

Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 04.11.2015
Geschäftszeichen SUB III-Pi
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 15.12.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 494/15

Betreff: Bebauungsplan "Moltkestraße 20"
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
5	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)	(Anlage 5.1 - 5.5)
2	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1 - 6.2)
7	Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 7.1 - 7.7)
1	Artenschutzrechtliches Gutachten	(Anlage 8)
1	Protokoll öffentliche Informationsveranstaltung	(Anlage 9)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Moltkestr. 20" 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

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1 In der Ulmer Weststadt findet seit mehr als 20 Jahren ein intensiver Umstrukturierungsprozess statt. Vom Industriestandort mit großen produzierenden Gewerbeeinheiten wandelt sich der Stadtteil immer mehr zum gefragten Dienstleistungs- und vor allem Wohnstandort. Der Planumgriff der geplanten Bebauung in der Moltkestraße 20 liegt im Sanierungsgebiet Weststadt II und dort im Schwerpunktbereich der öffentlichen Einrichtungen, die in den letzten Jahren sukzessive saniert und aufgewertet wurden.

Das Westbad wurde renoviert, die Kindertagesstätte erweitert, die Sporthalle ergänzt und modernisiert und das Weststadthaus als Begegnungsstätte neu errichtet. Nicht zuletzt die Umgestaltung des Weststadtparks und die Neuanlage des Agnes-Schultheiß-Platzes zeugen von der Qualität des Stadtteilzentrums und decken viele Belange des Sozialraums West ab. Als weiterer Baustein zur Entwicklung des Angebots soll der vorhandene Parkplatz mit einem fünfgeschossigen Gebäude überbaut werden das zum Teil städtische Dienstleistungen beherbergen und in den oberen Geschossen Wohnungen anbieten wird. Da die Flüchtlingsunterbringung ein derzeit drängendes Problem darstellt, werden diese ca. 24 Wohnungen auf unbestimmte Zeit als Folgeunterbringung für anerkannte Flüchtlinge genutzt werden.

Die Umgebungsbebauung rund um den Weststadtpark ist durch Wohnen geprägt. Direkt östlich der Moltkestraße erstreckt sich als geschlossener Block ein großer Gewerbebetrieb, der mit einem 5- bis 7-geschossigen Parkhaus zur Moltkestraße abschließt. Dieser Raumkante wird als städtebauliches Pendant das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus gegenübergesetzt, das sowohl von der Höhenentwicklung als auch von der Nutzungsstruktur eine vermittelnde Haltung einnimmt. Städtebauliches Ziel ist neben der Schaffung einer wirksamen Raumkante entlang der westlichen Moltkestraße die bauliche Einfassung des Agnes-Schultheiß-Platzes und die Belebung des Quartiers durch die öffentliche Nutzung.

1.2 Vorbereitende Maßnahmen

Folgende durch die Maßnahme notwendigen Veränderungen sind im direkten Umfeld zu beachten und vor Beginn der Hochbaumaßnahme umzusetzen:

- Notbrunnen:

Innerhalb des Baufeldes liegt ein Notbrunnen des Bundeskatastrophenschutzes, der im Notfall die Bevölkerung der Weststadt mit sauberem Trinkwasser versorgen soll. Außerdem bezieht das Westbad daraus sein Frischwasser. Da beide Funktionen ohne Unterbrechung weiterhin aufrecht erhalten bleiben müssen, wird ein neuer Notbrunnen südlich des Westbads an der Moltkestraße gebaut und nimmt den Betrieb auf, bevor der alte Brunnen verschlossen wird und mit der Baumaßnahme begonnen werden kann.

- Stellplätze:

Als Ersatz für die wegfallenden ca. 49 Stellplätze des Parkplatzes werden ca. 39 Senkrechtparker entlang der westlichen Moltkestraße errichtet. Außerdem werden ca. 10 Stellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage per Baulast für die öffentlichen Einrichtungen gesichert. Zur Kompensation der wegfallenden Längsparkmöglichkeiten entlang der südlichen Moltkestraße wurden bereits im Vorfeld Längsparkplätze entlang der nördlichen Moltkestraße eingerichtet. Somit wird sichergestellt, dass die bislang vorhandenen Stellplätze ohne Verlust ersetzt werden können.

