

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	30.07.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-JL		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.11.2015	TOP
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 430/15

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrer Straße 18 + 20"  
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

<b>Anlagen:</b>	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	7	Mehrf. der vorgebr. Stellungnahmen frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	(Anlage 5.1 – 5.7)
	6	Mehrfertigungen der vorgebr. Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung	(Anlage 6.1 – 6.6)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 7.1.-7.11)
	1	Schalltechnische Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“	(Anlage 8)
	1	Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand	(Anlage 9)
	1	Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	(Anlage 10)
	1	Ergänzende Stellungnahme zum Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	(Anlage 11)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 12)

**Antrag:**

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kässbohrerstraße 18 + 20" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

---

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. _____

2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Kässbohrerstraße 18 + 20" in der Fassung vom 18.08.2015 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 18.08.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Um- und Neubebauung des Grundstücks der ehemaligen Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) sowie eines Teils des südlich angrenzenden Grundstücks (Kässbohrerstraße 18) für Wohnen mit untergeordneter Büro-, Geschäfts- und kleingewerblicher Nutzung.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 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 (BGI. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (BGBl. I S. 501).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 1662/6 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 1662/5 der Gemarkung Ulm mit einer Fläche von 3.795 m<sup>2</sup>.

### 4. Änderung vorhandener Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen vorhabenbezogenen Teil sowie einen nichtvorhabenbezogenen Teil gem. § 12 Abs. 4 BauGB (vgl. Planzeichnung).

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

- Plan Nr. 141.2/9 gen. am 27.01.1925 Nr. 97
- Plan Nr. 141.2/17 gen. durch Erlass des RP Nordwürttemberg vom 10.11.1967 Nr. I5HO-2210-412-Ulm

### 5. Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 11.11.2014
- b) öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 47 vom 20.11.2014
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 01.12.2014 bis einschließlich 12.12.2014
- d) öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 25 vom 18.06.2015

- e) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 29.06.2015 bis 31.07.2015.

## 6. Sachverhalt

- 6.1. Der Vorhabenträger FIDES Projekt GmbH, Kronengasse 14, 89073 Ulm, beabsichtigt an der Kässbohrerstraße auf dem Flurstück Nr. 1662/6 sowie einer Teilfläche von Flurstück Nr. 1662/5 den Um- und Neubau von mischgenutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung.

In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst die ehemalige Kässbohrer-Kantine (Kässbohrerstraße 20) aufgestockt und umgebaut werden. Der Abriss des vorderen Gebäudes Kässbohrerstraße 18 mit Erstellung einer Tiefgarage im Hofbereich mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage unter der ehemaligen Kässbohrer-Kantine und anschließendem Neubau eines mischgenutzten Gebäudes parallel zur Kässbohrerstraße beinhaltet den abschließenden Bauabschnitt. Der Realisierungszeitpunkt der Baumaßnahmen Kässbohrerstraße 18 steht noch nicht fest. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener sowie ein "angebotsbezogener" Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung des gesamten Gebietes gewährleisten soll.

Ein auf dem Grundstück Kässbohrerstraße 18 bestehendes Bürogebäude (außerhalb Geltungsbereich) soll erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 141.2/9 und Nr. 141.2/17. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes überein.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung wurden vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 öffentlich ausgelegt.

- 6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Äußerungen vorgebracht.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Grabungen
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH

- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 25.11.2014 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Es werden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen. Hingewiesen wird darauf, dass für die betroffene Planung bereits ein Auftrag für einen Hausanschluss bei der Deutschen Telekom besteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die weitere Ausführungsplanung, deren Realisierungsmöglichkeit damit gesichert ist. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 15.12.2014 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Die IHK stellt fest, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Umbau und die Neuerrichtung von gemischt genutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung ermöglicht wird. Die Art der baulichen Nutzung soll nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus wird auf die Lage des Plangebietes eingegangen, die im Westen, Süden und Osten an Gewerbebetriebe angrenzen. Die IHK stellt fest, dass der Standortsicherung der Betriebe eine hohe Bedeutung zukommt. Daher müssen die Belange der Gewerbebetriebe aus Sicht der IHK beachtet werden.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Belange. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Lärmschutz bzgl. Gewerbelärm vom westlich benachbarten Betriebshof der SWU integriert. Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan Verkehrslärm, der auf der Kässbohrerstraße durch Fahrzeuge entsteht, die für den gewerblichen Betrieb des SWU-Areals erforderlich sind. Außerdem berücksichtigt der Bebauungsplan gewerbliche Interessen auch dadurch, dass für das südliche Plangebiet kein vorhabenbezogenes Baurecht für eine sofortige Umstrukturierung geschaffen wird. So schafft der Bebauungsplan den gestalterischen und nutzungsbezogenen Rahmen für eine spätere Umgestaltung des südlichen Teilbereichs, damit die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem westlichen Teil des Grundstücks Kässbohrerstraße Nr. 18 innerhalb des Geltungsbereichs sowie östlich angrenzend mittelfristig bzw. dauerhaft erhalten bleiben kann. Der Bebauungsplan setzt die Inhalte der Rahmenplanung der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet Weststadt II für das Gebiet zwischen Großer Blau im Norden, Kässbohrerstraße im Westen, Bauhoferstraße im Süden und Lindenstraße im Osten um. Die Sanierung sieht die Umwandlung gewerblicher Nutzung in Wohnen mit Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes vor. Eine Mischgebietenutzung am Westrand des Sanierungsgebietes im Übergang zum gewerblich genutzten SWU-Areal westlich der Kässbohrerstraße fügt sich in diese Zielkonzeption ein.</p>
<p>Die IHK stellt fest, dass die heranrückende Wohnnutzung auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen ist. Durch die gewerblichen Tätigkeiten in Nachbarschaft des geplanten Projekts sind aber Lärm- und Geruchsmissionen nicht auszuschließen. Durch das angrenzende Betriebsareal der SWU sind zusätzlich Zu- und Abfahrten für ÖPNV- und Servicefahrzeuge, auch außerhalb der gewöhnlichen Betriebszeiten und in</p>	<p>Die Anregung zur Klärung der Immissionslage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufgegriffen worden. Demgemäß setzt der Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich Gewerbelärm sowie Verkehrslärm fest, z.B. Kennzeichnung von Fassadenbereichen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im</p>

<p>den Nachtstunden, notwendig. Es wird festgestellt, dass in der Begründung des Bebauungsplans auf diese Situation verwiesen wird. Aufgrund der Planung mit rund größtenteils 90 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und damit zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen kann. Die Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.</p> <p>Sollten Maßnahmen zum Schutz der heranrückenden Wohnnutzung vor Lärmimmissionen notwendig sein, dürfen den angrenzenden Gewerbebetrieben aufgrund der Standortsicherung keine weitergehenden Auflagen und Einschränkungen angeordnet werden. Stattdessen müssen für das neue Projekt passende Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, den Gewerbebetrieben abgewandte Schlafräume, ...) vorgesehen werden.</p>	<p>Hochbau“ gegenüber der Gewerbenutzung. Entsprechend sind auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen, wie z.B. Orientierung ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die schallabgewandte Gebäudeseite oder Einbau von schallabweisenden Bauteilen (z.B. Fenster/Wintergärten mit zentraler Belüftung). Die Schallschutzvorgaben werden im Bebauungsplan festgesetzt. So wird sowohl der Bestand des Betriebshofes der SWU, als auch das gem. Planfeststellungsbeschluss vom 25.02.2014 feststehende Ausbaukonzept des Betriebshofes der SWU im Zusammenhang mit dem Neubau der Straßenbahnlinie 2 berücksichtigt. Die Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan gehen zurück auf ermittelte Beurteilungsgrundlagen zum Gewerbe- und Verkehrslärm vom Büroplan, Augsburg, die neben dem Bestandszustand und dem planfestgestellten Ausbauzustand für den Betriebshof der SWU auch zusätzlich Reservepotentiale für neu entstehende Gewerbetätigkeiten im SWU-Areal vorsehen, wie z.B. die Neuerrichtung eines Salzlagers für die EBU. Damit werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für schalltechnisch schlechtere Rahmenbedingungen festgesetzt, als es die rechtliche Bestandssituation erfordert.</p> <p>Hinsichtlich der von der IHK angeführten potentiellen Geruchsmissionen ist festzustellen, dass im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Wohnnutzung besteht bzw. zulässig ist. Geruchsemitierende Betriebe, die die bestehenden Wohnnutzungen oder Büro- und Dienstleistungsnutzungen beeinträchtigen, sind aktuell nicht bekannt. In diesem Zusammenhang besteht kein Bedarf für vertiefende gutachterliche Untersuchungen hinsichtlich Geruchsmissionen. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, die hier als ausreichend angesehen werden.</p> <p>Die Anregung ist entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 21.11.2014 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Der Nachbarschaftsverband Ulm stellt fest, dass der vorgesehene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Seitens</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>des Nachbarschaftsverbandes werden keine Anregungen zu dem beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	
---	--

