



Sachbearbeitung	SUB III - Städtebau, Baurecht I (Innenbereich), Denkmalschutz, Prüfamts für Baustatik		
Datum	17.12.2015		
Geschäftszeichen	SUB III-Pi		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.02.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 17.02.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 004/16

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Mehrfertigung der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebr. Einwendung (nur elektronisch)	(Anlage 5)
	12	Mehrfertigungen der im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebr. Stellungnahmen (nur elektronisch)	(Anlage 6.1–6.12)
	7	Mehrfertigungen der im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebr. Stellungnahmen (nur elektronisch)	(Anlage 7.1–7.7)
	3	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	(Anlage 8.1–8.4)
	1	Protokoll der Jursitzung zur Mehrfachbeauftragung „Mörikestraße“	(Anlage 9)
	2	Protokolle zu den Sitzungen des Gestaltungsbeirats	(Anlage 10.1-10.2)
	1	Stellungnahme zum speziellen Artenschutz (nur elektronisch)	(Anlage 11)
	1	Lärmschutzgutachten, Fa. ACCON (nur elektronisch)	(Anlage 12)
	1	Durchführungsvertrag mit Anlagen	(Anlage 13)

Antrag:

1. Die zum Entwurf 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. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 3, C 3, LI, OB, SAN

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße" in der Fassung vom 15.12.2015 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 15.12.2015 hierzu festzulegen.

Jescheck

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

1.1. Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Sanierungsgebietes "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 (7 Vollgeschosse: 5 Normal- und 2 Staffelgeschosse) zum Blaubeurer Tor hin sowie einer Wohnbebauung (5 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss) in Richtung Glacispark und Kleiststraße. Insgesamt sind 74 Wohneinheiten vorgesehen, davon sind ca. 20 Wohneinheiten für preisgünstiges Wohnen des Weiteren ist eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 173 Stellplätzen, die teilweise öffentlich genutzt werden soll, geplant.

1.2. Schallschutztechnische Begutachtung

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Blaubeurer Tors, an dem sich die stark befahrenen Bundesstraßen B 10 (Hindenburgring), B 19 (Ludwig-Erhard-Brücke) und B 28 (Blaubeurer Straße) kreuzen. In Bezug auf die Lärmeinwirkungen im Plangebiet ist dabei insbesondere der Hindenburgring (B 10) im Bereich Blaubeurer Tor mit rund 43.000 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von 8 % zu nennen. Auch die nur etwa 30 m vom Plangebiet liegende Abfahrt vom Hindenburgring Richtung Blaubeurer Tor mit 11.000 Kfz/24h und der südliche Teil des Kreisverkehrs Blaubeurer Tor mit etwa 18.000 Kfz/24h tragen maßgeblich zum Verkehrslärm im Plangebiet bei.

In etwa 250 m Entfernung befindet sich der Hauptbahnhof Ulm an dem sich zahlreiche teils stark befahrene Bahnstrecken kreuzen: die Strecken 4700 nach Stuttgart (Filstalbahn), 4540 nach Sigmaringen (Donautalbahn) und 4760 nach Aalen (Brenzbahn).

Das Plangebiet wird als MI ausgewiesen. Die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche betragen demnach 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) wurde gezeigt, dass das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist. Tags wird der Orientierungswert an den Nordwest- und Südwestfassaden des geplanten Gebäudekomplexes um bis zu 9 dB(A) überschritten. Nachts wird er am Bauteil D um bis zu 12 dB(A) überschritten, an den übrigen Außenfassaden um bis zu 9 dB(A) und an den Fassaden zum Innenhof um bis zu 2 dB(A). Es gibt aber auch Fassaden in den unteren Geschossen an der Ostseite und im Innenhof, an denen die Orientierungswerte deutlich unterschritten werden und die sogar das Schutzniveau eines WA und teilweise eines WR aufweisen. Hauptverursacher für die hohen Pegel sind an den westlichen Fassadenseiten insbesondere der Hindenburgring (B 10), die nur etwa 30 m vom Plangebiet liegende Abfahrt vom Hindenburgring Richtung Blaubeurer Tor und der südliche Teil des

