



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm  
z. Hd. Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Stadt Ulm				
Münchner Straße 2				
Fachbereich: Umwelt und Planung				
Fr. 08. Nov. 2013				
HA	II	III	IV	V
z.d.A.				

MF: snB III ef.

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 31.10.2013  
Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen  
Durchwahl +49 731 100-86507  
Datum 06.11.2013  
Betrifft Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.  
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unserer Stellungnahme vom 29.10.2012 gilt unverändert weiter.

In diesem Zuge weisen wir nochmals darauf hin, dass sich im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße/Olgastraße und Bebauung ein Kabelkanal mit 40 Rohranlagen befindet. Dieser befindet sich im öffentlichen Bereich. Sollten hierfür Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Peter Mangold

i. A.

Fabian Weiblen

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm  
Postanschrift Olgastr. 63, 89073 Ulm  
Telekontakte Telefon +49 731 100-0, Telefax +49 731 73928, Internet www.telekom.de  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE 1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
US:IdNr. DE 314645262



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Postfach  
89070 Ulm

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt	
und...	
Ein. 03. DEZ. 2013	
MA	UB
z.d.A.	

Geschäftsbereich  
Unternehmensberatung

29. Nov. 2013, SUB

MF: SUB III

**Bebauungsplan „Sedelhöfe“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 31.10.13 ist bei uns am 05.11.13 eingegangen; leider konnten wir aus innerbetrieblichen Gründen innerhalb der festgesetzten Frist unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“ nicht abgeben. Diesen für die Ulmer Handels- und Gewerbebetriebe so wichtigen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen ist wohl rechtlich durchaus möglich, wird der Brisanz der Sachlage aber nicht gerecht.

Selbstverständlich begrüßen wir vom Grundsatz die Neuordnung und Bebauung dieses Standorts und die damit verbundene Aufwertung der Ulmer Innenstadt mit ihrem Handel und Gewerbe.

Trotz Ablauf der offiziellen Beteiligungsfrist möchten wir uns zum Planentwurf äußern:

Die vorliegenden Projektskizzen zur Gestaltung des Bereichs Bahnhofstraße / Bahnhofgasse / Sedelhofgasse sind aus unserer Sicht nach wie vor nicht optimal, um die Besucherströme gleichbedeutend in die Bahnhofstraße oder das „Einkaufszentrum Sedelhöfe“ zu führen. Das Gebäude Bahnhofstraße 7 verhindert eine bestmögliche Gestaltung. Deshalb muss nach wie vor das erste Ziel der Stadt sein, hier eine einvernehmliche Lösung mit den Eigentümern zu finden. Solange dieses Gebäude besteht kann die Bebauung direkt gegenüber, als Eingangspforte in die Bahnhofstraße nicht wie geplant realisiert werden. Der Eingangsbereich ist zu schmal; eine stärkere Abschrägung des geplanten neuen Gebäudes hin zum Bestand ist zwingend, um hier ausreichen Platz für Fußgänger und Kunden die auch die Bahnhofstraße direkt erreichen wollen zu schaffen. Die Schaffung eines freien offenen Bereiches an dieser Stelle – Platz - zur fairen

26. November 2013

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:  
mae.pl / U13BR4801Ansprechpartner:  
Elisabeth Maeser  
Telefon 0731 1425-6370  
Telefax 0731 1425-9370  
E-Mail: e.maeser@hk-ulm.deHandwerkskammer Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulminfo@hk-ulm.de  
www.hk-ulm.deSparkasse Ulm  
BLZ 63050000  
Konto 12098  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULMVolksbank Ulm  
BLZ 63090100  
Konto 1757008  
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66Postgiro Stuttgart  
BLZ 60010070  
Konto 1448-703  
IBAN DE18 6001 0070 0001 448703  
BIC (Swift-Code) PBNKDEFF



Lenkung der Besucherströme in alle Bereiche, ob Einkaufszentrum, Bahnhofstraße oder zum ÖPNV und Bahnhof sollte Ziel sein.

Wir bitten unsere Anregungen entsprechen zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser  
Dipl.-Ing. (FH)



Hauptgeschäftsführer

Eingegangen per email  
am 13. Dezember 2013

SWB III - Ri

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Herrn Bürgermeister  
Alexander Wetzig  
Stadt Ulm  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

13. Dezember 2013

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Sedelhöfe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die IHK Ulm als Trägerin öffentlicher Belange gibt zum Bebauungsplan Sedelhöfe folgende Stellungnahme ab, die vom Einzelhandelsausschuss vorbereitet und von der Vollversammlung einstimmig verabschiedet wurde:

### I. Stellungnahme:

1. Die Sedelhöfe mit einer geplanten Verkaufsfläche von 18.000 qm werden als Ergänzung und zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Ulmer City begrüßt.
2. Im Sinne eines fairen Wettbewerbs zwischen den Sedelhöfen und der City wird eine faire Lenkung und Teilung der Passantenströme erwartet, die vom Hauptbahnhof, der SWU-Nahverkehrsdrehscheibe sowie vom Busbahnhof und dem künftigen Parkhaus mit 800 Plätzen kommen.
3. Für die Verträge mit dem Investor wird empfohlen sicherzustellen, dass die Lenkung der Passantenströme nicht durch sonstige Eingriffe in die öffentlichen Wege und Plätze, z.B. durch Möblierung, verändert werden darf.
4. Um künftige Entwicklungen steuern und gestalten zu können, wird der Stadt Ulm empfohlen, die Verträge mit dem Investor so zu gestalten, dass künftige Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Ulm bereits heute mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger des Investors verbindlich vereinbart werden.

## II. Begründung:

### 1. Geschäftsgrundlage

Die Absicht der Stadt Ulm, in dem Areal der Sedelhofgasse/Kelterngasse/Mühlengasse Einzelhandelsflächen in einem Umfang von 18.000 qm anzusiedeln, wurde von der IHK Ulm sowie der Ulmer City Marketing e.V. (Ulmer City) sowie den großen Handelshäusern der Bahnhofstraße (große Häuser) von Anfang an begrüßt und unterstützt. Das Areal liegt innerhalb des Altstadtrings und damit in der City. Des Weiteren wird die im Raumordnungsverfahren für das ECE-Projekt vom Regierungspräsidium festgelegte Handelsfläche von 18.400 qm nicht überschritten.

<b>Mitarbeit der IHK Ulm beim Projekt Sedelhöfe</b>
<b>direkte Hilfe durch Beteiligung und Beratung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Zielgruppenanalyse</li><li>· Passantenzählung</li><li>· Empfehlung Einzelhandelsberater</li><li>· Lenkungsgruppe Gutachten ROV</li></ul>
<b>Daten der IHK Ulm für Bewerber beim Ausschreibungsverfahren</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>· Einzelhandelskompendium</li><li>· Mietspiegel</li></ul>

Ulm braucht die neuen Flächen, um auch in Zukunft ein attraktiver Handelsstandort zu bleiben. Dabei gilt das Ziel: „nicht die Beliebigkeit verstärken, sondern das Profil formen!“

Unter Mitwirkung der Ulmer City und der IHK wurde eine Zielgruppenanalyse für Ulm sowie eine Passantenzählung an den Schnittstellen Bahnhof/ÖPNV und Innenstadt im Weihnachtsgeschäft durchgeführt. Die Zielgruppenanalyse hat ermittelt, welches Angebot in Ulm fehlt, um Dopplungen zu verhindern. Die Passantenzählung hat gezeigt, mit welchen Frequenzen schon jetzt in Spitzenzeiten zu rechnen ist. Auf Wunsch der IHK wurde außerdem ein externer Einzelhandelsberater hinzugezogen. Laut Drucksache 157/12 des Ulmer Gemeinderats „erwies sich dies im weiteren Verfahren als wertvoll.“ Das dem Raumordnungsverfahren zugrunde liegende Gutachten wurde mit der IHK abgestimmt.

Geschäftsgrundlage war des Weiteren das städtebauliche Konzept unter dem Stichwort „Subway“. Dieses war Grundlage der Gespräche und auch Gegenstand einer aufwändigen Bürgerbeteiligung für den „City Bahnhof Ulm“. Nach diesem Konzept soll eine durchgehende Verbindung auf der Ebene -1 von der Schillerstraße (im Westen des Bahnhofs) bis in die obere Bahnhofstraße geschaffen werden. Dabei soll die bestehende Bahnsteigunterführung eingebunden, diese durch den Hauptbahnhof bis zur bestehenden Unterführung der Friedrich-Ebert-Straße sowie der SWU-Haltestelle verlängert und diese wiederum bis in die obere Bahnhofstraße weitergeführt werden, wo sie mit einer Rampe ebenerdig auslaufen soll.

