde auch in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben.</p> <p>Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen wer-</p>
--	--

Dass dafür auch noch ein Baum geopfert werden soll, passt zur Ulmischen Stadtplanung - siehe E-hinger Anlagen, Donauufer Großkanzlei, Sedelhöfe....

Der Gesamtkomplex wirkt erdrückend und zu dominant. Es wird darum gebeten, die Bauhöhe und die Baulinie auf das Maß des alten Bebauungsplans zu korrigieren. Die Notwendigkeit dieser Höhe und Breite erschließt sich nicht. Dass die Bauleute M. angeblich die oberste Etage selbst bewohnen und vielleicht für ihre Terrasse mehr Sichtschutz wollen, könnte evtl. mit der Grund dafür sein.

Vermeehrt Wohnraum zu schaffen, ist grundsätzlich gefordert, jedoch trägt das Ehepaar M., mit Wohnsitz in der Schweiz, sicherlich nicht dazu bei. Auch die anderen Wohnungen sind aufgrund des zu erwartenden Mietpreises keine Option für Durchschnitts-Wohnungssuchende. Und, Gewerbe- oder Büroräume gibt es sicher genug in Ulm.

Dem Bebauungsplan zufolge fallen auch noch 4 Parkplätze weg. Das Parken ist jetzt schon ein großes Problem und beeinträchtigt ganz massiv das gesamte Fischerviertel. Auch dafür müssen praktikable Lösungen gefunden werden.

den. Die Kubatur der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden setzt sich dezidiert mit dem historischen Kontext auseinander. Geplant sind strukturierte Putzbauten mit steilen, Biberschwanz-gedeckten Dächern und Lochfassaden mit Holzfüllungen.

Infolge der städtebaulichen Korrektur durch das Einrücken der Bebauung an der Platzecke müssen die dem Grundstück vorgelagerten Stellplätze sowie der westlich gelegene Baumstandort neu angeordnet werden. Der abgängige Baum wird ersetzt und in seiner neuen Lage die Achse der bestehenden Baumreihe fortführen. Die Baumbilanz bleibt somit ausgeglichen.

Die erste Generation der Bebauungspläne der Nachkriegszeit ist in vielen Bereichen durch sehr zurückhaltende Dichtewerte gekennzeichnet, die häufig hinter die Dimensionen der vormals vorhandenen Bebauung zurückfallen; so auch am Schweinmarkt. Diese aus dem Zeitgeist nach dem Krieg resultierende Haltung wird weder dem historischen Kontext noch den heutigen Anforderungen an die Innenstadtentwicklung gerecht.

Durch die Neubebauung entstehen immerhin 10 Wohneinheiten, die zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Ulm beitragen. Die Frage der Wohnraumschaffung ist an einem städtebaulich so sensiblen Ort aber nicht entscheidend. Ausschlaggebend für die vorgeschlagene Kubatur sind vorrangig stadträumliche Überlegungen. Die Idee, das Eckgebäude etwas tiefer in den Platz einzurücken und auf diese Weise dessen stadträumliche Präsenz zu unterstreichen, basiert auf einer Empfehlung der Jury des konkurrierenden Planungsverfahrens und nicht etwa auf dem Wunsch der Bauherrschaft.

Die Parkierung für die neu hinzukommenden Wohneinheiten erfolgt innerhalb des Gebäudes durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze) mit einer Zufahrt vom Schweinmarkt aus. Vor dem geplanten Gebäude sind nun anstelle der Senkrechtparker 2 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden.

<p>Das Haus der Einwender, Schweinmarkt 9, Baujahr 1959, genau gegenüber, abfallend zur Donau hin, hatte nach dem "Geserick-Bau" noch nie gehabte Feuchtigkeitsprobleme an den Außenmauern (die Baufirma Fromm isolierte erneut bis zur Grundmauer). Fachleute bestätigten die Vermutung, dass durch Grabungen für die sog. Weiße Wanne, für Tiefgaragen o.ä. sich die Fließrichtung des Grundwassers verändern kann. Die Einwender fordern daher die Feststellung des Bauzustandes des Hauses durch einen neutralen Bausachverständigen vor Beginn und nach Fertigstellung mit der notwendigen Zeitspanne der Baumaßnahmen, auch um evtl. andere auftretende Hausschäden festhalten zu können. Ein solches Gutachten wurde bei allen Häusern Schweinmarkt 3, 5,7 und 9 beim Neubau in der Vaterungsergasse durchgeführt.</p>	<p>Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt.</p> <p>Vor Baubeginn wird ein Beweissicherungsverfahren an den von der Baumaßnahme möglicherweise betroffenen Gebäuden durchgeführt. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>Einwender 7, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 30.07.2022 (Anlage 6.7)</p> <p>Die Einwender bitten sehr, das Bauvorhaben am Schweinmarkt (Saumarkt) speziell bezüglich der Höhe nochmals zu überarbeiten. Nicht nur, dass es für eine Seite des Saumarktes zu einer massiven Verschattung kommt (liegt ein Gutachten zur Verschattung der anliegenden Gebäude vor?).</p>	<p>Um die Besonnung der umgrenzenden Gebäude bewerten zu können, wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben in dem durch die einschlägige DIN 17037:2022-5 definierten Zeitraum insbesondere auch an den nördlich liegenden Gebäuden eingehalten werden. Der Innenhof ist an seiner Südwestseite nur eigeschossig bebaut, so dass die hochstehende Sonne um die Mittags-/Nachmittagszeit die Rückseiten der anliegenden Häuser belichtet. Die Verschattung des Schweinmarkts selbst wird primär durch die Wilhelmshöhe bzw. die nordöstlich des Schweinmarkts gelegene Bebauung ausgelöst. Lediglich in den Abendstunden wird der östlich gelegene Schweinmarkt durch die neu geplante Bebauung mit verschattet. Ungeachtet dessen werden die Mindestabstandsflächen innerhalb des Baugrundstücks gemäß § 5 LBO eingehalten.</p>

<p>Weiter verstellt ein Gebäude dieser Höhe auch den einzigartig schönen Blick über die Altstadt von der Wilhelmshöhe aus. Grundsätzlich ist es gut und richtig, dass diese freie Fläche bebaut wird, allerdings ist ein derart hohes Gebäude sicher nicht der richtige Weg, das Fischerviertel aufzuwerten.</p>	<p>Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.</p>
<p>Einwender 8, Schreiben vom 31.07.2022 (Anlage 6.8)</p> <p>Große Häuser an Ecken sind nicht grundsätzlich „besser“. Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben wird argumentiert, dass ein größeres Gebäude an Ecksituationen irgendwie besser sei. Ein Eck-Gebäude zumal an einem Platz ist vor Allem besser sichtbar. Das ist in erster Linie ein optischer Vorteil für den Besitzer. Für die Stadt ergeben sich erst einmal keine Vorteile, es sei denn, das Gebäude ist repräsentativ und prägt die Umgebung positiv. Leider ist das hier geplante Gebäude weder repräsentativ noch prägt es die Umgebung positiv, denn es handelt sich um einen modernen und tendenziell gesichtslosen Zweckbau, der zum Ziel hat, mit möglichst geringen Kosten bei maximaler Größe maximalen Gewinn zu erzielen. Der dominante Eindruck ist durchaus vorhanden aber nicht im Interesse der Stadt Ulm. Verkaufter öffentlicher Grund ist weg. Der Bauherr soll im Rahmen der Änderung der Bebauung das Recht bekommen, einen Teil des historischen Saumarktes zu bebauen. Damit vergibt die Stadt Ulm wertvolle öffentliche Ressourcen in der Innenstadt unwiederbringlich für partikulare private Interessen. Diese Ressourcen sind für alle Zeiten weg und kommen nicht wieder zurück.</p>	<p>Die Entscheidung, das Eckgebäude etwas breiter und damit den Dachfirst etwas höher anzusetzen als bei den nebenstehenden Gebäuden, war keineswegs grundsätzlicher Art. Dies war vielmehr das Ergebnis der in der Jury des konkurrierenden Planungsverfahrens intensiv geführten, städtebaulichen Diskussion für diesen spezifischen Ort. Hintergrund sind die im Zuge des Wiederaufbaus entstandenen stadträumliche Defizite am Schweinmarkt. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute viel weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war. Mit dem etwas kräftigerem Bauvolumen soll der Platz an seiner Südwestecke die nötige räumliche Fassung zurückerhalten. Die Idee, das Eckgebäude etwas tiefer in den Platz einzurücken und auf diese Weise dessen stadträumliche Präsenz zu unterstreichen, basiert auf einer Empfehlung der Jury des konkurrierenden Planungsverfahrens und nicht etwa dem Wunsch der Bauherrschaft.</p>

Ein kleinerer Saumarkt ist keiner mehr. Der Saumarkt verliert im betroffenen Abschnitt knapp vier Meter und damit ca. ein Viertel seiner Breite. Er verliert auch teilweise seinen Platzcharakter. Der verschmälerte Saumarkt wird in Zukunft nur noch eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar sein, weil er im Grunde nur noch eine Straße mit einseitigen Parkplätzen sein wird. Die ersatzweise längs zur neuen Bebauung geplanten zwei Parkplätze befinden sich zwischen Bäumen und gehören damit nicht zum nutzbaren „freien Platz“. Im Moment ist der Druck nach Veranstaltungen zwar nicht sehr hoch, und einige Anwohner sind darüber sicher auch ganz froh aber das ist in jedem Fall nur eine Momentaufnahme. Einen Platz als solchen aufzugeben ist eine Entscheidung für die kommenden Generationen. Es wäre daher besser keinen öffentlichen Platz an das Bauprojekt zu übertragen.

Hohe Berge und tiefe Schluchten

Wenn die Stadt Ulm beschließt, in die Höhe zu bauen, sollte sie sich zumindest vergegenwärtigen, dass eine gleichzeitige Verkleinerung der benachbarten Straßen und Plätze NICHT im Sinne der Bevölkerung ist. Gerade weil die geplante Bebauung sich direkt gegenüber der mächtigen Mauer zur Wilhelmshöhe befindet, sind die Folgen für den aktuell noch offenen Eindruck des Saumarktes immens und werden völlig unterschätzt. Aktuell ist der Saumarkt sehr hell, weil er auch durch die noch existierende Freifläche viel Lichteinfall bekommt. Der Verlust an Licht für den Saumarkt wird durch die Kombination aus (zu) hoher und auf den Platz geschobener Bebauung enorm verstärkt und es ist zu erwarten, dass die Kombination aus Wilhelmshöhe und der neuen Bebauung auch für den Saumarkt erdrückend wirkt. Es sollte daher auch eine Ansichtsstudie und eine Verschattungsstudie für den Saumarkt und inklusive Wilhelmshöhe erstellt werden. Es ist schon auffällig, dass in allen vorgelegten Ansichten die Wilhelmshöhe komplett ausgeblendet wird und so der Eindruck einer eher unabhängigen Einzelbebauung erzeugt wird.

Die Annahme, der Platz würde ein Viertel seiner Breite einbüßen, ist nicht korrekt. Das geplante Eckgebäude ragt lediglich zwischen ca. 1 m und max. 2,80 m weiter in den Platz und liegt damit nur unwesentlich über der Linie der historischen Bebauung. Dies ist lediglich ein geringer Bruchteil der gesamten Platzbreite und wird die Nutzbarkeit des Platzes, weder für das Parken noch für Festivitäten, spürbar verändern. Die beiden zentralen Gebäude nehmen die Gebäudekante der Bestandsbebauung wieder auf. Selbstverständlich bleibt der Platz als solcher erhalten.

Vor der Kriegszerstörung bestand diese Gebäudezeile aus vier Giebelhäusern, zwei davon markante Häuser mit drei Geschossen bis zur Traufe und zwei weiteren Geschossen im Dach. Dies entspricht in etwa dem nun geplanten Volumen des Eckhauses. Bei den zwischen den beiden Baumquartieren geplanten Stellplätzen handelt es sich um öffentliche Stellplätze die nicht der Neubebauung zugeordnet sind.

