

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.09.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2015	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 422/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 9"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	7	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung	(Anlage 5.1 – 5.7)
	10	Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	(Anlage 6.1 – 6.10)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse, Ansichten, Perspektiven	(Anlage 7.1 – 7.8)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 8)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bleichstraße 9“ 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 "Bleichstraße 9" in der Fassung vom 15.09.2015 als Satzung zu erlassen sowie die Begründung vom 15.09.2015 hierzu festzulegen.

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

Jescheck

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Neubebauung des Grundstückes Flst. Nr. 591 (Bleichstraße 9).

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 in der Fassung 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 räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs geändert:

- Bebauungsplan Nr. 142/24 gen. durch Erlass des RP Nordw. vom 08.03.1956 Nr. I 5 Ho-2206-60-Ulm/6

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.12.2014 (siehe Niederschrift § 425)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.52 vom 30.12.2014
- c) Frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.01.2015 bis zum 23.01.2015
- d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 09.06.2015 (s. Niederschrift § 177)
- e) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.25 vom 18.06.2015
- f) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 29.06.2015 bis einschließlich 31.07.2015.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Neuentwicklung seines Grundstücks Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9). Die auf dem Grundstück bestehende 1-geschossige Bebauung soll abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 142/24. Das angestrebte Neubauprojekt kann mit den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm und der Sanierungstreuhand Ulm GmbH ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der vorliegende Entwurf sieht auf der Nordseite des Grundstücks Flurstück Nr. 591 (Bleichstraße 9), direkt angrenzend an die Bleichstraße und an die östlich verlaufende Grundstückszufahrt Flurst. Nr. 590, einen flachgedeckten, 5-geschossigen Baukörper zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Die Gebäudeoberkante des rückversetzten Staffelgeschosses liegt bei etwa 17,60 m, die Brüstungshöhe über dem letzten Vollgeschoss bei etwa 15,60 m über dem Niveau der Bleichstraße. Dachform und Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes orientieren sich am städtebaulichen Rahmenplan für das unmittelbar angrenzende Dichterviertel Nord (vgl. GD 462/14).

Im Erdgeschoss werden eine gewerbliche Einheit sowie eine Wohneinheit geschaffen; auf den übrigen Geschossen ist Wohnnutzung vorgesehen (insgesamt 10 Wohneinheiten). Diese Nutzungsmischung entspricht den städtebaulichen Zielen im Sinne eines besonderen Wohngebiets mit untergeordneten gewerblichen Anteilen. Um für künftige Bedarfe eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Standort städtebaulich vertretbaren Nutzungen eines besonderen Wohngebiet (§ 4a BauNVO) erweitert. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans flexibel genutzt werden; ab dem 2. Obergeschoss ist Wohnnutzung zwingend herzustellen.

Generell gilt Grenzbebauung; an der Westseite des Grundstücks (Sondersituation Blockecke) hält der Neubau den erforderlichen Grenzabstand ein. Hier befindet sich die Zufahrt über eine bereits bestehende Rampe zu den Stellplätzen im Tiefgeschoss. Insgesamt können 7 Stellplätze hergestellt werden.

Im Rahmen der Diskussion des Fachbereichsausschusses zum Auslegungsbeschluss wurde angeregt zu prüfen, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden könne. Die beauftragten Architekten haben daraufhin verschiedene Möglichkeiten überprüft:

– Doppelparksysteme

Hydraulische Doppelparksysteme (jeweils zwei Fahrzeuge übereinander) benötigen eine größere lichte Höhe als konventionelle Tiefgaragengeschosse. Die notwendige Rampenlänge zur Erschließung eines entsprechend tieferen Niveaus der Ebene -1 kann unter Beachtung der gesetzlichen Neigungswinkel auf dem Grundstück Bleichstraße 9 nicht untergebracht werden. Alternativ müsste unter Beibehaltung der auf dem Grundstück möglichen Rampenlänge die zusätzliche Höhe der Tiefgaragenebene nach oben abgetragen werden – mit dem Ergebnis, dass das Erdgeschoss (inkl. der

Ladeneinheit) ins Hochparterre gelegt und die gesamte Garten-/Hofseite um ca 1,50 m über das natürliche Geländeiveau angehoben werden müsste. Dies hätte gravierende Nachteile für die Innenhofgestaltung am Übergang zu den benachbarten Grundstücken.