Kreisverkehrs Blaubeurer Tor. Für östliche Fassadenseiten sind die Bahnstrecken 4500, 4541 und insbesondere 4700 zu nennen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets sind jedoch im vorliegenden Fall nicht möglich. Zwischen Hindenburgring und Bebauung sind aus Platzgründen und städtebaulichen Gründen keine größeren Lärmschutzanlagen möglich. Lärmschutzwände mit städtebaulich verträglichen Höhen von 3 m wären für den größten Teil der bis zu 6-geschossigen Bebauung wirkungslos. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärm arme Fahrbahnbeläge sind zwar grundsätzlich denkbar, aber im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

Effektiver Lärmschutz gegen Schienenverkehrslärm ergäbe sich mit Lärmschutzwänden im Gleisbereich. Derartige Maßnahmen können jedoch nur von der DB umgesetzt werden und sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Lärmschutzwände zwischen Schillerstraße und Bahngelände (also auf Grundstücken der Stadt Ulm) sind wegen des großen Abstands zu den Gleisen der o. g. Strecken uneffektiv und darüber hinaus im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

Passiver Schallschutz

Da aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend sind oder nicht im Einflussbereich des Plangebers liegen, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch passiven Schallschutz sichergestellt werden (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Der erforderliche passive Schallschutz ergibt sich VDI 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen werden häufig anhand der DIN 4109 bemessen. Das erforderliche Schalldämmmaß für die Gebäudehülle ergibt sich demnach aus der Höhe des Lärmpegels am Tag an der entsprechenden Fassade und aus der Art der Nutzung im betroffenen Raum (z. B. Hotel, Wohnung, Büro). Im vorliegenden Fall wird jedoch die VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" als Planungsgrundlage empfohlen. Sie berücksichtigt die höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht explizit, was insbesondere in den Fällen fachgerecht ist, in denen der Beurteilungspegel in der Nacht nicht wesentlich unter dem des Tags liegt. Dieser Fall tritt z. B. an stark befahrenen Güterzugstrecken auf, also auch im hier untersuchten Gebiet. Darüber hinaus wird zwischen der Tag- und Nachtnutzung von Räumen (Büroräume und Wohnräume; Schlafräume) sowie zwischen drei verschiedenen Schutzniveaus bei Büronutzungen unterschieden und das Geräuschspektrum der konkreten Verkehrssituation berücksichtigt. Wegen dieser differenzierten Betrachtungsweise ist allerdings im Bebauungsplan auch keine Angabe eines Lärmpegelbereichs (als Einzahlwert) möglich. Stattdessen werden die Beurteilungspegel für den Tag und die Nacht angegeben werden.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung. Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Außenpegel können dem Gutachten entnommen werden. Dort ist jedoch nur der ungünstigste Wert über alle Stockwerke eines Fassadenabschnitts pauschal angegeben. Sie können jedoch auch der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) entnommen werden. Dort finden sich stockwerksscharfe Angaben in Fassadenabschnitten von höchstens 5 m. Schließlich können sie auch auf Basis anderer qualifizierter Gutachten ermittelt

werden, die z. B. eine zum Zeitpunkt der dann vorliegenden Untersuchung eine aktualisierte bauliche oder verkehrlichen Situation berücksichtigen.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hotelzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Veränderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft

Durch den Neubau eines Gebäudekomplexes in der vorliegenden Größenordnung kann sich die Lärmsituation in dessen Nachbarschaft ändern. Wenn die geplante Bebauung wie im vorliegenden Fall höher und ausgedehnter ist als die bestehende Bebauung, kann es fallweise zu einer Lärminderung durch bessere Abschirmung kommen oder zu einer Erhöhung des Lärms durch zusätzliche Reflexionsflächen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht ACB-1015-7414/04 der ACCON GmbH vom 16.10.2015) wurde gezeigt, dass im Großteil der Nachbarschaft eine Lärminderung auftritt. Sie kann bis zu 10 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts betragen (Mörikestraße 11). Als Grund kann hier die Abschirmung der Straßenverkehrsgeräusche durch das geplante Gebäude genannt werden.