Um die Auswirkungen der geplanten Neubebauung hat auf die Belichtung und die Besonnung des Schweinmarkts plausibel bewerten zu können, hat das Architekturbüro Hochstrasser eine Verschattungsstudie erarbeitet. Die Studie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Verschattung des Schweinmarkts primär durch die Wilhelmshöhe bzw. die nördlich des Schweinmarkts gelegene Bebauung ausgelöst wird. Lediglich in den Abendstunden werden östliche Teile des Schweinmarkts durch die neu geplante Bebauung verschattet.

Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zudem zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische

<p>Diese Bebauung konterkariert den Ensembleschutz</p> <p>Die neu geplanten Gebäude halten sich weder an den existierenden Bebauungsplan noch an die umgebende Bebauung oder die bisherigen Vorgaben des Ensembleschutzes. Auch die historischen Referenzen sind nur noch minimal und nur formal. Es gibt keine Ortgänge, keine historisierenden Verstreungen in den Fenstern, keine relevante Dachtraufe. Selbst die Giebelständigkeit ist bei Lichte nur gefaked, weil die Giebel nach wenigen Metern durch ein durchgehendes Vollgeschoss ersetzt werden. Es verbleiben kleinere Ziergiebel für die Optik. Abgesehen von den Ziergiebeln kann das geplante Gebäude auch in einem beliebigen Mietshausgebiet stehen. Mit der unveränderten Genehmigung dieses Bauvorhabens ist der Ensembleschutz für die Ulmer Altstadt damit Makulatur und sollte ehrlicherweise aufgehoben werden. Wir würden uns dann auch richtige Straßen wünschen.</p> <p>Auf der Rückseite noch ein wenig höher. Für die rückseitige Bebauung ist das Gebäude tatsächlich viergeschossig, weil die durchlaufende vollgeschossige Decke hier praktisch bis an den Gebäuderand vorgezogen wurde. Das ist in der Erhöhung unverhältnismäßig und wirkt für die benachbarten Anwohner erdrückend.</p> <p>Wie hier, so auch woanders. Die Stadt Ulm genehmigt hier in der Altstadt ohne Not faktisch eine viergeschossige Bebauung plus Ziergiebel. Die Stadt Ulm möge sich überlegen, mit welchen Argumenten sie in Zukunft wei-</p>	<p>Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.</p> <p>Die erste Generation der Bebauungspläne der Nachkriegszeit ist in vielen Bereichen durch sehr zurückhaltende Dichtewerte gekennzeichnet, die häufig hinter die Dimensionen der vormals vorhandenen Bebauung zurückfallen; so auch am Schweinmarkt. Diese aus dem Zeitgeist nach dem Krieg resultierende Haltung wird weder dem historischen Kontext noch den heutigen Anforderungen an die Innenstadtentwicklung gerecht.</p> <p>Die Planung wurde im Vorfeld intensiv mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Eine historisierende, imitierende Gestaltung ist nicht im Sinne des Denkmalschutzes. Vielmehr geht es um eine zeitgemäße Fortschreibung tradierter Gestaltungsprinzipien. Die Gliederung in mehrere Baukörper ist klar ablesbar und ergänzt die vorhandene Struktur des Ensembles bzw. des Quartiers. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Kubatur der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden setzt sich dezidiert mit dem historischen Kontext auseinander. Geplant sind strukturierte Putzbauten mit steilen, Biberschwanzgedeckten Dächern und Lochfassaden mit Holzfüllungen.</p> <p>In den Einschnitten zwischen den Giebeln befinden sich mit Abstand zu den Fassaden Füllelemente, die die Organisation der Dachgeschossgrundrisse sowie die Vertikalerschließung wesentlich erleichtern. Durch die zurückversetzte Lage haben die Füllelemente keine Auswirkung auf die Verschattung der umliegenden Fassaden und sind städtebaulich untergeordnet.</p> <p>Jedes Bauvorhaben beruht auf einer Einzelfallbetrachtung. Im vorliegenden Falle wurde ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt. Die Jury hat die vorliegende Kubatur und architektonische Haltung als für</p>
---	--

tere ähnliche Bebauungen in der Altstadt verhindern will und in welche Richtung sich die Altstadt dadurch zwangsläufig entwickeln wird.

So entlastet man den Wohnungsmarkt nicht. Es gibt in den Städten in erster Linie nicht zu wenige Wohnungen, sondern zu wenige bezahlbare Wohnungen. Auch hier werden wieder hochpreisige Wohnungen entstehen, in die Personen einziehen werden, die sich auch schon vorher eine hochpreisige Wohnung leisten konnten. Damit entsteht zwar ein Wettbewerb unter hochpreisigen Wohnungen mit gehobenem Standard aber am unteren Ende wird das nur sehr wenig ändern. Finanzschwache Haushalte können sich „gehobene“ Wohnungen immer noch nicht leisten oder der Staat (bzw. hier: die Stadt Ulm) muss einen Teil des Upgrades finanzieren. Das Ergebnis ist darüber hinaus eine aktive(!) Gentrifizierung der Innenstadt.

Verdichtung in der verdichteten Innenstadt ist nicht effizient

Die Ulmer Innenstadt ist seit dem Mittelalter verdichtet. Die öffentlichen Kosten für eine weitere Verdichtung um 10 oder 20% - und um mehr geht es auch bei diesem Projekt nicht stehen in keinem Verhältnis zum öffentlichen Schaden. Die Effizienzmaximierung ist das Ende der Altstadt als solche.

Für den Fall, dass die Stadt eine solche große Bebauung begrüßt, sei darauf hingewiesen, dass die Perspektive einer übergroßen Bebauung unter Missachtung existierender Bebauungspläne weitere ähnliche und ähnlich große Projekte rentabel macht und hervorbringen wird. Es entsteht damit das konkrete Risiko, dass die existierende Bebauung vermehrt, abgerissen und durch große und ertragsoptimierte Neubauten ersetzt wird. Bedrohlich ist hier insbesondere, dass die Stadt ohne Not gerade jene historischen gewachsenen Charakteristika aufgibt, die unabhängig vom realen Alter in individuellen Aussehen der Gebäude den historisch gewachsenen Eindruck konservieren. Dies sind die im Laufe der Zeit entstandenen Eigenwilligkeiten, wie zurückgesetzte Häuser auch

diesen Standort angemessen erachtet. Daraus ergibt sich keinerlei Vorfestlegung für andere Grundstücke in der Altstadt.

Das Fischerviertel ist kein Entlastungsstandort für den Wohnungsmarkt. Durch die Neubebauung entstehen immerhin 10 Wohneinheiten, die einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Ulm leisten. Die Frage der Wohnraumschaffung ist an einem städtebaulich so sensiblen Ort aber nicht entscheidend. Ausschlaggebend für die vorgeschlagene Kubatur sind vorrangig stadträumliche Überlegungen. Die Idee, das Eckgebäude etwas tiefer in den Platz einzurücken und auf diese Weise dessen stadträumliche Präsenz zu unterstreichen, basiert auf einer Empfehlung der Jury des konkurrierenden Planungsverfahrens und nicht etwa dem Wunsch der Bauherrschaft. Eine Reduzierung der Grundstücksausnutzung würde den Quadratmeterpreis für die verbleibenden Wohnungen im Übrigen nochmals deutlich erhöhen und eine Finanzierung bei kleinen oder mittleren Einkommen erschweren.

Bei dem vorliegenden Projekt geht es nicht um Verdichtung sondern um die Schließung einer seit dem 2. Weltkrieg bestehenden Baulücke. Das Bauvolumen der geplanten Häuser wird in der Gesamtschau immer noch deutlich hinter der vormaligen Bebauungsdichte am Schweinmarkt zurückbleiben.

Das Planungsrecht unterliegt der kommunalen Planungshoheit. Es liegt ausschließlich in der Hand des Gemeinderats, zu jedem Bauprojekt neu zu entscheiden, ob bzw. in welchem Umfang neues Planungsrecht vergeben werden soll. Daraus entsteht kein Automatismus. Jedes Projekt unterliegt erneut der Einzelfallbetrachtung.

Das Baugrundstück umfasst - neben einem sehr einfachen, sanierungsbedürftigen Gebäude der Nachkriegszeit - heute im Wesentlichen eine Baulücke mit provisorischer Parkplatznutzung. Der Appell zur Konservierung historischer Charakteristika trifft auf den vorliegenden Fall nicht zu.

in unterschiedlicher Größe und Höhe und die kleinen Winkel und Ecken, die zum öffentlichen Raum gehören aber mittlerweile keinen konkreten Zweck mehr besitzen. Wenn nun auch die Kontur der Bebauung für eine raumoptimierte und maximal effiziente Maximalbebauung seitens Investoren freigegeben wird, geht dieser historische Charakter des Viertel (wie auch überall sonst, wo man das zulässt) unwiederbringlich verloren.

Das gilt natürlich auch für den „für die Durchfahrt der Müllabfuhr nicht zwingend notwendige“ Anteil des Saumarktes.

Die leidigen Parkplätze

Die Änderung des Bebauungsplans geht auch bezüglich Parken zu Lasten der Anwohner. In der geplanten Bebauung entstehen zehn hochpreisige Wohnungen (erwartbar: Autobesitzer) aber nur vier Tiefgaragenplätze. Hingegen fallen durch die Folgen des Verkaufs der Anteile vom Saumarkt zahlreiche (je nach Lesart 8-10) Parkplätze weg. Etwa die Hälfte davon sind graue Parkplätze, die nicht formal als solche deklariert sind, aber seit Jahrzehnten als solche genutzt und von der Stadt geduldet werden. Es werden dort verlässlich keine Knöllchen verteilt. Der Verlust wird dadurch kaschiert, dass drei bereits existierende graue Parkplätze legalisiert und damit „neu geschaffen“ werden sollen. Ein schmutziges Zahlenspiel, das umso mehr ärgert, als dass damit kein zukunftsweisendes Ziel verfolgt wird, sondern nur die Profitinteressen eines auswärtigen Investors unterstützt werden. Wenn die Stadt den Bewohnern der Innenstadt faktisch die Möglichkeit nimmt, das Auto auch irgendwo in Wohnungsnähe zu parken, muss sie entweder ein Konzept haben, wo die Leute alternativ parken können oder ein Konzept für ein Leben in der Stadt ganz ohne Auto. Beides hat die Stadt Ulm nicht und es ist auch nicht ersichtlich, dass sie an einem arbeitet. Momentan gilt die Devise, dass Innenstadtbewohner privilegiert sind und dafür zahlen sollen, dass sie dort wohnen. (Das ist ein offizielles Zitat unseres Baubürgermeisters zu den erhöhten Gebühren für Parkausweise.) Faktisch unterstützt die Stadt Ulm damit eine Gentrifizierung der Innenstadt noch zusätzlich und das ist unsozial.

Der Giebel muss länger sein als die Breite „weil das sieht sonst nicht gut aus.“

Die Entsorgungsbetriebe wurden im Verfahren gehört. Selbstverständlich muss die Müllentsorgung gewährleistet sein.

Die Parkierung für die neu hinzukommenden Wohneinheiten erfolgt innerhalb des Gebäudes durch 2 Doppelparker (insgesamt 4 Stellplätze) mit einer Zufahrt vom Schweinmarkt aus. Vor dem geplanten Gebäude sind nun anstelle der Senkrechtparker 2 Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Die Stellplätze im öffentlichen Raum des Schweinmarkts werden wiederhergestellt bzw. neu markiert. Bei der Neustrukturierung des öffentlichen Raums werden voraussichtlich aber 4 Stellplätze entfallen. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt. Derzeit nicht formal ausgewiesene Stellplätze können bei der Stellplatzbilanz nicht berücksichtigt werden, da im Verkehrsberuhigten Bereich nur innerhalb ausgewiesener Stellplatzflächen geparkt werden darf. Ein Abstellen der Fahrzeuge außerhalb nicht ausgewiesener Stellplätze ist unzulässig.

