



Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen bzw. Äußerungen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 23.06.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 08.06.2021
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 29.06.2021 & 07.07.2021
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 11.06.2021
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 21.06.2021
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 14.06.2021
- Zentralplanung Unitymedia, Schreiben vom

Es gingen 3 Äußerungen der Träger öffentlicher Belange zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p data-bbox="194 349 825 409"><u>Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung mit Schreiben vom 19.05.2021 (Anlage 7.1)</u></p> <p data-bbox="194 443 825 600">Belange des Hochwasserschutzes Wir weisen darauf hin, dass der vorgesehene B-Plan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt und nicht wie in der beiliegenden Begründung beschrieben nur im HQ-Extrem Bereich. Es handelt sich hier um die Flurstücke 501/6, 35/2 und 501/5. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig (keine Bagatellgrenze). Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor: (Direktlink: s. Anlage 7.1). Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich - unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.</p> <p data-bbox="194 1016 825 1234">Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u.a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich. Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 ff. des WHG. So ist u.a. untersagt, auf diesen Flächen neue Baugebiete auszuweisen (§ 78 Abs. 1 WHG). Außerdem ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG genannten strengen Voraussetzungen kann in Ausnahmefällen die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Hierzu ist u.a. darzulegen, dass eine Siedlungsentwicklung nicht an anderer Stelle möglich ist oder an anderer Stelle geschaffen werden kann. Die neun genannten Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. Ausnahmegenehmigungen können unter Vorlage entsprechender Nachweise bei den unteren Wasserbehörden beantragt werden. Das gesetzliche Verbot, neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auszuweisen, ist einer Abwägung nicht zugänglich. Entgegen dem Verbot ausgewiesene Baugebiete sind fehlerhaft. Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Dies ist in jedem Fall gegeben, wenn eine</p>	<p data-bbox="837 443 1410 568">Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die nachrichtliche Darstellung (Flächenausdehnung Überschwemmungsgebiet HQ 100) im Bebauungsplan erfolgt.</p> <p data-bbox="837 667 1410 1010">Eine Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt nicht. Es handelt sich hier nicht um einen bestehenden Außenbereich. Auf den Flurstücken 501/6, 35/2 und 501/5 sind bereits Bebauungen vorhanden. Diese Flurstücke befanden sich zum damaligen Genehmigungszeitpunkt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Für diese Gebäude gilt der Bestandsschutz sowie bei Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen auf diesen Flurstücken die Anwendung des § 78 ff. des WHG. Die zutreffenden Verbote bzw. rechtlichen Regelungen werden in den Hinweisen aufgenommen (grundsätzliches Verbot von Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen (§ 78 Abs. 4 WHG) & Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG).</p> <p data-bbox="837 1496 1410 1556">Eine Ausweisung neuer Baugebiete erfolgt in diesem Fall, wie oben beschrieben, nicht.</p>

<p>Flächenausdehnung HQ 100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im B-Plan darzustellen.</p>	
<p><u>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 21.07.2021 (Anlage 7.2)</u></p> <p>SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>1. Altlasten: 6.9 Altlasten sollte wie folgt geändert werden: Das Plangebiet befindet sich im historischen Innenstadtbereich Ulms, der in der Vergangenheit unterschiedlichste Nutzungen beherbergte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans war auf den Flurstücken 51/8 und 51/9 von ca. 1860 - 1882 eine Gerberei ansässig, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz (Flächen-Nr. 00879-000) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erfasst ist. Bei Erdarbeiten ist ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p> <p>2. Naturschutz: Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dennoch sollte darauf hingewiesen werden, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes zu beachten sind. Das Plangebiet umfasst außerhalb der Großen und Kleinen Blau sowie wenigen privaten Gärten fast ausschließlich versiegelte Fläche. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher besonders die Entscheidung zur Unbebautheit von Flurstück 51 zu begrüßen. In der Fischergasse befinden sich zudem einige große Linden, die als wichtiger Nist-, Brut- und Lebensraum für diverse faunistische Arten dienen könnten. Diese Bestände sind daher möglichst zu erhalten und ggf. während den Bauarbeiten mit einer klaren Abgrenzung (Bauzaun o.ä.) zu schützen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich auf dem Grundstück Schwörhausgasse 10/1 zwei Weiden, welche als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Dieses Naturdenkmal (die zwei Weiden) sind zwingend zu erhalten. Gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Die Umgestaltung des angelegten Grünstreifens auf der Gasse „Auf der Insel“ und der Großen Blau aus brandschutztechnischen Gründen ist nachvollziehbar. Vorab ist ein Artenschutzrechtliches Gutachten der Fläche zu erstellen, um nach potentiellen Brutstätten von Vögeln zu suchen. Die Umbaumaßnahmen müssten sich dann zeitlich entsprechend den Brutzeiten anpassen und wären gemäß BNatSchG §44 (1) 2 (Stö-</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die Änderung wird aufgenommen.</p> <p>Alle Punkte werden in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen und Ergänzungen zu den Festsetzungen werden aufgenommen.</p>

