



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	10.08.2022		
Geschäftszeichen	SUB-fü		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 12.10.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 298/22

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neue Pressegesellschaft, Olgastraße"  
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss -

- Anlagen:**
- 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
  - 1 Bebauungsplan (Anlage 2)
  - 1 Textliche Festsetzungen (Anlage 3)
  - 1 Begründung (Anlage 4)
  - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.09.2022 (Allmann Wappner Architekten, Stuttgart) (Anlage 5.1-5.10)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Beteiligung - **nur elektronisch** (Anlage 6.1-6.8)
  - 1 Abwägung und Mehrfertigung der vorgebrachten Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung - **nur elektronisch** (Anlage 7.1-7.9)
  - 1 Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 30.07.2021, (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) - **nur elektronisch** (Anlage 8)
  - 1 Schallgutachten Verkehrslärm vom 15.12.2021, (Kling Consult, Krumbach) - **nur elektronisch** (Anlage 9)
  - 1 Schallgutachten Gewerbelärm vom 12.02.2022, (Kling Consult, Krumbach) - **nur elektronisch** (Anlage 10)
  - 1 Durchführungsvertrag (Anlage 11)

**Antrag:**

1. Die zur öffentlichen Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neues Medienhaus Olgastraße 121 "

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.p

2. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ als und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.09.2022 als Satzung zu beschließen sowie die Begründung vom 05.09.2022 hierzu festzulegen.

Christ

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Die Neue Pressegesellschaft Ulm (NPG) beabsichtigt, im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Hierfür soll der Standort Ulm erhalten bleiben und auf dem Entwicklungsgrundstück die Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Neugestaltung des innerstädtischen Baugrundstückes an der Olgastraße. Er schafft die Voraussetzung für die Erstellung eines neuen Baublocks zwischen der Olgastraße, der Carl-Ebner-Straße, der Neithardtstraße und der Keplerstraße mit gewerblicher Nutzung.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde im Jahr 2021 in Abstimmung mit der Stadt Ulm eine städtebaulich-hochbauliche Planungskonkurrenz durchgeführt. Ein auf Basis der gekürzten Planung weiterentwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die förmliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Weiterentwicklung der Planung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353)
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- c) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 27 10. AnpassungVO vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1)

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Olgastraße, zwischen Neithardtstraße sowie Keplerstraße und umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 433/1, 433/4 und 433/7 sowie teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 433/3 (Carl-Ebner-Straße) und 432 (Neithardtstraße). Der Geltungsbereich weist eine Größe von 3.694 m<sup>2</sup> auf.

### **4. Aufhebung rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

Plan Nr. 111.3/1 gen. durch Erlass der kgl. Regierung für den Donaukreis vom 26.03.1850

Plan Nr. 111.3/ gen. durch Erlass der kgl. Regierung für den Donaukreis vom 07.09.1855

Plan Nr. 111.3/6 gen. durch Minist. Erlass vom 02.06.1874 Nr. 770 und vom 01.07.1875 Nr. 214

Plan Nr. 111.3/21 gen. durch Minist. Erlass vom 03.07.1951 Nr. 2425

## **5. Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ dar. Die innerhalb des Geltungsbereichs als öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellten Bereiche verbleiben als solche. Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## **6. Verfahrensübersicht**

- a) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 09.11.2021.
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung in der Südwestpresse am 13.11.2021.
- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021.
- d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 31.05.2022.
- e) öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung und Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Südwestpresse am 04.06.2022.
- f) Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022.

## **7. Sachverhalt**

### **7.1. Ausgangslage**

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Neue Pressegesellschaft Ulm mbH & Co. KG (NPG), Ulm.

Die NPG ist Eigentümerin der Grundstücke Flst-Nrn. 433/1, 433/4 und 433/7. Für die Neubebauung liegt eine i. A. der NPG durch das Architekturbüro Allmann Wappner (ehemals Allmann Sattler Wappner) München, erstellte Vorhaben- und Erschließungsplanung vor.