Die Verlängerung des Eckgebäudes über die Firstrichtung geht nicht auf die Initiative des Bauherrn zurück, sondern war explizit der

<p>Abgesehen davon, dass das nicht wirklich schlimm wäre, ist dies ein vom Bauherrn bewusst konstruiertes Argument. Zuallererst ist dies ein Eingeständnis, dass der Bauherr für die zur Verfügung stehende Grundfläche zu groß und zu hoch geplant hat - oder etwa nicht? Die Grundfläche, Höhe und Breite des Giebels ist nämlich eine bewusste Entscheidung des Bauherrn. Wenn man auf der zur Verfügung stehenden Länge ein Haus mit drei Giebeln plant, kann man das über Höhe, Breite und Dachneigung für jeden der drei Giebel natürlich so legen, wie man das gerne hätte. Man kann dem Bauherrn daher unterstellen, dass er das Eckhaus nur deshalb genauso (und mit der maximal steilen Dachneigung) geplant hat und nicht anders, um sich dadurch ein Argument zu verschaffen, die Grundfläche sogar noch in den öffentlichen Grund erweitern zu können.</p> <p>Bebauungspläne verlieren ihren Sinn Bebauungspläne haben den Zweck, in einem bestimmten Areal verlässliche, vergleichbare und damit faire Bedingungen für jedwede Bebauung sicherzustellen und zu dokumentieren. Ein „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan ist dafür eigentlich grundsätzlich ein Sündenfall, mag aber bei nur lockerer Bebauung durchaus gerechtfertigt sein und gibt der Stadt die Möglichkeit, auch punktuell strategisch zu handeln. In der Altstadt, wo seit Jahrhunderten eng gebaut wird und die einzelnen Häuser seitdem um Platz und Licht konkurrieren, bedeutet diese Bebauungsplanänderung aber auch Folgendes: Die Schutzwirkung von Bebauungsplänen wird mit Unterstützung der Stadt ausgehöhlt bzw. existiert nicht mehr. Außerdem scheint die Stadt auch gerne bereit zu sein, einzelne Investoren gezielt zu bevorzugen.</p> <p>Die Stadt Ulm behandelt ihre Bürger nicht gleich In der letzten Zeit wurden Anträge zur Aufstockung von deutlich kleineren Häusern in unmittelbarer Nähe durchaus noch abgelehnt.</p>	<p>Wunsch der Fachjury im Zuge des konkurrierenden Planungsverfahrens. Für die Bauherrschaft ergeben sich aus dieser Veränderung erhebliche Mehraufwendungen für Grunderwerb, Anpassungsmaßnahmen der Platzentwässerung, Baumersatzpflanzung, Archäologie, Ausweisung Stellplätze usw., sodass zunächst zu prüfen war, ob diese Empfehlung überhaupt wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die geplante Dachneigung entspricht den historischen Dächern in Ulm und war eine städtebauliche Vorgabe der Stadt zur Auslobung des Gutachterverfahrens. Die vorgetragenen Unterstellungen an die Bauherrschaft sind unbegründet.</p> <p>Den Einwänden liegt ein grundsätzliches Missverständnis über den Zweck vorhabenbezogener Bebauungspläne zugrunde. Im Unterschied zu klassischen Bebauungsplänen eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde die Möglichkeit, ein Vorhaben für ein bestimmtes Grundstück sehr konkret mitzubestimmen. Sowohl die Entwurfsgenese als auch alle weiteren Modalitäten auf dem Wege der Bauplanung und -ausführung bestimmt die Gemeinde auf diesem Wege mit und flankiert dies durch einen städtebaulichen Vertrag. Die Einflussmöglichkeiten sind also wesentlich größer als bei einem klassischen Bebauungsplan, in dem lediglich die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben abgesteckt werden. Insofern eignet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan ganz ausdrücklich für Grundstücke in städtebaulich besonders sensiblen Kontexten. Es ist also nicht der Bauherr, der die Art des Verfahrens bestimmt, sondern die Gemeinde resp. die Stadt.</p> <p>Die Stadt behandelt insoweit alle Bürger gleich, indem sie jedes Bauvorhaben im Sinne einer Einzelfallbetrachtung anhand städtebaulicher, bauordnungsrechtlicher und nachbarlicher Belange beurteilt und sachorientierte Entscheidungen trifft.</p>
<p>Einwender 9, per E-Mail vom 31.07.2022 (Anlage 6.9)</p>	

Aus Sicht der Einwender lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Bebauung zu, die in ihrer Kubatur die historische Bebauung bei Weitem in den Schatten stellt. Die Anzahl der Geschosse ist zwar die gleiche wie bei der Vorkriegsbauung, die einzelnen Geschosshöhen sind jedoch viel höher als damals. Die absoluten Höhen liegen somit um einige Meter über dem des historischen Vorbilds. Das hat zur Folge, dass die drei gereihten Baukörper in Bezug auf das Grundstück der Einwender eine erdrückende Wirkung entfalten.

Ebenso wird auch der Blick aufs Fischerviertel von der Wilhelmshöhe, besonders von dem südlichen, noch höheren Gebäude stark beeinträchtigt. Das Dach des hohen Gebäudes wirkt hier wie ein Sichtschutz. Die vorliegenden Schnitte und Ansichten sind leider alle ohne die Mauer der Wilhelmshöhe dargestellt. Dieser Bezug sollte mit einem Rendering oder einer Ansicht hergestellt werden, um diesen baulichen Zusammenhang zu verdeutlichen.

Die Einwender sind der Meinung, dass aufgrund der Höhe und auch wegen der zwischen den Dächern eingefügten Verbindungsspangen, die Belichtungssituation des Innenhofs im Winterhalbjahr stark verschlechtert wird. Es wird im Winter-

Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich an der Bestandsbebauung im Bereich des Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden durchaus ebenbürtig. Maßhaltige Pläne der historischen Häuser sind nicht überliefert. Anhand des historischen Katasters und alter Fotos lässt sich aber rekonstruieren, dass mindestens das vorletzte der ursprünglich nur 4 historischen Giebelhäuser in dieser Reihe die nun geplante Bebauung an Volumen eher noch übertraf. Das Gebäude war breiter (daraus ergibt sich bei gleicher Dachneigung geometrisch ein höherer First), hatte ein überhöhtes Erdgeschoss und drei Dachgeschosse.

Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Unmittelbar vor dem Baugrundstück wird der Neubau selbstverständlich Auswirkung auf den Fernblick von der Wilhelmshöhe haben. Dabei handelt es sich aber nicht um eine historische Blickachse, sondern um einen beliebigen Blickwinkel im verdichteten Altstadtbereich. Mit dem Verweis auf derartige Blickbeziehungen könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.

Um die Besonnung der umgrenzenden Gebäude bewerten zu können, wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben in dem durch die einschlägige DIN 17037:2022-5 definierten Zeitraum insbesondere auch an den

halbjahr einige Monate geben, in denen kein Sonnenstrahl in diesen Bereich gelangen wird. Genaueren Aufschluss kann die Verschattungsstudie geben, die Herr Rimmele avisiert hat.

Der geänderte Bebauungsplan beinhaltet ebenfalls eine vorhabenbezogene Umwandlung von genutztem öffentlichem Raum in Gebäudefläche. Durch die Ausdehnung der neuen Gebäude auf den heutigen Schweinmarkt wird er signifikant verkleinert.

Die ohnehin schon knappen Anwohnerparkflächen werden reduziert, wobei das neue Gebäude deutlich mehr Wohneinheiten beinhaltet, als es selbst Tiefgaragenplätze aufweist.

nördlich liegenden Gebäuden eingehalten werden. Der Innenhof ist an seiner Südwestseite nur eigeschossig bebaut, so dass die hochstehende Sonne um die Mittags-/Nachmittagszeit die Rückseiten der anliegenden Häuser belichtet. Die eingefügten Verbindungsspangen sind von den Giebelscheiben zurückgesetzt und haben damit keine Verschattungswirkung auf die über Eck liegenden Hausfassaden. Die Verschattung des Schweinmarkts selbst wird primär durch die Wilhelmshöhe bzw. die nordöstlich des Schweinmarkts gelegene Bebauung ausgelöst. Lediglich in den Abendstunden wird der östlich gelegene Schweinmarkt durch die neu geplante Bebauung mit verschattet.

Das geplante Eckgebäude ragt lediglich zwischen ca. 1 m und max. 2,80 m weiter in den Platz und liegt damit nur unwesentlich über der Linie der historischen Bebauung vor 1944. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war.

Für die 10 geplanten Wohneinheiten stehen innerhalb des Gebäudes 2 Doppelparkplätze (insgesamt 4 Stellplätze) zur Verfügung. Die finanzielle Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen sieht die LBO lediglich für solche Stellplätze vor, die durch gewerbliche Nutzungen ausgelöst werden. Stellplätze für Wohnnutzung können nicht abgelöst werden; die Baurechtsbehörde kann allerdings auf den Nachweis verzichten, soweit die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist. Eine Tiefgarage lässt sich auf dem beengten Grundstück technisch nicht realisieren. Eine Garagenbatterie über die gesamte Erdgeschosszone hinweg wäre städtebaulich fragwürdig und mit den besonderen Anforderungen an eine denkmalgeschützte Gesamtanlage nicht vereinbar. Zudem ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden; es befindet sich in geringer Entfernung zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Hauptbahnhof sowie an der Steinernen Brücke. Die generelle Parkplatzknappheit in einem historischen Quartier wie dem Fischerviertel kann nicht im Zuge des Bauvorhabens aufgelöst

<p>Abschließend möchten die Einwender betonen, dass eine Bebauung grundsätzlich begrüßt wird. Die Giebelständigkeit zum Platz und die Bebauung der als Parkplatz genutzten Schotterfläche sind wichtige Bausteine, um die städtebauliche Situation entscheidend zu verbessern. Bei den im Gebäude der Einwender, Fischergasse 32, durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde immer davon ausgegangen, dass eine Neubebauung der Grundstücke Schweinmarkt 6 und 8 erfolgen wird. Allerdings haben sich die Planungen der Einwender immer an dem bestehenden Bebauungsplan mit der darin festgelegten Geschossigkeit orientiert. Die nun geplante Masse und Höhe der Baukörper stehen angesichts der bereits hohen Verdichtung nicht im Verhältnis.</p> <p>Das Primat der Wohnraumschaffung und der Nachverdichtung in den Innenstädten ist generell sicherlich sinnvoll. In diesem speziellen Fall, wo es nur um wenige Wohnungen geht, sollte es jedoch nicht zum Dogma werden. Es wird darum gebeten, den Bebauungsplan, vor allem in Bezug auf die Geschossigkeit und die absoluten Höhen, nochmals im Sinne nachbarschaftlicher Belange zu betrachten und zu korrigieren. Es wird um Berücksichtigung und Verständnis gebeten.</p>	<p>werden. Kaum eines der Häuser im Quartier kann Stellplätze in ausreichender Zahl nachweisen. Zur Neuorganisation und Stärkung des Anwohnerparkens in der Innenstadt hat die Stadt bereits im Vorfeld ein flächendeckend neues Parkraumkonzept umgesetzt.</p> <p>Die erste Generation der Bebauungspläne der Nachkriegszeit ist in vielen Bereichen durch sehr zurückhaltende Dichtewerte gekennzeichnet, die häufig hinter die Dimensionen der vormals vorhandenen Bebauung zurückfallen; so auch am Schweinmarkt. Diese aus dem Zeitgeist nach dem Krieg resultierende Haltung wird weder dem historischen Kontext noch den heutigen Anforderungen an die Innenstadtentwicklung gerecht.</p> <p>Durch die Neubebauung entstehen immerhin 10 Wohneinheiten, die einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Ulm leisten. Die Frage der Wohnraumschaffung ist an einem städtebaulich so sensiblen Ort aber nicht entscheidend. Ausschlaggebend für die vorgeschlagene Kubatur sind vorrangig stadträumliche Überlegungen. Das Grundstück nur zweigeschossig zu bebauen - in einem durchweg dreigeschossigen Platzensemble - wäre städtebaulich fragwürdig. Auch die Idee, das Eckgebäude etwas tiefer in den Platz einzurücken und auf diese Weise dessen stadträumliche Präsenz zu unterstreichen, basiert auf einer Empfehlung der Jury im Zuge des konkurrierenden Planungsverfahrens.</p>
<p>Einwender 10, Schreiben aus der Onlinebeteiligung vom 31.07.2022 (Anlage 6.10)</p> <p>Es wird darum gebeten, das Bauvorhaben bezüglich der Höhe und der Ausladung in den Schweinmarkt zu überdenken, da dieser Neubau den Charakter des Platzes und der Aussicht von der Wilhelmshöhe (Lauseck) massiv stören würde. Dar-</p>	<p>Die geplanten Gebäudehöhen mit einer absoluten Höhe von ca. 491,43 m ü.NN für den westlich gelegenen Giebel sowie 488,71 m ü.NN für den mittleren und den östlichen Giebel orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung im Bereich des</p>

über hinaus würde ein so hoher Bau zur erheblichen Verschattung der umliegenden Häuser und Gärten führen.

