



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 31.08.2015
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 20.10.2015 TOP

Behandlung öffentlich GD 364/15

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil I Kleiststraße"
- Auslegungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
 - 1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)
 - 1 Entwurf textliche Festsetzungen (Anlage 3)
 - 1 Entwurf Begründung (Anlage 4)
 - 1 Mehrfertigung der vorgebrachten Einwendungen (Anlage 5)
 - 12 Mehrfertigungen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Anlage 6.1-6.12)
 - 13 Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7.1-7.13)
(Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
 - 1 Protokoll der Jurysitzung zur Mehrfachbeauftragung (Anlage 8)
 - 2 „Mörikestraße“ (Anlage 9.1-9.2)
 - 1 Protokolle zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirats
 - 1 Stellungnahme zum speziellen Artenschutz (Anlage 10)
 - 1 Vorabeinschätzung Lärmsituation, Fa. ACCON (Anlage 11)

Antrag:

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. _____

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliches Dichterviertel – Teil 1 Kleiststraße" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Sachdarstellung:

1.1 Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Sanierungsgebiets "Dichterviertel".

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel – Teil 1 Kleiststraße" sollen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum die Rechtsgrundlagen für die Nachnutzung des ehemaligen Gewerbegebietes geschaffen werden. Geplant ist im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers. Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude werden abgerissen und mit einer fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung bebaut, darunter einem Hotel mit Büronutzung (5 Normalgeschosse und 2 Staffelgeschosse) zum Blaubeurer Tor hin sowie Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss). Insgesamt sind 74 Wohneinheiten vorgesehen, davon ca. 23 WE für preisgünstiges Wohnen, und eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 169 Stellplätzen, die teilweise öffentlich genutzt werden soll.

1.2 Spezieller Artenschutz

Im Bebauungsplan sind die speziellen artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) BNatSchG laut Gutachten vom Bio-Büro Schreiber (Anlage 10) grundsätzlich unproblematisch, insbesondere da der Gebäudeabbruch im Winter erfolgt. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind zu entfernende Großbäume hinsichtlich Höhlen u.Ä. zu überprüfen; gegebenenfalls sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit einem Monitoring durchzuführen. Das Bio-Büro Schreiber ist mit der ökologischen Baubegleitung sowie der Umsetzung und dem Monitoring (5-10 Jahre) der dann evtl. auftretenden Maßnahmen beauftragt.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Großbäume nach Möglichkeit so weit als möglich zu erhalten (ggf. durch Schutz und Wurzelmatte), nicht nur aus Artenschutzsicht, sondern auch aus kleinklimatischen und optischen Gründen. Da die genannten Bäume als geschützter Baumbestand auf öffentlicher Fläche im Glacis stehen wird diesem Anliegen, so weit möglich, nachgekommen.

1.3 Schallschutztechnische Begutachtung

Die Lärmberechnung weist für den Planungsbereich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen aus, da die Grenzwerte des BImSchG für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weit überschritten werden. Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang der B 10 und des Blaubeurer Rings wäre sinnvoll für eine Beruhigung und Aufwertung der Glacis- Anlage und der Straßenräume. In den oberen Geschossen der Gebäude ist allerdings ein passiver Schallschutz unerlässlich. Architektonisch kann dieser durch entsprechende Orientierung der Räume erreicht werden und, wie in diesem Fall, durch entsprechende Nutzungen. Der lärmzugewandten Seite nach Nordwesten wurde deshalb bereits im Entwurf die robuste Nutzung eines Hotels entgegen gestellt, wodurch die Wohnnutzungen per se einen Schallschutzrücken erhalten. Bei den West- und Ostfassaden, in die durch die Straßenschneisen der Schall eindringen kann, wurden so weit als möglich die Grundrisse diesen Anforderungen angepasst und die Freisitze geschützt gestaltet. Da dies dennoch nicht ausreichend ist sind auch konstruktive Maßnahmen erforderlich, was die Fassadenaufbauten und vor allem die Schallschutzklassen der Fenster betrifft.

Durch die Firma Accon GmbH, Provinstraße 52, 86153 Augsburg, wurde am 18.09.2015 eine Vorabschätzung der Lärmsituation erstellt (Anlage 11). Diese hat für das Projektgebiet folgendes ermittelt:

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) und der Bahnstrecken 4700 nach Stuttgart (Vilstalbahn), 5302 nach Augsburg, 4500 nach Friedrichshafen (Südbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4760 nach Aalen (Brenzbahn) belastet.

In der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH (Bericht Nr. 7141-02-K vom 18.09.2015) wurde die Lärmbelastung im Plangebiet mit den bisher vorliegenden Grundlagendaten prognostiziert. Die Beurteilung erfolgt nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Für Mischgebiete betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) (bei Verkehrslärm).