<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Führungs- und Einsatzstab Einsatz/Verkehr, Schreiben vom 19.12.2014</u> <u>(Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird festgestellt, dass – wie schon im Vorentwurf der Bebauungsplanbegründung angerissen – bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt zur Kässbohrerstraße darauf zu achten ist, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im Planauszug des Bebauungsplanes angedeutete Begrünung ist unter diesem Aspekt kritisch zu prüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen und geeignete Standorte.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft nachfolgende Planungsverfahren. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise für die weitere Ausführungsplanung bei der Vorhabenplanung angeführt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen für den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist im Bestand ausreichend für die Abwicklung des entsprechenden Verkehrs dimensioniert. Pflanzstandorte von Bäumen können bei der Ausführungsplanung im Vergleich zur Planzeichnung des Bebauungsplanes verschoben werden. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p>Der Stellungnahme beigefügt ist ein allgemein zum Städtebau formuliertes Dokument der polizeilichen Prävention. Demnach soll aus kriminalpräventiver Sicht Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers geschaffen werden.</p> <p>Eine sogenannte Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert 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 Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Durch 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. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Auch ist auf eine offene und überschaubare Bebauung zu achten, welche zur Vermeidung von „dunklen Ecken“, sogenannte Angsträumen beiträgt. Ausreichende Beleuchtungseinrichtungen sollten hier jedoch nicht vernachlässigt werden. Hierbei darf die direkt angrenzende „Blauinsel“ nicht vernachlässigt werden. Diese solle im</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, die vorliegende Bebauungsplanung dient ausdrücklich der Nutzungsvielfalt und Belebung des Wohnumfeldes durch gemischte Nutzung. Im näheren Umfeld stehen Einrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung sowie Kommunikationsbereiche auch im öffentlichen Raum zur Verfügung. Von Seiten der Stadt ist beabsichtigt, den Straßenraum einschließlich Eingangssituation in die Grünflächen entlang der Blau umzugestalten. Dabei werden die genannten Kriterien berücksichtigt. Weitere Baumaßnahmen im Park selbst sind im Zusammenhang mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht veranlasst, auch zum Schutz des Grünbestandes.</p>



