



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	17.04.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 12.05.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.05.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 207/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sternegasse-Irrgänge"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	12	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung	(Anlage 5.1 - 5.12)
	7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung	(Anlage 6.1 - 6.7)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse Schnitt, Ansichten), Architekturwerkstatt Langenau	(Anlage 7.1 –
	7.16)		
1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)	

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sternegasse-Irrgänge" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Sternegasse-Irrgänge" in der Fassung vom 31.03.2015 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 31.03.2015 hierzu festzulegen

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	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 für die Neuentwicklung der Grundstücke Flst.Nr. 95/1 (Sterngasse 9) sowie Flst.Nr. 97/3 und 97/4 (Irrgänge 5) der Gemarkung Ulm zzgl. der Errichtung einer Tiefgarage unter der öffentlichen Verkehrsfläche des Irrgänge.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

b) § 74 Landesbauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 95/1, 96 (Irrgänge), 97/3 und 97/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 95 (Sterngasse) 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) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 15.07.2014;
- c) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 30 vom 24.07.2014.
- d) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.08.2014 bis 22.08.2014.
- e) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 11.11.2014;
- f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.12.2014 bis 23.01.2015.

6. Sachverhalt

- 6.1 Die Firma R.A.N Bauteam GmbH sowie die Southside Hospitality GmbH & Co.KG (Hotel Stern) beabsichtigen die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes neu zu entwickeln. Die bestehende Bebauung des Gebäudes Sterngasse 9 (Fa. R.A.N Bauteam) soll abgebrochen und durch einen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden. Das Gebäude Irrgänge 5 (Southside Hospitality GmbH & Co.KG) soll in seiner Grundsubstanz erhalten bleiben und baulich ergänzt werden. Unter der öffentlichen

Fläche des Irrgängele wird eine Tiefgarage mit 3 Ebenen und insgesamt 107 Stellplätzen errichtet. Die Stadt wird die Ebene U1 erwerben, um sanierungswilligen Eigentümern aus dem Sanierungsgebiet Stellplätze anbieten zu können. Als Ersatz für zwei wegfallende Bäume wird ein großkroniger Baum im Irrgängele neu gepflanzt. In der Ebene U1 entfällt deshalb 1 Stellplatz, um ausreichend Raum für die Wurzeln zu schaffen. Die Stadt wird für die Neugestaltung des Öffentlichen Raums im Irrgängele eine Mehrfachbeauftragung durchführen.

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 Festsetzungen der bestehenden 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 Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2014 sowie die Begründung in der Fassung vom 15.10.2014 wurden vom 01.12.2014 bis einschließlich 23.01.2015 öffentlich ausgelegt.

6.2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Anregungen geäußert:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 17.12.2014</u> (s. Anlage 5.1)</p> <p>1. Abstände/Verschattungen 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 -22,92 m. Dies sprengt nicht nur bei weitem den in der Umgebung vorhandenen Rahmen und löst unnötige städtebauliche Spannungen aus, sondern führt auch zu einer völlig unangemessenen Verschattung der umliegenden Gebäude, insbesondere auch des Außenbereichs/der Balkone des Gebäudes Sterngasse 1. Die geplanten Gebäude wirken wie ein Riegel. Gerade die Abendsonne, welche die werktätigen Bewohner des Gebäudes Sterngasse 1 allein genießen können, wird durch den überhohen Gebäuderiegel vollkommen abgeschnitten.</p>	<p>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 Irrgängele 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 Irrgängele zugewandte Platzkante ausbilden zu können. Der Rahmenplan sieht in der Regel 4 Vollgeschosse vor. Dies orientiert sich an der Oberkante des bereits heute vorherrschenden Höhenprofils im Quartier von 3 bis 4 Vollgeschossen bis zur Traufe. Die 5 Vollgeschosse des geplanten Eckgebäudes weichen 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 überragen. Diese moderate Erhöhung ist gerade in Hinblick auf die hervorgehobene Lage am Eingang zum Irrgängele städtebaulich verträglich und erwünscht. Das im Vergleich</p>