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wurde folgendes festgestellt:

Tags wird der Orientierungswert im Innenhof und an der Ostfassade um mindestens 5 dB(A) unterschritten. An der Nordwest- und Südwestfassade wird er um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier knapp unterhalb der als gesundheitsgefährdend geltenden Schwelle von 70 dB(A) am Tag.

Nachts wird der Orientierungswert im Innenhof und an der Ostfassade um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An der Nordwest- und Südwestfassade wird er um bis zu 12 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen hier teilweise oberhalb der als gesundheitsgefährdend geltenden Schwelle von 60 dB(A) in der Nacht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Straßen sind nicht zielführend, die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele werden hingegen als bedeutsam für die Stadt Ulm angesehen. Der notwendige Ausgleich wird durch passiven Schallschutz für die Fassaden mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht hergestellt und festgesetzt. Dies umfasst auch Maßnahmen für die schalldämmte Lüftung von Schlafräumen.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms liegen die relevanten Daten bislang noch nicht vor. Jedoch konnte in der Einschätzung folgendes festgestellt werden:

Tags werden im Plangebiet Pegel zwischen 55 und 65 dB(A) erreicht und der Orientierungswert teilweise überschritten.

Nachts werden im Plangebiet Pegel zwischen 45 und 55 dB(A) erreicht und der Orientierungswert regelmäßig überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahn sind nicht vorgesehen. Als Ausgleich wird passiver Schallschutz für die Fassaden mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht festgesetzt. Dies umfasst auch Maßnahmen für die schalldämmte Lüftung von Schlafräumen.

Der passive Schallschutz ist nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) zu bemessen. Das üblicherweise angewendete Verfahren der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise" (November 1989) ist im vorliegenden Fall nicht sachgerecht, da u. a. die Lärmbelastung im Nachtzeitraum nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Die vorliegende Einschätzung der Lärmsituation vom 18.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans, wobei die in der Planzeichnung der Anlagen 1.1 und 1.2 in den Baufeldern eingetragenen maßgeblichen Außenschallpegel bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) zugrunde zu legen sind. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das endgültige Schallgutachten wird mit Zugrundelegung der finalen Vorhaben- und

Erschließungsplanung erstellt, zum Satzungsbeschluss vorgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans.

Es ist davon auszugehen, dass bei der noch ausstehenden abschließenden Berechnung mit den konkreten Werten des Schienenverkehrs nachts an den, den Gleisanlagen zugewandten Gebäudeseiten noch höhere Pegel erreicht werden. Dies ist ausschließlich für die Neubebauung im Geltungsbereich relevant, bei der Genehmigungsplanung werden die angepassten Pegelbereiche berücksichtigt. Da von der Neubebauung keine Emissionen ausgehen ist für die vorhandene Nachbarbebauung keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten. Lärmreflexionen der Neubebauung hin zu den bestehenden Gebäuden können zwar minimal auftreten, werden aber durch die abschirmende Wirkung der Blockstruktur mehr als ausgeglichen. In der Summe ist eine spürbare Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten, sowohl für den Bestand als auch für die zukünftigen Strukturen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 7079 m² umfasst die Grundstücke: Fl.st. Nr. 610, Nr. 611/2, Nr. 614 (Kleistraße), Nr. 622 (Mörikestraße) und Nr. 3040 (innere Wallstraße), Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

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

- Bebauungsplan Nr. 142/ 27, in Kraft getreten am 23.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 142/ 33, in Kraft getreten am 17.08.1967

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 26.03.2015
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 14 vom 02.04.2015
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.04.2015 bis 30.04.2015
- d) Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Gestaltung der Abschnitte B und C, Jursitzung am 13.05.2015 (Protokoll siehe Anlage 8)
- e) Abstimmung der Entwurfsplanung für die Baukörper der Abschnitte A und D mit dem mobilen Gestaltungsbeirat am 07.05.2015 und 16.06.2015 (Protokolle siehe Anlage 9.1 und 9.2)

6. Sachverhalt

6.1 Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen sowie dem Hindenburgring. Es liegt nördlich der Kleinen Blau zwischen der Kleiststraße und dem Glacispark und stellt den ersten Baustein der Umsetzung des Rahmenplanes Dichterviertel Nord dar. Insofern ist es ein „Pioniergrundstück“, das sowohl den Auftakt der umfassenden Umstrukturierung des nördlichen Dichterviertels markieren soll, als auch Maßstäbe für die Qualität der Bebauung und Freiräume setzt.

Das Plangebiet wurde ursprünglich von der Fa. Wagner und Hefele genutzt. Die Fa. MultiSpace 13 GmbH & Co. KG Ulm hat das Grundstück im Februar 2014 erworben und beabsichtigt, als Vorhabenträger das Areal neu zu gestalten.

