



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 15.10.2014  
Geschäftszeichen SUB III-Ri  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 11.11.2014 TOP  
Behandlung öffentlich GD 381/14

---

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sternegasse -Irrgänge"  
-Auslegungsbeschluss-

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Begründung	(Anlage 4)
7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1–5.7)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 6.1–6.13)

(Grundrisse, Schnitt, Ansichten),  
Architekturwerkstatt Langenau

**Antrag:**

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sternegasse-Irrgänge" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Sternegasse-Irrgänge" in der Fassung vom 15.10.2014 sowie die Begründung vom 15.10.2014 öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Grundlage für die Neubebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 59/1 (Sternngasse 9) und die Erweiterung/Aufstockung des Gebäudes Irrgänge 5 (Flurstücke Nr. 97/3 und 97/4) sowie für den Neubau einer Tiefgarage im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Irrgänge (Flurstück Nr. 96) in Ulm.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 95/1, 96 (Irrgänge), 97/3 und 97/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 95 (Sternngasse) und 97.

### 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 110.6/50 gen. d. Erlass des Innenministeriums BW vom 30.08.1951 Nr. V Ho 3181
- Bebauungsplan Nr. 110.6/52 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 27.07.1953 Nr. I 5 Ho-2006-18-Ulm/1
- Bebauungsplan Nr. 110.6/67 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 25.05.1956 Nr. I 5 Ho-2206-18-Ulm/1
- Bebauungsplan Nr. 110.6/84 in Kraft getreten am 28.08.1975

### 5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.07.2014;
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2014;
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.08.2014 bis zum 22.08.2014.

### 6. Sachverhalt

- 6.1 Die Firma R.A.N Bauteam GmbH und die Southside Hospitality GmbH & Co.KG beabsichtigen, ihre Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gemeinsam neu zu entwickeln. Das bestehende Objekt Sternngasse 9 (Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohnhauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ersetzt werden. Das Objekt Irrgänge 5 (Southside Hospitality GmbH) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden; das

Gebäude beherbergt Zimmer und Konferenzräume des benachbarten Hotels Stern. Diese beiden Partner treten gemeinsam als Vorhabenträger auf. Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich im Bereich des förmlichen Sanierungsgebiets „Wengenviertel“.

Die darüber hinaus geplante, zweigeschossige Tiefgarage erstreckt sich vom Grundstück Sterngasse 9 unter die öffentliche Fläche des Irrgänge und bindet an eine bestehende Tiefgarage unter dem Gebäude Irrgänge 5 an. Ein- und Ausfahrt sind in die Gebäude integriert. Die 34 notwendigen Stellplätze für die Vorhaben Sterngasse 9 und Irrgänge 5 sind weitestgehend unter den beiden Gebäuden untergebracht. Darüber hinaus werden für die Bewohner/Eigentümer des Quartiers unter der Platzfläche ca. 50 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) rund die Hälfte der 50 Stellplätze erwerben und an Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren und ggf. aufstocken. Das Irrgänge wird in diesem Zusammenhang von Stellplätzen befreit und zu einem attraktiven Quartiersplatz umgestaltet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.6/50, Nr. 110.6/52, Nr. 110.6/67 und Nr. 110.6/84. Das angestrebte Neubauprojekt kann auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 16.06.2014 sowie die Begründung in der Fassung vom 16.06.2014 wurden vom 01.08.2014 bis einschließlich 22.08.2014 frühzeitig ausgelegt.

**6.2** Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen geäußert:

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p data-bbox="284 1303 778 1361"><u>Einwender 1, Schreiben vom 17.08.2014 (Anlage 5.1)</u></p> <p data-bbox="284 1397 735 1456">Es werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <p data-bbox="284 1487 703 1518">1. Abstände/ Verschattungen</p> <p data-bbox="331 1550 842 1796">Die geplanten Gebäude sind zu hoch und ragen zu weit in den Platzbereich hinein. Die Gebäude sind 4- bis 5-geschossig mit zwei weiteren Dachgeschossen und einer Firsthöhe von 19.81 m – 22.92 m. Dies sprengt den in der Umgebung vorhandenen Rahmen und löst unnötige städtebauliche Spannungen aus.</p>	<p data-bbox="890 1550 1433 2065">Die geplante Gebäudekonfiguration basiert auf dem Rahmenplan "Wengenviertel" (vgl. GD 199/13). Ziel des Rahmenplans sind u.a. eine verbesserte Fassung und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie eine maßvolle Nachverdichtung. Die Ausdehnung des geplanten Gebäudes Sterngasse 9 weiter in die Platzfläche des Irrgänge hinein dient einerseits der besseren Proportionierung des Stadtraums im Sinne eines innerstädtischen Quartiersplatzes; andererseits entsteht auf diese Weise eine ausreichend große Grundstücksfläche, um eine neue, dem Irrgänge zugewandte Platzkante ausbilden zu können. Der Rahmenplan sieht in der Regel 4 Vollgeschosse vor. Dies orientiert sich an der Oberkante des bereits heute</p>