Die NPG hat die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 1 BauGB bei der Stadt Ulm beantragt. Sie beabsichtigt eine zügige Baurealisierung und hat die Bereitschaft zum Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erklärt.

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich neben den öffentlichen Verkehrsflächen der Carl-Ebner-Straße und der Neithardtstraße größtenteils um eine ebene, geschotterte, ehemals baulich genutzte Brachfläche. Bei der bestehenden Bebauung auf den Grundstück Flst-Nr. 433/4 handelt es sich um ein 4-geschossiges Wohnhaus sowie um Lagergebäude. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besteht eine private Tiefgarage der NPG.

Im Zuge der Neuentwicklung werden die Gebäude auf den privaten Grundstücksflächen abgerissen. Die bestehende Tiefgarage soll erhalten und zukünftig an die neu geplante Tiefgarage angeschlossen werden.

## 7.2. Geplante Neugestaltung

Die Neue Pressegesellschaft Ulm (NPG) beabsichtigt, im Planungsgebiet einen bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und repräsentativen Neubau zu errichten. Die unternehmensstrategische Ausrichtung der NPG sieht vor, verschiedene Dienste und Organisationseinheiten zu zentralisieren. Hierfür soll der Standort Ulm erhalten bleiben und auf dem Entwicklungsgrundstück die Zentrale der Unternehmensgruppe entstehen. Das maximal flexible und identitätsstiftende Verlagsgebäude soll mit den neu entstehenden Arbeitswelten den organisatorischen Wandel bestmöglich unterstützen. Die aktuelle dezentrale Anordnung der Organisationseinheiten in verschiedenen Gebäuden lässt nur eine eingeschränkte Kommunikation im Arbeitsalltag zu. Ein wesentliches Ziel ist daher eine starke Vernetzung der Flächen, um die interdisziplinäre Zusammenarbeit und die Kommunikation der Ressorts zu fördern. Mit dem Wandel in der Medienlandschaft soll mit Hilfe des guten Netzwerks ein Mediencluster und Innovationshub am neuen Standort realisiert werden, damit die NPG auch in Zukunft ein stark wachsendes Unternehmen am Standort Ulm sein kann.

## 7.3. Städtebauliche Ziele

Die Neugestaltung des Plangebietes erfolgt gemäß der Vorhabenplanung des Architekturbüros Allmann Wappner, die als Vorhaben- und Erschließungsplan in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch den Satzungsbeschluss bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

- Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstruktur und Dichte umfasst der Vorhaben- und Erschließungsplan eine Blockrandbebauung mit 5 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses. Diese Bebauungshöhe orientiert sich städtebaulich in etwa an der nördlich angrenzenden Wohnanlage an der Kepler- und Carl-Ebner-Straße, die ebenfalls 5 bzw. 6 Geschosse aufweist. Mit den charakteristischen vertikalen Zäsuren in den beiden Längsfassaden reagiert der Baukörper auf die kleinteiligere Struktur der Bausubstanz an der Olgastraße bzw. der Neithardtstraße.
- Bei der Planung wurde das Erdgeschoss zur Olgastraße bewusst von der Grundstücksgrenze um ca. 2,0 m zurückversetzt, um eine angemessene Gehwegbreite zu gewährleisten. Östlich des Haupteinganges springt das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss wieder auf die Grundstücksgrenze, so dass eine Arkade entsteht.
- Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Carl-Ebner-Straße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Olgastraße ist mit Blick auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit nicht möglich.

Neben der konkreten Baurechtschaffung für das von der NPG vorgesehene Vorhaben dient der Bebauungsplan damit insgesamt der Sicherung der übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung und Gestaltung. Dies betrifft vor allem:

- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,
- Intensivierung der Nutzungsdichte,
- Schließung offener Raumfluchten entlang Olgastraße, Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße,
- gestalterische Aufwertung des Straßenraums durch eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Neubaufassaden,
- Einfügen der Neubaumaßnahmen in den Bestand,
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