An einigen Stellen kommt es zu einer Lärmerhöhung. Sie beträgt jedoch höchstens 2 dB(A). Hier ist vor allem die Reflexion von Straßengeräuschen am geplanten Gebäude in Richtung Mörikestraße zu nennen. An vielen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegt der Beurteilungspegel heute und zukünftig unter den Orientierungswerten eines MI, und ist daher unkritisch.

An anderen von einer Erhöhung des Lärms betroffenen Gebäuden liegen die Beurteilungspegel heute oder zukünftig über den Orientierungswerten eines MI. An der Westfassade der Mörikestraße 12, an der Mörikestraße 6 und 9/1 wird der Orientierungswert zwar um bis zu 11 dB(A) überschritten, jedoch ist die Pegelerhöhung mit höchstens 0,3 dB(A) marginal. An der Südfassade der Mörikestraße 12 wird der Beurteilungspegel tags um 1,6 bis 1,8 dB(A) erhöht und der Orientierungswert eines MI wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts liegt die Erhöhung zwischen 0,1 und 1,4 dB(A) und der Orientierungswert eines MI wird um bis zu 9 dB(A) überschritten.

1.3. Spezieller Artenschutz

Im Bebauungsplan sind die speziellen artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) BNatSchG laut Gutachten vom Bio-Büro Schreiber mit Stand vom 14.09.2015 (Anlage 10) grundsätzlich unproblematisch, insbesondere da der Gebäudeabbruch im Winter erfolgt. Die Fällung von Gehölzen und der Abriss der Gebäude ist nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind 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 Maßnahmen beauftragt. Es sind im räumlichen Zusammenhang, z. B. an den Gebäuden oder im Glacis, künstliche Nisthilfen für Vögel (je 5 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) sowie 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.

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. Um die städtebaulich gewünschte Grundform des Baublocks umsetzen zu können, werden im Vorfeld ca. 15 Bäume im geschützten Grünbestand im Glacis gefällt. Im Rahmen der gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind diese zu entfernenden Großbäume hinsichtlich Höhlen, Spalten u. ä. zu überprüfen. Die ökologische Baubegleitung in Form des Gutachters ist

beauftragt, wird diesen Vorgang beobachten, die zu fällenden Bäume inspizieren und bei vorgefundenem Befund entsprechende Maßnahmen und das Monitoring übernehmen, in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Umgrenzung des geschützten Grünbestandes wird in diesem Bereich angepasst.

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 7.079 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) Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur frühzeitigen Auslegung 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, Jurysitzung am 13.05.2015 (Protokoll s. Anlage 9)
- 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 s. Anlage 10.1 und 10.2)
- f) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 20.10.2015.
- g) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 44 vom 29.10.2015.
- h) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung,

Umwelt, sBaurecht vom 09.11.2015 bis 11.12.2015.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage, geplante Neugestaltung

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes "Dichterviertel" am westlichen Rand der Ulmer Innenstadt zwischen den Bahnanlagen und 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 nun, als Vorhabenträger das Areal neu zu gestalten.

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

Bereits jetzt ist absehbar, dass zeitnah weitere Investoren mit der Entwicklung ihrer Grundstücke beginnen 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 Nord" 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.

6.2. Bebauungsplan

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.

Der Bebauungsplan 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.

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.

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.09.2015 sowie die Begründung in der Fassung vom 15.09.2015 wurden vom 09.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015 öffentlich ausgelegt.

7. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.04.2015 bis einschließlich 30.04.2015 öffentlich ausgelegt.

7.1. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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</p> <p>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>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</p>

<p>Verkehrsflächen</p> <p>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</p> <p>Die Andienung des Hotels soll über festgesetzte Verkehrsflächen besonderer 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</p>	<p>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 ist über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Südwestecke des geplanten Gebäudes erfolgen. Eine Beeinträchtigung des Baufeldes nördlich der Mörikestraße ist hierdurch nicht gegeben.</p> <p>Die Grenze des Geltungsbereiches 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</p>
--	---

<p>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>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>
--	--

7.2. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- 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
- INTERN Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>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>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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>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 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.</p> <p>Kriminalpräventive Sicht</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des</p>	<p>Die Tiefgaragenausfahrt ist so gestaltet, dass die Sichtbeziehungen auf die Gehwegbereich sowie die Fahrbahn der Kleiststraße gewährleistet sind.</p> <p>Eine Begrünung ist aufgrund der festgesetzten Baulinie im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage nicht möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung der Tiefgaragenein- und ausfahrt an die Vorhabenträgerin weitergegeben.</p> <p>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.</p> <p>Durch die Art der baulichen Nutzung sowie die bereits angedachten Nutzungsformen (Hotel, Büronutzung, Wohnen) kann von</p>

<p>Wohnquartiers zu schaffen.</p> <p>Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius 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.</p> <p>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 Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>einer ausgewogenen Nutzungsmischung innerhalb des Baublocks ausgegangen werden.</p> <p>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.</p> <p>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 hingewiesen.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 06.05.2015, (Anlage 6.4)</u></p> <p>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></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum derzeitigen Verfahrensstand keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Die Ausweisung als Mischgebiet wird begrüßt.</p> <p>Dadurch sind zum einen die gewerblichen Nutzungen in der näheren Umgebung aus</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p> <p>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>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></p> <p>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></p> <p>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 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>Die angeführten Leitungen befinden sich im Norden des Plangebiets und führen derzeit auf öffentlichem Grund, vom Glasicspark kommend über die bestehende Wendeplatte der Mörikestraße in Richtung Innenstadt. Hierbei handelt es sich um eine 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</p>

	<p>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 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</p>	<p>Das Verteilerzentrum der Telekom in der Bahnhofsstraße versorgt einen Großteil des süddeutschen Raumes. Bei der 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>koordiniert werden können.</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 Straßeneinläufe 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 ausgewiesen werden.</p> <p>Es muss eine Aufstellfläche für die Werkstofffassung 3 x Glas und 1 z.b.V. Platzbedarf: ca. 2,0 m x 6,4 m gefunden werden.</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. 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, (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>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</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 berichtet.</p> <p>Die bestehenden Großbäume werden während der Bauphase vor Beschädigung geschützt.</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>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 auftrieb sicher geplant und hergestellt werden. Für eine mögliche bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</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>

8. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2015 bis einschließlich 28.08.2015 öffentlich ausgelegt.

8.1. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Einwendungen und Anregungen ein.

8.2. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis- Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22,25,56)
- Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg- Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen- Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 47.2, Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)

- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Unitymedia
- INTERN Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)