- Erschließungsrampe am Westbad:

Durch die Neubebauung wird in die jetzige Rampenanlage zum Westbad baulich eingegriffen, sodass diese vor Baubeginn verlegt werden muss. In diesem Zug wird die komplette Zugangssituation zum Westbad neu gestaltet und in die zukünftige Gesamtplanung integriert.

1.3 Arrondierende Maßnahmen

Zur Vervollständigung des Gesamtkonzeptes "Sozialraum West" sind weitere Ergänzungen notwendig:

- Die geplante Aufwertung der Zugangssituation zum Westbad als kleine Platzsituation in Verbindung mit der Wegeachse zum Agnes-Schultheiß-Platz dient einer verbesserten Auffindbarkeit und Orientierung. Die Freianlagen der Neubebauung und der Zugang zum Westbad sollen in Anlehnung an den Agnes-Schultheiß-Platz neu gestaltet werden, die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden und die Wartezeit der Schüler durch entsprechende Möblierung angenehm gestaltet werden.
- Haltemöglichkeit am Westbadplatz für Schulbusse, Hol- und Bring-Verkehr. Der intensive Schulbusverkehr, insbesondere an den Vormittagen, wird durch die Platzsituation am Westbad erleichtert. Dort ergibt sich eine Haltemöglichkeit für Busse, die ein sicheres Aus- und Zusteigen der Kinder ermöglicht und auch bei kurzem Warten der Busse keine Behinderungen für den ruhenden und fließenden Verkehr mit sich bringt.
- Ersatz von ca. 5 entfallenden Platanen und einem Ahornbaum durch eine Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße. Die neu zu pflanzenden Bäume sind im Duktus der auf der anderen Straßenseite gepflanzten Bäume zu setzen, sodass die Moltkestraße mittelfristig einen stadträumlich prägenden Alleecharakter erhält. Die Baumart wird von der Stadt Ulm, Abteilung Grünflächen, vorgegeben.

1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 4.280 m² (MI ca. 1.670 m²) erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt mit der vornehmlichen Zielsetzung, die möglicherweise in den vorhandenen großkronigen Bäumen oder in den Hecken brütenden Vogelarten und in Baumhöhlen vorkommenden Fledermausarten zu ermitteln (s. Anlage 7). Durch die geplante Umgestaltung des Westbad- Parkplatzes

ergeben sich bei der Berücksichtigung der obligatorischen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Art. 12 FFH-RL. Die lokalen Poulationen der wenigen möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden, streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten und ihre Lebensstätten sind nicht betroffen. Aufgrund der Lage, Nutzung und Vorbelastungen bzw. vorhandenen Störungen sind weitere, besonders geschützte Arten im Bereich des B-Planbereiches und auch außerhalb des unmittelbaren Umgriffs kaum zu erwarten. Es liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines nach § 15 zulässigen Eingriffs kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

1.5 Emissionen / Immisionen

Von der zukünftigen Bebauung mit gewerblicher Nutzung und Wohnen gehen keine relevanten Emissionen aus.

Die benachbarte gewerbliche Nutzung befindet sich bereits mitten im bebauten und mit Wohnnutzung durchsetzten Gebiet, die dafür erforderlichen Richtlinien werden eingehalten.

Die Moltkestraße ist eine innerstädtische Erschließungsstraße ohne überörtliche Bedeutung. Das Verkehrsaufkommen wird für innerstädtische Wohnnutzung als vertretbar erachtet, ebenso wie die Emissionen des gegenüberliegenden Parkhauses. Die Grundrisse reagieren aktiv auf die vorhandene Situation, die meisten Wohn- und Aufenthaltsräume werden der Straße abgewandt nach Westen orientiert. Zusätzlich ist die Ostassade zur Moltkestraße hin fast durchgängig mit einem vorgeschalteten Laubengang bzw. dem Treppenhaus belegt, die Erschließung dient somit als Lärmpuffer zu den dahinterliegenden Räumen.