Dem Projekt gingen intensive Abstimmungsgespräche der Sanierungstreuhand Ulm und der städtischen Ämter voraus. Eine Projektgruppe definiert die Standards für den öffentlichen Raum im gesamten Gebiet.

Bereits jetzt ist absehbar, dass zeitnah weitere Investoren in die Entwicklung ihrer Grundstücke einsteigen werden. Auch die städtischen Grundstücke östlich des Plangebietes /der Kleiststraße sollen baldmöglichst in die Entwicklung einbezogen werden, so dass sich das neue Quartier von innen heraus um den neuen Stadtplatz entwickeln kann. Temporäre Konflikte wie die Nichteinhaltung notwendiger Abstandsflächen während der Umbauphase werden im Bebauungsplan geregelt und auf Zeit geduldet.

Als Grundlage für die Neubebauung dient der städtebauliche Rahmenplan "Dichterviertel" des Büros Böhm, Benfer, Zahiri welcher am 15.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude werden dabei abgerissen und durch einen geschlossenen Baublock mit Wohnungen, einem Gastronomiebetrieb sowie einem Hotel- und Büroneubau ersetzt. Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde festgelegt, für das Gebäude am Stadtplatz und den preisgünstigen Wohnungsbau im westlichen Blockrandbereich (Abschnitte B+C) eine Mehrfachbeauftragung zur Gestaltung der Baukörper durchzuführen. Mittlerweile wurde die Arbeit des Architekturbüros Ruoff Architekten, Böblingen, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt und die Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne integriert. Die Planung für den Wohnungsbau am östlichen Blockrand und das Hotel mit Büronutzung im Norden (Abschnitte A+D) wurde in zwei Sitzungen mit dem mobilen Gestaltungsbeirat der Architektenkammer abgestimmt und die überarbeitete Planung von Steinhoff / Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart, in den Bebauungsplan sowie die Vorhaben- und Erschließungspläne übernommen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 142/27, in Kraft getreten am 23.08.1962 und Nr. 142/33, in Kraft getreten am 17.08.1967. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche stimmen nicht mehr mit der künftig vorgesehenen Entwicklung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und zukünftige Bebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplanvorentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.02.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 23.02.2015 wurden vom 13.04.2015 bis einschließlich 30.04.2015 frühzeitig ausgelegt.

6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Stellungnahme 1, Schreiben vom 06.05.2015</u> <u>(Anlage 5)</u></p> <p>Maß der baulichen Nutzung Die im Bebauungsplan definierte Höhe der baulichen Anlagen im Bereich Mörikestraße/ Kleiststraße wird als kritisch gesehen, da aufgrund der Abstandsflächen eine mögliche Entwicklung auf der nördlichen Seite der Mörikestraße maßgeblich eingeschränkt wird. Die Anzahl der Voll- und Staffelgeschosse wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage definiert.</p> <p>Verkehrsflächen Die Anordnung des Hotelzugangs und dessen "Vorfahrtsbereich" am Ende der Mörikestraße wird als kritisch gesehen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere entlang der Mörikestraße die von der Stadt Ulm geplanten öffentlichen Stellplätze überwiegend von Hotelgästen, Besuchern des Hotels und Besuchern der Büroflächen belegt sein werden. Hotelnutzung 24h täglich, Büronutzung 9h mind. täglich zu den üblichen Zeiten. Es wird eine deutliche Benachteiligung und Einschränkung der Qualitäten der nördlich gelegenen Bebauung gesehen.</p> <p>Besondere Zweckbestimmung Die Andienung des Hotels soll über festgesetzte Verkehrsflächen besonderer</p>	<p>Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Rahmenplan mit 5 Vollgeschossen angedacht, was bei den Bauteilen A, B und C zuzüglich eines Staffelgeschosses auch eingehalten wird. Für den nördlichen Bereich D (Hotel) sind 5 Normalgeschosse zzgl. 2 Staffelgeschosse (7 Vollgeschosse) vorgesehen, was sich aus stadträumlicher Sicht gut einfügt. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung wurde im Nachgang an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entgegen dem Rahmenplan der Verlauf der nördlichen Baulinie dahingehend geändert, dass zu den noch bestehenden Gebäuden der Mörikestraße (Mörikestraße 12) ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden kann. Damit wird die bestehende Bebauung durch den Neubau nicht über Gebühr belastet und als temporär zumutbar bewertet. Die Abstandssituation bei einer Realisierung der Neubebauung nördlich der Mörikestraße wird sogar deutlich vergrößert.</p> <p>Der Vorfahrtsbereich am westlichen Ende der Mörikestraße ist öffentliche Verkehrsfläche und kein Parkraum. Es werden Taxis vorfahren und Gäste, die anschließend in der zweigeschossigen Tiefgarage parken werden, wo für die geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Zudem befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Ulmer Hauptbahnhofs, wodurch mit einem hohen Anteil der anreisenden mittels ÖPNV gerechnet werden kann. Von einer Erhöhung des Parkdrucks auf die umliegenden Quartiere kann damit nicht ausgegangen werden.</p> <p>Die Andienung des Hotels soll über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Südwestecke des</p>