Schweinmarkts, welche gleichermaßen 3 Geschosse bis zur Traufe und ein 4. Geschoss im Dachraum aufweist. Bilder der historischen Bebauung von 1863 bzw. 1930 zeigen an der Nordwestlichen Platzseite 4 giebelständige, teils sehr stattliche Gebäude unterschiedlicher Breiten und Höhen. Zwei der Häuser waren bis zu Traufe dreigeschossig zzgl. mehrerer Dachgeschosse. Diese waren in ihrer Kubatur den nun geplanten Gebäuden ebenbürtig. Ferner wurden nach dem Krieg mehrere Gebäude am Fuße bzw. auf der Wilhelmshöhe nicht wiederaufgebaut, so dass sich der Schweinmarkt heute weiträumiger zeigt als dies historisch der Fall war.

Mit dem neuen Eckgebäude am Übergang zur Promenade soll nun ein Äquivalent zum weiter östlich gelegenen Bestandsgebäude an der Ecke Fischergasse geschaffen werden. Indem das Haus etwas weiter in den Schweinmarkt hineinrückt, soll der Platz an seiner Südwestecke räumlich wieder besser gefasst und die im Zuge des Wiederaufbaus entstandenen stadträumlichen Defizite behutsam korrigiert werden. Das Einrücken in den Straßenraum um ca. 1 bis 2,80 m interpretiert den historischen Stadtgrundriss neu und reagiert mit einer stärkeren Fassung der Platzfläche auf die negativen Veränderungen der Nachkriegszeit.

Um die Blickbeziehungen auf das Münster einschätzen und bewerten zu können, wurden im Nachgang an die öffentliche Auslegung zwei Perspektiven ausgehend von der Wilhelmshöhe ausgearbeitet. In Blickrichtung auf den Schweinmarkt kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung der Blickbeziehung auf das Münster; der Neubau befindet sich seitlich dieser Blickachse. Auf Höhe des Baugrundstücks wird sich der Neubau selbstverständlich in den Fernblick stellen. Dabei handelt es sich aber nicht um eine bedeutsame Blickachse. Mit dem Verweis auf Blickbeziehungen im Nahbereich könnten Baulücken generell nicht geschlossen werden.

Durch die Lage der Baukörper innerhalb des Baugrundstücks werden die Abstandflächen gemäß § 5 LBO eingehalten. Um die Besonnung der umgebenden Gebäude bewerten zu können, wurde eine Verschattungsstudie

	<p>erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Verschattung durch die neu geplante Wohnbebauung den Gebäudebestand in dem durch die DIN 17037:2022-5 definierten Zeitraum nicht überschritten wird. Die Verschattung des Schweinmarkts selbst wird primär durch die Wilhelmshöhe bzw. die nördlich des Schweinmarkts gelegene Bebauung ausgelöst. Lediglich in den Abendstunden wird der östlich gelegene Schweinmarkt durch die neu geplante Bebauung mit verschattet.</p>
--	---

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

- Deutsche Telekom
- 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
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Vodafone (ehem. Unitymedia Kabel BW)
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

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

- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 25.07.2022
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 02.08.2022
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung, Schreiben vom 21.07.2022
- Zentralplanung der Unitymedia (Vodafone), Schreiben vom 12.09.2022
- Handwerkskammer
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Vodafone (ehem. Unitymedia Kabel BW)
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

Von den folgenden **8** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p>Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 13.07.2022, (Anlage 6.11)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Sollte von Seiten des Vorhabenträgers ein Fernwärmeanschluss geplant sein, wird sich dieser frühzeitig mit der FUG in Verbindung setzen.</p>

SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht.
Schreiben vom 13.07.2022
(Anlage 6.12)

Naturschutz

Die im Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 31.01.2022 festgesetzten und im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind unbedingt einzuhalten (zeitliche Einschränkungen, Anbringen von Ersatzkästen für Fledermäuse sowie weitere Begehungen durch Fachleute vor den Baufeldräumen und Gebäudeabrissen mit entsprechenden Maßnahmen). Hinzu kommt die unbedingte Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung mit entsprechendem Fachwissen über Fledermäuse sowie die stetige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Um ggfs. weitere Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, sollten weitere Funde artenschutzrechtlich relevanter Arten erfolgen. Auch das Anbringen der Ersatzkästen für Fledermäuse muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Entfernung des Baumes im westlichen Bereich ist nur zwischen dem 01.10. und Ende Februar nach vorheriger Untersuchung auf entsprechendes Artenvorkommen durch entsprechendes Fachpersonal vorzunehmen. Eine entsprechende Ersatzpflanzung (Winterlinde) ist zeitnah vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten extensiven Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des Gebiets entgegenzuwirken.

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Vogelkästen am Gebäude wünschenswert wäre. Denkbar wären auch fassadenintegrierte Nistmöglichkeiten. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/foerderprogramm-biologische-vielfalt>).

Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen erhoben.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die im Fachbeitrag Artenschutz angeführten Vermeidungsmaßnahmen werden eingehalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Gebäudebrüter wird bereits unter Ziffer 3.9 der Hinweise zum Bebauungsplan hingewiesen. Regelungen sind zudem im Durchführungsvertrag zu finden.

**Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 16.3 –
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Email vom
17.07.2022, (Anlage 6.13)**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichem 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 Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung 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 zurzeit 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.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits unter Ziffer 3.8. in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für
Denkmalpflege
Schreiben vom 21.07.2022
(Anlage 6.14)**

<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm“ (Listenr. 253). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters einer archäologischen Grabungsfirma durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig.</p> <p>Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen erforderlich, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lage des Plangebiets im Bereich des Kulturdenkmals wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ersten Archäologischen Grabungen im Bereich des Plangebiets haben bereits, in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, begonnen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	--

<p>Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. Ihren Hinweis unter Pkt. 6.8 entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Hinweise werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.07.2022 (Anlage 6.15)</u></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. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten Sie das Multifunktionsgehäuse (Verteiler) an der Südost-Ecke der zukünftigen Bebauung bei der Planung des Gebäudes so zu berücksichtigen, dass es am Standort verbleiben kann.</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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiet verläuft eine Leitung der Telekom welche das künftige Baugrundstück im südlichen Bereich tangiert und voraussichtlich verlegt werden müssen. Aus diesem Grund wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Lage des Multifunktionsgehäuses wird mit der Telekom von Seiten des Vorhabenträgers abgestimmt.</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>
<p><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 01.08.2022 (Anlage 6.16)</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Grundsätzlich gilt, Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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 genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.</p> <table border="0" data-bbox="199 689 670 974"> <tr> <td>Bis 1 kV (Niederspannung)</td> <td>1,0 m</td> </tr> <tr> <td>über 1kV bis 60 kV (Mittelspannung)</td> <td>1,5 m</td> </tr> <tr> <td>über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)</td> <td>3,0 m</td> </tr> </table> <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>	Bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m	über 1kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m	über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m	<p>Im südlichen Bereich des Plangebiets werden zwei Leitungen der SWU durch die geplante Bebauung tangiert. Die Kosten für den Rückbau und Verlegung der Leitungen in Rahmen der Baufreimachung des Planungsgebietes werden von dem Vorhabenträger als Verursacher der Maßnahme getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
Bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m						
über 1kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m						
über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m						
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 01.08.2022 (Anlage 6.17)</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>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>						

<p>Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 05.08.2022 (Anlage 6.18)</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) 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.</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 potenzielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.</p> <p>Die in der Planvorlage bezeichneten Gebäudeeinheiten sind durch die durchgängigen Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Regelung einer Zugangskontrolle zu den Wohneinheiten ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</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. 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.</p> <p><u>Stellungnahme – Wohnbebauung</u> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudekomplexes gesehen. Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten:</p> <p><u>Bebauung und räumlich Anordnung</u> 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.</p> <p><u>Orientierung und Sichtbarkeit</u> 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.</p> <p><u>Beleuchtung</u> 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.</p> <p><u>Freiflächen</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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>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.</p> <p><u>Technische Sicherung</u> 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 entgegengewirkt 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.</p> <p>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.</p> <p><u>Verkehr</u> Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte</p>	<p>Die Planung des Platzes wurde entsprechend so gestaltet, dass keine unübersichtlichen Nischen und Bereiche entstehen können.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
---	---

<p>unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</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 davorliegende 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>
---	---


Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Stadt Ulm <kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Dienstag, 26. Juli 2022 16:12
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Kontakthanfrage über www.ulm.de - Anregungen/Einspruch gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schweinmarkt 6-8, Ulm

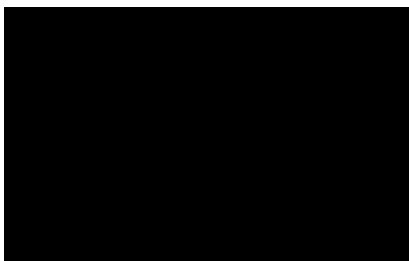
Dies ist eine automatisch generierte Nachricht. Sie stammt nicht direkt vom Absender, sondern wurde über ein Kontaktformular (Kontaktmodul) auf der Seite

<https://www.ulm.de/global/datenpool/organisationseinheiten/stadt-ulm/stadtentwicklung,-bau-und-umwelt/stadtplanung,-umwelt,-baurecht/bürgerservice-bauen> gesendet.

Wenn Sie dem Absender antworten möchten, adressieren Sie Ihre Antwort bitte an 

Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erklären wir Ihnen, als Besitzer des Hauses Schweinmarkt 3, 89073 Ulm, unsere Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schweinmarkt 6-8, 89073 Ulm und erheben dagegen Einspruch. Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Aufwertung des Platzes durch einen Neubau. Die in Ihrer Begründung zur Genehmigung angeführte Vorkriegsbebauung mit stattlichen Häusern ist teilweise richtig, mit der geplanten Baumasse aber nicht vergleichbar, da die damaligen Gebäude wesentlich niedriger waren. Die bestehenden Häuser am südöstlichen Teil des Saumarkts wurden nach der Zerstörung des Viertels beim Wiederaufbau dem ursprünglichen Zustand angepasst. Sollten die jetzigen und künftigen Besitzer dieser gegenüberliegenden Gebäude Ihr durch den geplanten Neubau geschaffenes Recht auf Aufstockung auch ihrer Immobilien wahrnehmen, würde sich das altstädtliche Flair des Fischerviertels völlig verändern. Ein seelenloser Platz, vergleichbar mit dem Innenhof in den Sedelhöfen, würde entstehen. Dies ist auch mit den Vorgaben des immer noch bestehenden Ensemble-Schutzes für den Schweinmarkt sicher nicht vereinbar. Ein weiterer Punkt der gegen die geplante Bebauung spricht, ist die zweifelhafte Ablösezahlung für Stellplätze, gemäß der Stellplatzverordnung. Für 10 Wohneinheiten plus Gewerbefläche nur 2 Stellplätze einzuplanen und dem zusätzlichem Wegfall von 4 Parkplätzen auf öffentlichem Grund wird das Parkchaos im Fischerviertel wesentlich verstärkt. Als letzten Punkt möchten wir auf die in keinem Ihrer Planungsunterlagen angesprochenen Verpflichtungen zur Schaffung sozialen Wohnraums bei Neubauten dieser Größe sowie der Installation von Elektrovoltatik hinweisen. Kann man sich auch hiervon freikaufen bzw. gilt hier plötzlich wieder Ensemble-Schutz? In der Hoffnung auf eine Antwort  PS.: Einspruch wird auch postalisch eingereicht

Die Kontaktinformationen lauten:





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.