<p>rungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März begrenzt. Zudem empfiehlt sich für die Umgestaltung das Hinzuziehen einer entsprechenden Fachkraft, um den Bereich standortgerecht und naturnah zu gestalten.</p> <p>Bei geplanten Abbrüchen alter Gebäudestrukturen oder -teilen muss ggf. im Einzelfall anhand eines Artenschutzrechtlichen Gutachtens geprüft werden, ob die Belange des Arten- oder Naturschutzes betroffen sind. Dies betrifft vor allem das Vorhandensein entsprechender Strukturen als Quartiere für gebäudebewohnende Arten wie Vögel oder Fledermäuse.</p> <p>Bei Baumaßnahmen an Brücken bzw. am Ufer der Kleinen oder Großen Blau sind ebenfalls die Belange des Arten- und Naturschutzes zu beachten, welche ggf. Bauzeitenvorgaben erfordern. Unterhalb von Brücken muss das Vorhandensein von möglichen Fledermausquartieren überprüft werden. Uferbereiche, die nicht komplett befestigt sind, könnten ebenfalls als Brutstätten für zahlreiche Vogelarten dienen. Innerhalb des Gewässers ist mit Bachneunaugen, ggf. auch mit weiteren Fischarten zu rechnen. Das Hinzuziehen entsprechender Fachkräfte ist hier zu empfehlen.</p> <p>Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen an Gebäude wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (Direktlink s. Anlage 7.2).</p>	
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm mit Schreiben vom 22.06.2021 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Abwässer und Gewässer (Abt I): Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gem. dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Abfall und Stadtreinigung (Abt II): 1. Mülllogistik Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und</p>	<p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise wurden bereits bzw. werden aufgenommen.</p> <p>Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern ist kein in der Bauleitplanung zu regelnder Belang und wird nicht in der Planung berücksichtigt. Dieser Bedarf lässt sich erst bei der konkreten Objektplanung von baulichen Anlagen bestimm-</p>

<p>Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplanes eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.</p> <p>Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zu Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.</p> <p>Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.</p> <p>2. Baumaßnahmen</p> <p>Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gem. § 3 Abs 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.</p> <p>Gem. § 3 Abs 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p>	<p>men und ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.</p> <p>Die Planung der Stellflächen für Müllbehälter ist ebenso bei der konkreten Objektplanung von baulichen Anlagen vorzunehmen. Dieser Belang wird nicht in der Planung berücksichtigt. Eine Festsetzung, dass die offene Unterbringung von Müllbehältern unzulässig ist und diese ins Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren sind, ist bereits unter 2.3.1 enthalten.</p> <p>Die Anfahrt der Müllfahrzeuge ist nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben und wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich erweitert bzw. verändert, sodass die Anfahrten erheblich verändert bzw. beeinträchtigt würden.</p> <p>Dies wird in der Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden aufgenommen.</p>
--	---