Die umgebenden öffentlichen Nutzungen sind mit der Wohnnutzung vereinbar und überschreiten die zulässigen Werte nicht.

Aus den genannten Gründen wird auf die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens verzichtet.

2. Rechtsgrundlagen

§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 sowie § 13 a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Grundstücke:

Teilbereiche der Flurstücke Flst.Nr.1699 und Flst.Nr. 1695/9 (Moltkestraße) der Gemarkung Ulm, Weststadt. Er umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.280 m².

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende bestehende, rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

Bebauungsplan Nr. 147/21"Magirusstr.-Sedanstr.-Moltkestr.", in Kraft getreten am 02.05.1986

Bebauungsplan Nr. 147/23 "Moltkestraße (Sporthalle-Kindertagesstätte)", in Kraft getreten am 09.11.1993

5. Verfahrensübersicht

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

- a) Öffentliche Informationsveranstaltung im Weststadthaus am 19.03.2015 (s. Anlage 8).
- b) Aufstellungsschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 21.04.2015
- c) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 14 vom 02. April 2015.
- d) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfs (Umgriff) und des Entwurfs der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 13.04.2015 bis einschließlich 30.04.2015.
- e) Zweite öffentliche Informationsveranstaltung am 21.07.2015

6. Sachverhalt

6.1 Neubebauung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Die von der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) zu erstellende Bebauung soll die Erweiterung des zentralen Standorts im Sozialraum West fördern. In einer von der UWS durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurde der Entwurf des Ulmer Architekturbüros Obermeier/Traub zur weiteren Beauftragung ausgewählt. Diese Planung wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt und verfolgt folgende Zielvorstellungen:

- gemischtes Nutzungsspektrum:
Dienstleistung für Mitarbeiter des Fachbereichs Bildung und Soziales, ca. 440 m² Nettonutzfläche.
ca. 24 Wohneinheiten in gemischten Wohnungsgrößen, kompakte Grundrisse, teilweise Laubengängerschließung. Diese dienen auf nicht absehbare Zeit der Anschlussunterbringung anerkannter Flüchtlinge.
- Bildung einer wirksamen Raumkante zum Agnes-Schultheiß-Platz und zur Moltkestraße. Der fünfgeschossige Baukörper führt die vorhandene Raumkante des Westbades fort und schließt die durch den Parkplatz vorhandene bauliche Lücke. Das großzügig verglaste Erdgeschoss bietet kommunikative Transparenz. Der zurückgesetzte Eingangsbereich schafft ein großzügiges Entrée und nimmt Bezug auf zum anschließenden Agnes-Schultheis-Platz.
- Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage. Überzählige Stellplätze in der TG werden über Baulast gesichert für die umgebenden öffentlichen Einrichtungen.
- Herstellung eines Fußgängerbereiches und Erhalt der Sichtachse vom neu gestalteten Agnes-Schultheiß-Platz zum Westbad. Dieser Bereich befindet sich auf der Tiefgarage, die überfahrbar ausgeführt wird. Diese Fläche bleibt im Eigentum der Stadt, das Unterbaurecht für die Tiefgarage wird zwischen dem Liegenschaftsamt und der UWS vertraglich geregelt.

6.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 147/21 und Nr. 147/23. Die darin getroffenen Festsetzungen

hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit der künftigen Weiterentwicklung und Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne von § 8 und 9 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Darstellung des Umgriffs sowie der Entwurf der Begründung wurden vom 13.04.2015 bis einschließlich 30.04.2015 frühzeitig öffentlich ausgelegt.