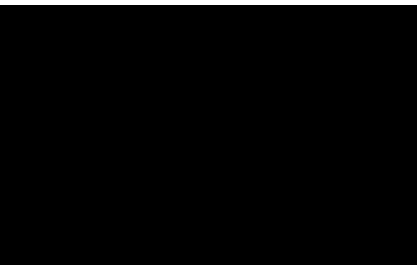
Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Stadt Ulm <kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Mittwoch, 27. Juli 2022 16:13
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Kontakthanfrage über www.ulm.de - Einspruch Neuer Bebauungsplan
Schweinmarkt 4-6

Dies ist eine automatisch generierte Nachricht. Sie stammt nicht direkt vom Absender, sondern wurde über ein Kontaktformular (Kontaktmodul) auf der Seite <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung> gesendet.
Wenn Sie dem Absender antworten möchten, adressieren Sie Ihre Antwort bitte an 

Sehr geehrte Damen und Herren, der neue von Ihnen beschriebene Baukörper ist in seinen Dimensionen zu hoch und passt sich durch seine Höhe nicht dem Stadtbild an. Das Ganze wirkt erdrückend. Dem neuen Bebauungsplan zufolge reduzieren sich weitere Parkplätze. Bitte korrigieren sie die Bauhöhe auf das Maß des alten Bebauungsplanes und schaffen sie für die Anwohner praktikable Lösungen zum Parken. Außerdem sehe ich das auch für die traditionellen ulmer Festivitäten kritisch: Das Bauvorhaben zerstört in seiner Größe die Intimität des historischen Platzes. Mit freundlichen Grüßen 

Die Kontaktinformationen lauten:



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.



Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 04. Aug. 2022					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Anlage 6.3 zu GD 303/22

Ulm, 27.07.2022

Betreff: Geplante Bebauung Schweinmarkt 6-8

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich gegen obig geplante Bebauung Einspruch einlegen.

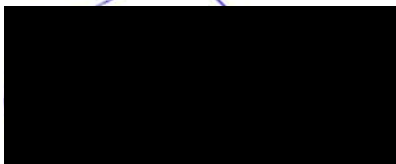
Das neue Gebäude passt nicht zu dem bestehenden Stadtbild.

In den letzten Jahren wurden die Neubauten in Ulm leider immer nur größer und dicker, dadurch aber nicht schöner. Ich sehe, dass es Neubauten in einer Stadt braucht, bin aber der Meinung, sie sollten zum bestehenden Stadtbild passen. Wir sind nicht in New York und brauchen Wolkenkratzer!

Ich bin nicht generell gegen eine Bebauung, sondern gegen die geplante, unverhältnismäßige und überdimensionierte Höhe.

Ich bitte um Stellungnahme.

Mit freundlichen Bürger(innen) Grüßen





Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 02. Aug. 2022

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 6.4 zu GD 303/22

Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Geplante Bebauung Schweinmarkt 6-8

Guten Tag, sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zu der obigen geplanten Bebauung meine Bedenken äußern und Einspruch einlegen.

Der geplanten Bebauung stehe ich als Ulmerin kritisch gegenüber. Warum müssen alle Neubauten überdimensioniert werden.

Ich bin nicht gegen eine Bebauung, sondern gegen die derzeitigen Pläne.

Das neue Gebäude ist überdimensioniert und passt sich dadurch zum Stadtbild. Außerdem wird durch die Höhe der Blick auf das Ulmer Wahrzeichen, das Ulmer Münster verbaut. Was auch nicht im Sinne des Tourismus sein kann.

Ich bitte Sie daher die Bauhöhe auf das Maß (Höhe!) des alten Bebauungsplanes anzupassen.

Zudem sehe ich die zusätzliche Verschlechterung der Parksituation kritisch und dies sollte auch geklärt werden. Wo sollen die dann neuen Bewohner parken?

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, 28.07.2022





Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 02. Aug. 2022

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Anlage 6.5. zu GD 303/22

Bebauung Schweinmarkt 6-8

Guten Tag,

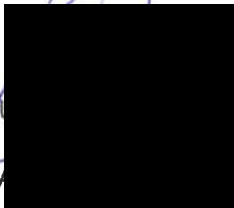
der geplanten Bebauung sehe ich als Ulmerin kritisch gegenüber. Warum müssen alle Neubauten immer GRÖßER -BREITER – HÖHER werden?

Ich bin nicht generell gegen eine Bebauung, sondern gegen die geplante - unverhältnismäßige Größe/Höhe.

Das neue Gebäude ist überdimensioniert und passt sich dadurch nicht dem Stadtbild an. Ich bitte Sie daher die Bauhöhe auf das Maß des alten Bebauungsplanes zu reduzieren.

Auch sollte die Parkplatzsituation geklärt werden. Die Straße präsentiert sich jetzt schon bereits als Parkplatzbereich!

Mit freundlichen Grüßen



Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Rimmele, Peter (Stadt Ulm)
Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 13:36
An: Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)
Cc: Guevara, Maria (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Bauvorhaben Schweinmarkt 6-8, 89073 Ulm

Hallo Frau Liebhardt,

würden Sie die Stellungnahme bitte in die Verfahrensakte "Schweinmarkt" aufnehmen? Vielen Dank.
Ich werde [REDACTED] eine kurze Eingangsbestätigung senden.

Viele Grüße
Peter Rimmele

Freundliche Grüße

Peter Rimmele
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: Freitag, 29. Juli 2022 01:37
An: Rimmele, Peter (Stadt Ulm) <p.rimmele@ulm.de>
Betreff: Bauvorhaben Schweinmarkt 6-8, 89073 Ulm

Bürgerservice Bauen
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Sehr geehrter Herr Rimmele,

da wir von Frau Guevara, die lt. Ihrer Mitteilung das genannte Bauvorhaben federführend betreut, keine Emai-Adresse haben, wenden wir uns an Sie mit der Bitte um Weiterleitung.

Als Anwohner erheben wir hiermit in einigen Punkten Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben Schweinmarkt 6-8.

Aus unserer Sichtweise ist das linke Giebelhaus nahe Wilhelmshöhe in seiner Dimension zu hoch, dazu ragt es auch noch ca. 2,5 m, über der bestehenden Baulinie!!, in den Schweinmarkt hinein und ist damit als letztes der 3 Giebelhäuser in seiner Größe viel zu massiv und erdrückend.

Warum wird diese Ansicht in den Bauunterlagen nicht gezeigt? Kennen all diese Personen, die zur Bewilligung beitragen, überhaupt diesen Platz?
Uns sind dementsprechende Äußerungen bekannt.

Der schöne Blick zur und von der Wilhelmshöhe, dieser imposante und außergewöhnliche und viel besuchte Platz in der Altstadt, wird über das erträgliche Maß beeinträchtigt. Die Gebäudehöhe ragt ca. 8 m über die Wilhelmshöhe hinaus, dazu kommen noch die 2,5 m, die in den Schweinmarkt hineinragen. Und mit den üblichen "modernen", schmucklosen Fronten dieser Häuser ist aus unserer Sicht auch keine Bereicherung für das Stadtbild mit dem zentralen Platz im Fischerviertel geschaffen.

Dass dafür auch noch ein Baum geopfert werden soll, passt zur ulmerischen Stadtplanung - siehe Ehinger Anlagen, Donauufer Großkanzlei, Sedelhöfe.... Auch dafür erheben wir einen Einspruch.

Der Gesamtkomplex wirkt erdrückend und zu dominant. Bitte korrigieren Sie die Bauhöhe und die Baulinie auf das Maß des alten Bebauungsplans.

Die Notwendigkeit dieser Höhe und Breite erschließt sich uns nicht. Dass die Bauleute M [REDACTED] angeblich die oberste Etage selbst bewohnen und vielleicht für ihre Terrasse mehr Sichtschutz wollen, könnte evtl. mit der Grund dafür sein.

Vermeehrt Wohnraum schaffen ist grundsätzlich gefordert, jedoch trägt das Ehepaar M [REDACTED], mit Wohnsitz in der Schweiz, sicherlich nicht dazu bei. Auch die anderen Wohnungen sind aufgrund des zu erwartenden Mietpreises keine Option für Durchschnitts-Wohnungssuchende. Und, Gewerbe- oder Büroräume gibt es sicher genug in Ulm.

Dem Bebauungsplan zufolge fallen auch noch 4 Parkplätze weg. Das Parken ist jetzt schon ein großes Problem und beeinträchtigt ganz massiv das gesamte Fischerviertel. Auch dafür müssen praktikable Lösungen gefunden werden.

Noch zu unserer persönlichen Forderung.

Unser Haus Schweinmarkt 9, Baujahr 1959, genau gegenüber, abfallend zur Donau hin, hatte nach dem "Geserick-Bau" noch nie geübte Feuchtigkeitsprobleme an den Außenmauern (unsere Baufirma Fromm isolierte erneut bis zur Grundmauer). Fachleute bestätigten unsere Vermutung, dass durch Grabungen für die sog. Weiße Wanne, für Tiefgaragen o.ä. sich die Fließrichtung des Grundwassers verändern kann.

Unsere persönliche Forderung ist die Feststellung des Bauzustandes unseres Hauses durch einen neutralen Bausachverständigen vor Beginn und nach Fertigstellung mit der notwendigen Zeitspanne der Baumaßnahmen, auch um evtl. andere auftretende Hausschäden festhalten zu können. Ein solches Gutachten wurde bei allen Häusern Schweinmarkt 3, 5,7 und 9 beim Rühle-Bau 2018, Vaterunsergasse durchgeführt.

[REDACTED]

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Stadt Ulm <kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Samstag, 30. Juli 2022 19:01
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Kontaktanfrage über www.ulm.de - Bauvorhaben Schweinmarkt 6-8

Dies ist eine automatisch generierte Nachricht. Sie stammt nicht direkt vom Absender, sondern wurde über ein Kontaktformular (Kontaktmodul) auf der Seite <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung> gesendet.

Wenn Sie dem Absender antworten möchten, adressieren Sie Ihre Antwort bitte an [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, wir bitten Sie sehr, das Bauvorhaben am Schweinmarkt (Saumarkt) speziell bezüglich der Höhe nochmals zu überarbeiten. Nicht nur, daß es für eine Seite des Saumarktes zu einer massiven Verschattung kommt (liegt ein Gutachten zur Verschattung der anliegenden Gebäude vor?), weiters verstellt ein Gebäude dieser Höhe auch den einzigartig schönen Blick über die Altstadt von der Wilhelmshöhe aus. Grundsätzlich ist es gut und richtig, daß diese freie Fläche bebaut wird, allerdings ist ein derart hohes Gebäude sicher nicht der richtige Weg, das Fischerviertel aufzuwerten. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

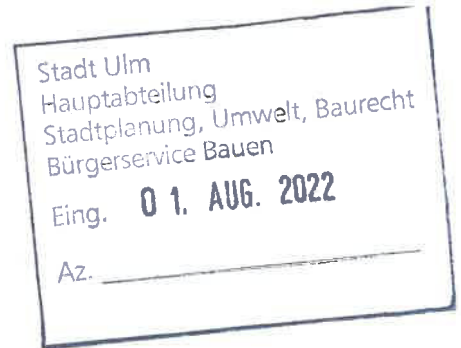
Die Kontaktinformationen lauten:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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.

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



Anlage 6.8 zu GD 303/22

Ulm, den, den 31.7.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich folgende Einwände gegen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schweinmarkt 6 – 8 (Stand 7/2022).

Große Häuser an Ecken sind nicht grundsätzlich „besser“.

Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben wird argumentiert, dass ein größeres Gebäude an Ecksituationen irgendwie besser sei.

Ein Eck-Gebäude zumal an einem Platz ist vor Allem besser sichtbar. Das ist in erster Linie ein optischer Vorteil für den Besitzer.