<p>Zweckbestimmung erfolgen. Gemäß Grafik B-Plan ist dies nicht dargestellt, stattdessen ist die betreffende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche definiert, welche nicht im Südwesten sondern vielmehr im Nordosten – zumindest für das Hotel – liegt. Hieraus wird eine Benachteiligung der Qualität des Baufeldes nördlich der Mörikestraße gesehen.</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans</p> <p>Die Grenze wurde exakt bis an die Grundstücksgrenze der nördlich gelegenen Bebauung gelegt. Dies wird für ein nicht übliches Vorgehen gehalten. Die Zwangsläufigkeit eines Teilabbruchs wird somit erzeugt. Der Teilabbruch wird vom Eigentümer zwar angestrebt, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden. Statische Untersuchungen stehen noch aus. Darüber hinaus ist aufgrund der geplanten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine öffentliche Aufenthaltsqualität und eine Mitgestaltung durch die Planverfasser der Eigentümer nahezu bis gänzlich ausgeschlossen. Gegen diese Festsetzung wird Einspruch eingelegt.</p> <p>Satzung der örtlichen Bauvorschriften</p> <p>Im B-Plan sind keine Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, lediglich ein Verweis auf Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Es werden Festsetzung zu Regelung gewünscht, dass z.B. am Hoteleingang, am Vordach, etc. weder am Tag noch eine in der Nacht leuchtende Werbeanlage angebracht werden darf, um einer unverhältnismäßigen Benachteiligung der Nachbarschaft Rechnung zu tragen.</p>	<p>geplanten Gebäudes erfolgen. Eine Beeinträchtigung des Baufeldes nördlich der Mörikestraße ist hierdurch nicht gegeben.</p> <p>Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Norden des Plangebietes auf die nördliche Seite der Mörikestraße definiert. Dies resultiert daraus, dass es aufgrund der Neubaumaßnahme zu Änderungen an der Verkehrsfläche kommt und dies planungsrechtlich gesichert werden muss. Des Weiteren befinden sich in diesem Bereich Leitungen von verschiedenen Leitungsträgern, welche ebenfalls berücksichtigt werden müssen. Die Zwangsläufigkeit eines Teilabbruchs des Gebäudes Mörikestraße 12 ist daraus nicht abzuleiten. Die Straßenflächen werden, wie bislang auch, öffentliche Verkehrsflächen und nach den Vorgaben der Stadt neu gestaltet werden.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden unter Pkt. 2.2.1. um folgende Formulierung ergänzt: "Jeweils eine Werbeanlage wird gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne an der Nord- und Westseite des Abschnitts D bündig mit der Fassade angebracht. Zusätzlich ist im Eingangsbereich des Hotels eine untergeordnete Beschilderung zulässig. Die genaue Ausführung der Werbeanlagen wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt." Damit ist eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen.</p>
--	--

- 6.3 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:
- Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Handwerkskammer Ulm
 - Industrie und Handelskammer Ulm
 - Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
 - Nachbarschaftsverband Ulm
 - Polizeidirektion Ulm
 - Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
 - Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
 - Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr

- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU/)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Es wurden 12 Stellungnahmen abgegeben, 2 davon ohne Anmerkungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.05.2015 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Stellungnahme Es existieren keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Es liegen keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen vor, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Allgemeine Hinweise Geotechnik Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten 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. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhanden organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächen Gewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LRGB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Zum Planungsvorhaben sind zu den folgenden Punkten keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Boden,• Mineralische Rohstoffe,• Grundwasser,• Bergbau <p>Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 12.05.2015 (Anlage 6.2)</u></p> <p>In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Zwar befindet sich das Plangebiet im gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebungsbereich des zur Bundesfestung gehörigen Blaubeurer Tores, doch stellt das Neubauvorhaben im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und dessen Umgebung sowie im Verhältnis zu den das Tor umgebenden Straßen und Brücken keine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Falls nicht bereits geschehen, wird darum gebeten, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren:</p> <p>"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. Fund 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."</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angeführte Textbaustein wurde bereits unter Punkt 3.3 unter Hinweise zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 05.05.2015, (Anlage 6.3)</u></p> <p>Verkehrliche Sicht</p> <p>Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten</p>	<p>Die Tiefgaragenausfahrt ist so gestaltet, dass die Sichtbeziehungen auf die Gehwegbereich sowie die Fahrbahn der Kleiststraße gewährleistet sind.</p>

oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung ist ggf. unter diesem Aspekt kritisch zu überprüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. Sofern im verkehrsberuhigten Bereich Stellplätze angelegt werden, ist darauf zu achten, dass diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sind, um richtiges Verhalten zu fördern und Probleme in der Überwachung zu verhindern.

