

[REDACTED]  
Gesendet: Mittwoch, 15. April 2020 12:14

An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Betreff: Stellungnahme zum Bauprojekt "Kleine Blau"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Verwunderung habe ich durch die Zeitung vom neuen Bauprojekt „Fischergasse Kleine Blau“ erfahren.

Anbei sende ich meine Stellungnahme sowie meine Bedenken zu diesem Projekt.

Ich selbst bin Eigentümer von einer Wohnung sowie einem Ladengeschäft, die beide direkt anliegend zum neuen Bauprojekt stehen. (Fischergasse 1)

Durch einen Neubau wird meiner Meinung nach der idyllische Eingangsbereich der Fischergasse zerstört. Einer der letzten Naturflecken im Fischerviertel zu bebauen, kann ich persönlich nicht nachvollziehen.

Zum anderen wird es das Haus der Fischergasse 1 negativ beeinflussen, weil durch das neuerbaute Haus der Lichteinfall genommen wird. Die unten liegenden Einheiten, die jetzt schon wenig Licht bekommen, werden dadurch noch dunkler. Die Lebensqualität wird dadurch geschmälert.

Außerdem finde ich es durchaus seltsam, da ich mit dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks, [REDACTED], selbst vor einem halben Jahr in Verhandlungen des Gartengrundstücks stand. Ich bin damals mit allen Plänen in das Bauamt der Stadtverwaltung Münchner Str.2, um mich selbst hinsichtlich eines möglichen Bebauungsplans bzw. Nutzungsplans zu erkundigen. Dort hieß es, es handele sich um eine definitiv unbebaubare „Grünfläche“, die dem Landschaftsbild der Fischergasse und der idyllischen Innenstadt zugute kommt und nicht verändert werden darf.

Der jetzige Eigentümer [REDACTED], hat damals die „Grünfläche“ gekauft, weil er nicht wollte, dass ein anderer dort baut, da er auch eine Wohneinheit in der Fischergasse 1 besitzt. Aber es ist durch die neuen Pläne ersichtlich, dass aktuelle Grundstückspreise und der dadurch verbundene Profit des Eigentümers zum Umdenken anstößt. Mich verwundert dies, wie ich bereits erwähnt habe, sehr.

Fraglich ist auch, warum solch ein großes Projekt so rasch genehmigt wird, wenn meine Anfragen bei der Stadt hinsichtlich einer Veränderung eines Geschäftsmodells in meinem Ladengeschäft (Café oder Eisdiele) in der Fischergasse 1 (Erdgeschoss) in den letzten Monaten immer wieder ins Leere gelaufen sind und laut Nutzungsplan nur ein „Einzelhandel“ gestattet ist. Mir fehlt in diesem Zusammenhang die Relation und ich frage mich, warum dann nicht auch hier ein Umdenken stattfindet. Meiner Meinung nach ist der Einzelhandel stark rückgängig, das Fischerviertel ein Touristenanziehungspunkt und keine Einkaufsstraße.

Deshalb bitte ich Sie hinsichtlich der neuen Bebauung und meines Anliegens dies noch einmal zu überdenken und mich darüber in naher Zukunft aufzuklären.

Als Anlieger fühlt man sich irgendwie hintergangen und in der Entscheidungsfindung nicht einbezogen.

Über eine Stellungnahme freue ich mich.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Anlage 7.2 zu GD 139/21

An:

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### **Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan „Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau“**

#### **\*Teil1\***

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem oben bezeichneten Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die Stadt Ulm den bisher bereits rechtsgültigen einfachen Bebauungsplan „Fischergasse – Kleine Blau“ aus den Jahren 1960, 1982, 1986 und 1990 künftig in einen qualifizierten Bebauungsplan zu überführen.

Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, um auch gegenüber potentiellen Bauwerbern konkrete Vorgaben für mögliche Bauvorhaben in diesem Bereich zu geben bzw. auch gegebenenfalls entgegenzuhalten.

Anlass für dieses Verfahren war wohl ein Vorgang bzgl. des Grundstückes Flst. Nr. 51 am nördlichen Eingang der Fischergasse. Hier beabsichtigt der derzeitige Eigentümer, der dieses Grundstück vor längerer Zeit erworben hat, sein Grundvermögen aufzuwerten und dies einer weitergehenden Nutzung zuzuführen. Konkret wird dies wohl bedeuten, dass er hier beabsichtigt entweder selbst ein Gebäude zu errichten bzw. durch einen Investor errichten zu lassen.

Als Teil- bzw. Wohnungseigentümer einer Wohnung im Gebäude Fischergasse 1 möchte ich Ihnen hierzu meine Gedanken ja und auch meine Bedenken und Anregungen zu dem möglichen Vorhaben vorbringen.

Wie Sie selbst in der Begründung zu diesem Bebauungsplan erwähnen ist das Quartier innerhalb des Geltungsbereichs Teil des historischen Fischer- und Gerberviertels und damit von großer historischer und identitätsstiftender Bedeutung. Es hat bereits heute eine hervorragende städtebauliche, architektonische und gestalterische Qualität. In dem Verfahren sollen – wie Sie ausführen – keine grundlegenden städtebaulichen Veränderungen herbeigeführt werden, sondern vielmehr die bestehenden Qualitäten gesichert und dem Quartier ein städtebaulich angemessener Rahmen gegeben werden.

Die Qualität eines Baugebietes hängt immer auch davon ab, in welcher Relation der bebaute Bereich und der von Bebauung frei gehaltene Bereich steht. In allen Gebieten wird immer wieder ein großes Augenmerk auf begrünte Flächen gelegt.

Auch die Stadt Ulm hat in der jüngsten Vergangenheit hier viel Gutes getan und für die Begrünung der Stadt durch den Erhalt von Grünanlagen und die Pflanzung von Bäumen Investitionen getätigt, die genau dem Entsprechen.

Dem Eingang in die Fischergasse würde dies auch gut zu Gesicht stehen. In Ihrer Begründung führen Sie aus anhand historischer Stiche und Karten sei rekonstruiert worden, dass das Grundstück Fl.Nr. 51 zumindest seit dem 16. Jahrhundert womöglich noch viel früher immer unbebaut war und in der

Nachbarschaft zu der noch heute bestehenden Viehtränke als offene Arbeits- und Wirtschaftsfläche an der Blau genutzt wurde.

**\*Teil2\***

Und genau dies ist doch auch eine Chance für die Gestaltung dieses Bereichs in der künftigen Zeit. Hier kann nun die Geschichte der früheren Jahrhunderte in die Zukunft geführt werden. Das Areal sollte aus meiner Sicht von einer Bebauung freigehalten und weiter als freier Platz mit möglichst viel „Grün“ schön gestaltet werden.

Dies würde diesen Bereich städtebaulich aber auch in Bezug auf die bereits bestehende historische Bebauung wesentlich aufwerten und für viele Besucher der Stadt Ulm den Eingang in die Fischergasse einen besonderen Blickfang bedeuten. Vielleicht besteht ja die Möglichkeit, dass hier ein öffentlicher Platz bzw. eine öffentliche Grünanlage geschaffen wird?! Falls nicht sollten im Bebauungsplan dann aber genaue Vorgaben über die Art der Pflanzung und Gestaltung des Grundstücks aufgenommen werden. Schön wäre dabei natürlich, dass dieser Bereich dann frei einsehbar wäre und die Sicht nicht durch eine hohe - wenn auch evtl. grüne Einfriedung - versperrt würde.

Die schwierigen Diskussionen zur Nutzungsart des Flurstücks Nr. 51 zeigen das Konfliktpotential, das hier besteht. Da ja nicht nur für dieses Grundstück im Bebauungsplanverfahren Regelungen angestrebt werden, sollte der Status als „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauNVO im gesamten Bereich bestehen bleiben, wobei die vorwiegende Nutzung „WOHNEN“ priorisiert und Schank- und Speisewirtschaften als weiterhin unzulässig hervorgehoben werden. Die Bestandsgastronomie ist selbstverständlich zu erhalten.