<p>2. Stellplätze Es ist zwar so, dass die geplante Quartiersgarage 50 Stellplätze schafft. Es fehlt aber an jeglicher Sicherung, dass diese Stellplätze auch tatsächlich, wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen. Tatsächlich steht zu erwarten, dass die Stellplätze praktisch ausschließlich von den Bewohnern und Gästen der Gebäude Irrgänge 5 und Sterngasse 9 genutzt werden, also den Hotelbesuchern und künftigen Bewohnern des Gebäudes.</p> <p>Gleichzeitig fallen öffentlich zugängliche, oberirdische Stellplätze im Bereich der Sterngasse 9 weg.</p> <p>3. Art der Nutzung Der Bebauungsplan lässt in den Gebäuden verschiedene Gewerbebetriebe, u.a. auch</p>	<p>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 Sterngasse 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>Um dem Stellplatzbedarf sowohl der Vorhabenträger als auch der Bewohner im Quartier gerecht werden zu können, soll die Tiefgarage nun 3 Parkebenen erhalten. Insgesamt stehen dann 107 Stellplätze zur Verfügung. Die ca. 35 baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Bauvorhaben Sterngasse 9 und Irrgänge 5 werden weitestgehend in den Untergeschossen der beiden Gebäude untergebracht. Die übrigen Stellplätze unter der öffentlichen Fläche des Irrgänge stehen somit prinzipiell für den Erwerb bzw. zur Anmietung zur Verfügung. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Stadt vorauss. eine Ebene der Tiefgarage unter dem Irrgänge von der Vorhabenträgerin erwerben und die Stellplätze an solche Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren oder aufstocken.</p> <p>Die Anzahl der bestehenden Stellplätze im Irrgänge wird durch das Angebot in der neu zu schaffenden Tiefgarage bei Weitem kompensiert. Im Unterschied zu heute stehen diese Stellplätze dann nicht mehr der Allgemeinheit sondern den Nutzern vor Ort zur Verfügung. Für die Öffentlichkeit gibt es in kurzer Entfernung zahlreiche Parkangebote; mit dem Bau der Sedelhöfe und dem Parkhaus unter dem Bahnhofplatz werden in unmittelbarer Nachbarschaft zudem weitere, umfangreiche Parkplatzkapazitäten geschaffen. Der Bau der Tiefgarage unter dem Irrgänge schafft die Voraussetzung, das Irrgänge von Parkplätzen und Parksuchverkehr zu befreien und als einen qualitätvollen Freiraum neu zu gestalten.</p>
---	--

<p>Gaststätten zu. Dadurch erhöht sich weiter die ohnehin schon durch mehrere Gaststätten in der Nähe gegebene Belastung in Form von Lärm und Gerüchen. Schon jetzt ist es so, dass das Hotel Stern über einen nicht unerheblichen Kundenverkehr verfügt, welche die Gaststätte auch zur Nachtzeit besuchen, und diese verlassen. Es werden dann Gespräche geführt, die für den Schlaf der Bewohner in den benachbarten Gebäuden äußerst störend sind. Dies verstärkt sich weiter durch die nunmehr zugelassenen Gaststättenbetriebe und sonstigen gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Ungeklärt ist auch die künftige Nutzung der früheren oberirdischen Stellplätze. Ohne entsprechende vorsorgliche Planung ist hier, insbesondere auch in den Abend-/Nachtstunden mit entsprechend störender „Nutzung“ zu rechnen.</p> <p>4. Zugang zu den Garagen Während der Bauzeit ist der Zugang zu den Garagen im Bereich Irrgänge erschwert bzw. unmöglich. Hier muss von der Stadt entsprechend Vorsorge getroffen werden.“</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> <p>Der Umbau der neuen Platzoberfläche im Irrgänge wird Gegenstand einer Mehrfachbeauftragung (Gutachterverfahren) sein. Auf diese Weise soll eine qualitätvolle Gestaltung sichergestellt werden, die einerseits den Bedürfnissen der Anlieger, andererseits der zentralen Lage des Platzes in der Ulmer Innenstadt Rechnung trägt.</p> <p>Während der Bauphase wird es unausweichlich zu Einschränkungen bei der Zufahrt zu den bestehenden Garagen im Bereich des Irrgänge kommen. Sollte phasenweise eine Zufahrt nicht mehr möglich sein, wird den Anwohner für die Dauer der Behinderung ein Alternativ-Parkplatz in zumutbarer Entfernung angeboten.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 07.01.2015</u> (s. Anlage 5.2)</p> <p>„Bei der Besichtigung der Baupläne der Sterngasse 9, wurde festgestellt, dass die Einfahrt in die Garage auf der südlichen Seite (Richtung Irrgänge) beeinträchtigt wird. Es wird in der Verlängerung der Hausflucht Sterngasse 5 (Südseite) der 90° Winkel nicht eingehalten.</p> <p>Des Weiteren wird Einwand gegen die Höhe der Bebauung erhoben, da eine erhebliche Beschattung meines Wohnhauses erfolgt.</p>	<p>Die südöstliche Fassade des Gebäudes Sterngasse 9 knickt zur bestehenden Gebäudeflucht der Garagen Sterngasse 5 leicht ab (ca. 5,7°). Eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt zur Garage Sterngasse 5 ist aufgrund des großen Einschwenkbereichs im Irrgänge nach wie vor möglich.</p> <p>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</p>