<p>Des Weiteren führt dies zu einer Verschattung der umliegenden Gebäude, und insbesondere auch des westlichen Außenbereichs und der Balkone des Gebäudes Stern gasse 1. Die geplanten Gebäude wirken wie ein Riegel. Die Abendsonne wird durch den überhohen Gebäuderiegel vollkommen abgeschnitten, weil die geplante Bebauung von der Stern gasse entlang des Irrgänge sich im Süden weit über die bisherige Bebauung hinaus erstreckt.</p> <p>2. Stellplätze</p> <p>Die geplante Quartiersgarage schafft zwar 50 Stellplätze. Es fehlt jedoch die Zusicherung, dass die Stellplätze, wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, den Bewohnern des Quartiers zu Verfügung stehen. Es ist zu erwarten, dass die Stellplätze ausschließlich von den Bewohnern und Gästen der Gebäude Irrgänge 5 und Stern gasse 9 genutzt werden, sprich den Hotelbesuchern und künftigen Bewohnern des Gebäudes.</p> <p>Gleichzeitig fallen öffentlich zugängliche, oberirdische Stellplätze im Bereich Irrgänge weg.</p>	<p>vorherrschenden Höhenprofils im Quartier von 3 bis 4 Vollgeschossen bis zur Traufe. Die 5 Vollgeschosse des geplanten Eckgebäudes weichen zunächst von diesem Rahmen ab. Hintergrund für diese Abweichung ist der Umstand, dass Wohngeschosse gegenüber Geschossen für gewerbliche Nutzungen deutlich niedriger sind. Die Traufe des geplanten 5-geschossigen Wohnhauses wird die Traufe des zu ersetzenden 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses daher um lediglich ca. 1,30 m übertreffen. Diese moderate Erhöhung ist gerade in Hinblick auf die hervorgehobene Lage am Eingang zum Irrgänge städtebaulich verträglich und erwünscht. Das im Vergleich zum Bestand steilere - und damit höhere - Dach ist der städtebaulich beabsichtigten Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft geschuldet.</p> <p>Angesichts der Lage des Baugrundstücks im Nordwesten des Grundstücks Stern gasse 1 wird der kritisierte Neubau die Besonnung des genannten Gebäudes/Außenbereichs tagsüber in keiner Weise beeinträchtigen. Lediglich in den Abendstunden des Sommerhalbjahres wird der Neubau die tief stehende Sonne den Blockinnenbereich etwas früher verschatten als das derzeit noch bestehende 4-geschossige Gebäude. Das Maß der Verschattung hält sich in einem für die innerstädtische Lage nach wie vor akzeptablen und zumutbaren Rahmen.</p> <p>Die geplante Tiefgarage unterteilt sich in drei Bereiche und stellt nach aktueller Planung insgesamt 84 Stellplätze zur Verfügung. Die beiden Tiefgaragengeschosse erstrecken sich vom Grundstück Stern gasse 9 unter die öffentliche Fläche des Irrgänge bis zur bestehenden Tiefgarage unter dem Gebäude Irrgänge 5. Die 34 notwendigen Stellplätze für die Vorhaben Stern gasse 9 und Irrgänge 5 sind weitestgehend unter den beiden Gebäuden untergebracht. Darüber hinaus werden für die Bewohner/Eigentümer im Quartier unter der Platzfläche ca. 50 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) rund die Hälfte der 50 Stellplätze erwerben und an Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren und ggf. aufstocken.</p>
---	---