Ich würde mich freuen, wenn Sie meine Anregungen aber auch meine Bedenken dem Gemeinderat vorlegen, diese aufgreifen und auch entsprechend in den Bebauungsplan einfließen lassen.

Ich bedanke mich abschließend für die Möglichkeit zur Teilnahme an der städtebaulichen Arbeit und höre bei evtl. Rückfragen gerne von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

██████████  
████████████████████

## Anlage 7.3 zu GD 139/21

[REDACTED]  
Gesendet: Do 16.04.2020 14:47

An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Betreff: Anregungen zum Vorentwurf Bebauungsplan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich bezüglich des Vorentwurfes zur Begründung eines Bebauungsplanes "Fischergasse-Weinhofberg - Kleine Blau" Flurstück Nr.51 an Sie. Als direkter Nachbar des genannten Grundstückes (Flurstück Nr.51 ) freue ich mich, dass es die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung gibt und so Anregungen über genannten Vorentwurf abgegeben werden können.

Ich habe letztes Jahr eine Eigentumswohnung in der Fischergasse 1 erworben und bewohne diese auch selbst. Als sich die Möglichkeit des Kaufes der Wohnung ergeben hat, musste ich nicht lange überlegen. Das Fischerviertel ist wohl für alle Ulmer eines der idyllischsten Stadtteile Ulms. Die charmanten Fachwerkhäuser, das besondere Kopfsteinpflaster, das Rauschen der Blau und unsere kleine grüne „Oase“ inmitten des Großstadttreibens, machen es zu dem was es ist.

Mit der oben genannten „grüne Oase“ ist jenes Grundstück gemeint, welches in potentiell Bauland umgewandelt werden soll. Ein Schritt, welcher für mich tatsächlich aus mehreren Gründen, nicht nachvollziehbar scheint. Gerne möchte ich hier ein paar wenige Punkte beispielhaft nennen.

Wir haben in der Stadt so oder so schon leider viel zu wenig grüne Fleckchen. Auf besagtem Grundstück stehen wunderschöne alte Bäume welche verschiedensten Tierarten unterschlupf bieten, also ein zentraler Bestandteil des Artenschutzes und des Ökosystems darstellen und der Umgebung ein einzigartiges Flair bieten. Eines der letzten grünen Fleckchen für ein weiteres Haus zu zerstören, kann ich nicht nachvollziehen. Jede Stadtführung führt unter anderem am besagtem Grundstück vorbei. Immer wieder hört man, wie die Touristen von der Natürlichkeit und der Imperfktion der Altstadt begeistert sind und das gerade dies das Besondere ist.

Auch die Bewohner der Fischergasse 1, welche Ihre Fenster in Richtung genannter Flächen haben, werden durch den Bau eines Hauses in Ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Der so oder so schon geringe Lichteinfall würde sodann noch geringer werden. Der Wert der einzelnen Wohnungen würde ebenfalls gemindert werden. Mieten würden so eventuell erhöht werden müssen um den Wertverlust auszugleichen.

Im Jahr 2019 hatte die ehemalige Ladenbesitzerin des Casa Andrea und gleichzeitig Mieterin des Gartengrundstückes, [REDACTED], ein kleines Gartencafe eröffnet. Das erstaunliche war, dass entgegen jeder vorangegangenen Skepsis, eine unglaubliche Stille im Gartencafe gegeben war. Die Menschen aus der Umgebung suchten in diesem grünen Fleckchen Erde , Ruhe und Entspannung fernab des lauten Stadtlebens und der bisher angebotenen Systemgastronomie.

Ich würde mich freuen, wenn Sie die von mir genannten Punkte in Ihrer Entscheidung berücksichtigen würden und der einzelene Bürger tatsächlich auf diese Weise an der Planung partizipiert.

Mit den besten Wünschen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## Anlage 7.4 zu GD 139/21

Gesendet: Fr 17.04.2020 23:38

Kontaktanfrage über [www.ulm.de](http://www.ulm.de)

Betreff: Äusserung für Bebauungsplan „Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau“

██████████ hat folgende Nachricht über das Kontaktmodul gesendet:

Wir! ██████████, seit 18 Jahren Anwohner der Fischergasse 1 und gleichzeitig auch Eigentümer. Die Fischergasse, das Aushängeschild Ulms, als Tor in die Altstadt gehört zu den schönsten Vierteln Ulms. Ich glaube auch sagen zu können, dürfen dass besonders die Fischergasse 1, da dieses Haus ein Fachwerk ist von 1800 ein ehemaliges Badehaus, zu den Hauptattraktionen in der Altstadt gehört. Allein wenn man am Sommer aus dem Fenster schaut bzw. auf dem Balkon steht merkt man dies weil die Touristen das Haus etliche Male ab fotografieren. Nun besteht seit über 400 Jahren im Eingangsbereich der Fischergasse 1 eine kleine grüne Oase oder auch eine grüne Lunge die das Eingangsbild in die Straße besonders hervorhebt. Besonders im Sommer es ist eigentlich eine grüne Insel für die Fischergasse wo sich eben etliche kleine Tiere, Vögel, Enten und Eichhörnchen aufhalten und dort auch natürlich Leben. Wir ██████████ waren entsetzt diesen Artikel in der Südwest Presse gelesen zu haben! „Entsetzt“ ist nicht mal das richtige Wort wir waren schockiert über die Stadt Ulm wie man überhaupt auf die Idee kommen kann dort etwas zu verbauen! Ein Haus. Das ist ein Ding der Unmöglichkeit. Das ist einfach nicht zeitgemäß überhaupt nicht passend für die Altstadt und für die Fischergasse. Man möge sich gar nicht vorstellen wenn dort ein Haus steht eventuell sogar noch vierstöckig das den Blick und die Schönheit der Fischergasse verschandeln wird. Egal in welcher Art und Weise dies ausschauen möge, moderne Architektur, historische Architektur es ist einfach ein Unding und nicht vorstellbar. Diese Straße, diese Altstadt braucht einfach diese kleine grüne Oase, quasi als Relaxzone oder einfach nur um einen schönen Kontrast zu bieten zwischen den Fachwerkhäusern. Nicht vorstellbar wenn da ein Haus stehen würde. Diese Meinung teilen natürlich nicht nur wir sondern auch sämtliche Bewohner des Hauses der Fischergasse 1 und eben auch die Anwohner in der Fischergasse die eben auch jeden Tag hier in ihre Häuser beziehungsweise Wohnungen heimkehren. Für uns ist nicht vorstellbar dass dort überhaupt etwas anderes sein könnte wie eben diese grüne Lunge der Altstadt. Es gibt so viele Flecken in Ulm wo Bedarf besteht etwas zu bauen aber es ist nicht nachvollziehbar wie die Stadt in einem der schönsten Flecken Ulms etwas hin bauen möchte auf kleinstem Raum, das auch noch in d. historischen Altstadt. Deshalb appellieren wir an Ihren menschlichen Verstand, den Garten weiterhin als Grüne Insel bestehen zu lassen! Wenn vorstellbar dann eine Skulptur, ein Denkmal das sich einfügt. Was auch mit dem Gerberviertel u. der Altstadt zu tun hat oder ein Info Center für Touristen. Wir hoffen u. bitten zutiefst auf Ihre Rücksichtnahme gegenüber den Anwohnern der Fischergasse und natürlich auch den vielen Besuchern. Mit freundlichen Grüßen, ██████████

---

Die Kontaktinformationen lauten:

██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 20. April 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stadt **Ulm**  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Str.2  
89073 Ulm

17.04.2020

- Bebauungsplan 'Fischergasse - Weinhofberg - kleine Blau'