<p>Im Falle des Baus der Quartiersgaragen ist die Zufahrt zu meinen Garagen nicht gewährleistet. Hierfür bitte ich um Lösungsvorschläge.</p> <p>Ich bitte zusätzlich um eine Stellungnahme im Falle einer Mietminderung durch Baulärm.</p> <p>Zuletzt bitte ich Sie um ein genaues Zeitfenster der Baumaßnahmen, da ich bereits jetzt schon</p>	<p>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 vorherrschenden Höhenprofils im Quartier von 3 bis 4 Vollgeschossen bis zur Traufe. Die 5 Vollgeschosse des geplanten Eckgebäudes weichen 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 überragen. 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>DasGebäudes des Einwenders (Sterngasse 5) wird infolge der leicht erhöhten Traufe, des steileren Dachs sowie der veränderten Baukante zum Irrgänge in seiner Besonnung von Westen /Südwesten tatsächlich etwas stärker beeinträchtigt. Nachdem von Süden und z.T. Südwesten die Besonnung aber nach wie vor uneingeschränkt gegeben ist, bleibt der Grad der Einschränkung in einem für die innerstädtische Lage durchaus üblichen und zumutbaren Maß. Im Übrigen eröffnet der Rahmenplan dem Einwender gleichermaßen die Möglichkeit, das Grundstück in das Irrgänge auszudehnen und moderat nachzuverdichten.</p> <p>Während der Bauphase kann es aufgrund der geplanten Quartiersgarage unter dem Platzbereich des Irrgänge zu einer erschwerten Zufahrt zu den bestehenden Garagen im Bereich des Irrgänge kommen. Sollte kurzzeitig keine Zufahrt mehr möglich sein, werden den Anwohnern für die Dauer der Maßnahme Alternativ-Parkplätze angeboten.</p> <p>Regelungen zum Baulärm sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Generell gelten hier die Richtwerte der einschlägigen Normen. Diese werden in der Baugenehmigung verankert.</p> <p>Verlässliche Termin- und Bauablaufpläne werden erst möglich sein, wenn</p>
---	--

<p>Schwierigkeiten habe bei der Neuvermietung hinsichtlich der angekündigten Bauvorhaben.“</p>	<p>Planungsrecht besteht. Die Zeitfenster der Baumaßnahmen können somit erst nach dem Satzungsbeschluss verlässlich definiert werden. Die Vorhabenträgerin wird die betroffenen Anwohner rechtzeitig über mögliche Behinderungen oder Einschränkungen informieren.</p>
<p><u>Einwender 3, Schreiben vom 21.01.2015</u> (s. Anlage 5.3)</p> <p>„Gegen das geplante Bauvorhaben Quartiersgarage Irrgänge legen wir aus nachstehenden Gründen Einspruch ein:</p> <p>Das Gelände ist für den geplanten Tiefgaragenbau nicht geeignet, da die Zufahrtswege zur Tiefgarage zu einem Verkehrsstau führen. Es wird in Ihren Planungen offensichtlich nicht berücksichtigt, dass das Hotel Stern täglich mehrmals mit Anlieferungen und Abholservice durch große LKWs und Transporter für die Andienung von Lebensmitteln, Wäsche etc. sowie für die Essensrestentsorgung (mit Spezialfahrzeugen), Restmüll- und Biomüll- sowie Papiermüllentsorgung und dergleichen mehr die sehr beschränkten Zufahrtswege, die geplante Tiefgarageneinfahrt und die naheliegende Hoteleinfahrt blockiert. In Chaos ist somit nicht zu vermeiden. Die bisherigen dadurch entstehenden Belästigungen werden erheblich vermehrt.</p> <p>Ein Wendemanöver ist den LKWs unmöglich durch die geplante Ausdehnung / Überschreitung der Baulinie des Hauses der Stern gasse 9.</p> <p>Durch den Aushub der Baugrube werden die Häuser in ihrer Substanz massiv geschädigt. Risse und Setzungen sind die Folge. Es werden auf die Bauherren erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen.</p>	<p>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Aufzug im Gebäude Irrgänge 5, die Ausfahrt über einen separaten Aufzug im Gebäude Stern gasse 9. Durch die beiden voneinander getrennten Ein- und Ausfahrtsbereiche erreicht das System eine Leistungsfähigkeit, die einen Rückstau durch wartende Fahrzeuge vor der Einfahrt in aller Regel verhindert. Die Tatsache, dass die Tiefgarage mit Ausnahme von Hotelgästen ausschließlich für feste Mieter oder Eigentümer zur Verfügung steht, lässt wesentlich geringere Ein- und Ausfahrten erwarten, als dies in einer öffentlichen Garage der Fall wäre. Eine Untersuchung der konkreten Situation durch einen Hersteller von Aufzugsystemen geht davon aus, dass lediglich in Einzelfällen mit 1 bis 3 wartenden Fahrzeugen vor der Einfahrt zu rechnen sei. Nachdem sowohl die Zufahrt zum Irrgänge als auch die anschließende Platzfläche von ruhendem Verkehr befreit und verkehrsberuhigt wird, ist selbst in solchen Fällen, in denen Fahrzeuge vor der Einfahrt warten, nicht mit Behinderungen zu rechnen, die zu chaotischen Verhältnissen führten. Die Andienung des Hotels Stern wird insoweit von der Einfahrt der Tiefgarage entzerrt, als mit dem Eigentümer Aufstellflächen für Andienungsfahrzeuge vornehmlich auf dem eigenen Grundstück nördlich des Gebäudes Irrgänge 5 vereinbart werden. Bei einer Durchfahrtsbreite zum Irrgänge von 9 m können Lieferfahrzeuge wartende Autos ohne Weiteres passieren.</p> <p>Das Wenden von Lieferfahrzeugen auf dem Platzbereich des Irrgänge ist nicht notwendig, da eine Durchfahrtsverbindung über den verkehrsberuhigten Bereich zur Ulmer gasse besteht.</p> <p>Vor Baubeginn wird an den umliegenden Gebäuden von der Vorhabenträgerin ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, um Schadensfälle gegebenenfalls nachvollziehen und zweifelsfrei zuordnen zu</p>