#### 7.4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 3.694 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 BauNVO  
ausgenommen sind:
  - Tankstellen
  - Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
  - Vergnügungsstätten
  - Großflächige Einzelhandelsbetriebe
  - Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung: max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1,0)  
Gebäudehöhen differenziert für verschiedene Gebäudeteile festgesetzt (max. Höhe für 5. Geschoss ca. 20 m, max. Höhe für 6. Geschoss ca. 23 m, max. Höhe für Dachaufbauten ca. 26 m)
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Abstandsflächen: Festsetzung von reduzierten Abstandsflächen
- Dachform: extensiv und intensiv begrüntes Flachdach

- Kfz-/Fahrradstellplätze: Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen (geplant mit 2 Untergeschossen für Kfz) Festsetzung einer Fläche für Fahrradstellplätze
- Grünordnung Begrünung der Flachdächer, straßenbegleitendes Grün Carl-Ebner-Str.

Das Plangebiet gehört zu dem historisch in der Gründerzeit bebauten Innenstadterweiterungsgebiet (hohe Baudichte mit Blockrandbebauung). Entsprechend sind bereits im Bestand der Umgebung die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO häufig überschritten. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung in die Eigenart des Quartiers einzufügen, die historische Blockrandbebauung zu ergänzen und die innerstädtische Nachverdichtung voranzutreiben, überschreitet die vorliegende Planung zwangsläufig den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die Geschoßfläche, der für ein Kerngebiet 3,0 beträgt. Die geplante GFZ beträgt 4,85. Die GFZ wird jedoch aufgrund der bereits ausreichenden Regelungen zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht explizit festgesetzt.

Aufgrund den v.g. städtebaulichen Zielsetzungen und den daraus resultierenden Gebäudehöhen können die in § 5 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe (für Kerngebiete) nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Daher wird die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO auf Grundlage des § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 S. 3 LBO zu reduzieren. Dies betrifft den Bereich angrenzend an die westlich anschließende Bestandsbebauung Flur-Nr. 433. Eine Belichtung mit Tageslicht sowie eine Belüftung bleiben dabei gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen.

Die Notwendigkeit von technischen Dachaufbauten sowie deren Umfang und Höhe wurde hinsichtlich der Sichtbarkeit der Dachlandschaft in der Ulmer Innenstadt intensiv geprüft und optimiert. Aufgrund der Funktion des Gebäudes als Medienhaus bestehen erhöhte Anforderungen an die Lüftungs- und Kühlungsgeräte. Zur Verbesserung der Gestaltung des Daches werden die Geräte soweit möglich eingehaust und begrünt. Des Weiteren werden verschiedene Arten von Photovoltaikanlagen in die Dachlandschaft integriert.

Ein Durchführungsvertrag wurde erarbeitet und ist als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

#### 7.5. Spezieller Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Bio-Büro Schreiber vom 30.07.2021). Um im vorliegenden Fall sicherzustellen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdenden Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintritt und alle Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten werden, sind daher Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 7.6. Verkehr

Zur Beurteilung der durch das Bauvorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung ist von folgenden Daten zum Verkehrsaufkommen auszugehen:

- Für Anlieferfahrzeuge ist zur Tagzeit mit ca. 10 Fahrzeugen und somit 20 Fahrbewegungen zu rechnen.

- ca. 280 Mitarbeiter zw. 7:00 und 18:00 Uhr, am Wochenende zw. 10:00 und 21:00 Uhr, Aufgrund der integrierten städtischen Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV wird ein Großteil der Wege nicht mit dem Pkw zurückgelegt. Die Tiefgarage umfasst 106 Stellplätze, entsprechend ist zur Tagzeit von 2x106 zu- und abfahrenden Kraftfahrzeugen ausgegangen.
- Die neuen Nutzungen erreichen somit ein Verkehrsaufkommen von ca. 232 Kfz/24h. Das Mehr an Verkehrsaufkommen verteilt sich auf das bestehende Straßennetz. Das Gesamtniveau in der Carl-Ebner-Straße, der Keplerstraße und der Neithardtstraße bleibt jedoch weiterhin gering.