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanentwurf v. 10.02.2020 nehmen wir als betroffene Eigentümer und Anwohner wie folgt Stellung:

- Wir nehmen an, dass die Ursache des Entwurfes insbesondere in den Entwicklungen betreffend den Garten zwischen Viehfränke an der Saubrücke und dem Gebäude Fischergasse 1 liegt.
- Wir möchten diese Fläche weiterhin frei von Bebauung sehen, baulich sind lediglich Pavillon und Gartenhütte für uns vorstellbar. Dieser Garten stellt erstens eine sinnvolle, da zusammenhängende und gestaltete, Grünfläche in der Stadt dar, zum anderen ist er städtebaulich ein Juwel im Fischerviertel. Dies steht im Gegensatz zu den Einzelbaumpflanzungen auch in der Fischergasse. Diese sind nicht raumbildend, sondern verunklarend und den Blick auf die Kulturdenkmale und den Strassenraum verstellend. Zu nennen ist auch die einhergehende Verschattung und Einschränkung der Ausblicke. Zudem beeinträchtigen diese durch Blüten und Laub die Aufenthaltsqualität je nach Jahreszeit erheblich. Baumpflegemaßnahmen sind andauernd erforderlich und erfordern einen hohen Aufwand. Alle diese Negativpunkte verdrehen sich im Garten in das genaue Gegenteil.
- Eine angemessene Nutzung dieses Gartens wäre aus unserer Sicht am sinnvollsten durch Gastronomie zu bewirken, insbesondere durch ein Gartencafé, wie es vor wenigen Jahren auch kurzzeitig bestand. Daher sollte die damalige Nutzungsuntersagung im neuen Bebauungsplan aufgehoben werden. So wäre er auch für die Öffentlichkeit im Sinne eines Highlights für die gesamte Stadt zugänglich.

- Anmerkung: Das von der Inhaberin des nördlichen Ladengeschäftes in der Fischergasse 1 bisher geplante Tagescafé wurde von uns, sowie sämtlichen Eigentümern und Mietern der Fischergasse 3 ausdrücklich unterstützt - [REDACTED] (Casa Andrea) liegen die entsprechenden Unterschriften vor.
- Zur Sicherung des Gartens sollte desweiteren ausdrücklich jeglicher vorhabenbezogene Bebauungsplan, wie auch im restlichen Plangebiet, untersagt werden. Diese führen i. d. R., wie aktuell in der angrenzenden Schwilmengasse durchgeführt, zu städtebaulich und architektonisch extrem mangelhaften Ergebnissen.
- Eine Überprüfung des § 34 BauGB sollte in jedem Fall von erfahrenen Juristen hinsichtlich der sich daraus ergebenden Möglichkeiten nochmals durchgeführt werden und der Öffentlichkeit nachvollziehbar dargestellt werden.
- Die Untersagung einer Nichtwohnnutzung in den Obergeschossen sollte zurückgenommen werden, wir betrachten dies als grundlosen Eingriff in die privaten Eigentümerrechte. Lediglich als Soll-Bestimmung wäre dies im Bebauungsplan sinnvoll. Wir meinen damit nicht die Übernutzung durch Büros und Praxen, etc., wie z. B. in der Heimstr., sondern lediglich die Freiheit, die gegebene Vielfalt nicht nur zu erhalten, sondern auch zu fördern. Als weitere Soll-Vorschrift könnte auch eine Ladengeschäft-, Kultur- oder Gastronomie-nutzung in den Erdgeschossen aufgenommen werden. Langeweile ausstrahlende und nichtsagende Büros und Praxen nehmen hier seit etlichen Jahren in dem Gebiet wenig förderlichen Umfang zu.
- Wir unterstützen die derzeit gültige Gastronomie-Regelung nicht, jegliche zusätzliche derartige Nutzung hat ausreichend Einschränkungen in den Eigentümerstrukturen und insbesondere auch in den baulichen Gegebenheiten. Verschiedenartige Gastronomie ist eine Belebung und keine Störung eines prominenten innerstädtischen (und auch Vorzeige-) Gebietes - kritisch wäre hier lediglich eine Monostruktur. Der Grundsatz, dass Stadt Leben und nicht Stille ist, sollte berücksichtigt werden. Übermäßiger Lärm ist damit nicht automatisch verbunden, und auch eher nicht zu erwarten. Zudem kann von Innenstadtbewohnern eine grössere Toleranz vorausgesetzt werden.
- Die inzwischen (entgegen den bisherigen Regelungen) sehr uneinheitliche private Strassenmöblierung, sollte regelfrei oder zumindest lediglich in Abstimmung mit der Stadtbildgestaltung gestellt werden.
- Es erschliesst sich uns nicht, warum der Bebauungsplan, auch der bisherige, nur eine Strassenseite der Fischergasse beinhaltet, wir sehen hier eine Einheit, die auch rechtlich zu sichern ist. Wir würden das Gebiet gerne abgrenzen durch sämtliche Grundstücke der Schwörhausgasse, des Weinhofberges westlich der Kreuzung mit der Schwörhausgasse, der (Auf der) Insel, der Gerbergasse, der kompletten Fischergasse incl. Fischerplätzle, sowie Vaterunsergasse und des Saumarktes.
- Unerklärlich bleibt uns, warum die Stadt, bzw. die zuständige Behörde, in einem bestehenden Gebiet mit gültigem Bebauungsplan, keine Information

direkt an die betroffenen Eigentümer, z. B. als Anschreiben, oder besser als Veranstaltung herausgibt. Zeitungsartikel und für den 'Normalbürger' versteckte Bekanntmachungen sind kontraproduktiv und wenig vertrauensbildend.

- Wir bitten darum, obrigkeitsstaatliches Verfahren zu beenden und stattdessen in Kommunikation mit sämtlichen Betroffenen zu treten.

Freundliche Grüße



## Anlage 7.6 zu GD 139/21

Gesendet: Montag, 20. April 2020 15:59  
Kontaktanfrage über [www.ulm.de](http://www.ulm.de)  
Betreff: Bebauungsplan Fischergasse

██████████ hat folgende Nachricht über das Kontaktmodul gesendet:

Sehr geehrte Damen und Herren, Coronabedingt habe ich erst heute von dem Bebauungsplan erfahren, möchte aber anmerken, dass gerade jetzt wo jeder sich zu Hause isoliert es sehr kurz bemessen ist um innerhalb von 30 Tagen zu reagieren.... Als Eigentümerin einer Wohnung in der Fischergasse 3 bin ich absolut dagegen die Flurstücke 51, 51,7 und 51,8 im Bebauungsplan als evtl. Baugrundstücke frei zu geben. In ihrem Begleitschreiben weisen Sie ja bereits selber auf die historisch und architektonisch sensiblen Quartier wie dem Fischerviertel hin. Besser hätten Sie dies nicht beschreiben können und deswegen unbedingt so wenig wie möglich mit Neubauten verunstalten.. Weiterhin schreiben Sie, dass das Flurstück 51 seit dem 16. Jahrhundert unbebaut war und dies sollte auch in Zukunft so bleiben. Historische und stadtgestalterische Aspekte sollten dies für Touristen weiter attraktiv belassen und nichts Neues dazu bauen. Als der jetzige Eigentümer vom Flurstück 51 dies erworben hat, war dies als Garten erworben worden, ihm entstehen also beim evtl. Verkauf keine weiteren Verluste. **Résumé:** als Anwohnerin und Eigentümerin eines Apartments in der Fischergasse 3 bin ich dagegen, dass auf die Flurstücke 51-51,7 und 51,8 gebaut, umgebaut oder sonstige Änderungen vorgenommen werden. Mit freundlichen Grüßen ██████████  
██████████

---

Die Kontaktinformationen lauten:

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

██████████

## Anlage 7.7 zu GD 139/21

[REDACTED]  
Gesendet: Montag, 20. April 2020 08:23

An: Rimmele, Peter (Stadt Ulm)

Betreff: Bebauungsplans "Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau"

Guten Tag Herr Rimmele,

wie bereits telefonisch mitgeteilt, anbei meine Anmerkungen zur Änderung des Bebauungsplans "Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau" (Planbereich 110.4 / Plan 63), im speziellen zum Grundstück mit der Flst. Nr 51:

Bei dem Flurstück handelt es sich um ein einzigartiges Gartengrundstück mitten im Fischerviertel welches meiner Meinung nach in seiner Art als solches erhalten werden soll.