- 7.1 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es eine Beteiligung mit Anregungen und Äußerungen.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Stellungnahme 1, Schreiben vom 22.04.2015 (Anlage 6.1)</u> Die östlich des Gebietes gelegenen Gewerbegrundstücke produzieren und entwickeln Elektronik. Auf der dem Plangebiet östlich gegenüber liegenden Seite der Moltkestraße befindet sich das zugehörige Parkhaus, aus dessen Betrieb die für derartige Nutzung üblichen Geräuschemissionen resultieren. Zum Schutz der vorstehend beschriebenen Bestandsnutzungen sollten bei der avisierten Neubebauung Schallschutzvorkehrungen festgesetzt oder durch geeignete Regelungen sichergestellt werden, dass weder gegen die Grundstückseigentümerin noch gegen Nutzer der o.g. Grundstücke Ansprüche geltend gemacht werden können, insbesondere keine Forderungen betreffend bauliche Nachrüstungen am Parkhaus oder den Bestandsgebäuden oder sonstige Auflagen / Betriebseinschränkungen.</p>	<p>Das Gewerbe und das Parkhaus müssen bereits heute auf die umgebende Wohnnutzung Rücksicht nehmen, die zulässigen Emissionswerte sind begrenzt. Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest, die Grenzwerte für Verkehrslärm sind somit bereits höher angesetzt als im Wohngebiet und tragen der direkten Lage am Parkhaus und an der Moltkestraße Rechnung. Die Grundrisse reagieren auf die Situation, zur lärmzugewandten Seite nach Osten hin erstrecken sich der Laubengang und das Treppenhaus und bilden somit eine lärmschützende Schicht. Diese Schallschutzvorkehrungen werden als ausreichend erachtet. Das Parkhaus genießt Bestandsschutz, Ansprüche, Forderungen zur baulichen Nachrüstung oder Auflagen / Betriebseinschränkungen können nur aufgrund neuer gesetzlicher Regelungen erfolgen.</p>
<p><u>Stellungnahme 2, Schreiben vom 30.04.2015 (Anlage 6.2)</u> Mit Beginn der Baumaßnahme fallen mehr Parkplätze weg als neue entstehen somit wird der Parkdruck im Gebiet steigen. In</p>	<p>Die Stellplätze werden vollständig ersetzt, durch die Maßnahme entsteht kein erhöhter Parkdruck. Dieser soll im Gegenteil durch Zeitbeschränkung und</p>

<p>der Soldatenstraße ist die Parksituation bereits grenzwertig. Für die dort Wohnenden sind die Parkmöglichkeiten ausreichend, mehr Parken (Bad, EADS, Pendler) darf und sollte es nicht werden. Deshalb wird beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die geplanten Ersatzparkplätze entlang der Moltkestraße zu erweitern. Die bestehenden Parkplätze entfallen wegen des Neubaus. Beides gehört zusammen, daher sollte beides im Bebauungsplan geregelt werden, ebenso der zeitliche Ablauf: die Restparkplätze müssen mit Beginn der Baumaßnahme benutzbar sein, - Anliegerparken im südlich angrenzenden Bereich um Sedanstraße und Soldatenstraße vorzusehen, - einen Vorstoß zum Quartiersparken im EADS-Parkhaus zu starten. 	<p>entsprechende Kontrollen dahingehend gemindert werden, dass Dauerparker und Pendler verdrängt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich wurde im Laufe der Planung um die neu zu errichtenden Stellplätze erweitert. Diese Stellplätze werden vor der eigentlichen Baumaßnahme hergestellt, um Engpässe zu vermeiden und die öffentlichen Einrichtungen nutzbar zu erhalten. - Das Einrichten von Anliegerparken ist nicht Bestandteil und Aufgabe des Bebauungsplans, diese Optionen werden bei der Erstellung eines Parkraumkonzeptes für die Weststadt geprüft werden. - Das Parkhaus in der Moltkestraße ist in Privatbesitz, mit hohen Sicherheitsauflagen behaftet und ausgelastet. Eine öffentliche Nutzung ist aus diesen Gründen nicht möglich. Allerdings bietet die UWS in der unmittelbaren Umgebung freie Stellplätze in ihren Tiefgaragen zur Miete an.
---	--

7.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf gehört:

- Deutsche Telekom
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- Katholische Gesamtkirchenpflege
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 26)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke (SWU) Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Es gingen 11 Stellungnahmen ein, davon 4 ohne Einwendungen.