Kriminalpräventive Sicht

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belebung 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 diese Anonymität zu einer höheren Kriminalisierung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktional genutzte Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung hinzuwirken, um so genannte "Angsträume" zu vermeiden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden 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

Eine Begrünung ist aufgrund der festgesetzten Baulinie im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage nicht möglich.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung der Tiefgaragenein- und ausfahrt an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Die detaillierte Gestaltung von Stellplätzen im öffentlichen Raum kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die exakte Gestaltung der Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich wird im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen berücksichtigt.

Durch die Art der baulichen Nutzung sowie die bereits angedachten Nutzungsformen (Hotel, Büronutzung, Wohnen) kann von einer ausgewogenen Nutzungsmischung innerhalb des Baublocks ausgegangen werden.

Die Farbgestaltung der Gebäude wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Der angeführte Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauberatung werden die Bauwerber auf diese Informations- und Beratungsmöglichkeit

<p>Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>hingewiesen.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 06.05.2015, (Anlage 6.4)</u> Die IHK Ulm hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben Eingang vom 05.05.2015, (Anlage 6.5)</u> Die Handwerkskammer Ulm hat zum derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken vorzubringen. Die Ausweisung als Mischgebiet wird begrüßt. Dadurch sind zum einen die gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch das Vorhaben nicht tangiert. Andererseits muss auch durch die Gebietsausweisung weiterhin Wohnen neben gewerblicher Nutzung möglich sein. Wohnen und Arbeiten kann nur so funktionieren und an diesem zentralen citynahen Standort sollte dies auch umgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Verkehrslärmbelastung für diesen Bereich des Bebauungsplanes nicht zu unterschätzen und es ist fraglich, ob hier durch geeignete Maßnahmen, auch baulicher Art, die geplante Bebauung in allen Bereichen überhaupt möglich sein wird. Ein Lärmschutzgutachten sollte bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen, um alle Belange reflektieren zu können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Entwurf wurde die Lärmproblematik erkannt und berücksichtigt. Die Ansiedlung der robusten Nutzung eines Hotels mit 7 Geschossen zu den schalltechnisch relevanten Bereichen hin und die Orientierung der Grundrisse sind aktive Beiträge zur Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Eine Vorab einschätzung der Lärmsituation durch die Fa. ACCON GmbH, Augsburg, wurde erstellt und ist mit ihren Schallpegeln Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 11). Das endgültige Schallgutachten wird auf Grundlage der endgültigen VEP-Planung bis zum Satzungsbeschluss erstellt und dann ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans. Die konkreten Maßnahmen werden während des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.</p>
<p><u>Regionalverband Donau Iller, Schreiben Eingang vom 21.04.2015, (Anlage 6.6)</u> Regionalplanerische Belange sind durch o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben Eingang vom 17.04.2015 (Anlage 6.7)</u> Im nördlichen Teil der geplanten Baulinie liegen Fernwärme-, Steuer-, LWL- und Stromleitungen, wie auch eine Erdgasmitteldruckleitung, die nicht aufgegeben werden können. Die FUG und die Stadtwerke</p>	<p>Die angeführten Leitungen befinden sich im Norden des Plangebiets und führen derzeit auf öffentlichem Grund, vom Glacisark kommend über die bestehende Wendepalte der Mörikestraße in Richtung Innenstadt. Hierbei handelt es sich um eine</p>