<p>3. Art der Nutzung</p> <p>Der Bebauungsplan lässt in den Gebäuden verschiedene Gewerbebetriebe, u.a. auch Gaststätten zu. Dadurch erhöht sich weiter die ohnehin schon durch mehrere Gaststätten in der Nähe gegebene Belastung in Form von Lärm und Gerüchen. Bereits jetzt verfügt das Hotel Stern über einen nicht unerheblichen Kundenverkehr, welche die Gaststätte auch zur Nachtzeit besuchen. Durch Gespräche bei Nacht wird der Schlaf der Bewohner in den benachbarten Gebäuden gestört. Dies wird durch die nunmehr zugelassenen Gaststättenbetriebe und sonstigen gewerblichen Nutzungen verstärkt.</p>	<p>Der Wegfall der oberirdischen Stellplätze im Bereich des Irrgängles resultiert aus dem Sanierungsziel, den Individualverkehr im Quartier zu reduzieren, zu beruhigen und das Parkraumangebot neu zu ordnen. Für Kunden und Besucher des Quartiers stehen mit den innerstädtischen Parkhäusern, etwa der Tiefgarage Salzstadel oder der geplanten Sedelhofgarage, ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Zudem ist das Gebiet durch die nahe Haltestelle "Theater" sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.</p> <p>Im Bereich des besonderen Wohngebietes sowie im Bereich des Mischgebietes werden Schank- und Speisewirtschaften als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt. Das geplante Vorhaben sieht aktuell keine gastronomische Nutzung vor. In Anbetracht der Lage des Plangebietes im erweiterten Geschäftsbereich der Altstadt wäre ein genereller Ausschluss gewerblicher Nutzungen oder gastronomischer Betriebe unangemessen. Es wird im Einzelfall darauf zu achten sein, dass ein gastronomischer Betrieb ggf. mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar ist. Nachdem in der Sterngasse 9 ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung vorgesehen ist, liegt es im Übrigen gleichermaßen im Interesse des Vorhabenträgers, im Erdgeschoss keine störende Nutzung anzusiedeln.</p>
--	---

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau, Kreisgesundheit
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben</u>	

<p><u>vom 18.07.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um Bestandsleitungen im nördlichen Gehsteigbereich und der bestehenden Stichstraße. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Daher wird gebeten, die Bestandsleitung nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen koordiniert werden können.</p>	<p>Die Telekom betreibt eine Hausanschlussleitung von der Sterngasse aus über das Irrgänge zum Gebäude Irrgänge 3. Diese kreuzt mit der geplanten Tiefgarage. Nach Abstimmung mit der Telekom wird nun angestrebt, die Leitung innerhalb der Erdüberdeckung über der Tiefgaragendecke zu führen. Der geplante Aufbau der Tiefgaragenüberdeckung ist für die Leitungsverlegung ausreichend zu dimensionieren.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Baumstandorte wird auf die bestehenden Leitungen Rücksicht genommen. Das angeführte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird beachtet.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 24.07.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Bei der Gestaltung der Garagenausfahrt/ Aufzugsausfahrt an der Westseite des Gebäudes Sterngasse sollte darauf geachtet werden, Sichtbehinderungen zu vermeiden. Zugleich sollte geprüft werden, wie Passanten und anderen Verkehrsteilnehmer (zum Beispiel durch Möblierung) von der Ausfahrt weggeleitet werden können, damit das Ausfahren ohne direkten Konflikt erleichtert wird.</p>	<p>Die Tiefgaragenausfahrt befindet sich an der Westseite des Gebäudes Sterngasse 9. Die Ausfahrt unterscheidet sich nicht von anderen Garagen bzw. Tiefgaragenausfahrten im Innenstadtbereich. Das Irrgänge ist eine Gasse mit vergleichsweise geringer Fußgängerfrequenz; das Konfliktpotenzial wird als gering eingeschätzt. Bei der weiteren Durcharbeitung des Entwurfs wird darauf geachtet, dass der Ausfahrtsbereich nicht durch Sichthindernisse verstellt oder verbaut wird. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Bauordnungsrechtliche Fragen werden dann im Zuge der Baugenehmigung abschließend behandelt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 31.07.2014 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG wie auch Strom- und Trinkwassernetzleitungen der Stadtwerke und Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Ulm.</p>	<p>Die geplante Quartiersgarage kreuzt im Platzbereich des Irrganges eine Reihe von Leitungstrassen der SWU, der FUG sowie der EBU; diese müssen umverlegt werden.</p>