Die Stadt unternimmt gerade große Anstrengungen um neue Bäume zu pflanzen und hier müsste ein alter Baumbestand einer etwaigen Bebauung weichen.

Ergänzend möchte ich auch noch folgendes anmerken:

- eine Bebauung am nördlichen Eingang der Fischergasse auf 177 qm wäre meiner Meinung nach für die Umgebung zu massiv und zu dicht
- dieses Grundstück wird von jeher als Garten genutzt und sollte in seiner Nutzung nicht verändert werden
- das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit denkmalgeschützten Gebieten findet keine Beachtung
- Beeinträchtigung der Lebensqualität des Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet Fischerviertel
- Wertminderung der angrenzenden Immobilien sind zu befürchten

Ein Bauvorhaben berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und bringt für die Anwohner des Fischerviertels keine erkennbaren Vorteile.

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und möchte Sie bitten, meine oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Viele Dank und beste Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eing. 22. April 2020

HAL	I	II	III	IV	V
zdA			21		

Mlm, den 19.4.20

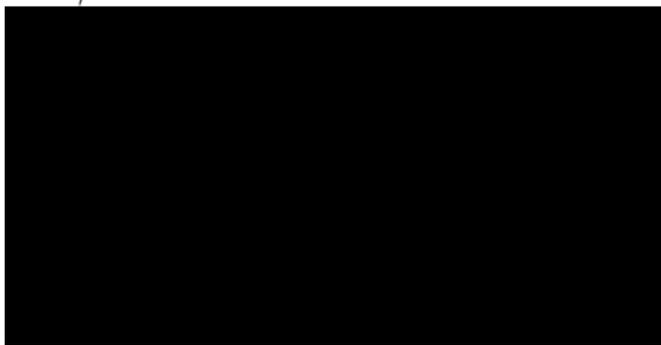
Herrn die  
Stadt Ulm

Betr.: Entwurf Bebauungsplan Fischerstraße

Als betroffene Eigentümer der  
Fischerstraße 3 teilen wir Ihnen mit,  
dass wir gegen eine Bebauung des  
Parkens vor der Fischerstraße 1 sind.

Mit freundlichen Grüßen

Mlm, den 19.4.20



Stadt Ulm  
Zentrale Steuerung und Dienste  
Interne Dienste

21. April 2020

UgB-Nr.:

Bearb. Stelle:





[Redacted]

Stadt Ulm  
Eing. 27. April 2020  
Ri

Stadt Ulm  
Zentrale Steuerung  
interne Dienste  
Bearb. Stelle L1, WEI

Stadt Ulm  
Liegenschaften und  
Wirtschaftsförderung  
Eing. 23. April 2020  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Bearb. Stelle SUB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümer mehrerer Einheiten im Gebäude Fischergasse 3.  
Ich spreche mich ausdrücklich und vehement gegen eine Bebauung des  
Grundstücks (Garten) im Umfeld der Fischergasse 1 (nördlich) aus.



## Anlage 7.10 zu GD 139/21

[REDACTED]  
Gesendet: Mittwoch, 29. April 2020 09:09

An: Rimmele, Peter (Stadt Ulm)

Betreff: Bauantrag Fischergasse 1

Sehr geehrter Herr Rimmele,

mit Entsetzen habe ich gelesen, daß für das Gartengrundstück ein Bauantrag gestellt worden ist.

Ich arbeite im Einzelhandel im Geschäft der Fischgasse 1. Wir haben viele Touristen, die immer wieder die Idylle hier hervorheben. Das Eingangstor zum historischen Fischerviertel mit seinen alten Bäumen wäre unwiederbringlich zerstört. Außerdem würde sich die Parkplatzsituation - die ohnehin schon sehr prekär ist - weiter verschärfen. Hier gibt es 3 Zahnärzte und 3 Friseure. Ich beobachte täglich, daß sich deren Kunden einfach auf die Bewohnerparkplätze stellen. Ebenfalls blockieren Studenten aus der Schwilmengasse wochenlang die Parkplätze.

Ich kann nicht verstehen, daß die Stadt den Kaffeeausschank, der keine Gastronomie darstellt, verboten und damit eine Existenz zerstört hat, und ein Bauvorhaben eventuell genehmigen will. Die Genehmigung für den Kaffeeausschank lag im Ermessen der Stadt. Heute noch fragen mich Besucher nach dem Kaffee, das sich in dem Garten befunden hat. Es hatte sich dort sehr gut integriert, zumal so etwas in dem Gebiet gefehlt hat. Es war auf jeden Fall eine bessere Nutzung, als jetzt geplant ist. Schließlich hätte es der Stadt Gewebesteuereinnahmen gesichert.

Ich hoffe von ganzem Herzen, daß Sie den einmaligen Charakter des Viertels nicht durch einen Neubau an dieser prägnanten Stelle zerstören.

Viele Grüße

[REDACTED]

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

18. März 2020

**Bebauungsplan „Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau“**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken vorzubringen.

Die IHK Ulm weist vorsorglich darauf hin, dass durch die Planungen das bestehende Gewerbe in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Eventuell betroffene Mitgliedsunternehmen der IHK und deren Belange sollten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 07. APRIL 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: Steffen Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

EMail s.layer@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 01.04.2020

**Bebauungsplanverfahren „Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau“ der Stadt Ulm  
Ihr Schreiben vom 05.03.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

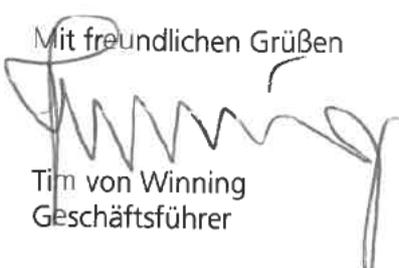
der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als besonderes Wohngebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Tim von Winning  
Geschäftsführer



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB  
Herrn Heinrich Kastler

Per E-Mail: [h.kastler@ulm.de](mailto:h.kastler@ulm.de)  
CC: [info@ulm.de](mailto:info@ulm.de)

Tübingen 24.03.2020  
Name Sandra Kreußler  
Durchwahl 07071 757-3253  
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/110.4/  
63  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)  
Schreiben/E-Mail vom 05.03.2020

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.**

## **Belange des Hochwasserschutzes**

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan "Fischergasse – Weinhofberg – Kleine Blau" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/koMtv> ) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail [Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de](mailto:Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de) angefragt werden.

gez.

Kreuzer

## **Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 15. April 2020 18:28  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)  
**Betreff:** Ulm, B-Plan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau", TÖB-Anhörung  
**Anlagen:** GA Fischer- und Donauviertel Begründung Howaldt 1986.pdf; KD-Karte Fischer- und Donauviertel.jpg; 2020-04-09\_Th(180).JPG

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

### 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Bereich der rechtskräftigen Gesamtanlage „Fischer- und Donauviertel“. Dabei zeichnet sich das Areal zwischen der Kleinen Blau und der Fischergasse durch eine beachtliche Zahl von Kulturdenkmalen und erhaltenswerten Gebäuden aus, die von den dort einst lebenden Fischern, Schiffern und v.a. auch Gerbern errichtet worden waren (Vgl. Begründung der Gesamtanlage). Die besondere Eigenart des Gebietes wird in der Begründung des Bebauungsplanes festgestellt, und ebenso die Bewahrung eben dieser Struktur .Is ein Ziel des Bebauungsplanes genannt. Dies wird ausdrücklich begrüßt, eine Kartierung der aus unserer Sicht dort erhaltenswerten Gebäude und Strukturen soll in Kürze nachgereicht werden.