<p>Durch die Aufstockung der Gebäude Sterngasse 9 und Gebäude Hotel Stern kommt den anderen Anwohnern in ihren Wohnungen jegliches Sonnenlicht abhanden. Dies bedeutet eine absolute Minderung der Wohnqualität als auch eine Wertminderung für die Gebäude.</p> <p>Durch eventuell erforderliche Ausgrabungen verzögert sich die Baumaßnahme enorm und bedeutet eine unzumutbare Belastung für die Anwohner, Arztpraxen u.a.</p> <p>Durch die Baumaßnahme werden sowohl im Bereich Irrgängele als auch in der Sterngasse mehr als 30 Parkplätze vernichtet. Die erheblichen Kosten, deren Höhe noch nicht absehbar ist und die Unannehmlichkeiten, die durch den Tiefgaragenneubau entstehen, sind</p>	<p>können.</p> <p>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 Irrgängele 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 Irrgängele zugewandte Platzkante ausbilden zu können. Der Rahmenplan sieht in der Regel 4 Vollgeschosse vor. Dies orientiert sich an der Oberkante des bereits heute vorherrschenden Höhenprofils im Quartier von 3 bis 4 Vollgeschossen bis zur Traufe. Die 5 Vollgeschosse des geplanten Eckgebäudes weichen 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 überragen. Diese moderate Erhöhung ist gerade in Hinblick auf die hervorgehobene Lage am Eingang zum Irrgängele 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>Eine unzumutbare Verschattung geht von dem Vorhaben auf keines der umliegenden Gebäude aus. Die Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude bleibt in einem für innerstädtische Verhältnisse gängigen Maß erhalten.</p> <p>Die archäologische Grabung wird in Abschnitten vorgenommen, so dass die Belastung für die Anlieger begrenzt bleibt. Die einzelnen Grabungsschritte werden von einem Logistikplan begleitet, der Behinderungen eingrenzt bzw. Provisorien erarbeitet. Im Übrigen werden die Grabungsarbeiten eng mit den Baumaßnahmen verzahnt, so dass die Verzögerungen minimiert werden.</p> <p>Um dem Stellplatzbedarf sowohl der Vorhabenträger als auch der Bewohner im Quartier gerecht werden zu können, soll die</p>
---	---

für die Schaffung von 50 neuen Parkplätzen in keiner Weise zu rechtfertigen. Erschwerend ist anzumerken, dass die Hälfte der Parkplätze den beiden Bauherren zur Verfügung steht und nur die andere Hälfte für die Anwohner gedacht ist. Die für die Anwohner verbleibenden Garagenplätze sind von den Hauseigentümern teuer zu erwerben und der Erwerb ist mit einer Renovierungsklausel verbunden. Hinzu kommen die laufenden Kosten, die durch die Tiefgarage entstehen.

Die erforderliche Tiefgaragenbelüftung und -entlüftung bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner und Bürger.