#### 7.7. Verkehrslärm und Gewerbelärm

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Straßen, die z. T. die Funktion innerstädtischer Hauptverkehrsstraßen erfüllen. Nachdem der Bebauungsplan u. a. dem Zweck dient, Baurecht für eine neue Gewerbenutzung eines zurzeit anders genutzten Areals zu schaffen, wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bzgl. Verkehrslärmimmissionen erstellt (Schallgutachten Verkehrslärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 15.12.2021) zur Beurteilung der Straßen- und Straßenbahnverkehrslärmimmissionen.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Beurteilungspegeln bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für „Kerngebiete“ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.

Im Rahmen des gegenständlichen Bauprojekts ist die Ansiedlung eines Gewerbegebäudes vorgesehen. Aufgrund der schützenswerten Nutzungen (Wohngebäude) im direkten Umfeld zur Anlieferung bzw. Tiefgaragenzufahrt in der Carl-Ebner-Straße wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Begutachtung bezüglich Gewerbelärm (TA Lärm) erstellt (Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“ Stadt Ulm von Kling Consult GmbH vom 12.04.2022).

Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und gewerblichen Tätigkeiten (Emittenten) auf dem Betriebsgelände ausgehenden Geräusche einschließlich des betriebsbezogenen Fahrverkehrs auf privaten Verkehrsflächen die zulässigen Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten darf. Lieferverkehr bzw. Lade- und Transporttätigkeiten außerhalb von Gebäuden sind daher zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig. Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile sind im Innern der Gebäude zu errichten bzw. zu betreiben. Ist das nicht möglich, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können. Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.



## **8. Wesentliche Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren**

### 8.1. Private Stellungnahmen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgebracht. In diesen sind Einwände zu folgenden Belangen enthalten: direkte Erschließung über die Olgastraße, Ökobilanz des Gebäudes.

Die privaten Belange wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt. In Abwägung der verschiedenen Belange kann festgestellt werden, dass aufgrund der vorgetragenen Einwände keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich waren.

### 8.2. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

Folgende 7 Stellungnahmen wurden in der Abwägung behandelt:

- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

Das Polizeipräsidium Ulm äußert verkehrliche und kriminalpräventive Aspekte, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das Regierungspräsidium Freiburg erläutert die dem LGRB vorliegenden Geodaten und empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich von archäologischen Verdachtsflächen befindet und bittet um die Übernahme der Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingens – Referat 21 Raumordnung stellt fest, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, da die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel beachtet werden.

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm erläutern die Rahmenbedingungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal und benennen die zu beachtenden Regelwerke bei der Pflanzung von Bäumen in der Nähe von öffentlichen Kanälen. Des Weiteren wird der sachgemäße Umgang mit Bau- und Abbruchabfällen gemäß dem LKreiWiG erläutert.

Die Abteilung SUB V verweist auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mit entsprechenden artenschutzrechtlichen Vorgaben. Diese wurden bereits im Bebauungsplan festgesetzt und zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH weist auf bestehende Leitungen im direkten Umfeld des Plangebietes hin und formuliert Vorgaben, die im Umgang mit diesen Leitungen zu beachten sind.

### 8.3. Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Auslegung

Folgende Änderung wurde in der Planzeichnung redaktionell ergänzt:

- Ergänzung Signatur „Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ entlang der Olgastraße.

Folgende Änderungen sind entsprechend des Planungsfortschrittes in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

- Ergänzung zweier Lichtschächte im Bereich des Gehwegs Carl-Ebner-Straße und Neithardtstraße (innerhalb der privaten Grundstücksfläche)
- Optimierung der Grundrisse ohne Auswirkung auf die Gebäudekubatur
- Optimierung der Untergeschosse - Neuordnung der Technik und Erhöhung der Stellplatzanzahl um 2
- Anpassungen der technischen Dachaufbauten unter Einhaltung der maximal festgesetzten Höhen im Bebauungsplan

## 9. **Beschlussfassung**

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Planungsbüro Kling Consult, Krumbach hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Allmann Sattler Architekten, München) jeweils in der Fassung vom 05.09.2022 vorbereitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan können mit der Zustimmung zum Durchführungsvertrag gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen und gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches bekannt gemacht werden.