Ein Planungsanlass ist offenbar auch der Wunsch, das Grundstück Flst Nr. 51 zu bebauen. Wie in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegt, handelt es sich hier um eine wertvolle Freifläche, die aus unserer Sicht historisch-strukturell sowie auch in Hinblick auf das im Umfeld hervorragend tradierte innere Stadtbild nicht bebaut werden kann. Zwar befindet sich die Fläche auch in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung einiger Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung , doch als wesentliche Rechtsgrundlage für die ablehnende Haltung des LAD gegenüber einer möglichen Bebauung kann hier v.a. die Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 DSchG herangezogen werden. Demnach ist in Gesamtanlagen u.a. das gewachsene innere Bild geschützt, und dieses würde durch eine Bebauung der Fläche nicht nur wesentlich verändert, sondern durchaus erheblich beeinträchtigt. Es geht nicht um die Art einer möglichen Gestaltung, sondern darum, dass die Freifläche an sich den entscheidenden Wert innerhalb des betroffenen Stadtbildareals darstellt. So sind beispielsweise durch die „Unbebautheit“ der Fläche bis heute schon seit Jahrhunderten bestehende Blickbezüge möglich, die dann verstellt und wegfallen würden. Soweit möglich und gewünscht unterstützen wir gern die geplante Überprüfung der Fläche unter städtebaulichen, historischen und stadtgestalterischen Aspekten.

### Ansprechpartner:

Wolfgang Thiem (Ref.83.1, FB II Städtebauliche Denkmalpflege): Tel. 07071/757-2473, mailto:  
:volfgang.thiem@rps.bwl.de;

### 2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Ulm wird erstmals 854 als königliche Pfalz erwähnt, in der Kaiser Ludwig der Deutsche urkundet. Im Bereich des Plangebiets wird der Stadelhof vermutet, der zur Versorgung der Pfalz gedient hat. Durch die Ausgrabung in der Fischergasse 34 konnte 2012 deutliche Hinweise auf eine entsprechende Siedlung gefunden werden. Darüber hinaus entwickelte sich in dem Areal seit dem Mittelalter ein durch Handwerk geprägtes Quartier. Bei Bodeneingriffen innerhalb des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals ist daher in Bereichen, die durch tiefgründige moderne Störungen verschont geblieben sind, mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Daher sollten geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz ([jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de)) eingereicht werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben

relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf dieser Grundlage - um Planungssicherheit herzustellen und gegebenenfalls Wartezeiten durch erforderliche archäologische Rettungsmaßnahmen zu vermeiden oder zu minimieren - unter Umständen bauseits zu beauftragende Prospektionen zum Nachweis bzw. Ausschluss archäologischer Befunde und Funde notwendig werden können.

Sollten relevante archäologische Primärquellen angetroffen werden und der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen folgen. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Planungsträgern bzw. Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142; [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)  
Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist



# LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

## Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1 Begründung der Denkmaleigenschaft

Regierungsbezirk: **Tübingen** Stand: 3/1986  
Land-/Stadtkreis: **Ulm** Bearb.: **Howaldt**  
Gemeinde: **Ulm**  
Gemarkung: **Ulm**  
Ortsteil/Wohnplatz: **Ulm**  
Gewann:  
Walldistrikt:  
Karten: TK 25: **7625**  
FK: **SO 1261**  
DGK:

Objekt: <b>Gesamtanlage gemäß Satzung vom 28.09.1989</b>	Status: <b>§ 19</b>
-------------------------------------------------------------	------------------------

### GESAMTANLAGE FISCHER- UND DONAUVIERTEL

Begründung: Das ausgewiesene Gebiet als Gesamtanlage anzusehen, findet wie bei den beiden anderen als Gesamtanlage ausgewiesenen Altstadtgebieten seine Berechtigung zunächst darin, daß es sich auch hier um Teile der Ulmer Altstadt handelt, die der fast völligen Zerstörung der Stadt im letzten Weltkrieg entgangen sind.

Damit gewinnen erhaltene Quartiere und Straßenzüge die Qualität von Stadtdokumenten, die als Einheit zu behandeln sind, obgleich Zufälligkeiten des Zerstörungsvorganges die Abgrenzung bestimmt haben. Das wird im vorliegenden Fall darin deutlich, daß baulich und historisch einst herausragende Bereiche wie der Marktplatz oder der Weinhof-Hügel auf Grund des Zerstörungsgrades nur mit Vorbehalt in die Gesamtanlage einbezogen werden können, obgleich sie unmittelbar nördlich an das als Gesamtanlage ausgewiesene Gebiet angrenzen und historisch mit ihm verzahnt sind.

Der schmale, wie oben beschrieben ausgewiesene Gebietsstreifen, der sich den Blau-Armen folgend westlich und südlich unterhalb des Weinhof-Hügels bis zur Donau und an ihr entlang, den Marktplatz ausgrenzend bis zur Donaustraße erstreckt, umfaßt mit einem erheblichen Anteil staufisches Stadtgebiet - sowohl des ältesten Kerns ehemals mit der Pfalz als auch der ersten Stadterweiterung um 1165, die den Bereich der ausgewiesenen Gesamtanlage östlich der Metzgergasse (westlicher, zur Kronengasse führender Straßenarm Unter der Metzgergasse) betrifft.

Das übrige Gebiet des als Gesamtanlage zusammengefaßten Altstadtstreifens gehört der Bebauungsphase der rechtsstädtischen Stadterweiterung ab 1316 an, wobei im Zuge einer vorverlegenden Begradigung der Donaubefestigung zwischen Herdrücke und Schweinemarkt 1480 erst das Quartier um den Schweinemarkt sowie die östliche Fischergasse mit dem so genannten Fischerplätzle in die Ummauerung einbezogen wurde, bzw. diese Plätze erst entstanden.

Das Gebiet zeichnet sich demzufolge dadurch aus, daß es in seiner, trotz mancher Lücken, verhältnismäßig gut überlieferten historischen Bebauung Teile aller mittelalterlichen Stadterweiterungen einschließt und die "Nahtstellen" belegt, bzw. sie durch den Gassenverlauf ablesbar macht. So hat sich gegenüber Schwörhausgasse 6 bis 9 am Südhang des Weinhof-Hügels, auf ca. 40 Meter freiliegend ein Stück der Staufermauer mit den bezeichnenden

Buckelquadern wohl aus der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts erhalten. Ein weiteres Stück der staufischen Befestigungsmauer liegt im Westanschnitt Unter der Metzger frei. Die südliche Zeile dieser Gasse lehnt sich mit den Rückfronten an einen Stadtmauerzug aus staufischer Zeit an, bzw. integriert ihn wohl teilweise in die Fundamente. Die Bebauung dieser Gassenseite konnte erst nach Vorverlegung der Donaumauer 1480 (s.o.) erfolgen. Am Ostende der Gasse der schlanke Metzgerurm, ein Torturm von ca. 1340 im Zuge der inneren staufischen Stadtmauer an der Donaufront. Von der reichsstädtischen Stadterweiterungsmauer hat sich unterhalb Weinhof 15 ein nach Süden gerichteter Ansatz der Mauer erhalten, die im Zuge der so genannten Häuslesbrücke über die Blau führte. Neben diesen Beispielen wichtiger Dokumente der Stadtentwicklung und des Stadtgrundrisses wie Stadtmauern sie darstellen, zeichnet sich das ausgewiesene Gebiet vor allem durch die Donaumauer aus, die sich zwischen Herdbrücke und Wilhelmshöhe ungefähr über einen halben Kilometer hinzieht, trotz des 1801 abgetragenen Wehrganges noch immer ein mächtiges Befestigungsbauwerk.