Für die Stadt ergeben sich erst einmal keine Vorteile, es sei denn, das Gebäude ist repräsentativ und prägt die Umgebung positiv.

Leider ist das hier geplante Gebäude weder repräsentativ noch prägt es die Umgebung positiv, denn es handelt sich um einen modernen und tendenziell gesichtslosen Zweckbau, der zum Ziel hat, mit möglichst geringen Kosten bei maximaler Größe maximalen Gewinn zu erzielen.

Der dominante Eindruck ist durchaus vorhanden aber nicht im Interesse der Stadt Ulm.

Verkaufter öffentlicher Grund ist weg.

Der Bauherr soll im Rahmen der Änderung der Bebauung das Recht bekommen, einen Teil des historischen Saumarktes zu bebauen. Damit vergibt die Stadt Ulm wertvolle öffentliche Ressourcen in der Innenstadt unwiederbringlich für partikulare private Interessen.

Diese Ressourcen sind für alle Zeiten weg und kommen nicht wieder zurück.

Ein kleinerer Saumarkt ist keiner mehr.

Der Saumarkt verliert im betroffenen Abschnitt knapp vier Meter und damit ca. ein Viertel seiner Breite. Er verliert auch teilweise seinen Platzcharakter.

Der verschmälerte Saumarkt wird in Zukunft nur noch eingeschränkt für Veranstaltungen nutzbar sein, weil er im Grunde nur noch eine Straße mit einseitigen Parkplätzen sein

wird. Die ersatzweise längs zur neuen Bebauung geplanten zwei Parkplätze befinden sich zwischen Bäumen und gehören damit nicht zum nutzbaren „freien Platz“.

Im Moment ist der Druck nach Veranstaltungen zwar nicht sehr hoch, und einige Anwohner sind darüber sicher auch ganz froh aber das ist in jedem Fall nur eine Momentaufnahme. Einen Platz als solchen aufzugeben ist eine Entscheidung für die kommenden Generationen.

Es wäre daher besser keinen öffentlichen Platz an das Bauprojekt zu übertragen.

Hohe Berge und tiefe Schluchten

Wenn die Stadt Ulm beschließt, in die Höhe zu bauen, sollte sie sich zumindest vergegenwärtigen, dass eine gleichzeitige Verkleinerung der benachbarten Straßen und Plätze NICHT im Sinne der Bevölkerung ist.

Gerade weil die geplante Bebauung sich direkt gegenüber der mächtigen Mauer zur Wilhelmshöhe befindet, sind die Folgen für den aktuell noch offenen Eindruck des Saumarktes immens und werden völlig unterschätzt. Aktuell ist der Saumarkt sehr hell, weil er auch durch die noch existierende Freifläche viel Lichteinfall bekommt. Der Verlust an Licht für den Saumarkt wird durch die Kombination aus (zu) hoher und auf den Platz geschobener Bebauung enorm verstärkt und es ist zu erwarten, dass die Kombination aus Wilhelmshöhe und der neuen Bebauung auch für den Saumarkt erdrückend wirkt.

Es sollte daher auch eine Ansichtstudie und eine Verschattungsstudie für den Saumarkt und inklusive Wilhelmshöhe erstellt werden.

Es ist schon auffällig, dass in allen vorgelegten Ansichten die Wilhelmshöhe komplett ausgeblendet wird und so der Eindruck einer eher unabhängigen Einzelbebauung erzeugt wird.

Diese Bebauung konterkariert den Ensembleschutz

Die neu geplanten Gebäude halten sich weder an den existierenden Bebauungsplan noch an die umgebende Bebauung oder die bisherigen Vorgaben des Ensembleschutzes. Auch die historischen Referenzen sind nur noch minimal und nur formal. Es gibt keine Ortgänge, keine historisierenden Verstrebungen in den Fenstern, keine relevante Dachtraufe. Selbst die Giebelständigkeit ist bei Lichte nur gefaked, weil die Giebel nach wenigen Metern durch ein durchgehendes Vollgeschoss ersetzt werden. Es verbleiben kleinere Ziergiebel für die Optik.

Abgesehen von den Ziergiebeln kann das geplante Gebäude auch in einem beliebigen Mietshausgebiet stehen.

Mit der unveränderten Genehmigung dieses Bauvorhabens ist der Ensembleschutz für die Ulmer Altstadt damit Makulatur und sollte ehrlicher Weise aufgehoben werden.

Wir würden uns dann auch richtige Straßen wünschen.

Auf der Rückseite noch ein wenig höher.

Für die rückseitige Bebauung ist das Gebäude tatsächlich viergeschossig, weil die durchlaufende vollgeschossige Decke hier praktisch bis an den Gebäuderand vorgezogen wurde. Das ist in der Erhöhung unverhältnismäßig und wirkt für die benachbarten Anwohner erdrückend.

Wie hier, so auch woanders.

Die Stadt Ulm genehmigt hier in der Altstadt ohne Not faktisch eine viergeschossige Bebauung plus Ziergiebel.

Die Stadt Ulm möge sich überlegen, mit welchen Argumenten sie in Zukunft weitere ähnliche Bebauungen in der Altstadt verhindern will und in welche Richtung sich die Altstadt dadurch zwangsläufig entwickeln wird.

So entlastet man den Wohnungsmarkt nicht.

Es gibt in den Städten in erster Linie nicht zu wenige Wohnungen sondern zu wenige bezahlbare Wohnungen. Auch hier werden wieder hochpreisige Wohnungen entstehen, in die Personen einziehen werden, die sich auch schon vorher eine hochpreisige Wohnung leisten konnten. Damit entsteht zwar ein Wettbewerb unter hochpreisigen Wohnungen mit gehobenem Standard aber am unteren Ende wird das nur sehr wenig ändern. Finanzschwache Haushalte können sich „gehobene“ Wohnungen immer noch nicht leisten oder der Staat (bzw. hier: die Stadt Ulm) muss einen Teil des Upgrades finanzieren. Das Ergebnis ist darüber hinaus eine aktive(!) Gentrifizierung der Innenstadt.

Verdichtung in der verdichteten Innenstadt ist nicht effizient

Die Ulmer Innenstadt ist seit dem Mittelalter verdichtet.

Die öffentlichen Kosten für eine weitere Verdichtung um 10 oder 20% - und um mehr geht es auch bei diesem Projekt nicht – stehen in keinem Verhältnis zum öffentlichen Schaden.

Die Effizienzmaximierung ist das Ende der Altstadt als solche.

Für den Fall, dass die Stadt eine solche große Bebauung begrüßt, sei darauf hingewiesen, dass die Perspektive einer übergroßen Bebauung unter Missachtung existierender Bebauungspläne weitere ähnliche und ähnlich große Projekte rentabel macht und hervorbringen wird. Es entsteht damit das konkrete Risiko, dass die existierende Bebauung vermehrt abgerissen und durch große und ertragsoptimierte Neubauten ersetzt wird.

Bedrohlich ist hier insbesondere, dass die Stadt ohne Not gerade jene historischen gewachsenen Charakteristika aufgibt, die unabhängig vom realen Alter in individuellen Aussehen der Gebäude den historisch gewachsenen Eindruck konservieren. Dies sind die im Laufe der Zeit entstandenen Eigenwilligkeiten, wie zurückgesetzte Häuser auch in unterschiedlicher Größe und Höhe und die kleinen Winkel und Ecken, die zum öffentlichen Raum gehören aber mittlerweile keinen konkreten Zweck mehr besitzen.

Wenn nun auch die Kontur der Bebauung für eine raumoptimierte und maximal effiziente Maximalbebauung seitens Investoren freigegeben wird, geht dieser historische Charakter des Viertel (wie auch überall sonst, wo man das zulässt) unwiederbringlich verloren.

Das gilt natürlich auch für den „für die Durchfahrt der Müllabfuhr nicht zwingend notwendige“ Anteil des Saumarktes.

Die leidigen Parkplätze

Die Änderung des Bebauungsplans geht auch bezüglich Parken zu Lasten der Anwohner. In der geplanten Bebauung entstehen zehn hochpreisige Wohnungen (erwartbar: Autobesitzer) aber nur vier Tiefgaragenplätze.

Hingegen fallen durch die Folgen des Verkaufs der Anteile vom Saumarkt zahlreiche (je nach Lesart 8-10) Parkplätze weg. Etwa die Hälfte davon sind graue Parkplätze, die nicht formal als solche deklariert sind, aber seit Jahrzehnten als solche genutzt und von der Stadt geduldet werden. Es werden dort verlässlich keine Knöllchen verteilt.

Der Verlust wird dadurch kaschiert, dass drei bereits existierende graue Parkplätze legalisiert und damit „neu geschaffen“ werden sollen. Ein schmutziges Zahlenspiel, das umso mehr ärgert, als das damit kein zukunftsweisendes Ziel verfolgt wird sondern nur die Profitinteressen eines auswärtigen Investors unterstützt werden.

Wenn die Stadt den Bewohnern der Innenstadt faktisch die Möglichkeit nimmt, das Auto auch irgendwo in Wohnungsnähe zu parken, muss sie entweder ein Konzept haben, wo die Leute alternativ parken können oder ein Konzept für ein Leben in der Stadt ganz ohne Auto.

Beides hat die Stadt Ulm nicht und es ist auch nicht ersichtlich, dass sie an einem arbeitet. Momentan gilt die Devise, dass Innenstadtbewohner privilegiert sind und dafür zahlen sollen, daß sie dort wohnen. (Das ist ein offizielles Zitat unseres Baubürgermeisters zu den erhöhten Gebühren für Parkausweise.)

Faktisch unterstützt die Stadt Ulm damit eine Gentrifizierung der Innenstadt noch zusätzlich und das ist unsozial.

Der Giebel muss länger sein als die Breite.

„weil das sieht sonst nicht gut aus.“

Abgesehen davon, dass das nicht wirklich schlimm wäre, ist dies ein vom Bauherrn bewusst konstruiertes Argument.

Zu Allererst ist dies ein Eingeständnis, dass der Bauherr für die zur Verfügung stehende Grundfläche zu groß und zu hoch geplant hat - oder etwa nicht?

Die Grundfläche, Höhe und Breite des Giebels ist nämlich eine bewusste Entscheidung des Bauherrn. Wenn man auf der zur Verfügung stehenden Länge ein Haus mit drei Giebeln plant, kann man das über Höhe, Breite und Dachneigung für jeden der drei Giebel natürlich so legen, wie man das gerne hätte.

Man kann dem Bauherrn daher unterstellen, dass er das Eckhaus nur deshalb genau so (und mit der maximal steilen Dachneigung) geplant hat und nicht anders, um sich dadurch ein Argument zu verschaffen, die Grundfläche sogar noch in den öffentlichen Grund erweitern zu können.

Bebauungspläne verlieren ihren Sinn

Bebauungspläne haben den Zweck, in einem bestimmten Areal verlässliche, vergleichbare und damit faire Bedingungen für jedwede Bebauung sicherzustellen und zu dokumentieren. Ein „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan ist dafür eigentlich grundsätzlich ein Sündenfall, mag aber bei nur lockerer Bebauung durchaus gerechtfertigt sein und gibt der Stadt die Möglichkeit, auch punktuell strategisch zu handeln.

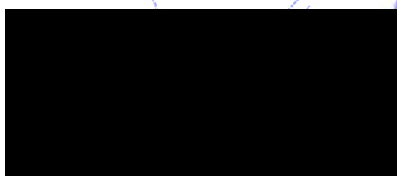
In der Altstadt, wo seit Jahrhunderten eng gebaut wird und die einzelnen Häuser seitdem um Platz und Licht konkurrieren, bedeutet diese Bebauungsplanänderung aber auch Folgendes:

Die Schutzwirkung von Bebauungsplänen wird mit Unterstützung der Stadt ausgehöhlt bzw. existiert nicht mehr. Außerdem scheint die Stadt ist auch gerne bereit zu sein, einzelne Investoren gezielt zu bevorzugen.