<p>weiteren Verlauf der Planungen mit bedacht werden, um einen „fließenden Übergang“ zu den gebäud-lichen Anlagen zu erlangen. Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kosten-günstig – 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>Der angeführte Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauberaterung werden die Bauwerber auf diese Informations- und Beratungsmöglichkeit hingewiesen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 15.12.2014 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Es werden keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden, vorgetragen. Es sind keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angaben des Sachstadts vorhanden. Folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p>Geotechnik: 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. Grundwasserstände können bauwerksrelevant sein, sofern eine Versickerung von Oberflächenwassern geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen (Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Zu den Belangen Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz: Es werden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht. Zum Geotopschutz wird verwiesen auf das Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan als Hinweis für die weitere Ausführungsplanung bei Bauvorhaben eingearbeitet. Planänderungen sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (Netze GmbH), Schreiben vom 20.11.2014 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen gegen das Planungsziel mit Umbau und Neuerrichtung von Gebäuden für eine überwiegende Nutzung zum</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Wohnen – mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung – aus Sicht der Stadtwerke keine Einwände. Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Eventuell erforderliche Anpassungen in den Leitungsnetzen können im Zuge oder im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen – nach entsprechender Abstimmung mit dem Investor – ausgeführt werden.</p>	
<p><u>SUB V, Schreiben vom 09.12.2014 (Anlage 5.7):</u></p> <p>SUB V nimmt wie folgt Stellung: Altlasten: Auf dem Flurstück 1662/5 waren im Zeitraum von 1926 – 1978 ansässig: Kupferschmiede und Apparatebaubetrieb. Daher ist dieses Flurstück im Altlastenkataster unter Objekt Nr.00160 erfasst und mit A=Ausscheiden bewertet. Der Ausbau des Heizöltanks ist von einem Sachverständigen für Bodenverunreinigungen/Altlasten zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf den zukünftigen Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan weist auf die genannten Sachverhalte und die hieraus erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung hin. Für den Bebauungsplan ergibt sich hierdurch kein Änderungsbedarf. Die Bau- und Grünplanung ist sicher umsetzbar, ggf. nach Durchführung von entsprechenden bodenschutzrechtlichen Sanierungsmaßnahmen. Ein Änderungsbedarf des Bebauungsplanes ergibt sich dadurch nicht.</p>
<p>Arbeits- und Umweltschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse eines Schallgutachtens zum Gewerbelärm, wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes angekündigt war, in dem Entwurf zu integrieren sind.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf enthält entsprechende schalltechnische Beurteilungen und daraus folgende Lärmschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm, wie auch zum Verkehrslärm. Die Anregung ist damit aufgegriffen.</p>
<p>Naturschutz: SUB V weist darauf hin, dass es bei Bebauungsplänen im Sinn von § 13 BauGB zwar kein rechtliches Erfordernis für Umweltbericht und naturschutzfachlichen Ausgleich gibt, aber im Regelfall das Erfordernis für ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten. In diesem Gutachten ist aus Sicht von SUB V darzustellen, ob sich Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Minderungs-, Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können. Die aktuellen Formblätter des MLR sind zu verwenden. Im vorliegenden Fall wird die Erfassung der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse für ausreichend angesehen. Die Aussagen zu anderen Tierarten können von den vorhandenen Habitatspuren abgeleitet werden. Neben den Gehölzbeständen sind auch die zum Abriss bzw. zum Umbau vorgesehenen Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen. Unabhängig vom Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden vor allem für die Nordseite des Gebäudes zweiter Bauabschnitt</p>	<p>Die Anregung wurde derart aufgegriffen, dass für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Grundlage einer Kartierung von Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt wird. Hierzu wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in den Bebauungsplan integriert. Der Fachbeitrag kommt nach der Auswertung der einschlägigen Naturschutzliteratur sowie nach Ortsbesichtigung der Biologen zum Ergebnis, dass sowohl bzgl. Vögel, als auch Fledermäusen keine Hinweise existieren, dass an Gehölzen bzw. an oder in Gebäuden im Plangebiet solche Vorkommen festzustellen sind, die bei Abriss bzw. Umbau zwingend Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auslösen. Dennoch kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass zum Umbauzeitpunkt entsprechende Vorkommen von Vögeln (z.B. Brutplätze) oder Fledermausquartiere anzutreffen sind. Dies auch deswegen, weil nicht für alle Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet der Zeitpunkt der Realisierung feststeht. Aus diesem</p>

<p>(BA) textliche Festsetzungen empfohlen, die in und an der Fassade Habitate z. B. Nistkästen, besiedelbare Hohlräume für Vögel und Fledermäuse vorsehen. Das Thema spezieller Artenschutz sollte laut den fachgutachterlichen Aussagen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bearbeitet werden.</p>	<p>Grund geht der Bebauungsplan nach Empfehlung des Fachbeitrags zur saP davon aus, dass unmittelbar vor Baumaßnahmen bzw. vor Rodungsmaßnahmen nochmals entsprechende Kartierungen durch geeignete Fachstellen durchzuführen sind. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Fachbeitrag wurden die angesprochenen Formblätter des MLR verwendet. Auf verbindliche Festsetzung zum Anbringen von Ersatzhabitaten, z. B. Nistkästen, Schaffung von Hohlräumen für Vögel oder Fledermäuse wird verzichtet, nachdem aktuell aufgrund der fachgutachterlichen Bestandsaufnahme solche Maßnahmen nicht zwingend erforderlich sind. Die Anregung ist insoweit entsprechen den Vorgaben zur Naturschutzgesetzgebung aufgenommen.</p>
<p>In die Begründung zum Bebauungsplan soll eine Aussage über mögliche Auswirkungen auf das direkt nördlich angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop-Nr. 176254210066 erfolgen.</p> <p>Wasserrecht: SUB V stellt fest, dass nach den Hochwassergefahrenkarten für die Blau das hundertjährige Hochwasser im Bereich der Kässbohrerstraße 16, 18, 20 bei 477,90 m über NN liegt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überflutungsbereiches. Es gibt kein Bauverbot nach § 78 Abs. 1 WHG.</p> <p>Sofern im Zuge des Aushubs bzw. der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt wird und somit eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist bei der Abteilung Umweltrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und § 93 Abs. 3 WG eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Binden Gründungs- oder Verbaumaßnahmen in das Grundwasser ein, so sind diese bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen anzuzeigen. Im Gebäude Kässbohrerstraße 18 befindet sich im Keller eine Tankanlage für Heizöl (33.500 l), die vor dem Abriss des Gebäudes durch einen Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen ist. Anschließend ist die Stilllegung von einem Sachverständigen zu prüfen.</p>	<p>Festzustellen ist, dass die gemäß Bebauungsplan zulässig werdenden Baumaßnahmen den Umbau von bestehender Baustruktur und damit keine Neubebauung von geschützten Biotopflächen bzw. an das Biotop angrenzende Freiflächen umfasst. Insofern sind durch zulässige Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das genannte Biotop zu erwarten. Der Sachverhalt wird in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die vorhandene Baumstruktur im Plangebiet bzw. an dessen Rand aufgenommen und bewertet wurde. Hinweise zum Baumschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist nicht mit bestandsverändernden Auswirkungen auf das Biotop zu rechnen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf diese Sachverhalte hingewiesen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.</p>