<p>erheben deshalb gegen die dargestellte Bebauung in diesem Teilbereich Einspruch.</p> <p>Der beschriebene Einspruch kann durch die FUG und die Stadtwerke erst aufgehoben werden, wenn eine Auftragserteilung durch den Investor zur Umlegung dieser Leitungen und zur Kostenübernahme der entstehenden Aufwendungen vorliegt.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Versorgungsträger in weitere Schritte wird gebeten.</p>	<p>Fernwärmeleitung der FUG (Heißwasserleitung) sowie um Strom-, Wasser- und Gasleitungen der SWU. Zur Abstimmung evtl. möglicher Leitungsverlegungen wurde am 10.06.2015 ein gemeinsames Spartengespräch mit allen Leitungsträgern bei der Abteilung Stadtplanung, Umwelt- und Baurecht durchgeführt.</p> <p>Es stellte sich heraus, dass es sich bei den Angeführten Leitungen der SWU um eine Gasleitung handelt, welche mit Ausnahme eines Hausanschlusses, der verlegt werden kann, außerhalb der geplanten Baumaßnahmen zum Liegen kommt und somit die Planungen nicht weiter tangiert.</p> <p>Bei der Fernwärmeleitung der FUG handelt es sich um eine vor kurzer Zeit neu verlegte Heißwasser-Hauptleitung zur Versorgung der Innenstadt, welche im Bereich des heutigen Wendehammers Mörikestraße das neu zu errichtende Gebäude unterschneidet. Eine Verlegung der Leitung wäre aufwendig und kostspielig, vor allem aber aufgrund mangelnden Platzes kaum realisierbar. In Absprache mit der FUG werden die Untergeschosse im Bereich der Leitungen in ausreichendem Abstand ausgespart. Dadurch gehen 8 Stellplätze verloren, die jedoch überzählig waren. Ab dem Erdgeschoss ist eine Überbauung der Leitungen möglich, der Zugriff für Wartungsarbeiten kann seitlich erfolgen. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der FUG aufgenommen, im Durchführungsvertrag die Baudurchführung und die Zuständigkeiten geregelt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Baden-Württemberg, Tübingen, Schreiben Eingang vom 08.04.2015, (Anlage 6.8)</u></p> <p>Die Belange des Regierungspräsidiums Tübingen Abteilung Straßenwesen und Verkehr, werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Die Bundesstraße 10 befindet sich im betroffenen Abschnitt in der Baulast der Stadt Ulm. Die Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange obliegt daher der Stadt Ulm.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 08.04.2015, (Anlage 6.9)</u></p> <p>Gegen die bestehenden Planungen hat die Telekom keine Einwände.</p> <p>Im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes besteht von der Telekom</p>	<p>Das Verteilerzentrum der Telekom in der Bahnhofsstraße versorgt einen Großteil des süddeutschen Raumes. Bei der</p>

<p>eine umfangreichere Schachanlage, die nicht geändert werden kann. Desweiteren befindet sich im Baufeld die Zuleitung zu den beiden südlichen Hausanschlüssen. Evtl. muss diese im Zuge der Bebauung angepasst werden.</p> <p>Es wird 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 mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Schachanlage im nördlichen Randbereich des Plangebietes handelt es sich um ein umfangreiches Bauwerk, in welchem Glasfaserleitungen weit über das Stadtgebiet hinaus verteilt werden. Eine Verlegung der Schachanlage ist finanziell nicht darstellbar. Im Nachgang an das vom 10.06.2015 durchgeführte Spartengespräch wurde die Schachanlage digital eingemessen und kann nach Überlagerung mit dem geplanten Bauvorhaben in seiner derzeitigen Lage ohne Veränderungen am Gebäude erhalten bleiben. Eine Kollision mit den geplanten Baumaßnahmen ist nicht gegeben.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 22.04.2015, (Anlage 6.10)</u></p> <p>Die geplante Bebauung kollidiert mit einem bestehenden Mischwasserkanal DN 400 der EBU im Bereich des Wendehammers in der Mörikestraße.</p> <p>Die bestehende Haltung muss bei Ausführung des geplanten Gebäudes zurückgebaut werden. Vor Rückbau dieser Haltung ist sie auf vorhandene Zuläufe eventueller Straßen einläufe oder sonstigen Zuläufe zu untersuchen. Des Weiteren ist die Anbindung der Hausentwässerung an den öffentlichen Kanal für das Gebäude Mörikestraße Nr. 12 näher zu untersuchen. Eventuell ist hier eine Umverlegung des Hausanschlusses vorzunehmen.</p> <p>Alle zuvor genannten Punkte sind vom und auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen und die Ergebnisse mit der EBU vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchzusprechen.</p> <p>Die geplante Gebäudeentwässerung sollte nach Möglichkeit an den bestehenden Kanal in der Mörikestraße angeschlossen werden.</p> <p>Entwässerungsleitungen innerhalb der zu bebauende Fläche sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.</p> <p>Es müssen Abstellflächen für Restmüll-/ Biotonnen, gelber Sack und blaue Tonne</p>	<p>Der bestehende Mischwasserkanal liegt als Stichkanal im Bereich des Wendehammers in der Mörikestraße. Hieran ist lediglich das Gebäude Mörikestraße 12 mit einem Hausanschluss angebunden. In Abstimmung mit der EBU am 10.06.2015 kann der Stichkanal im Bereich des neu geplanten Gebäudes so verlegt werden, dass dieser mit der Baumaßnahme nicht mehr kollidiert. Ebenso wird in diesem Zug der Hausanschluss des Gebäudes Mörikestraße 12 an die geänderte Kanalführung angepasst.</p> <p>Die Kosten der Kanalumlegung gehen in Übereinstimmung mit der EBU zu Lasten des Leitungsträgers (EBU), da es sich um eine Neuplanung von Verkehrsflächen handelt.</p> <p>Die Entwässerung der neu geplanten Gebäude wird an den bestehenden Kanal in der Mörikestraße angebunden.</p> <p>Die notwendigen internen Entwässerungsleitungen werden als private Leitungen geplant und unterhalten. Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens beantragt. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Notwendige Abstellflächen für Abfallbehälter müssen in die Gebäude integriert werden.</p>