Die Stadt Ulm behandelt ihre Bürger nicht gleich

In der letzten Zeit wurden Anträge zur Aufstockung von deutlich kleineren Häusern in unmittelbarer Nähe durchaus noch abgelehnt.

Mit der Bitte um Berücksichtigung der Einwände und mit freundlichen Grüßen,



Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Rimmele, Peter (Stadt Ulm)
Gesendet: Donnerstag, 4. August 2022 17:53
An: Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)
Cc: Guevara, Maria (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Einwendungen [REDACTED] zum B Plan Schweinmarkt 6-8
Anlagen: Einwendungen 20220731.pdf

Hallo Frau Liebhardt,

anbei noch eine weitere Einwendung zum Schweinmarkt. Vielen Dank für Ihren Textbaustein, habe ich hier gleich anwenden können! Eingang ist bestätigt.

Ich habe zwischenzeitlich auch ein unterzeichnete Papierexemplar auf dem Postweg erhalten. Das leite ich Ihnen noch weiter.

Dank und Gruß
Peter Rimmele

Freundliche Grüße

Peter Rimmele
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: Sonntag, 31. Juli 2022 14:31
An: Guevara, Maria (Stadt Ulm) <m.guevara@ulm.de>; Rimmele, Peter (Stadt Ulm) <p.rimmele@ulm.de>
Betreff: Einwendungen Fam. Köhl zum B Plan Schweinmarkt 6-8

Sehr geehrte Frau Guevara,
Sehr geehrter Herr Rimmele,

in der Anlage erhalten Sie unsere Einwendungen zu dem B-Plan Schweinmarkt 6-8.
Das unterschriebene Original lassen wir Ihnen morgen zukommen.

Bitte um Rückmeldung bis wann mit der Verschattungsstudie zu rechnen ist.

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ulm, den 31.07.2022

hiermit erheben wir Einwendungen gegen den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schweinmarkt 6-8 (Stand 30.05.2022)

Aus unserer Sicht lässt der vorliegende Bebauungsplan eine Bebauung zu, die in ihrer Kubatur die historische Bebauung bei weitem in den Schatten stellt. Die Anzahl der Geschosse ist zwar die gleiche wie bei der Vorkriegsbebauung, die einzelnen Geschosshöhen sind jedoch viel höher als damals. Die absoluten Höhen liegen somit um einige Meter über dem des historischen Vorbilds.

Das hat zur Folge, dass die drei gereihten Baukörper in Bezug auf unser Grundstück eine erdrückende Wirkung entfalten. Ebenso wird auch der Blick aufs Fischerviertel von der Wilhelmshöhe, besonders von dem südlichen, noch höheren Gebäude stark beeinträchtigt. Das Dach des hohen Gebäudes wirkt hier wie ein Sichtschutz. Die vorliegenden Schnitte und Ansichten sind leider alle ohne die Mauer der Wilhelmshöhe dargestellt. Dieser Bezug sollte mit einem Rendering oder einer Ansicht hergestellt werden, um diesen baulichen Zusammenhang zu verdeutlichen.

Wir sind der Meinung, dass aufgrund der Höhe und auch wegen der zwischen den Dächern eingefügten Verbindungsspannen, die Belichtungssituation des Innenhofs im Winterhalbjahr stark verschlechtert wird. Es wird im Winterhalbjahr einige Monate geben, in denen kein Sonnenstrahl in diesen Bereich gelangen wird. Genaueren Aufschluss kann die Verschattungsstudie geben, die Herr Rimmele avisiert hat.

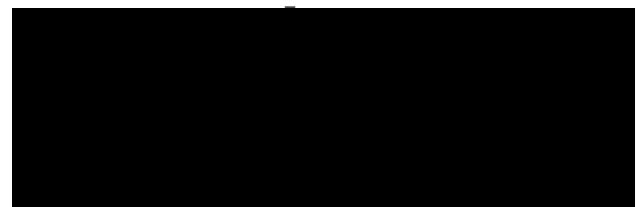
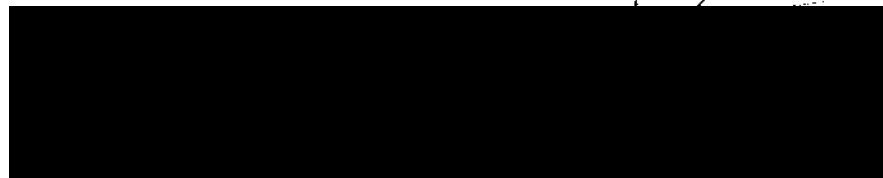
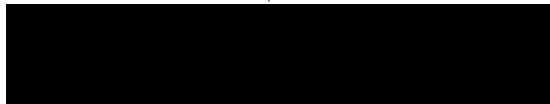
Der geänderte Bebauungsplan beinhaltet ebenfalls eine vorhabenbezogene Umwandlung von genutztem öffentlichem Raum in Gebäudefläche. Durch die Ausdehnung der neuen Gebäude auf den heutigen Schweinmarkt wird er signifikant verkleinert. Die ohnehin schon knappen Anwohnerparkflächen werden reduziert, wobei das neue Gebäude deutlich mehr Wohneinheiten beinhaltet, als es selbst Tiefgaragenplätze aufweist.

Abschließend möchten wir betonen, dass wir eine Bebauung grundsätzlich begrüßen. Die Giebelständigkeit zum Platz und die Bebauung der als Parkplatz genutzten Schotterfläche sind wichtige Bausteine, um die städtebauliche Situation entscheidend zu verbessern. Bei den in unserem Gebäude, Fischergasse 32, durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind wir immer davon ausgegangen, dass eine Neubebauung der Grundstücke Schweinmarkt 6 und 8 erfolgen wird. Allerdings haben sich unsere Planungen immer an dem bestehenden Bebauungsplan mit der darin festgelegten Geschossigkeit orientiert.

Die nun geplante Masse und Höhe der Baukörper stehen angesichts der bereits hohen Verdichtung nicht im Verhältnis. Das Primat der Wohnraumschaffung und der Nachverdichtung in den Innenstädten ist generell sicherlich sinnvoll. In diesem speziellen Fall, wo es nur um wenige Wohnungen geht, sollte es jedoch nicht zum Dogma werden. Wir

bitten Sie, den Bebauungsplan, vor allem in Bezug auf die Geschossigkeit und die absoluten Höhen, nochmals im Sinne nachbarschaftlicher Belange zu betrachten und zu korrigieren.

Wir bitten um Berücksichtigung und Verständnis.



Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Stadt Ulm <kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Sonntag, 31. Juli 2022 22:14
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Kontaktanfrage über www.ulm.de - Bebauungsvorhaben Schweinmarkt 6-8

Dies ist eine automatisch generierte Nachricht. Sie stammt nicht direkt vom Absender, sondern wurde über ein Kontaktformular (Kontaktmodul) auf der Seite <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung> gesendet.

Wenn Sie dem Absender antworten möchten, adressieren Sie Ihre Antwort bitte an [REDACTED]
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte sie bitten, das Bauvorhaben bezüglich der Höhe und der Ausladung in den Schweinmarkt zu überdenken, da dieser Neubau den den Charakter des Platzes und der Aussicht von der Wilhelmshöhe (Lauseck) massiv stören würde. Darüber hinaus würde ein so hoher Bau zur erheblich Verschattung der umliegenden Häuser und Gärten führen. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]
[REDACTED]

Die Kontaktinformationen lauten:

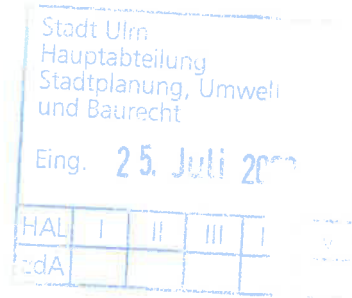
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Liebhardt
Münchner Straße 2
89070 Ulm



Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm
Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm
Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Anlage 6.11 zu GD 303/22

Unsere Zeichen
Hr. Raststätter / DOC

Durchwahl
3992-704

Datum
13.07.2022

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Schweinmarkt 6 – 8“, Ulm

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Schweinmarkt 6 - 8“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Freundliche Grüße

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

Florian Raststätter

i. A.

Tobias Nagel

Schweinmarkt

11



Fernwärme Ulm GmbH
Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel: 0731/3992-0 / netze@fernwaeerme-ulm.de

FERNWÄRME FLUG ULM GMBH	Ort: Schweinmarkt 6+8 Projektnr.: Projekt: Bearbeiter: NAT Datum: 15.07.2022 Maßstab: 1 : 250
---	--

Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FLUG. Hinstichlich der Katasterkarten (Grundkarte/ALK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.



SUB I**Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"****Naturschutz**

Die im Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung vom 31.01.2022 festgesetzten und im Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind unbedingt einzuhalten (zeitliche Einschränkungen, Anbringen von Ersatzkästen für Fledermäuse sowie weitere Begehungen durch Fachleute vor den Baufeldräumen und Gebäudeabrissen mit entsprechenden Maßnahmen). Hinzu kommt die unbedingte Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung mit entsprechendem Fachwissen über Fledermäuse sowie die stetige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, um ggfs. weitere Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, sollten weitere Funde artenschutzrechtlich relevanter Arten erfolgen. Auch das Anbringen der Ersatzkästen für Fledermäuse muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Entfernung des Baumes im westlichen Bereich ist nur zwischen dem 01.10. und Ende Februar nach vorheriger Untersuchung auf entsprechendes Artenvorkommen durch entsprechendes Fachpersonal vorzunehmen. Eine entsprechende Ersatzpflanzung (Winterlinde) ist zeitnah vom Vorhabenträger durchzuführen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten extensiven Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des Gebiets entgegenzuwirken.

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Vogelkästen am Gebäude wünschenswert wäre. Denkbar wären auch fassadenintegrierte Nistmöglichkeiten. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/foerderprogramm-biologische-vielfalt>).

Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen erhoben.

I. A.

Bührle

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: am:

Versand durch: Müller am: 26.07.2022

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Klein, Renate (RPS) <Renate.Klein@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 18. Juli 2022 11:33
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"
Anlagen: 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst.pdf; 16_kmbd_vwv.pdf; Broschuere_Kampfmittelfrei_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu KMBD ab 01.07.2020.pdf
Kategorien: in Bearbeitung Liebhardt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.

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. 18 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

Renate Klein

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart
Tel: 0711-904-40281
Fax: 0711-904-40029
E-Mail: Renate.Klein@rps.bwl.de
Internet: www.rp-stuttgart.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>

Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 16:15

Betreff: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) in der Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 02.08.2022 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung vom 30.05.2022.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf bis spätestens 12.08.2022.

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Planunterlagen können auch im Internet, unter www.ulm.de <<http://www.ulm.de/>> > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Freundliche Grüße

Caroline Liebhardt

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Bürgerservice Bauen

Münchner Straße 2

Telefon: 0731/161-6999

Telefax: 0731/161-6130

mailto: buergerservice-bauen@ulm.de <mailto:buergerservice-bauen@ulm.de>

http://www.ulm.de <http://www.ulm.de>

"Der Umwelt zuliebe: Bitte erst denken - dann drucken"



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Anlage 6.14 zu GD 303/22

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Bürgerservice Bauen
Frau Caroline Liebhardt
Münchner Str. 2
89070 Ulm

Datum 21.07.2022
Name Jonathan Scheschkewitz
Durchwahl 0711 904-45142
Aktenzeichen RPS83-1-255-3/485/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 UL(S), Ulm, Ulm, BPL "Schweinmarkt 6-8"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Ulm“ (Listennr. 253). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters einer archäologischen Grabungsfirma durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen erforderlich, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. Ihren Hinweis unter Pkt. 6.8 entsprechend zu ergänzen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 711 904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Jonathan Scheschkewitz

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Schmid, Dr. Doris (RPS) <Doris.Schmid@rps.bwl.de> im Auftrag von FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 25. Juli 2022 13:15
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: UL(S), Ulm, Ulm, BPL "Schweinmarkt 6-8"
Anlagen: STN_RPS_LAD.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Doris Schmid

*Dr. Doris Schmid
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Operative Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
Tel. 07071/757-2415*

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 26. Juli 2022 13:59
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"
Anlagen: Lap Ulm BebPI Schweinmarkt 6-8.pdf

Sehr geehrte Frau Liebhardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten Sie das Multifunktionsgehäuse (Verteiler) an der Südost-Ecke der zukünftigen Bebauung bei der Planung des Gebäudes so zu berücksichtigen, dass es am Standort verbleiben kann.