6.3 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Bei der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wurden beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm Verkehr GmbH
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm Immobilien GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Fernwärme Ulm (FUG)
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>IHK Ulm, Schreiben vom 13.07.2015 (Anlage 6.1)</u> Die IHK hat zum vorliegenden Entwurf keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Sie begrüßt Planänderungen vom Vorentwurf zum Entwurf im Hinblick auf den Schallschutz sowie die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplangebiet, um die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 27.07.2015 (Anlage 6.2)</u>	

Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen. Es wird jedoch gebeten, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen einzufügen (sofern nicht bereits geschehen): „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Der Bebauungsplanentwurf enthielt bereits Hinweise auf den genannten Sachverhalt, die redaktionell entsprechend der Stellungnahme angepasst werden.

<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Immobilien GmbH (Recht, Versicherungen und Immobilien).</u> <u>Schreiben vom 07.07.2015 (Anlage 6.3)</u> Die SWU stellen fest, dass in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes bereits viele Punkte angesprochen sind, die die SWU tangieren und bereits berücksichtigen. Dennoch sollen folgende Anmerkungen erfolgen. Die SWU haben auf dem Gelände Kässbohrerstraße 19 (K 19) mehrere Mieter bzw. Nutzer. Das sind die SWU Verkehr GmbH, die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und die EBU (Stadt Ulm). Die Nutzungen von K 19 bedingen auch die Anforderungen an die Bebauung im betroffenen Bereich.</p>	<p>Der Sachverhalt ist bekannt und in der Planung berücksichtigt, z.B. durch die Integration von Schallbegutachtungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm im Bebauungsplan. Darin empfohlene Lärmschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden im Plangebiet sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. So ist der Bestandsschutz und die von der SWU gemäß neuestem Planfeststellungsbescheid zur Erweiterung des Betriebshofes vom 22.01.2015 vorgesehene Umstrukturierung und Intensivierung der SWU-Nutzung im Betriebshof der SWU unter Berücksichtigung des Neubaus der Straßenbahnlinie 2 im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>
<p>SWU Verkehr GmbH und EBU: Im Rahmen des Ausbaus des Ulmer Straßenbaunetzes mit dem Neubau der Straßenbahnlinie 2 muss der Betriebshof in der Bauhofer Straße/Kässbohrerstraße erweitert werden. Für die geplanten Um- und Neubaumaßnahmen wurde beim RP Tübingen ein Antrag auf Planfeststellung gestellt und mit Beschluss vom 25.02.2014 genehmigt. Neben dem Umbau der bestehenden Wagenhalle, dem Aus- bzw. Neubau der nördlichen Hoffläche und dem Neubau der Abstellhalle für Fahrzeuge ist auch eine Optimierung im Bereich der Betriebsabläufe geplant und genehmigt. Um die bestehenden Betriebshofkapazitäten wirtschaftlicher zu nutzen, werden die am Abend bzw. in der Nacht einrückenden Busse über die Kässbohrerstraße auf die nördliche Hoffläche einfahren. Teilweise ergeben sich zusätzliche Fahrbeziehungen durch Fahrzeuge, die nach dem Betanken über die Bauhofer Straße und Kässbohrerstraße auf die nördliche Hoffläche zur Abstellung fahren. Die Fahrten finden bis 3:00 Uhr in der Nacht statt, wobei bis zu 17 Fahrten pro Stunde als Einrückfahrt stattfinden. Ebenso sind auch die Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebshof für die notwendigen Wartungs- und Abstarbeiten für Busse und Straßenbahnen zu berücksichtigen. Diese müssen zwingend im Nachtzeitraum nach dem Einrücken der Fahrzeuge auf dem Betriebshof erfolgen, um einen zuverlässigen Betrieb des städtischen Nahverkehrs sicherzustellen. Diese Betriebsabläufe wurden im Rahmen der Planfeststellung berücksichtigt und genehmigt.</p>	<p>Die Belange der SWU sind im Entwurf des Bebauungsplanes wie v.g. berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält sowohl eine schalltechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen auf dem SWU-Betriebsgelände, als auch eine Beurteilung der Straßenverkehrslärsituation (Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum). Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind im Bebauungsplan getroffen (z.B. fassadenweise Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Diese Schallschutzfestsetzungen gehen zurück auf eine schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros em plan, Stand 2015 zum vorliegenden Bebauungsplan. Darin erfolgt die Ermittlung der zukünftigen Schallimmissionen unter Berücksichtigung des in der Stellungnahme der SWU vom 07.07.2015 genannten Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums (RP) Tübingen zur Änderung des Betriebshofes vom 25.02.2014.</p>
<p>Des Weiteren ist eine Vorhaltefläche für ein Salzlager der EBU berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass bei dessen Realisierung ein entsprechender Betriebsverkehr entsteht, der sich witterungsbedingt auch auf den Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr erstrecken kann.</p>	<p>Dieser Sachverhalt ist im Bebauungsplan auch berücksichtigt. Die Schallprognose von em plan unterstellt eine Zunahme der „EBU-induzierten Verkehre um 50%.</p>