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

<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>Schreiben vom 08.04.2015 (Anlage 7.1)</u> Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Leitung der Telekom. Diese ist für die Versorgung des angrenzenden Kindergartens. Evtl. reicht diese Leitung in das Baufeld des betroffenen Bebauungsplanes und kann während der Bauphase gesichert werden. Sollten Umlegungen oder Änderungen an die Leitungen notwendig sein, sind die dadurch entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Bitte um schriftliche Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme so früh als möglich, mindestens 16 KW vor Baubeginn, damit Telekommaßnahmen mit dem Bauherrn und anderen Versorgungs-trägern rechtzeitig koordiniert werden kann.</p>	<p>Die vorhandene Leitung wird, sofern nötig, zu Beginn der Baumaßnahme bauseits verlegt.</p> <p>Der Bauherr koordiniert das weitere Vorgehen mit den Leitungsträgern.</p>
<p><u>SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH</u> <u>Schreiben vom 13.04.2015 (Anlage 7.2)</u> Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzleitungen durch die Stadtwerke möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass im direkten Bereich der geplanten Neubebauung, der Trinkwassernetzanschluss für das Gebäude der Moltkestraße 14 verlegt ist. Die Trennung und Umlegung dieses Anschlusses ist kostenpflichtig vom Bauherrn frühestmöglich bei den Stadtwerken zu beauftragen. Die Stadtwerke weisen auf einen bestehenden Notbrunnen hin, der sich ebenfalls im geplanten Baubereich befindet. Die Zuständigkeit liegt hier nicht bei den Stadtwerken, sondern beim Bund bzw. dem regionalen Fachbereich Katastrophenschutz der Stadt.</p>	<p>Die Leitung ist bekannt und wird zu Beginn der Baumaßnahme verlegt. Die SWU ist in die Maßnahme involviert.</p> <p>Der Standort des Notbrunnens ist bekannt, eine Verlegung vor Baubeginn geplant. Die entsprechenden Stellen sind beteiligt.</p>
<p><u>Polizeidirektion Ulm.</u> <u>Schreiben vom 05.05 2015 (Anlage 7.3)</u> <u>Verkehr vom 05.05.2015:</u> Aus den bisherigen Unterlagen geht die geplante Anordnung der Parkstände noch</p>	<p>Die Parkstände wurden zwischenzeitlich von VGV/VP geplant und entsprechen der StVO und den Regeln der Technik. Die Senkrechtaufstellung wurde nicht nur aus</p>

<p>nicht klar hervor. Auch angesichts des auf der Ostseite liegenden, stark frequentierten Parkhauses wird angeregt, mögliche Nachteile bei Senkrechtaufstellung von Parkständen zu bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none">-nicht für einseitige Parkstreifen geeignet-breite Fahrgasse zum Ein- und Ausparken notwendig-beim Rückwärtsausparken eingeschränkte Sichtverhältnisse mit Konfliktpotential-Beeinträchtigung des Straßenbildes durch hohe Parkdichte. <p>Vorteile mit Schrägaufstellung von Parkständen:</p> <ul style="list-style-type: none">-Einparken ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs-anwendbar auch für einseitige Parkstreifen <p><u>Kriminalprävention vom 04.05.2015:</u> Sicherheit entsteht durch Nutzungsvielfalt und -qualität. Nutzungsmischung führt zu Belebung zu unterschiedlichen Tageszeiten und fördert subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, KiTas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte dienen nicht nur der Nahversorgung, sondern minimieren den Mobilitätswang. Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird verbessert. Auch die Eigenständigkeit älterer Menschen wird durch Nutzungsvielfalt verbessert. Diese wohnortnahen Treffpunkte tragen zum Abbau der Anonymität bei, was die Kriminalität mindert. Kommunikationsbereiche o. multifunktionale Freibereiche fördern soziale Kontakte. Offene und überschaubare Bebauung/Bepflanzung verhindert dunkle Ecken und Angsträume. Auf ausreichende Beleuchtung ist zu achten. Einbruchhemmende Massnahmen müssen bereits bei der Planung berücksichtigt werden, Architekten und Bauherren frühzeitig informiert werden. Der Hinweis auf kostenfreie</p>	<p>Platzgründen zur besseren Ausnutzung gewählt, sondern auch aus Symmetriegründen den gegenüberliegenden Senkrechtparkern angepasst.</p> <ul style="list-style-type: none">- es bestehen 2 gegenüber liegende Parkstreifen- Die Moltkestraße besitzt eine Breite von mind. 8 m (notwendige Breite mind. 5.5 m), gewährleistet damit angenehmes Ein- und Ausparken mit Überblick, auch zur gegenüber liegenden Straßenseite hin.- Parkstände werden gegliedert durch regelmäßige Baumpflanzungen, bilden mit den vorhandenen, gegenüber liegenden Bäumen eine Allee. <p>Schrägparker werden nach o.g. Punkten weder als verkehrstechnisch notwendig noch als städtebaulich wünschenswert erachtet.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Grundbestandteile städtebaulicher Planung und möglichst umfassend umzusetzen. Es liegt im Eigeninteresse des Bauherrn, diese baulichen Zielsetzungen zu verfolgen.</p> <p>Insbesondere diese Planung als Zentrum des Sozialraums West setzt diese Wünsche fast allumfassend und vorbildlich um.</p>
--	---