- Autoaufzug
Ein Autoaufzug müsste in das Erdgeschoss des Hauses integriert werden. Dies würde einerseits dazu führen, dass auf eine Nutzungseinheit im Erdgeschoss verzichtet werden müsste und die Erdgeschossfassade von einer Garageneinfahrt unterbrochen würde. Zum Andern könnte die notwendige Anzahl der Stellplätze auch per Autoaufzug nicht auf einer Tiefgaragenebene untergebracht werden. Ein zweites Tiefgaragengeschoss wäre in Anbetracht des schwierigen Baugrunds und des hochstehenden Grundwasserspiegels nur mit einem sehr hohen technischen Aufwand und unzumutbaren Investitionskosten verbunden.

Unter den gegebenen Bedingungen und in Abwägung der verschiedenen Szenarien erweist sich das Ausgangsszenario eines konventionellen, über eine Rampe erschlossenen Tiefgaragengeschosses als das geeignetste. Die bereits heute sehr gute, und in naher Zukunft exzellente Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV und den Fernverkehr rechtfertigt den Verzicht auf einen Teil der notwendigen Stellplätze (7 nachgewiesene Stellplätze bei 10 Wohneinheiten).

6.2. Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde vom 29.06.2015 bis einschließlich 31.07.2015 durchgeführt. Aus der Bürgerschaft wurden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau, Kreisgesundheit
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm - SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Polizeipräsidium Ulm</u>, Schreiben vom 22.06.2015 (Anlage 5.1)</p> <p>„In der ersten Anhörung haben wir Bedenken wegen der Sichtverhältnisse an der TG-Ausfahrt in den Gehweg (Schulweg!) angemeldet und zudem Anregungen zur Kriminalprävention</p>	<p>Die Anregung zur Verbesserung der Sichtverhältnisse mittels einer angeschrägten Eckausbildung kann aufgrund der besonderen städtebaulichen Konfiguration an einer</p>

<p>gegeben. Nachdem augenscheinlich in der nun öffentlich ausgelegten Fassung keine unserer Bedenken/Anregungen Niederschlag gefunden haben, wiederholen wir diese Bedenken und bitten um nochmalige Überprüfung.“</p>	<p>spritzwinkligen Blockecke nicht ohne Weiteres umgesetzt werden. Notwendige Kompensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksausfahrt (z.B. durch Anbringung eines Spiegels) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p> <p>Den allgemeinen Anregungen zur Kriminalprävention (Nutzungsmischung, wohnortnahe Versorgung) wird einerseits mittels Festsetzung eines gemischten Nutzungsspektrums innerhalb des Planungsgebiets, andererseits mit den übergeordneten Zielen des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ Rechnung getragen. Die weiteren Themen (Farbgebung, einbruchhemmende Maßnahmen) werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm,</u> Schreiben vom 29.06.2015 (Anlage 5.2)</p> <p>„Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG grundsätzlich keine Einwände.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm,</u> Schreiben vom 13.07.2015 (Anlage 5.3)</p> <p>„Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u> Schreiben vom 13.07.2015 (Anlage 5.4)</p> <p>„Unsere Stellungnahme vom 29.12.2014 gilt unverändert weiter.“</p>	<p>Die Stellungnahme vom 29.12.2014 wurde bereits geprüft und wird entsprechend den Ausführungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt (vgl. Ausführungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiter unten).</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8,</u> <u>Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege,</u> Schreiben vom 27.07.2015 (Anlage 5.5)</p> <p>„Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die unten angefügte Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen.</p> <p>Die mittelalterarchäologische Denkmalpflege verweist auf die Stellungnahme vom 30.01. und den dort vorgetragenen archäologischen Belangen.“</p>	<p>Die in der Stellungnahme vom 30.01.2015 aufgeführten Belange wurden berücksichtigt (vgl. Ausführungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiter unten).</p>