<p>Zur Erfüllung der gesetzlichen Lärmschutzvorgaben in Wohn- und Bürogebäuden sind durch den Bauherrn der Bebauung auf der Kässbohrerstraße 18 + 20 entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Aus dem Betrieb des Betriebshofes erwachsen keine Regressansprüche gegenüber den Eigentümern der Grundstücke Kässbohrerstraße 18 + 20.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Schallschutzvorkehrungen festgesetzt, z.B. in Form von fassadenseitig unterschiedenen Festsetzungen von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowohl bezogen auf Gewerbelärm als auch auf Verkehrslärm. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen nachzuweisen, z.B. durch Orientierung von ruhebedürftigen Räumen auf schallabgewandte, Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Festverglasungen u.ä. Die bauliche Art der konkreten Schallschutzmaßnahmen obliegt der weiteren Ausführungsplanung. Die Belange des Schallschutzes sind damit ausreichend auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Die derzeit genehmigten Planungen berücksichtigen nur die Netzerweiterung der Linie 2. Perspektivisch sind aber Netzerweiterungen oder Verstärkungen von Linien sowohl im Bus-, als auch im Straßenbahnbereich denkbar, was dann auch zu erhöhten Immissionsbeeinträchtigungen im Umfeld des Betriebshofes, so auch in der Kässbohrerstraße führen könnte. Auch wenn Plan- und Baurechtsverfahren auf den Status Quo abstellen, sollte dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich gilt, wie in der Stellungnahme angeführt, dass Schallschutzmaßnahmen in Bebauungsplänen für neue, an Gewerbe heranrückende Vorhaben auf die rechtsverbindliche Bestandssituation abzustellen sind. Dies ist im vorliegenden Fall der gemäß v.g. Planfeststellungsbescheide fixierte Zustand. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde sogar ein darüber hinausgehender Planungszustand mit einem angenommenen Verkehr aufgrund des beabsichtigten EBU-Salzlagers berücksichtigt, da diese Planungsabsicht in konkreterer Form bekannt war. Darüber hinausgehende, sehr grobe Überlegungen für weitere Umstrukturierungen des Bus- und Straßenbahnverkehrs innerhalb des Betriebsgeländes der SWU bzw. im umgebenden Straßenraum sind von der SWU in durchgeführten Abstimmungen und Beteiligungen nicht quantifiziert worden. Planänderungen sind daher nicht veranlasst.</p>
<p>SWU Netze GmbH: Die Netzgesellschaft nutzt das Gelände grundsätzlich nur als Verwaltungsstandort, womit ein normaler Pendlerverkehr mit normalen Pkw in der Zeit von 6:30 Uhr bis 18:30 Uhr in der Hofeinfahrt stattfindet. Die SWU weist jedoch darauf hin, dass im Rahmen der Kampfmittelondierung im Ulmer Bahnhofs- und S 21-Gelände die Möglichkeit besteht, dass im Notfall der gesamte Fuhrpark aus dem Gelände Karlstraße 1 in die Kässbohrerstraße 19 verlegt werden muss und damit auch übergangsweise Schwerlastverkehr in den normalen Tageszeiten bzw. auch zu Bereitschaftsdienstzeiten stattfinden kann. Die SWU bittet diesen – wenn auch nur zeitweise auftretenden Umstand – zu berücksichtigen.</p>	<p>Wie genannt, würde es sich bei diesem Fall um einen außergewöhnlichen, zeitlich begrenzten Nutzungszustand des SWU-Geländes handeln, der im vorliegenden Bebauungsplan, der sich auf rechtlich genehmigte Bestandszustände bezieht, nicht im Einzelnen zu bewerten ist. Sollte dieser Umstand eintreten, gilt es im Rahmen zeitlich befristeter Nutzungsgenehmigungen den dann bekannten Zustand zu bewerten.</p>