Es wurden 11 Stellungnahmen abgegeben, 4 davon ohne Anmerkungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm, Schreiben vom 12.11.2015 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht von der FUG folgender Einwand:</p> <p>Im nördlichen Teil besteht die Hauptversorgungsleitung (Fernwärmeleitung) für die Ulmer Innenstadt auf die nicht verzichtet werden kann.</p> <p>Derzeit gibt es mit dem Vorhabenträger Abstimmungsgespräche für eine eventuelle Umverlegung der Fernwärmeleitung aus dem Baufeld.</p>	<p>Die bestehende Fernwärmeleitung der FUG befindet sich im Bereich der Mörikestraße und wird durch die geplante Neubebauung zum Teil überbaut. Bislang wurde die Leitung durch eine Aussparung im Bereich der Tiefgarage mit einem Leitungsrecht gesichert. Nach der Einigung zur einvernehmlichen Verlegung der Leitung können sowohl die Aussparung sowie das Leitungsrecht entfallen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 02.12.2015 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Auf die Stellungnahme vom 06.05.2015 wird verwiesen.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 06.05.2015 wurden im wesentlichen Hinweise zur Geotechnik vorgebracht. Aus diesem Grund wurde die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung sowie bei den Aushubarbeiten an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 17.11.2015 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Notwendige Anpassungen des Netzleitungsbestands müssen bauseits vom Vorhabenträger übernommen werden. In den neu anzulegenden Verkehrsflächen wird die Erschließung mit den beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern frühestmöglich abgestimmt.</p> <p>Um eine Zeitnahe Information zu den weiteren Abläufen wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Deutsche Telekom, Schreiben vom 07.12.2015 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 01.04.2015 gilt unverändert weiter. Bezüglich der Umverlegung der bestehenden Hausanschlüsse finden derzeit</p>	<p>Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Zuleitung für zwei Hausanschlüsse, welche verlegt werden muss. Hierzu finden bereits Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom statt.</p>

<p>Abstimmungsgespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Telekom statt.</p> <p>Die Kabelanlage im nördlichen Bereich kann in ihrer Lage bestehen bleiben.</p> <p>Zudem wird gebeten, die Telekom zur Koordinierung mit den anderen Versorgungsunternehmen recht rechtzeitig über eventuelle Baumaßnahmen zu informieren.</p>	<p>Die Schachtanlage wurde ein gemessen und tangiert die Planung nicht.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Maßnahmen eingebunden.</p>
<p><u>SUB V, Schreiben vom 09.12.2015</u> <u>(Anlage 7.5)</u></p> <p>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>Der Bebauungsplan sieht im Westen in Teil-/Randflächen des Glacis eine Unterbauung für Keller und Technikräume vor. Die Begründung zum Bebauungsplan führt jedoch aus, dass der direkt an das Plangebiet angrenzende geschützte Grünbestand zu erhalten und zu sichern ist. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung im westlichen Bereich können die Gehölze und die Grünflächen dort bis zum Fußweg hin nicht erhalten werden. Auch angesichts der historischen Bedeutung des Glacis und auch der Bedeutung des Grünbereichs in der Stadt, wird eine Neugestaltung dieses Teils des Festungsgürtels in Abstimmung mit der Abteilung Grünflächen empfohlen.</p> <p>Die Heranziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachkundigen zu allen Eingriffsmaßnahmen ist von Anfang an</p>	<p>Auf den Altstandort 03194 wird unter Punkt 3.6. der "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 Teilbereich durch die neue Trassenführung des Geh- und Radwegs tangiert. der Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Herausnahme dieser Fläche aus dem geschützten Grünbestand. Die verbleibenden Gehölze werden nach den Vorgaben von SUB V während der Bauphase geschützt. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Das gesamt Glacis soll mit einem neuen Konzept überplant werden, die Freiflächen zusammenhängend in Verbindung zueinander gesetzt werden. Dazu gehört auch eine Neugestaltung am nördlichen Dichterviertel. Die Abteilung Grünflächen sind bei den weiteren Planungen beteiligt.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung ist beauftragt und wird bei allen Eingriffen involviert.</p> <p>Die geforderte einjährige Beobachtungsfrist ist aus Zeitgründen nicht möglich. Deshalb</p>