Auf der Höhe der Kleinen Blau, der polygonale Stumpf des ehemaligen sogenannten "Dicken Turms". Stadtwärts zwischen Herdbrücke und Stadtbad noch die Gegenmauer der einstigen, die Donaumauer nach Osten hinterfließenden "Metzger-Blau"; zwischen Vaterunsergasse und Wilhelmshöhe schließlich ein Stück der erst 1635 im Zusammenhang mit dem Bau mehrerer neuzeitlicher Bastionen errichteten inneren Stadtmauer. Über den Fluß hinweg frei im Blickfeld liegend stellt die Donaumauer mit den über sie hinwegragenden, gestaffelten Giebelhäusern, mit dem Metzgerurm im Osten und dem alles überragenden Münster den heute wichtigsten Abschnitt der altstädtischen Donaufront dar. Darüberhinaus jedoch handelt es sich hier um eine der bedeutendsten erhaltenen flußseitigen Ansichten einer befestigten Altstadtfront in Deutschland überhaupt.

Die Bebauung des ausgewiesenen Gebietes besteht, wie für die Ulmer Altstadt bezeichnend, vorwiegend aus giebelständigen Fachwerkhäusern, die - wie im südwestdeutschen Raum verbreitet üblich - im Laufe des 18. Jahrhunderts verputzt worden sind, deren Fachwerk aber in jüngster Zeit vielfach wieder freigelegt und damit ein neuer Eindruck von einem alten Gassenbild vermittelt wurde.

Von den stattlichen Anwesen des Patriziats und des Großbürgertums sind in Ulm nur wenige erhalten. Die meisten von ihnen liegen im östlichen Bereich der hier in Frage stehenden Gesamtanlage. Besonders stattliche Baukörper mit mächtigen Giebeln prägen das mittelalterliche Bild der Kronengasse und besonders den engen, kurvigen Gassenraum Unter der Metzger. Andere Gebäude fallen durch ihre weiten, von profilierten Steinkonsolen und Segmentbogen unterfangenen Auskragungen des ersten Geschosses auf. So etwa Unter der Metzger oder auch in der Herdbruckerstraße.

Dieser alte Gassenzug, der als einziger seine alte Bezeichnung bewahrt hat, bezeichnet den Verlauf jener Straße, die ehemals

von der Pfalz zur Donaufurt bzw. dann zum Herdbruckertor führte. Die unregelmäßige, gestaffelte Häuserflucht der Nordseite dieser Gasse und die begradigte Baulinie der erst in jüngster Zeit neubebauten Südseite veranschaulicht durch den Unterschied charakteristisch mittelalterliche Stadtbauweise.

In das Spektrum von Anwesen des Patriziats und Großbürgertums gehören jene baulichen Komplexe, die mit Haupt- und Nebengebäuden überliefert sind und sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsverhältnisse jener ehemaligen sozialen Oberschichten nachvollziehbar machen. Auch hierfür liegen die erhaltenen Beispiele überwiegend in dem hier in Frage stehenden Gesamtanlagenbereich.

Das bekannteste, aber nur teilweise der Zerstörung entgangene Anwesen dieser Art ist das Kiechelhaus, Neue Straße 96, um 1600 erbaut, mit Hauskapelle des 14. Jahrhunderts, heute in das Ulmer Museum integriert. Der wohl bedeutendste der großbürgerlich/patrizischen

Wohnkomplexe, wie sie sich an der Neuen Straße, Schelergasse, Donaustraße finden, ist das Anwesen Donaustraße 8. Die Gebäude, die sich um einen geräumigen Hof gruppieren, entstammen überwiegend noch aus dem 14. und 15. Jahrhundert und schließen möglicherweise einen mehrgeschossigen mittelalterlichen Wohnturm ein. Es handelt sich hier sowohl um das größte Patrizieranwesen als auch um das älteste erhaltene Anwesen dieser Art des alten Ulm überhaupt.

Schließlich zeichnet sich der als Gesamtanlage zusammengefaßte Gebietstreifen in seinem westlichen Teil durch ein Quartier von sehr eigenem Gepräge und spezifischer Bedeutung aus: das Blau-Viertel. Hier waren die Schiffer, Floßleute, Fischer, die Gerber, Garnsieder und Müller angesiedelt, das heißt jene Berufe, die vom Fluß lebten oder aber das fließende Wasser für ihr Gewerbe benötigten. Dieses Handwerkergelände dehnte sich vor dem letzten Krieg und vor den veränderten städtebaulichen Nachkriegsmaßnahmen noch weiter nördlich Blau aufwärts aus, endet jedoch heute an der breiten, die Blau-Arme überquerenden Trasse der Neuen Straße. Einige der hier angesiedelten Berufe hatten von früher Zeit bis in das 19. Jahrhundert hinein ihre Quartiere aus praktischen Gründen an den Stadträndern oder in den Vorstadtgebieten. So zum Beispiel die Gerber.

Trotz mancher Lücken, die man mit einer sich dem Quartier einpassenden Bebauung zu schließen versucht, hat das Handwerkerquartier an den Blau-Armen von diesem Vorstadtcharakter vieles bewahrt. Das städtebauliche "Layout" läßt deutlich erkennen, daß hier praktische, nicht stadtplanerische Gesichtspunkte Art und Weise der Bebauung bestimmen. Die zu einem großen Teil noch dem Mittelalter angehörenden Fachwerkhäuser begleiten teils giebel-, teils traufständig die Wasserarme, die Bebauung drängt sich an diese heran, tritt bis in ihr Flußbett vor, schnürt sie zu Kanälen ein.

Wenn auch nicht mehr mit technischem Detail ausgerüstet, sind doch einzelne Mühlengebäude, so die ehemalige Lochmühle, (Gerbergasse 6, 1356 genannt, im wesentlichen wohl 17. Jahrhundert), eine ehemalige Garnsieden Schwörhausgasse 3, ein im Kern noch mittelalterliches Haus) und Beispiele für das Gerberhaus erhalten, wie in Fischergasse 5, ein Haus mit den für das Gerberhaus bezeichnenden offenen Altanen zum Trocknen der Häute, wohl 17. Jahrhundert. Die Fischergasse, an der jedoch belegtermaßen zahlreiche Gerber ihre Häuser hatten, läßt durch ihre noch heute ablesbare Hofbuchten erkennen, daß hier kleinbäuerliche Nebenerwerbslandwirtschaft betrieben wurde. In Fischergasse 18, einem Giebelhaus wohl des 16. Jahrhunderts in beherrschender Lage an der Straßenkrümmung, oder auch in Fischergasse 31, einem Haus aus dem 15. Jahrhundert, repräsentieren sich Häuser der Fischer und Schiffer.

In Bezug auf das Gerberhandwerk hat sich im Blau-Viertel in Ulm eines der letzten nachweisbaren Gerberviertel mit einem Hausbestand, der über die vorindustriellen handwerklichen Vorgänge und Einrichtungen Auskunft zu geben vermag, erhalten.