<p>Kriminalpolizeiliche Beratung beim Präsidium Ulm soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	
<p><u>RP Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> <u>Schreiben vom 06.05.2015 (Anlage 7.4)</u> <u>Geotechnik:</u> Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, unterlagert von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Die Mächtigkeit der quartären Sedimente ist im Detail nicht bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen. Mit einem deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen, vorhandene organische Anteile können zu bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand ist bauwerksrelevant, die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen, sofern Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. zulässig ist. Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch Ingenieurbüro wird empfohlen. Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und der Grundstücke sollte im Vorfeld eingeleitet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Verweis auf Geotop-Kataster. Verweis auf Homepage des LGRB zum Geologischen Kartenwerk. Keine Bedenken und Anregungen zu: Rechtlichen Vorgaben, eigenen Planungen/Maßnahmen, Boden, Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Vor Baubeginn wird eine Beweissicherung durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen</u> <u>Schreiben vom 08.05.2015 (Anlage</u></p>	

<p><u>7.5)</u> <u>Fachliche Stellungnahme:</u> Nach Vorliegen eines Gutachtens können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beurteilt werden.</p>	<p>Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde inzwischen erstellt (Anlage 8), artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.</p>
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,</u> <u>Schreiben vom 18.05.2015 (Anlage 7.6)</u> <u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes und wurde hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz, des Wirkungspfades Boden-Mensch mit B=Belassen bewertet. Diese Bewertung ist bei einer Entsiegelung zu überprüfen. <u>Naturschutz:</u> Bei Bebauungsplänen gibt es zwar kein rechtliches Erfordernis für Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich, aber die 6 wegfallenden Platanen werden durch eine Baumreihe entlang der westlichen Moltkestraße ersetzt. Artenschutzrelevanz haben ausschließlich die 6 wegfallenden Platanen. Aufgrund von Beauftragung eines Artenschutzgutachtens werden 2 Begehungen zur Klärung des Tierbestandes ausreichen. <u>Wasserrecht:</u> Im Plangebiet liegt der Westbad-Notbrunnen. Dieser Brunnen ist zu erhalten, darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Die Zugänglichkeit ist mit der Stadt Ulm, SUB V, abzustimmen. Abhängig von den geplanten Maßnahmen ist über die Bauzeit an dem Brunnen eine Beweissicherung durchzuführen. Das Schwimmbecken im Westbad wird aus dem Brunnen gespeist, diese Nutzung muss bestehen bleiben.</p>	<p>Der Bauherr ist über den Altstandort informiert, SUB V wird bereits über die notwendigen Bohranzeigen im Verfahren informiert und involviert.</p> <p>Es liegt im Interesse der Stadt, den wegfallenden Baumbestand zu ersetzen, um ein attraktives Umfeld zu erhalten und den Standort am Westpark zu durchgrünen.</p> <p>Es handelt sich hierbei um 5 Platanen und einen Ahornbaum. Das Gutachten wurde in Abstimmung mit SUB V beauftragt, die 2 Begehungen fanden statt. Das Ergebnis des Gutachtens findet die Zustimmung von SUB V.</p> <p>Die fortschreitende Planung hat ergeben, dass der Notbrunnen am alten Standort nicht erhalten werden kann. Er wird verlegt, der neue Standort liegt südlich des Westbades am Gehweg unter einer Grünfläche. Der Bau des Brunnens und die Versiegelung des alten Brunnens erfolgen vor Beginn des Neubaus, um eine lückenlose Versorgung sicherstellen zu können. Alle betroffenen Stellen (SUB V, GM, GF, SAN, BS, FW, SWU, UWS) sind in die Planung involviert, diese erfolgt einvernehmlich.</p>
<p><u>RP Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege</u> <u>Schreiben vom 22.05.2015 (Anlage 7.7)</u> <u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Aus dem benachbarten Bereich des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.</p>