<p>erforderlich.</p> <p>Das vorgelegte Artenschutzgutachten wird im Umfang kritisiert, da es nur auf einer erstmaligen Begehung des Areals im September 2015 beruht.</p> <p>Zur Vermeidung des Tötungsverbots des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird dringend empfohlen, unmittelbar vor Abbruch der Gebäude und Rodung der Gehölze die Abwesenheit von Tieren, Eiern, Nestern etc. durch die ökologische Baubegleitung bestätigen zu lassen.</p> <p>Angesichts der großflächigen städtebaulichen Umstrukturierung des Dichterviertels ist auch für die gebäudebewohnenden Tierarten Sorge zu tragen. Daher sind an neu zu errichtenden Gebäuden künstliche Nisthilfen für Vögel (je 5 Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) sowie 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse im Attikabereich anzubringen oder in die Gebäude zu integrieren.</p> <p>Auf die ergänzende Stellungnahme vom 14.10.2015 wird verwiesen.</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>wurde im vorliegenden Fall das worst-case-Szenario angewandt, entsprechend werden maximale Maßnahmen gefordert. Da diese umfangreich durchgeführt werden ist dem Artenschutz in jedem Fall Genüge getan.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung sowie die Durchführung und das Monitoring evtl. anfallender Maßnahmen wurden ebenfalls bereits beauftragt.</p> <p>Auf die zwingende Anbringung von Nistkästen an den Gebäuden wird verzichtet. Diese können auch im umliegenden Glacis an den Bäumen angebracht werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zu Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Planung wurde diesen Umständen entsprechend angepasst. Die wasserrechtliche Genehmigung wird vor Baubeginn beantragt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.12.2015 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Auf das Schreiben vom 12.05.2015 (Anlage 6.2) wird verwiesen. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen: <i>Falls nicht bereits geschehen, wird darum gebeten, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen und gegebenenfalls entsprechend nachfolgender Vorlage zu modifizieren:</i> <i>"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</i></p>	<p>Der angeführte Textbaustein wurde bereits unter Hinweise in Punkt 3.3 entsprechend berücksichtigt, wird zum Satzungsbeschluss nochmals wortwörtlich übernommen, um speziell die Belange der Feuchtbodenarchäologie zu präzisieren.</p>

<p><i>fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."</i></p>	
<p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 16.12.2015, (Anlage 7.7)</u></p> <p>Abwasserwirtschaft Entwässerungsleitungen innerhalb der zu bebauenden Fläche 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 angefordert werden.</p> <p>Abfallwirtschaft Im Bereich des Stadtplatzes sollte der Einbau von U-Containern für die Wertstofferrfassung von Altglas vorgesehen werden, analog System "Weinhof", da die Aufstellung von Glascontainern in herkömmlicher Bauweise als störend bewertet wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Notwendigkeit der Unterbringung von Wertstoffcontainern im Dichterviertel ist unbestritten und wird bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Der genaue Standort zur Aufstellung kann jedoch erst dann bestimmt werden, wenn die Straßen- und Freianlagenplanung vorliegt.</p>

9. Änderungen am Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Planänderungen erforderlich:

- Herausnahme des Leitungsrechts zugunsten der FUG. Durch die Verlegung der Trasse in den Straßenbereich ist eine Überbauung nicht mehr notwendig.
- Anpassung der Festsetzungen aus dem Lärmgutachten. Das endgültige Lärmgutachten ergab leichte Modifizierungen innerhalb der Neubebauung, die die Umgebungsbebauung nicht tangieren (Pkt. 1.8.).
- Der Hinweis zu Werbeanlagen (Pkt. 2.2) wird präzisiert. Eine umfängliche Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht möglich, es sind gesonderte Anträge zu stellen.
- Der Hinweis zur Denkmalpflege wird präzisiert (Pkt. 3.3). Die Formulierung der Denkmalpflege wird wortwörtlich übernommen.
- Auf den Altstandort 03194, Innere Wallstraße 42, 42/1 und 44 wird hingewiesen (Pkt.3.6).

Die Änderungen sind nachrichtlicher Natur, die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

10. Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der

Durchführungsvertrag liegt als Anlage 13 bei und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

11. Beschlussfassung

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 15.12.2015 hierzu festgelegt werden.