<p><u>SUB V, Schreiben vom 29.07.2015 und 31.07.2015</u> <u>(Anlage 6.4)</u></p> <p>Naturschutz: SUB V, Schreiben vom 29.07.2015:</p>	<p>Die beiden Schreiben von SUB V werden zur Kenntnis genommen und wie folgt chronologisch nach ihrem Eingang behandelt. Zum Verständnis wird darauf hingewiesen, dass infolge des ersten Schreibens vom 29.07.2015 mit der Unteren Naturschutzbehörde das Vorgehen im Bebauungsplan nochmals auf Basis aktueller Artenschutzkartierungen abgestimmt wurde und darauffolgend im zweiten Schreiben vom 31.07.2015 die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte. Entsprechend des abgestimmten Vorgehens wurden zusätzliche artenschutzrechtliche Kartierungen im Mai, Juni und Juli 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse einschließlich Bewertung sind in einer ergänzenden Stellungnahme zum Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.07.2015 dokumentiert.</p>
<p>Die Ergebnisse sind aus Sicht des SUB V im B-Plan und im Fachbeitrag zur saP entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen. Eine vorgeschlagene Streichung von „Ersatzquartieren für Fledermäuse“ bei einer im Vorentwurf enthaltenen Vermeidungsmaßnahme V 3 wird von SUB V akzeptiert, da die Kartierungen keinen Nachweis von Fledermäusen am oder im Gebäude erbracht haben.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird geändert und die Maßnahmen werden entsprechend angepasst.</p>
<p>Naturschutzfachlich wäre es sehr wünschenswert, am neuen Gebäude Quartiere für Fledermäuse zu schaffen und an den umliegenden Bäumen Nistkästen aufzuhängen.</p>	<p>Der Bebauungsplan zielt grundsätzlich auf die Neuschaffung von dichter, gemischt genutzter Bebauung mit überwiegend Wohnen in einem urban geprägten Bereich, wenngleich dieser an eine parkartige Fläche entlang der Blau angrenzt. Dort können an den Bäumen jederzeit entsprechende Nistkästen oder Quartiere für Fledermäuse angebracht werden, was außerhalb der Abwägungsbelange des Bebauungsplanes liegt. Am Gebäude K 20 selbst sind umfangreiche Umbauten, u.a. auch zum Schallschutz vorgesehen, z.B. festverglaste Fassaden. Die Schaffung von zusätzlichen Quartieren würde die Umsetzung des vorgesehenen Architekturkonzeptes an diesem Gebäude erheblich stören. Für das südliche Gebäude liegt noch kein Architekturkonzept vor. Evtl. können dort solche Maßnahmen umgesetzt werden. Entsprechend soll in den Bebauungsplan eine Empfehlung aufgenommen werden. Nähere Einzelheiten können dann bei dessen Ausführungsplanung mit der UNB abgestimmt werden.</p>