#### ENTHALTENE KULTURDENKMALE IN DER GESAMTANLAGE:

Auf der Insel 1

Donaustraße 2, 8, 10

Fischergasse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 13, 15, 18, 22, 23, 25, 27, 29, 31, 40, 42

Häuslesbrücke

Herdbruckerstraße bei 6 und 10, 7, 13, 15, 17

Kronengasse 1, 2, 4, 5

Marktplatz 8, 9, 10, 11, 19

Neue Straße 56, (58) 86, 92, 94, 96

Sattlergasse 2, 4

Saubrücke

Schelergasse 2, 3, 4, 6, 8

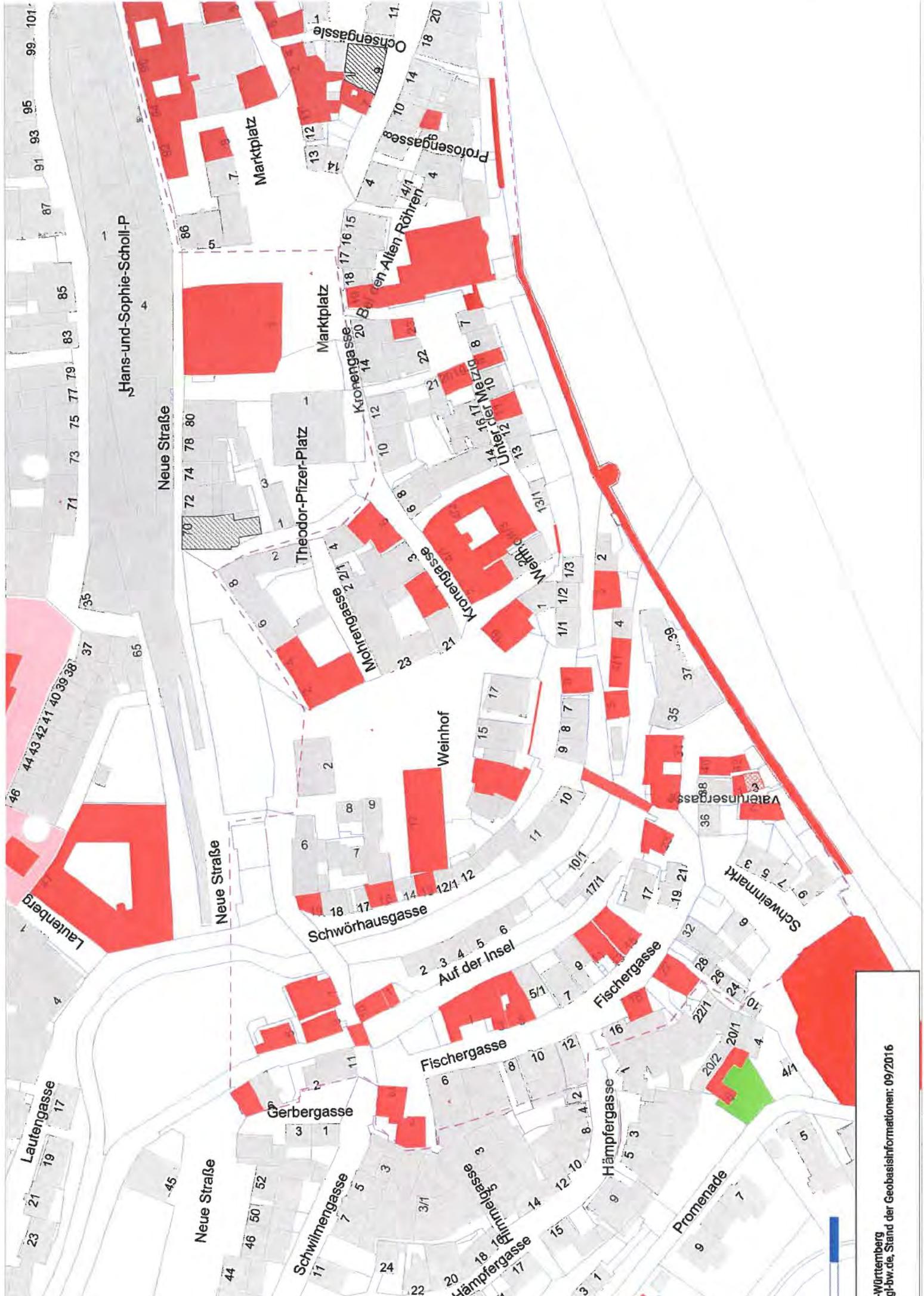
Schwörhausgasse 3, 4/1, 5, 6, Häuslesbrücke, 13, 16, 19)

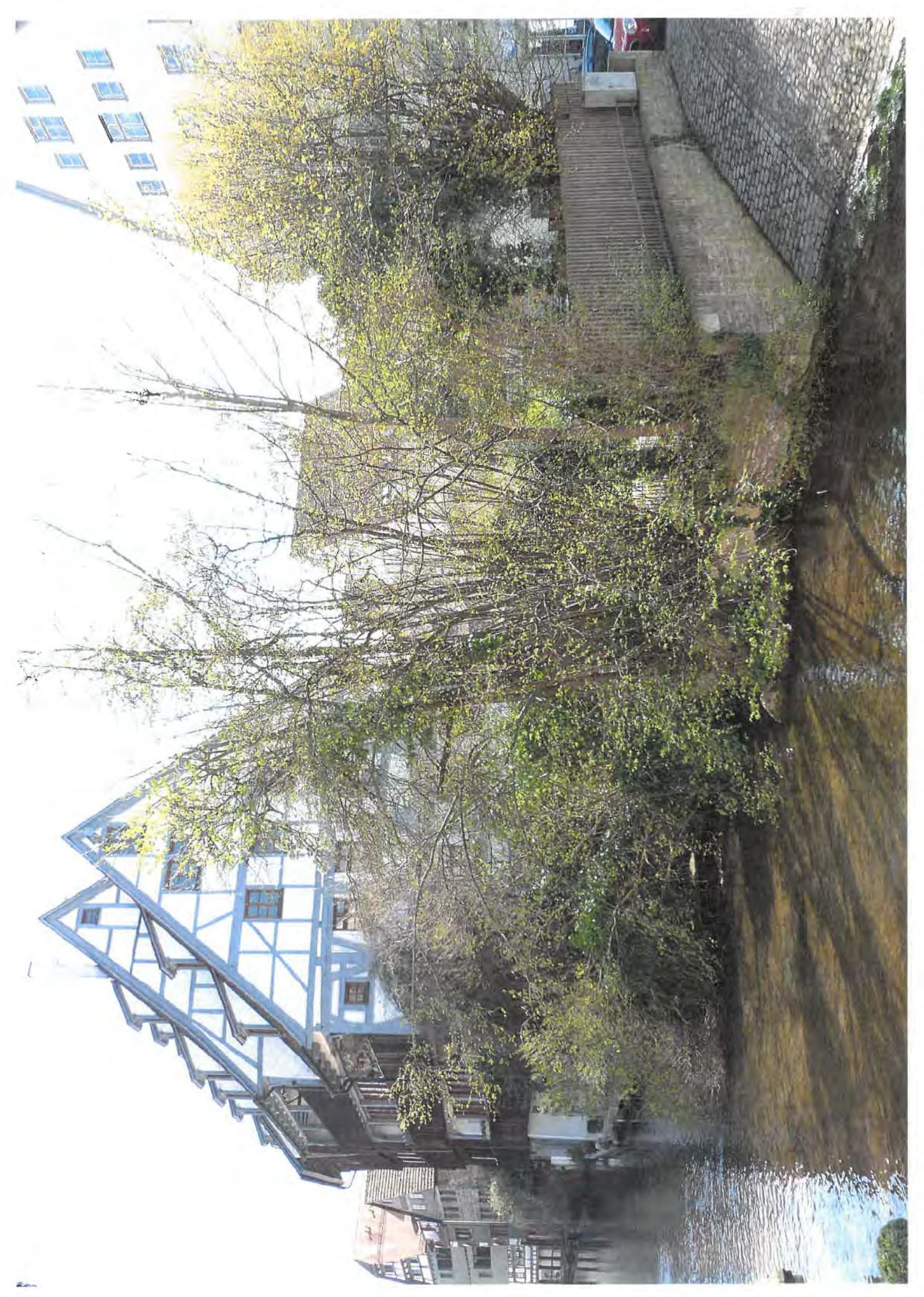
Unter der Metzsig 4, 9, 11, 19, 20, 23

Vaterunsergasse 1, 2, 3

Weinhof 12, 14, 19

Weinhofberg: Saubrücke, 7, 8, 9, 10





## Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

---

**Betreff:** WG: Ulm, B-Plan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau", TÖB-Anhörung  
**Anlagen:** 2020-04-27 KD +erh. Geb..pdf

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) [<mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>]  
**Gesendet:** Montag, 27. April 2020 14:13  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Preßler, Dr. Karsten (RPS); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)  
**Betreff:** WG: Ulm, B-Plan "Fischergasse-Weinhofberg-Kleine Blau", TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

Wie in unserer Stellungnahme vom 15.04. angekündigt möchte ich Ihnen noch gern eine Kartierung der erhaltenen Gebäude im betroffenen Gebiet des Bebauungsplanes zukommen lassen, in Form einer händischen Skizze.