Die geplante Grünfläche wird vermutlich Personen anziehen, die sich dort gut abgeschottet vom Durchgangsverkehr aufhalten können. Es ist unverständlich, dass der Bereich der Sterngasse, der im vergangenen Jahr aufwändig zu einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet wurde, jetzt wieder rückgebaut zu einer Durchgangsstraße werden soll unter Verzicht auf die bestehenden Kurzzeitparkplätze, die für die ansässigen Geschäfte notwendig sind.

Tiefgarage nun 3 Parkebenen erhalten. Insgesamt stehen dann 107 Stellplätze zur Verfügung. Die ca. 35 baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Bauvorhaben Sterngasse 9 und Irrgänge 5 werden weitestgehend in den Untergeschossen der beiden Gebäude untergebracht. Die übrigen Stellplätze unter der öffentlichen Fläche des Irrgänge stehen somit prinzipiell für den Erwerb bzw. zur Anmietung zur Verfügung. Um auf die Belegung eines bestimmten Kontingentes dieser Stellplätze Einfluss nehmen zu können, wird die Stadt vorauss. eine Ebene der Tiefgarage unter dem Irrgänge von der Vorhabenträgerin erwerben und die Stellplätze an solche Eigentümer im Wengenviertel weiterveräußern, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ihre Gebäude modernisieren oder aufstocken. Im Übrigen ist es nicht Aufgabe der Stadt, zugunsten von Privatpersonen kostenfreie Stellplätze im öffentlichen Raum herzustellen.

Die Anzahl der bestehenden Stellplätze im Irrgänge wird durch das Angebot in der neu zu schaffenden Tiefgarage bei Weitem kompensiert. Im Unterschied zu heute stehen diese Stellplätze dann nicht mehr der Allgemeinheit sondern den Nutzern vor Ort zur Verfügung. Für die Öffentlichkeit gibt es in kurzer Entfernung zahlreiche Parkangebote; mit dem Bau der Sedelhöfe und dem Parkhaus unter dem Bahnhofplatz werden in unmittelbarer Nachbarschaft zudem weitere, umfangreiche Parkplatzkapazitäten geschaffen. Der Bau der Tiefgarage unter dem Irrgänge schafft die Voraussetzung, das Irrgänge von Parkplätzen und Parksuchverkehr zu befreien und als einen qualitätvollen Freiraum neu zu gestalten.

Die Ausführung der Tiefgaragenbelüftung ist nicht Sache des Bebauungsplans sondern muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Selbstverständlich ist die Tiefgarage so zu entlüften, dass dadurch keine Belästigungen für Passanten und Anwohner entstehen.

Der Umbau der neuen Platzoberfläche im Irrgänge wird Gegenstand einer Mehrfachbeauftragung (Gutachterverfahren) sein. Auf diese Weise soll eine qualitätvolle Gestaltung sichergestellt werden, die einerseits den Bedürfnissen der Anlieger, andererseits der zentralen Lage des Platzes in der Ulmer Innenstadt Rechnung trägt. Generell gilt, dass der öffentliche Raum allen Bürgerinnen und Bürgern gleichermaßen zur

	Verfügung steht. Eine Umgestaltung bzw. eine Umwidmung der Stern gasse ist weder geplant noch erforderlich. Entgegen der Annahme des Einwenders wird sich der Verkehr durch die Maßnahme eher verringern, da der Parksuchverkehr im Irrgänge unterbunden wird.
--	--

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

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen</u> <u>Denkmalpflege, Schreiben vom 01.08.2014</u> (Anlage 5.4)</p> <p>Auf das o.g. Vorhaben wird von Seiten des Fachbereiches Archäologische Denkmalpflege beim im Regierungspräsidium Tübingen einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 85, wie folgt Stellung genommen:</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 Archivalienauswertung durch M. Nummerger 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 also davon ausgegangen werden, dass unter dem gegenwärtigen Bodenbelag noch große Teile</p>	

<p>der archäologischen Kulturdenkmale erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.</p> <p>Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmälern 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 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. Wir bitten um Übernahme folgender Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanes:</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 öffentlich-rechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vor, wonach die Kosten der Rettungsgrabungen 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 wurden unter Punkt 3.3. in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p>Die Vorhabenträgerin steht mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits in Kontakt mit dem Ziel, eine entsprechende Grabungsvereinbarung abzuschließen. Die Kostenübernahme entsprechend der Grabungsvereinbarung wurde im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verankert.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben</u></p>	