<p>Bebauungsplanes sind archäologische Funde bekannt und dabei eine Feuchterhaltung nicht auszuschließen. Da außerdem für die Talgeschichte der Blau wichtige Erkenntnisse zu erwarten sind, wird seitens des Fachgebietes im RPS nur unter Berücksichtigung folgender Punkte zugestimmt:</p> <p>Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen wird zur Erhöhung der Planungssicherheit eine geoarchäologische Prospektion im betreffenden Bereich notwendig. Der Beginn von Arbeiten (z.B. Bohrungen, Baugrunduntersuchungen), die mit Bodeneingriffen verbunden sind ist 14 Tage vorher beim Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die vor-Ort-Begutachtung von Profilen (Bohrkerne, Baggerschürfe) zu ermöglichen.</p> <p>Für diese Arbeiten ist eine ausreichende Zeit bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit Ausgrabungen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.</p> <p>Die Einzelheiten, Übernahme der Grabungskosten sind in einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Vorhabenträger zu regeln.</p> <p>Die Baufreigabe erfolgt, wenn die Flächen vom Landesamt für Denkmalpflege freigegeben worden sind. Für den Standort eines etwaig aufzustellenden Krans erfolgt keine Fundamentierung bzw. Auskoffierung des Untergrundes, anderenfalls gelten für diesen Bereich die gleichen Regelungen wie für das Bauvorhaben.</p> <p>Bitte, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und entspr. der Vorlage zu modifizieren: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, auffällige Bodenverfärbungen und insbesondere Hölzer) sind umgehend dem Landesamt</p>	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert, um eine Prospektion vornehmen zu können</p> <p>Dem Landesamt wird ausreichend Zeit eingeräumt, sofern archäologische Grabungen notwendig werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wurde unter Pkt. 4.4. "Hinweis zur Archäologie" in die Festsetzungen übernommen.</p>
--	---

für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84,1 Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	
--	--

8. Änderungen am Bebauungsplan

Zum Aufstellungsbeschluss wurde lediglich der Umgriff des zu bebauenden Bereiches festgelegt und die grundsätzlichen Planungsziele definiert. Dies diente zur Auslobung einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage. Zur Auslegung werden diese Ziele anhand des Siegerentwurfs des Ulmer Architekturbüros Obermeier/Traub präzisiert und festgesetzt. Der Planumgriff wurde erweitert, da nicht nur das eigentliche Baufeld von der Neugestaltung betroffen ist, sondern im direkten Umfeld vorbereitende (s. Pkt. 1.2) und ergänzende (s. Pkt. 1.3) Maßnahmen erforderlich werden, die ebenfalls baurechtlich gesichert werden müssen.

9. Weiteres Vorgehen

Im Januar 2016 ist eine dritte Informationsveranstaltung geplant. Die Öffentlichkeit wird über den Planungsstand informiert, Fragen werden eruiert. Der Satzungsbeschluss soll im Frühjahr 2016 erfolgen, kurz darauf soll mit der Hochbaumaßnahme begonnen werden, Voraussetzung dafür ist die Fertigstellung des Notbrunnens und der Ersatzstellplätze entlang des Westbades bis dahin. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Herbst 2016 geplant.