<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung</u> Schreiben vom 31.07.2015 (Anlage 5.6)</p> <p>„Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.“</p>	<p>Auf die Äußerungen zum Thema Hochwasserschutz, die das Regierungspräsidium Tübingen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht hat, wird verwiesen (s. u.).</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm,</u> Schreiben vom 16.07.2015 (Anlage 5.7)</p> <p>„Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bleichstraße 9“.</p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt1): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>

6.3. Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 07.01.2015 bis einschließlich 23.01.2015 durchgeführt. Aus der Bürgerschaft wurden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau, Kreisgesundheit
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Stadt Ulm - SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u> Schreiben vom 29.12.2014 (Anlage 6.1)</p> <p>„Im nördlichen Gehsteigbereich des Baufeldes haben wir TK-Linien in Bestand. Hierbei handelt es sich um zwei Kabelformsteine, die mit Kupfer- und Glasfaserleitungen bestückt sind. Sollten Änderungen oder Anpassungen im öffentlichen Bereich notwendig sein, sind die dadurch entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt. Die Kosten für eventuelle Änderungen oder Anpassungen werden vom Verursacher getragen.</p> <p>Die örtlich zuständige PTI der Deutsche Telekom Technik GmbH wird bei Baumaßnahmen frühzeitig schriftlich informiert und in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm,</u> Schreiben vom 16.01.2015 (Anlage 6.2)</p> <p>„Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bleichstraße 9“.</p> <p>Abwasserwirtschaft (Abt1): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH,</u> Schreiben vom 20.01.2015 (Anlage 6.3)</p> <p>„Gegen den geplanten Abbruch und die spätere Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus bestehen von Seiten der Stadtwerke keine Einwände. Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen möglich.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1</u></p>	

<p><u>Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz Donau- Iller,</u> Schreiben vom 22.01.2015 (Anlage 6.4)</p> <p>„Von Seiten HWGK besteht bei HQ100 keine Betroffenheit. Bei HQextrem ist der Bereich komplett überflutet. Die Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen sollten im Rahmen des Bebauungsplans darüber informiert werden. Eine nachrichtliche Übernahme der HQextrem-Linie im Bebauungsplan wird angeregt.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 23.01.2015 (Anlage 6.5)</p> <p>„Geotechnik: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise und Anregungen vorgetragen:</p> <p>Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>

<p>Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Geotopschutz: Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm,</u> Schreiben vom 23.01.2015 (Anlage 6.6)</p> <p>„Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG keine Einwände.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm,</u> Schreiben vom 26.01.2015 (Anlage 6.7)</p> <p>„Die Nachbarschaft des Plangebietes ist durch eine Gemengenlage aus Wohnen, Gewerbe und Handwerk geprägt. Um diese Nutzungsmischung – auch langfristig – zu erhalten, sollte das Plangebiet als Mischgebiet das § 6 BauNVO ausgewiesen werden.“</p>	<p>Die zulässigen Nutzungen des festgesetzten „besonderen Wohngebietes“ gem. § 4a BauNVO stimmen weitgehend mit den zulässigen Nutzungen des „Mischgebietes“ gem. § 6 BauNVO überein. Die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes ist also auch über die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes gewährleistet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm,</u> Schreiben vom 26.01.2015 (Anlage 6.8)</p> <p>„Aus verkehrlicher Sicht: Die Tiefgaragenausfahrt, neben der der Baukörper direkt an den Gehweg grenzt, verhindert insbesondere nach rechts eine sichere Sichtbeziehung zu den bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs (zu denen auch schwerer zu erkennende Rollstuhlfahrer und radelnde Kinder bis zum zehnten Lebensjahr gehören). Sie stellt damit sehr hohe Anforderungen an die Aufmerksamkeit des Ausfahrenden und erlaubt ihm allenfalls ein vorsichtiges Hineintasten. Durch den Neubau hätte sich die planerische Chance ergeben, durch eine angeschrägte Eckausbildung des Baukörpers im EG die Sicht nach rechts zu verbessern und damit die Sicherheit zu erhöhen.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dazu nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht:</p>	<p>Die Anregung zur Verbesserung der Sichtverhältnisse mittels einer angeschrägten Eckausbildung kann aufgrund der besonderen städtebaulichen Konfiguration an einer spritzwinkligen Blockecke nicht ohne Weiteres umgesetzt werden. Notwendige Kompensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an der Grundstücksausfahrt (z.B. durch Anbringung eines Spiegels) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Klärung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>