<p><u>vom 12.11.2014</u> (s. Anlage 5.5)</p> <p>„(...) Unsere Stellungnahme vom 31.08.2014 gilt unverändert weiter.“</p>	<p>Die Telekom betreibt eine Hausanschlussleitung von der Sterngasse über das Irrgängele zum Gebäude Irrgängele 3. Aufgrund der geplanten Quartierstiefgarage wurde in Abstimmung mit der Telekom festgelegt, dass diese über der Tiefgarage (innerhalb der Überdeckung) verlegt werden kann. Der geplante Aufbau der Tiefgaragenüberdeckung ist für eine Verlegung der Leitung in einem Leerrohr ausreichend dimensioniert.</p> <p>Diese Regelung wurde im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verankert. Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH,</u> <u>Schreiben vom 21.11.2014</u> (s. Anlage 5.6)</p> <p>„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sterngasse - Irrgängele“ in Ulm wurde von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange geprüft.</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 31.07.2014 hingewiesen wurde, befinden sich im Plangebiet Fernwärmeleitungen der FUG wie auch Trinkwasser- und Stromnetzleitungen der Stadtwerke.</p> <p>Inhaltlich bleibt diese Stellungnahme bezogen auf die geplanten Ausbaubereiche und den derzeit bestehenden Strom-, Trinkwasser - und Fernwärmeleitungen der FUG und deren bisher nicht komplett geklärten Sicherung und erforderlichen Umlegung im späteren Bauabschnitt der Tiefgarage Irrgängele der Einspruch der Stadtwerke bestehen.</p> <p>Erst nach schriftlicher Auftragserteilung durch den Investor zur Verlegung dieser Versorgungsleitungen und deren Kostentragung, sind die Stadtwerke bereit, den</p>	<p>Die neu geplante Quartiersgarage im Platzbereich des Irrgängele kreuzt einige Leitungstrassen der SWU und der FUG; diese müssen umverlegt werden. Mit SWU und FUG haben erste Sparten Gespräche stattgefunden. Dabei wurden bereits Lösungswege erörtert:</p> <p>Die SWU betreibt innerhalb des Plangebiets eine Strom und eine Wasserleitung, welche von der Sterngasse über das Irrgängele zum Gebäude Irrgängele 3 führen. Diese Leitungen werden künftig nur noch bis zum Gebäude Irrgängele 5 geführt. Das Gebäude Irrgängele 3 wird künftig über neu zu verlegende Leitungen von der Ulmergasse aus angebunden.</p> <p>Die Fernwärmeleitung der FUG verläuft von der Sterngasse aus über das Irrgängele bis zum Gebäude Irrgängele 3. Aufgrund der unterschiedlichen Transportmedien (Heißwasser bzw. Dampf) ist ein Anschluss des Gebäudes Irrgängele 3 an die Leitung in der Ulmergasse nicht möglich. Die bestehende Leitung von der Sterngasse aus muss daher durch das Untergeschoss des Gebäudes Irrgängele 5 bis an das Grundstück Irrgängele 3 herangeführt werden.</p> <p>Die Kosten werden generell von der Vorhabenträgerin als der Verursacherin der Maßnahme getragen; ein entsprechender Passus wurde im Durchführungsvertrag zu</p>

<p>Einspruch aufzuheben.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der FUG Fernwärme Ulm GmbH, der Stadt Ulm VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mochten wir auch hiermit noch einmal bitten.</p>	<p>diesem Bebauungsplan verankert. Sollten durch die Umverlegung der Leitungen Synergieeffekte für die Erschließung von noch unbebauten Grundstücken entstehen, wird die genaue Kostenaufteilung mit dem jeweiligen Leitungsträger abgestimmt.</p>
<p><u>Stadt Ulm, SUB V, Schreiben vom 05.12.2014</u> (s. Anlage 5.7)</p> <p>„Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz und Altlasten, Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe (EBU) der Stadt Ulm, Schreiben vom 12.12.2014</u> (s. Anlage 5.8)</p> <p>„Abwasserwirtschaft (Abt I):</p> <p>Im Bereich der geplanten Tiefgarage verlaufen drei Mischwasserkanäle der EBU.</p> <p>Wie bereits besprochen kann der Kanal vom Irrgänge zur Sterngasse gekürzt werden. Vom Vorhabenträger ist in Abstimmung mit den EBU ein neuer Endschacht herzustellen und am Schacht 2 eine Abmauerung vorzunehmen. Der Hausanschluss des Irrgänge 5 ist vom Vorhabenträger auf die geplante Leitungsverkürzung anzupassen.</p> <p>Der Kanal vom Irrgänge zur Ulmergasse (von Schacht 2 nach Schacht 3) bleibt bestehen. Bei den Arbeiten für die Tiefgarage ist dieser zu schützen. Die von den EBU am 09.09.2014 durchgeführte Kamerabefahrung dient hierfür als Beweissicherung.</p> <p>Für die Kanalhaltung von Schacht 4 nach Schacht 3 haben wir ebenfalls eine Kanalbefahrung durchgeführt und festgestellt, dass am Schacht 4 noch ein privater Kanalanschluss besteht. Hierfür muss von Seiten des Vorhabenträgers eine Lösung gefunden werden. Sollte keine gefunden werden, ist die Tiefgarage zu verkleinern und an der Ostseite ein Korridor für einen neuen Mischwasserkanal vorzusehen. Die Kosten einer Kanalumlegung sind vom Vorhabenträger zu tragen.</p> <p>Wegfallende Kanalanschlüsse der Straßenentwässerung sind fachmännisch zu verschließen. Wenn möglich, sollten diese für die neue Platzentwässerung weiterverwendet werden.</p>	<p>Die Vorschläge und Forderungen der EBU wurden aufgenommen und im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verankert.</p>