<p>ausgewiesen werden.</p> <p>Es muss eine Aufstellfläche für die Werkstofferrfassung 3 x Glas und 1 z.b.V. Platzbedarf: ca. 2,0 m x 6,4 m gefunden werden.</p>	<p>Von einer separaten Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abgesehen.</p> <p>Für die von der EBU geforderten Aufstellflächen für Wertstoffcontainer ist im Plangebiet keine geeignete Fläche vorhanden. Die Glacis- Anlage als einzig möglicher Standort soll aufgewertet werden, Einbauten dieser Art sind dem nicht zuträglich. Da der Wertstoffstandort das gesamte Dichterviertel abdeckt wird in Zusammenarbeit mit der EBU bei der weiteren Umsetzung ein geeigneter Standort gefunden werden. Interimsweise sind ausreichend Brachen vorhanden auf die die Container temporär verlegt werden können.</p>
<p><u>SUB V, Schreiben vom 21.05.2015,</u> <u>(Anlage 6.11)</u></p> <p>Bodenschutz und Altlasten</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist auf den Altstandort 03194 „Innere Wallstraße 42, 42/1 u. 44 hinzuweisen.</p> <p>Im Plangebiet liegt der Altstandort 03194 "Innere Wallstraße 42, 42/1 u. 44". Der Altstandort ist mit SU=Sanierungsuntersuchung bewertet. Auf dem Grundstück sind Bodenverunreinigungen bekannt. Des Weiteren sind auch Verunreinigungen des Schichtwassers nicht auszuschließen. Die auf dem Grundstück vorhandenen Grundwassermessstellen sind nur in Abstimmung mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu verschließen. Grundsätzlich sind die Messstellen zunächst zu erhalten und ggf. in den Neubau zu integrieren. Mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde ist das Vorgehen im Zuge der Aushubmaßnahmen rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Randlich tangiert ist der geschützte Grünbestand /geschützte Landschaftsbestandteil "Ulm" Nr. 22 "Kleine Blau zwischen Schillerstraße und Hindenburgring". Dieser geschützte Bestand ist zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend zu berichtigen.</p> <p>Die Großbäume im Randbereich sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen.</p>	<p>Auf den Altstandort 03194 wird unter Punkt 3 "Hinweise" entsprechend der vorgetragenen Formulierung verwiesen.</p> <p>Sollte ein Verschluss der Grundwassermessstellen notwendig sein, wird dies frühzeitig mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Ebenso werden die notwendig werdenden Aushubarbeiten im Vorfeld mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde abgestimmt. Hierzu wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Der geschützte Grünbestand befindet sich westlich des Plangebietes und wird in einem kleinen Teilbereich durch die neue Trassenführung des Geh- und Radwegs tangiert. Dies wird zu einem späteren Zeitpunkt in den entsprechenden Kartierungen berichtigt.</p> <p>Die bestehenden Großbäume werden während der Bauphase vor Beschädigung geschützt.</p>

<p>Vorab erteilt die untere Naturschutzbehörde für die geplanten notwendigen Eingriffe/Handlungen in den Flächen des geschützten Grünbestandes/ des geschützten Landschaftsbestandteils „Ulm“ Nr. 22 eine naturschutzrechtliche Erlaubnis.</p> <p>Die abzubrechenden Gebäude können geschützte gebäudebrütende oder – bewohnende Arten enthalten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Es ist daher eine frühzeitige artenschutzrechtliche Untersuchung der relevanten Arten erforderlich. Das Fachgutachten zum Artenschutz sowie der Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchung ist mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen. Bei erforderlichen Fällungen von Gehölzen insbesondere in den Randbereichen sind diese in die artenschutzrechtliche Untersuchung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung ist erforderlich. Einzelheiten sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Wasserrecht</p> <p>Für den Fall, dass die zweigeschossige Tiefgarage in das Grundwasser einbindet, muss das Vorhaben dicht und auftriebssicher geplant und hergestellt werden. Für eine mögliche bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten ist beauftragt und der Umfang des Gutachtens sowie der Detaillierungsgrad bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei einer ersten Begehung des Plangebietes wurden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG festgestellt (s. Anlage 10).</p> <p>Die ökologische Baubegleitung sowie die Durchführung und das Monitoring evtl. anfallender Maßnahmen wurden ebenfalls bereits beauftragt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zu Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen,</u> <u>Raumordnung Schreiben vom 08.05.2015,</u> <u>(Anlage 6.12)</u></p> <p>In den Unterlagen finden sich keine Hinweise darauf, ob eine artenschutzrechtliche Relevanz z.B. hinsichtlich gebäudebrütender Vogelarten, Fledermausarten oder Zauneidechsen geprüft wurde. Eine artenschutzrechtliche Prüfung fehlt.</p>	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung hat mittlerweile stattgefunden (s. Anlage 10). Eine ökologische Baubegleitung sowie Durchführung und Monitoring evtl. Maßnahmen ist ebenfalls beauftragt.</p>