<p>Ökologische Baubegleitung: Die untere Naturschutzschutzbehörde empfiehlt, dass eine ökologische Baubegleitung bestellt werden sollte. Deren Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/Artenschutzbelange sein; gerade im Hinblick auf Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. SUB V empfiehlt hierzu Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p> <p>Die fachkundige Person ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss/Baubeginn zu benennen. Die jeweiligen Untersuchungsergebnisse sind zeitnah mitzuteilen.</p>	<p>Eine entsprechende Regelung ist auch in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand vom 06.02.2015: SUB V weist darauf hin, dass für alle kartierten Bäume, die im geschützten Grünbestand liegen und die nicht erhalten werden können, ein Ersatz zu leisten ist (gemäß § 8 „Verpflichtung zu Ersatzpflanzung der Satzung“. Die Wertermittlung muss in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünflächen erfolgen.</p>	<p>Der Sachverhalt betrifft die nachfolgende Ausführungsplanung. Planänderungen am Bebauungsplan sind nicht veranlasst.</p>
<p>SUB V, Schreiben vom 31.07.2015: Demnach ist aufgrund der Kartierungsergebnisse die Vermeidungsmaßnahme V 3 des Vorentwurfes mit einer zwingenden Errichtung von Fledermausquartieren und Vogelbrutstätten für Mauersegler zu streichen. Darüber hinaus empfiehlt SUB V das freiwillige Anbringen eines Nistkastens am neuen Gebäude oder in umliegenden Bäumen.</p>	<p>Aufgrund dieser Stellungnahme wird der Bebauungsplan wie oben genannt angepasst.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 29.06.2015 (Anlage 6.5)</u> Im Grundsatz bestehen keine Einwände. Das bestehende Gebäude war an die Fernwärme der FUG angeschlossen. Durch den geplanten Neubau ist es erforderlich, die bestehende Hausanschlussleitung im Bereich der Tiefgarage zu entfernen bzw. für einen möglichen Neuanschluss umzulegen. Hierzu wird ein Lageplan übermittelt.</p>	<p>Die Anregung betrifft die weitere Ausführungsplanung. Für den Bebauungsplan besteht kein Änderungsbedarf.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 24.07.2015 (Anlage 6.6)</u> Abfallwirtschaft (Abt. I): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets 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 Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Ausführungsplanung. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>

<p>Abfallwirtschaft (Abt. II): Im Bebauungsplan ist eine Fläche, Größenordnung Pkw-Stellplatz, für Glascontainerstandort (90 Wohneinheiten) vorzusehen. Hierzu übermittelt die EBU einen Lageplan.</p> <p>Die EBU erinnern, dass zukünftig die Hauptein- und Hauptausfahrt der Busse und des zentralen Streumittellagers der EBU genau gegenüber der geplanten Wohnbebauung liegt. Die EBU vermutet, dass Beschwerden über Lärm unvermeidlich sein werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist die Aufstellung eines Glascontainerstandortes mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan verträglich. Ein Standort kann folglich auf nachfolgender Ausführungsebene zwischen dem Vorhabenträger und der EBU abgestimmt werden, ohne hierfür Regelungen im Bebauungsplan zu treffen. Ein gemäß Lageplan vorgesehener Standort liegt jedoch genau an der Einfahrt der bestehenden, und zur Weiternutzung vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt. Insofern lässt sich dieses so nicht realisieren. Nähere Einzelheiten sind auf nachfolgender Ausführungsebene abzustimmen. Für den Bebauungsplan entsteht hierdurch kein Änderungsbedarf.</p> <p>Der Sachverhalt ist bekannt. Entsprechend wurden für den Bebauungsplan Begutachtungen der Gewerbelärm- sowie Verkehrslärmsituation berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für nähere Einzelheiten wird auf die Abwägung im Zusammenhang mit der Stellungnahme der SWU vom 07.07.2015 verwiesen, in der auch auf Belange der EBU eingegangen wurde. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p>
--	--

## 7. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung Begründung zum speziellen Artenschutz um eine ergänzende Stellungnahme zum Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 28.07.2015. Diese stellt das Ergebnis und die Bewertung von zusätzlichen artenschutzrelevanten Kartierungen des Plangebietes bezüglich des potenziellen Vorkommens speziell geschützter Vögel oder Fledermäuse im Zeitraum von Mai bis Juli 2015 dar, bei denen durch die Baumaßnahmen gemäß Bebauungsplan ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten könnte. Diese Nachkartierungen erfolgten aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, insbesondere des darin integrierten Fachbeitrags (artenschutzrechtlichen Basisgutachtens) vom 07.04.2015. Im Ergebnis der Nachkartierung wurde nur eine Brut des Haussperlings gefunden, der hinsichtlich nötiger spezieller Artenschutzmaßnahmen keine Relevanz hat.

Da bei der Kartierung keine Fledermausquartiere gefunden wurden, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet und die Vermeidungsmaßnahme zur zwingenden Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Nisthilfen von Brutvögeln gestrichen. Eine Empfehlung hierzu bleibt erhalten. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Das beauftragte Büro Kling Consult hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 +

20" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.08.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 18.08.2015 als Anlage beigefügt ist.

## 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 12 bei.

## 9. Satzung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2015 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 18.08.2015 hierzu festgelegt werden.