<p>Bei der Haltung von Schacht 1 nach Schacht 3 besteht von Seiten der EBU ein Erneuerungsbedarf. Die EBU werden diese Leitung im Zuge der Tiefgaragenbaus erneuern. Wir bitten Sie, dies in der Bauablaufplanung für die Tiefgarage zu berücksichtigen.</p> <p>Die zukünftige Platzentwässerung ist auf die geplante Kanalisation vorzunehmen.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 23.12.2014</u> (s. Anlage 5.9)</p> <p>„Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.</p> <p>Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Gerade eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Gerade bei der Zielgruppe, „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p>	<p>Bei der Planung der Gebäude sowie der öffentlichen Freiflächen werden hohe gestalterische Maßstäbe angelegt, die der innenstädtischen Lage des Quartiers Rechnung tragen. Ein hohes Maß an Nutzungsmischung ist angesichts bestehenden Geschäfts- und Wohnbebauung im Quartier sowie der daran ausgerichteten Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Die Verlagerung der Parkplätze in eine Tiefgarage unter dem Irrgänge und die anschließende Neugestaltung der öffentlichen Flächen zu einem begrünten Quartiersplatz schaffen Raum für soziale Kontakte.</p> <p>Auf den Baugrundstücken selbst kann in Anbetracht der verdichteten Innenstadtlage kein Spielplatz geschaffen werden. Die nächstgelegene Spielmöglichkeit befindet sich auf der Stadtmauer am Wengentor; große innerstädtische Spielplätze befinden sich am Karlsplatz sowie im Bereich Kleine Blau/Lautenberg. Inwieweit im Zuge der Umgestaltung des Irrgänge Angebote für Kinder geschaffen werden können, muss im Rahmen des geplanten Gutachterverfahrens erörtert werden.</p> <p>Die Anregung wird im Zuge des anstehenden</p>

<p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung hinzuwirken, um sog. Angsträume (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium hingewiesen werden.“</p>	<p>Gutachterverfahrens für das Irrgänge berücksichtigt.</p> <p>Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Vorhabenträgerin ist eng in das Verfahren eingebunden und erhält alle Anregungen und Empfehlungen zur Kenntnis. Ein textlicher Verweis im Bebauungsplan auf die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle ist damit verzichtbar.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm Einsatz/Verkehr, Schreiben vom 30.12.2014</u> (s. Anlage 5.10)</p> <p>„Bei der Gestaltung der Garagenausfahrt / Aufzugsausfahrt an der Westseite des Gebäudes Sterngasse sollte darauf geachtet werden, Sichtbehinderungen auf die Nutzer der bevorrechtigten Verkehrsfläche zu vermeiden. Zugleich sollte geprüft werden, wie Passanten und andere Verkehrsteilnehmer (zum Beispiel durch Möblierung) von der Ausfahrt weggeleitet werden können, damit das Ausfahren ohne direkten Konflikt erleichtert wird.“</p>	<p>Die Gestaltung der öffentlichen Flächen etwa durch Möblierung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Gebäudes, insbesondere der Tiefgaragenausfahrt, an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Sachverhalt wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt.9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.01.2015</u> (s. Anlage 5.11)</p> <p>„Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 19.08.2014 (Az. 2511//14-06453) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung ausreichend berücksichtigt.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 07.01.2015</u> (s. Anlage 5.12)</p> <p>„Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat zum Entwurf des Bebauungsplans keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

6.4 Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.08.2014 bis zum 22.08.2014 wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahmen der Verwaltung:</p>
--	---------------------------------------

<u>Einwender 1, Schreiben vom 17.08.2014 (Anlage 6.1)</u> <i>Die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sind weitestgehend gleichlautend mit der Stellungnahme des Einwender 1 zur öffentlichen Auslegung (Schreiben vom 17.12.2014, Anlage 5.2).</i>	Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Einwender 1, Schreiben vom 17.12.2014 verwiesen.
--	---

6.5 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 26 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und 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 vom 18.07.2014 (Anlage 6.2)</u> „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. 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.“	Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2014 (s. Anlage 5.5) verwiesen.