<p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang 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. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p>	<p>Den allgemeinen Anregungen zur Kriminalprävention (Nutzungsmischung, wohnortnahe Versorgung) wird einerseits mittels Festsetzung eines gemischten Nutzungsspektrums innerhalb des Planungsgebiets, andererseits mit den übergeordneten Zielen des Sanierungsgebiets „Dichterviertel“ Rechnung getragen.</p>
<p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>Damit einbruchshemmende 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 Ulm hingewiesen werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8, Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege, Schreiben vom 30.01.2015 (Anlage 6.9)</u></p> <p>„Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege: Das Baugrundstück liegt nahe der heutigen Bleichstraße 16, wo sich die heute abgegangene Lohmühle befunden hat. Für 1555 ist deren Neubau an dieser Stelle belegt. Nach mehrmaliger Umnutzung wurden die Gebäude</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>samt technischer Einrichtung 1924/26 abgebrochen. Direkt westlich angrenzend zur Bleichstraße 9 zeigt die Urkunde SO 12/61 von 1828 einen heute verfüllten und überbauten Kanal zwischen der Kleinen Blau und der Großen Blau. Ursprünglich diente er zur Regulierung der Wassermenge der Kleinen Blau. Es ist nicht bekannt, wann der hier kartierte Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte spätestens mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt. Aufgrund dieser Sachlage ist davon auszugehen, dass auch auf dem Baugrundstück Bleichstraße 9 im Bereich Spuren einer neuzeitlichen handwerklichen Nutzung vorhanden sein könnten.</p> <p>Wir bitten Sie daher, folgende Hinweise in die Planunterlagen zu übernehmen: Die Erdarbeiten und Bodeneingriffe (evtl. Rückbau bestehender Kellerräume, Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen, etc.) müssen vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 überwacht werden. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.“</p>	<p>Die aufgeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm – Abteilung SUB V,</u> <u>Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,</u> Schreiben vom 03.03.2015 (Anlage 6.10)</p> <p>„Bodenschutz und Altlasten: Auf dem Grundstück Bleichstraße 9 war von 1952 – 1991 eine Werkzeugschleiferei ansässig. Es wurden keine Hinweise auf den Einsatz von wassergefährdender Stoffe gefunden, daher wurde diese Fläche mit A=Ausscheiden bewertet.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und wasserecht werden keine Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens wurden lediglich folgende Anpassungen vorgenommen:

- Weiterentwicklung der Fassaden im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Redaktionelle Änderungen an der Begründung sowie Ergänzungen bzgl. der vertieften Auseinandersetzung mit der Anzahl der Stellplätze.

Die aufgeführten Anpassungen berühren keine Grundzüge der Planung. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3

BauGB ist nicht erforderlich.

8. § 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. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2015 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 15.09.2015 hierzu festgelegt werden.