7. Änderungen am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- 7.1 Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden folgende Planänderungen vorgenommen:
- Zurücksetzung des Gebäudeteils D an der nordöstlichen Ecke auf mind. 5,0 m Abstand zur nördlich angrenzenden Bebauung (Mörikestr. 12). Somit wird der Brandschutz gewährleistet. Die Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen kann aufgrund der

temporären Begrenzung der Situation gewährt werden und wird als verträglich bewertet.

- Durch die Versetzung der nordöstlichen Gebäudeecke rückt der Gebäudeknick des asymmetrischen Blocks, der bislang Gebäude A von D getrennt hat, aus geometrischen Gründen in die Hotelfassade. Dies ist weder architektonisch noch städtebaulich nachvollziehbar. Um weiterhin die Gebäude klar ablesbar zu gestalten und die Architektur zu stützen wird die südöstliche Ecke des Hotels freitragend aus der strengen Geometrie des Blocks geschoben und krägt somit ca. 2 m aus. das Gebäude A stößt somit seitlich an eine geschlossene Wandscheibe, was die unterschiedlichen Geschosshöhen optisch gut abfängt. Diese Auskrägung im Hotel und modellierte Bereiche im Bauteil C stellen leichte Brüche der ansonsten strengen Grundform dar, was der Maßstäblichkeit im städtischen Kontext aber gut tut und Abwechslung in der Gebäudeabwicklung bringt. Dies wiederum stützt den gewünschten Eindruck des kleinteiligen Bauens auf der Parzelle.
- Pkt. 2.2.1. Werbeanlagen wurde konkretisiert.

7.2 Aufgrund der planerischen Weiterentwicklung des Vorhabens wurden folgende Punkte des Bebauungsplanes angepasst:

- Pkt. 1.2.2. Erhöhung der max. Gebäudehöhe des Bauteils D von 502,90 ü NN auf 503,20 ü NN. Grund sind Änderungen der Geschosshöhen aufgrund technischer Installationen. Im Gestaltungsbeirat wurde die Höhenentwicklung des Hotels durchaus thematisiert, eine zwischen den Sitzungen zusätzlich geforderte Analyse hat aber gezeigt, dass die Gesamthöhe unschädlich ist für das Stadtbild. Kritisch bewertet wurde allerdings die Relation vom Hauptbaukörper zu den Staffelgeschossen, eine weitere Erhöhung der Staffelgeschosse wurde ausgeschlossen. Da die Erhöhung sich aber durch alle Geschosse zieht bleibt die Proportion erhalten, die geringfügige Erhöhung der Gesamthöhe kann gewährt werden.
- Pkt. 1.4.1.2. Neu: Zulässigkeit des Dachüberstandes im 6. OG des Bauteils D (Hotel) unter der Voraussetzung, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können (z. B. durch Abbruch von nachbarlichen Bestandsgebäuden).
- Pkt. 1.5.1. Die zulässige Unterbauung der später öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Südwesten wird vergrößert und auch nördlich des Hotels unterhalb des zukünftigen Fuß- und Radweges gestattet. Bislang war lediglich eine Durchfahrt von der Tiefgarage in den südlich angrenzenden Baublock (derselbe Eigentümer) geplant. Durch die Weiterentwicklung des Projektes werden weitere Flächen für Keller, Technik und vor allem Fahrräder benötigt, die aufgrund der zweigeschossigen Tiefgarage nicht unter dem eigentlichen Baufeld unterzubringen sind. Das Unterbaurecht wird im Durchführungsvertrag geregelt, der zum Satzungsbeschluss vorliegen wird.
- Pkt. 9.1. Aufnahme der Vorgaben der schallschutztechnischen Vorabschätzung in die Planung.

8. Kosten

Die öffentlichen Flächen werden von der Vorhabenträgerin erstellt und an die Stadt übergeben. Durch das Vorhaben notwendige Anpassungen im Leitungsbestand sind ebenso bauseits zu übernehmen. Diese und weitere Punkte werden im Durchführungsvertrag geregelt, der zum Satzungsbeschluss geschlossen wird. Ob die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Dichterviertel, sowohl in den bestehenden als auch in den neu anzulegenden Verkehrsflächen, entsprechend Konzessionsvertrag von den Leitungsträgern zu übernehmen ist, ist entsprechend zu prüfen.

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nördliches Dichterviertel – Teil 1 Kleiststraße" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.09.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 15.09.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.