<p>Aktuell erfolgt die Versorgung der Häuser Irrgänge 3 und 5 mit Fernwärme, Strom und Trinkwasser aus der Stern gasse. Im Bereich der geplanten Tiefgarage verlaufen diese Netzleitungen, die von der FUG und den Stadtwerken nicht aufgegeben werden können. Die SWU und die FUG erheben daher Einspruch.</p> <p>Im mittleren Teil des Irrgänge befindet sich ein städtischer Straßenbeleuchtungsmast, der über ein Erdkabel aus der Stern gasse angeschlossen wurde und direkt auf der geplanten Tiefgarage steht. Zusätzlich ist am Haus Stern gasse 9 eine Verankerung zur Freileitungsabspannung eines weiteren Leuchtkörpers installiert, der durch den geplanten Abbruch von Haus Nr. 9 zurück gebaut werden muss.</p>	<p>Anlässlich des hier vorliegenden Einspruchs sowie eines entsprechenden Hinweises der städtischen Entsorgungsbetriebe (EBU) wurde mit allen betroffenen Leitungsträgern (SWU, FUG und EBU) ein Koordinations- und Abstimmungsgespräch geführt.</p> <p>Die SWU betreibt innerhalb des Plangebiets eine Strom- und eine Wasserleitung; diese führen bislang von der Stern gasse aus über das Irrgänge zum Gebäude Irrgänge 3. Diese Leitungen enden künftig am Gebäude Irrgänge 5; das Gebäude Irrgänge 3 wird künftig über neu zu verlegende Leitungen von der Ulmer gasse aus an die Netze angebunden. Diese Leitungen können künftig auch zur Versorgung der Grundstücke am südlichen Rand des Irrgänge herangezogen werden.</p> <p>Der Kanal der EBU verläuft von der Stern gasse aus über das Irrgänge bis zum Gebäude Irrgänge 3 und erschließt dieses. Ein separater Kanal verläuft vom Gebäude Irrgänge 3 aus bis zur Ulmer gasse. Der Kanal, der von der Stern gasse aus ins Irrgänge führt, kann vor der geplanten Quartiersgarage gekappt werden. Das Gebäude Irrgänge 3 wird dann über den zweiten Kanal zur Ulmer gasse hin entwässert.</p> <p>Die Fernwärmeleitung der FUG verläuft von der Stern gasse aus über das Irrgänge bis zum Gebäude Irrgänge 3. Aufgrund der unterschiedlichen Transportmedien (Heißwasser bzw. Dampf) ist ein Anschluss des Gebäudes Irrgänge 3 an die Bestandsleitung in der Ulmer gasse nicht möglich. Mit der FUG wurde daher abgestimmt, dass die bestehende, von Norden ins Irrgänge führende Leitung aufrecht erhalten und künftig durch die neue Quartiersgarage weitergeführt wird. Eine entsprechende Festlegung bzgl. der Leitungsführung in der Tiefgarage wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die genaue Lage der Leitung wird noch vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans festgelegt und im zeichnerischen Teil als Leitungsrecht nachgeführt werden.</p> <p>Im Zuge der anstehenden Neugestaltung des Platzbereichs wird auch die Platzbeleuchtung neu geordnet werden; konkrete Aussagen hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Die Beleuchtung des öffentlichen Raums wird zu gegebener Zeit mit der SWU abgestimmt. Die Verankerung zur Freileitungsabspannung am Gebäude Stern gasse 9 muss während der Bauzeit</p>
--	---