<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><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 24.07.2014 (Anlage 6.3)</u></p> <p><i>Die vorgebrachten Anregungen sind weitestgehend gleichlautend mit der Stellungnahme des Polizeipräsidium Ulm Einsatz/Verkehr vom 30.12.2014 (Anlage 5.10 der Sitzungsvorlage).</i></p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Polizeipräsidium Ulm Einsatz/Verkehr (s. Anlage 5.10) verwiesen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/ Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 31.07.2014 (Anlage 6.4)</u></p> <p>„Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG wie auch Strom- und Trinkwassernetzleitungen der Stadtwerke und Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Ulm. Aktuell erfolgt die Versorgung der Häuser Irrgänge 3 und 6 mit Fernwärme, Strom und Trinkwasser aus der Sterngasse. 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>Die geplante Quartiersgarage kreuzt im Platzbereich des Irrganges eine Reihe von Leitungstrassen der SWU, der FUG sowie der EBU; diese müssen umverlegt werden. 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 Sterngasse 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 Ulmergasse aus an die Netze angebunden. Diese Leitungen können künftig auch zur Versorgung der Grundstücke am südlichen Rand des Irrganges herangezogen werden.</p> <p>Der Kanal der EBU verläuft von der Sterngasse aus über das Irrgänge bis zum Gebäude Irrgänge 3, ein weiterer Kanal erschließt das Gebäude Irrgänge 3 von der Ulmergasse aus. Der Kanal, der von der Sterngasse aus in Irrgänge führt, kann vor der geplanten Quartiersgarage gekappt werden. Das Gebäude Irrgänge 3 wird dann über den zweiten Kanal zur Ulmergasse hin entwässert.</p> <p>Die Fernwärmeleitung der FUG verläuft von der Sterngasse 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 Ulmergasse nicht</p>

<p>Im mittleren Teil des Irrgänge befindet sich ein städtischer Straßenbeleuchtungsmast, der über ein Erdkabel aus der Sterngasse angeschlossen wurde und direkt auf der geplanten Tiefgarage steht. Zusätzlich ist am Haus Sterngasse 9 eine Verankerung zur Freileitungsabspannung eines weiteren Leuchtkörpers installiert, der durch den geplanten Abbruch von Haus Nr. 9 zurück gebaut werden muss.</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>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 Sterngasse 9 muss während der Bauzeit 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</u> <u>Denkmalpflege, Schreiben vom 01.08.2014</u> <u>(Anlage 6.5)</u></p> <p><i>Die vorgebrachten Anregungen sind weitestgehend gleichlautend mit der</i></p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidium</p>

<u>Stellungnahme des Regierungspräsidium Tübingen – Referat 26 Denkmalpflege vom 01.08.2014 (Anlage 5.4 der Sitzungsvorlage).</u>	Tübingen Denkmalpflege (s. Anlage 5.4) verwiesen.
<u>Handwerkskammer Ulm</u> , Schreiben vom 12.08.2014 (Anlage 6.6) Die Handwerkskammer Ulm trägt keine Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> , Schreiben vom 19.08.2014 (Anlage 6.7) Allgemeine Hinweise zu Geodaten. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk entnommen werden.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Bauausführung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

7. **Änderungen am Bebauungsplan**

Die Kubatur des Projektes hat sich im Zuge der Öffentlichen Auslegung nicht verändert; lediglich an Dachaufbauten und Fassaden wurden gestalterische Korrekturen vorgenommen. Infolge einer sich abzeichnenden, hohen Nachfrage an Stellplätzen im Quartier ist über die zunächst geplanten 2 Tiefgaragengeschosse hinaus nun eine dritte Ebene unter dem Irrgänge geplant. Insgesamt sollen 107 Stellplätze (zuvor 84 Stellplätze) hergestellt werden. Der zusätzliche Erschließungsverkehr kann durch die vorhandenen/geplanten Erschließungsanlagen aufgenommen werden. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Infolge der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden folgende Planänderungen erforderlich:

- Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Ulm GmbH auf den Grundstücken Flst.Nr. 97,97/4, 97/3 (Irrgänge 5) zugunsten des Grundstücks Flst.Nr. 97/5 (Irrgänge 3)

Ferner wurde der Standort des zu pflanzenden Baumes entsprechend der vertieften Tiefgaragenplanung angepasst.

Durch die genannten Änderungen werden weder öffentliche noch nachbarliche Belange über das bisherige Maß hinaus berührt; eine erneute Planauslegung ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden.

8. **Durchführungsvertrag**

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 8 bei.

9. **Satzung**

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 31.03.2015 hierzu festgelegt werden.