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 T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

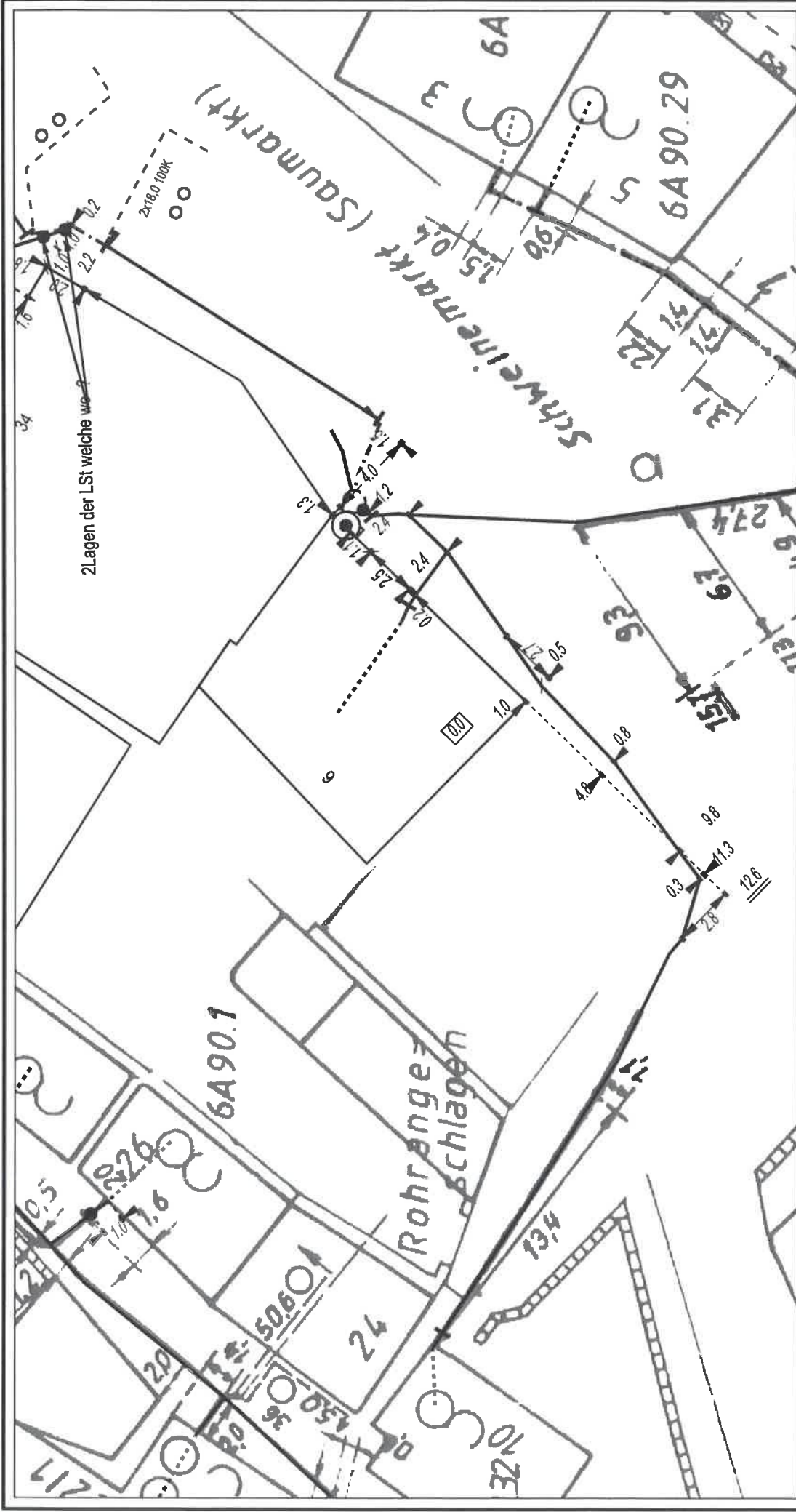
Bernd Beck


DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
Dipl.Ing. (FH) Bernd Beck
PTI 22 Referent B1
Blumenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart
+49 711 999 - 2138 (Tel.)
+49 170 926 1466 (Mobil)
E-Mail: b.beck@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	
	AT/Vh-Nr.:	AsB	6
Bemerkung:	TI NL	VsB	731B
	PTI	Name	Beck.Bernd Marco Maak
	ONB	Ulm	26.07.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:250
		Blatt	1

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Koordination <Koordination@ulm-netze.de>
Gesendet: Montag, 1. August 2022 12:03
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: Baier, Heidi
Betreff: AW: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"
Anlagen: Bestand.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Grundsätzlich gilt, Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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.

Die genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.

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

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.

Nutzen Sie bitte zukünftig für Standardanfragen zur Leitungsauskunft unser **Leitungsauskunft Online Portal** <https://leitungsauskunft.ulm-netze.de/>

Im Leitungsauskunftsportale können Sie, nach initialer Registrierung, Auskünfte einholen und erhalten die Pläne als PDF. Dabei kann ein Großteil der Anfragen in kurzer Zeit bearbeitet werden.

Allgemeine Informationen zum Thema Leitungsauskunft finden Sie auch auf der Internetseite der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH www.ulm-netze.de.

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.

Im Anhang erhalten Sie einen Bestandsplan.

Freundliche Grüße

Nicolas Harder
 Asset-Management

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
 Karlstraße 1-3, 89073 Ulm
 Telefon 0731 166-1699
 Telefax 0731 166-1809
 E-Mail nicolas.harder@ulm-netze.de

www.ulm-netze.de

Sitz der Gesellschaft: Ulm, Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
Geschäftsführer: Wolfgang Rabe, Manfred Staib
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Klaus Eder

Diese E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den angeführten Empfänger bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender.

Wir schützen Ihre Daten! Hier finden Sie unsere [allgemeine Datenschutzerklärung](#).



Von: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>

Gesendet: Dienstag, 12. Juli 2022 16:15

Betreff: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schweinmarkt 6-8"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) in der Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 02.08.2022 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung vom 30.05.2022.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir **um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf bis spätestens 12.08.2022.**

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren

zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

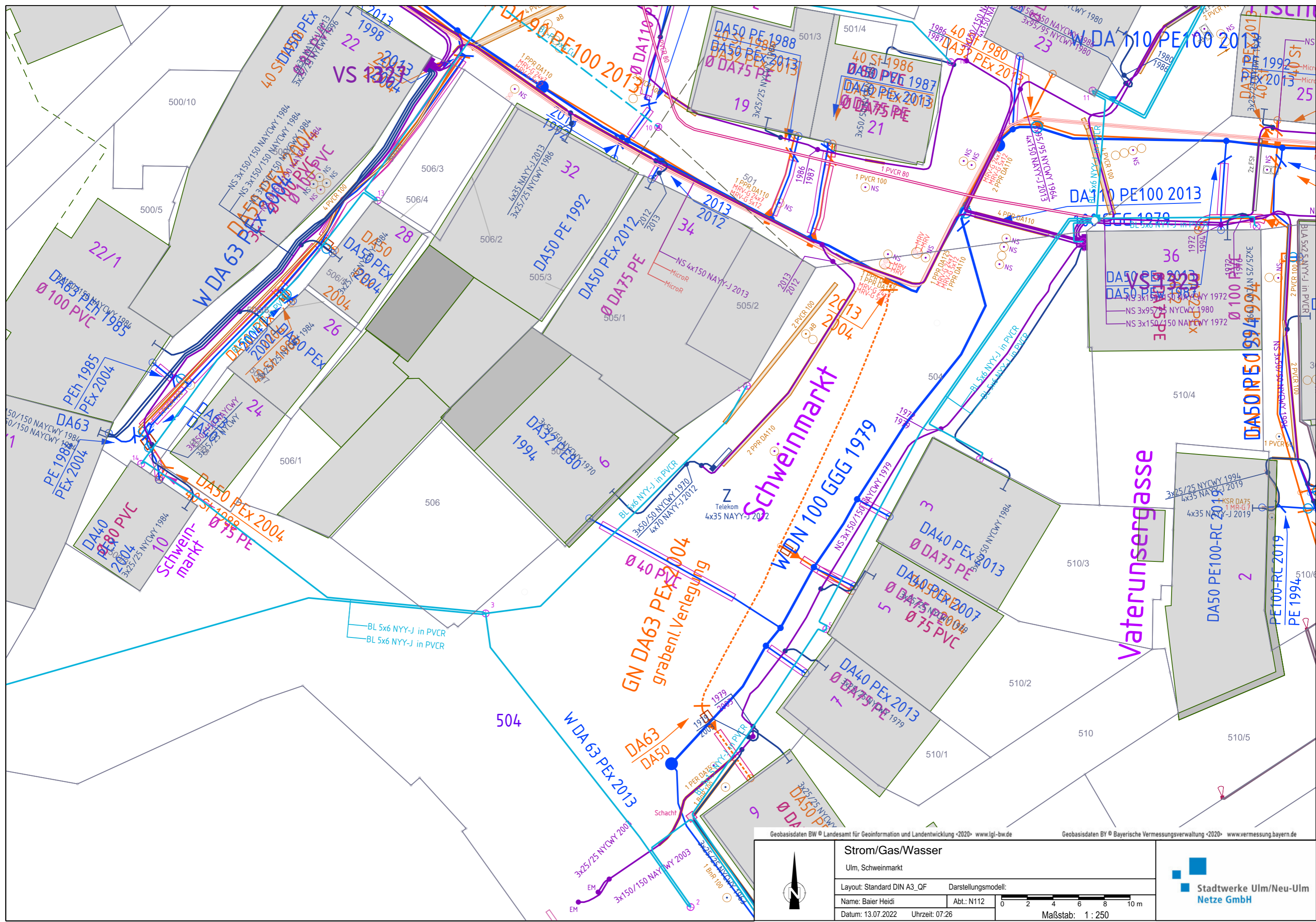
Die Planunterlagen können auch im Internet, unter www.ulm.de > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Freundliche Grüße

Caroline Liebhardt

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
Telefon: 0731/161-6999
Telefax: 0731/161-6130
mailto: buergerservice-bauen@ulm.de
<http://www.ulm.de>

"Der Umwelt zuliebe: Bitte erst denken - dann drucken"



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2020> www.lgi-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2020> www.vermessung.bayern.de

Strom/Gas/Wasser

Ulm, Schweinmarkt

Layout: Standard DIN A3_QF

Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi

Abt.: N112

Datum: 13.07.2022

Uhrzeit: 07:26

Maßstab: 1 : 250



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

Anlage 6.17 zu GD 303/22

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 01.08.2022
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 22-03199

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Schweinmarkt 6-8", Stadt Ulm, Lkr. Ulm
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben vom 12.07.2022

Anhörungsfrist 12.08.2022

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 Jungen Moorbildungen. 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.

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

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.

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

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter <https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index.html?lang=1> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<https://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

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: Mittwoch, 3. August 2022 13:19
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: ULM.PP.FEST.E.V.AKTEN
Betreff: [***Mail wurde zurückgehalten - gefährlicher Dateianhang***]
Stellungnahme Bauvorhaben Ulm Schweinmarkt 6-8
Anlagen: Stellungnahme Ulm-Schweinmarkt 6-8.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen 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 behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Sofern im VB 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.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigegefügtes 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 Dienstweig: 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)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 05.08.2022
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 Stadtteil Mitte „Schweinmarkt 6-8“ 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.

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 Gebäudeeinheiten sind durch die durchgängigen Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein (geprüfte und zertifizierte Türen nach DIN EN1627 ff). Dies gilt ebenso für die Zugangstüren des Gebäudes

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen 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 dieses 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 Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein.

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.

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.

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