<p>Erst nach eindeutiger Klärung zur Versorgung der Häuser Irrgänge 3 und 5 mit Strom, Trinkwasser und Fernwärme, wie auch zur weiteren Vorgehensweise im Bereich der Straßenbeleuchtung, so wie einer schriftlichen Auftragserteilung und Erklärung zur Übernahme der entstehenden Kosten durch den Investor für Übergangslösungen zur Sicherung, Umliegung und späteren Wiederherstellung der endgültigen Leitungsführung, sind die Versorgungsträger bereit den Einspruch aufzuheben.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Fernwärme Ulm GmbH, der Stadt Ulm VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm - Netze GmbH in weitere Schritte wird hiermit gebeten.</p>	<p>überbrückt werden. Für den Neubau wird im Rahmen des Durchführungsvertrags festgelegt, dass im Bereich der derzeitigen Verankerung im Bedarfsfall eine neue Befestigung zur Freileitungsabspannung vorgesehen werden muss.</p> <p>Die oben angeführten Maßnahmen zur Anpassung der Ver- und Entsorgungsnetze wurden mit den Spartenägern abgestimmt. Die Kosten werden generell vom Verursacher der Maßnahme getragen. Sollten durch die Umverlegung der Leitungen Synergieeffekte für die Erschließung von noch unbebauten Grundstücken entstehen, wird die genaue Kostenaufteilung mit dem jeweiligen Leitungsträger abgestimmt. Detaillierte Regelungen über Verantwortlichkeiten für die notwendigen Anpassungsmaßnahmen und deren Finanzierung werden in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.</p> <p>Die genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 01.08.2014 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt und ist bis heute nahezu vollständig überbaut. Dort wo im Zuge der Nachkriegsbebauung keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe erfolgt sind, ist entsprechend der Archivauswertung vor allem mit Kellern und den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung zu rechnen, die sich bis in die frühe Neuzeit zurückverfolgen lässt. Darüber hinaus werden sich in ungestörten Bereichen Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung erhalten haben. Es muss als davon ausgegangen werden, dass unter dem gegenwärtigen Bodenbelag noch große Teile der archäologischen Kulturdenkmale erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DschG.</p> <p>Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmalen widerspricht dem besonderen verfassungsmäßigen Schutz dieser Denkmale durch die Landesverfassung und den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig und auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig</p>	

<p>als ggf. milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Einer zulässigen Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt werden, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgende Hinweise im Rahmen des Bebauungsplans zu übernehmen:</p> <p>A. In den überplanten Bereichen muss vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.</p> <p>B. Der hierfür notwendige Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und bis auf befundführende Schichten abgetragen.</p> <p>C. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p> <p>Bezüglich der Übernahme der Grabungskosten liegt ergänzend seit Februar 2012 eine Handreichung der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg für die Beratung von Investoren und den Abschluss von öffentlichrechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vor, wonach die Kosten der Rettungsgrabung durch den Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen sind. In der Praxis hat es sich als sinnvoll erwiesen, dies im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Investor zu regeln.</p>	<p>Die angeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan hinweislich aufgenommen und im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin steht mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits in Kontakt mit dem Ziel, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. Die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags wird an das Zustandekommen eines solchen Vertrages geknüpft.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm</u>, Schreiben vom 12.08.2014 (Anlage 5.6)</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm trägt keine Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u>, Schreiben vom 19.08.2014 (Anlage 5.7)</p> <p>Allgemeine Hinweise zu Geodaten. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Bauausführung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

## **7. Änderungen am Bebauungsplan**

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Planänderungen erforderlich:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung in Hinblick auf die Zulässigkeit der Fernwärmeleitung in der Tiefgarage
- Ergänzung der Hinweise zum Denkmalschutz.

Zudem wurde im Zuge der Fortentwicklung der Planung die Erdgeschosszone des Gebäudes Sterngasse 9 bis an die Grenze des Grundstücks Sterngasse 5 erweitert und die Grundflächenzahl von 0,9 auf 1,0 erhöht. Erfahrungsgemäß werden Innenhöfe im Umfeld gewerblicher Nutzungen entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Absichten regelmäßig als Abstellflächen für Müll und Gerätschaften aller Art missbraucht. Mit der eingeschossigen Überbauung des Hofbereichs wird diese missbräuchliche, die Nachbarschaft beeinträchtigende Nutzung ausgeschlossen und zugleich größere Freiheit bei der inneren Organisation des Ladengeschäfts im Erdgeschoss erreicht. Die angestrebte Begrünung des Hofbereichs wird dadurch kompensiert, dass das Dach der erdgeschossigen Bebauung zwingend zu begrünen ist. Dieses System kann im Zuge einer späteren Neuentwicklung auf das Objekt Sterngasse 5 übertragen werden.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans "Sterngasse – Irrgänge" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2014 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 15.10.2014 öffentlich ausgelegt werden kann.