Neben den Kulturdenkmalen gibt es im Plangebiet bekanntermaßen auch ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Sie besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmalen, tragen jedoch als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte wesentlich zur Qualität der Gesamtanlage Fischer- und Donauviertel bei. Dazu zählen die Gebäude auf der Insel 2, 3, 4 und 5, Schwörhausgasse 10/1 sowie Fischergasse 5,1, 17/1 und 19. Alle anderen Gebäude, die in der Karte grau dargestellt sind, haben innerhalb des Plangebietes strukturprägenden Charakter, d. h. sie tragen bezüglich ihres Grund- und Aufrisses (Kubaturen) auch ohne offensichtlich historische Substanz ebenfalls zum tradierten Bild der Gesamtanlage bei. Erhaltenswerten Charakter haben zudem die Straßenräume, hier insbesondere der Weg „Auf der Insel“ sowie die Gewässer, also die Große Blau und - außerhalb - die Kleine Blau. Auch die privaten Grün- und Freiflächen bestimmen das Bild mit, insbesondere natürlich das Flurstück 51. Deutlich wird somit, dass erst das Zusammenspiel der tradierten Bausubstanz mit den diese umgebenden öffentlichen wie privaten Frei-, Grün- und Verkehrsflächen den spezifischen Charakter des Areals bestimmen.

Mit freundlichen Grüßen

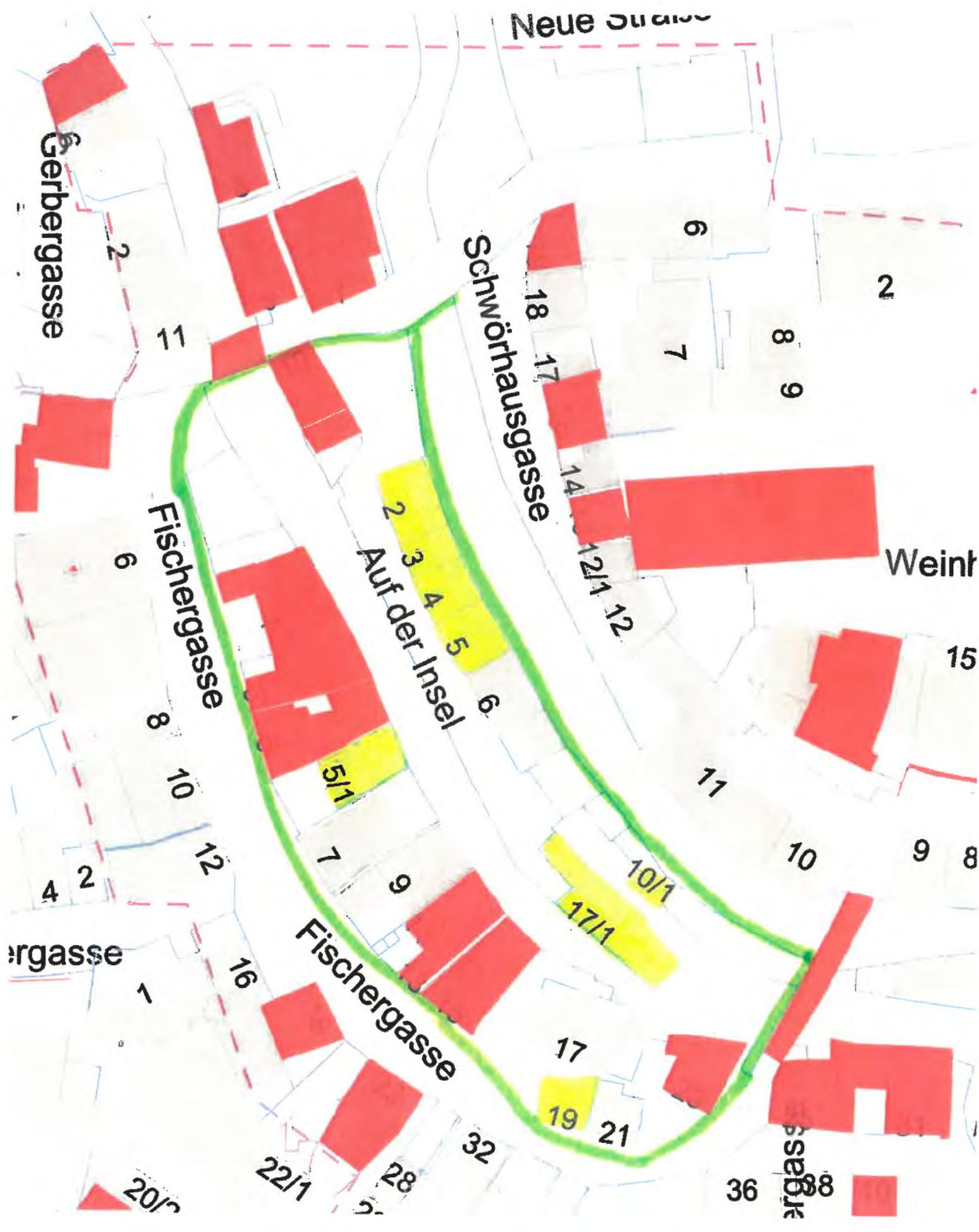
Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)  
Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist



KULTURDENKMAL
  ERHALTENSWERT
 THIEM 27.4.20

SUB V-56/2020-Hr

01.04.2020  
Nst. 6058

SUB I

**Bebauungsplan „Fischergasse - Weinhofberg - Kleine Blau“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

**Altlasten:**

Auf den Grundstücken Fischergasse 3, 5 und 5/1 (Flurstücke 51/8, 51/9) ist der Altstandort AS Fischergasse (Flächen-Nr.: 0879) im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der Vornutzung der Fläche ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

**Wasserrecht:**

Die bestehenden Gebäude im Planbereich haben aus wasserrechtlicher Sicht Bestandsschutz. Bei den unbebauten Grundstücksflächen (z.B. Flst. 51 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm), bzw. bei Abriss und Neubebauung gilt ein Gewässerrandstreifen von 5 m entlang aller Uferflächen von Kleiner und Großer Blau (§ 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg-WG). Für den Gewässerrandstreifen gilt unter anderem ein Bauverbot. Befreiungen können nur im Einzelfall und unter den Voraussetzungen des § 38 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz-WHG erteilt werden.

**Naturschutz:**

Zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans bestehen von Seiten des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ziel des Bebauungsplanes ist primär, die bestehende und schützenswerte städtebauliche Struktur im Altstadtquartier des Fischerviertels zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Eine Betroffenheit der Belange des Natur- und Artenschutzes werden derzeit nicht gesehen. Dies muss jedoch bei Vorlage der konkreten Bauanträge jeweils im Einzelnen nochmals geprüft werden (z.B. bei einem geplanten Abbruch bestehender Gebäudekomplexe oder Gebäudeteile).

i.A.



Harlacher

**SUB I – Herr Kastler**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Fischergasse –  
Weinhofberg – Kleine Blau“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.



Mammel