Dieses Konzept wurde allseits begrüßt und war Gegenstand nicht nur der Gespräche der Vertreter der innerstädtischen Wirtschaft mit der Stadt, sondern auch Gegenstand der EU-weiten Ausschreibung der Stadt Ulm für das Einkaufsviertel Sedelhöfe. In dem Pflichtenheft vom 16. Dezember 2010 heißt es dazu: „Die Neukonzeption des Citybahnhofs sieht vor, dass die Bahnhofspassage ebenfalls neu gebaut wird und der Innenstadtzugang zur Passage in dem Bereich zwischen die Gebäude Bahnhofplatz 7 und Bahnhofstraße 17 verlegt wird. Dies ist grundsätzlich zu beachten. Darüber hinaus können weitere Vorschläge zur Erschließung der Bahnhofspassage auf dem Baugrundstück und zur Verknüpfung der Sedelhöfe mit der neuen Passage und dem Bahnhof gemacht werden.“

Dies war die Geschäftsgrundlage für die Zusammenarbeit der Ulmer City, der großen Häuser sowie der IHK mit der Stadt Ulm und gleichzeitig Grundlage für das Vergabeverfahren. Im Laufe des Vergabeverfahrens bzw. im zeitlichen Zusammenhang damit wurde bekannt, dass die Subway-Lösung mit dem Abschluss in der oberen Bahnhofstraße nicht zur Verwirklichung kommen soll. Dem trägt auch das Managementsummary in der Anlage 1 zur GD Nr. 157/12 Rechnung, in dem die Weiterführung bis in die obere Bahnhofstraße nicht mehr erwähnt wird: „Die Teilung der Fußgängerströme vom Bahnhof aus der Bahnhofspassage in die Sedelhöfe und in die Bahnhofstraße muss durch eindeutige Führung und klare Orientierung intuitiv nachvollziehbar sein. Es ist eine gute Sichtbeziehung zwischen der Passage und der Fußgängerzone in beide Richtungen herzustellen.“ Das von der MAB vorgestellte Konzept zur Anbindung der Sedelhöfe und der Bahnhofstraße wird selbst diesen im Vergleich zur ursprünglichen Konzeption deutlich geringeren Anforderungen nicht gerecht. Dies gilt auch für die Blickbeziehung von der Bahnhofstraße in Richtung Passage/Bahnhof.

## **2. Bedeutung der Bahnhof-/Hirschstraße für die Ulmer City**

Der Ulmer Hauptbahnhof, die SWU-ÖPNV-Drehscheibe in der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Busbahnhof sind mit weitem Abstand der größte Frequenzerzeuger für die Ulmer Innenstadt. Dies lässt sich anhand der Passantenzählungen eindeutig belegen. Die Bahnhof-/Hirschstraße ist die Hauptschlagader der Ulmer Innenstadt (siehe Abb. 1 und 2 im Anhang). Die dadurch erzeugte Frequenz wirkt sich bis zum Münsterplatz und darüber hinaus aus.

Nach den derzeitigen Planungen sind die Sedelhöfe bei der Gestaltung der Passantenströme gegenüber der Ulmer City eindeutig im Vorteil. Der nördliche Überweg von der neu geplanten ÖPNV-Haltestelle führt direkt in die Bahnhofsgasse der Sedelhöfe. Auf der Ebene -1 werden die Passantenströme vom Bahnhof, von der künftigen Tiefgarage mit 800 Plätzen sowie der ÖPNV-Haltestelle ebenfalls zum Teil in die Sedelhöfe gelenkt. Der sechs Meter Höhe überwindende Aufgang auf die Ebene 0 innerhalb der Sedelhöfe wird überwiegend über eine Rolltreppe erfolgen, die eindeutig auf die Sedelhofgasse ohne Blickbeziehung zur Fußgängerzone der Bahnhofstraße ausgerichtet ist (siehe Abb. 3, 4 und 5 im Anhang).

## **3. Aktueller Verfahrensstand**

Nach mehreren Gesprächen mit der Stadt, zweimal unter Einbeziehung der MAB, die zu keiner Änderung der Planung führten, haben Ulmer City, die großen Häuser sowie die IHK Ulm mit Schreiben vom 22. Mai 2013 einen Vorschlag „Citytor Ulm“ vorgelegt, um das ursprüngliche Ziel einer fairen Teilung der Passantenströme zwischen Sedelhöfen und der Ulmer Innenstadt zumindest beim Aufgang auf die Ebene 0 zu erreichen (siehe Abb. 6 im Anhang). Dieser Vorschlag (siehe Abb.6 im Anhang) wurde von den Fraktionen von CDU, Freien Wähler, Grünen und SPD aufgegriffen.

Am 24. September 2013 fand ein Gespräch von Ulmer City, hochrangigen Vertretern der großen Häuser sowie der IHK mit OB Gönner und den Bürgermeistern Czisch und Wetzig unter Einbeziehung der Fraktionsvorsitzenden statt. Bei dem Gespräch wurden die gegenseitigen Positionen ausgetauscht, wobei Herr Mandac von Kaufhof Galeria das Projekt generell in Frage stellte. Diese Auffassung wird von der IHK nicht geteilt (siehe Punkt 1.)

#### 4. Zur Stellungnahme im Einzelnen:

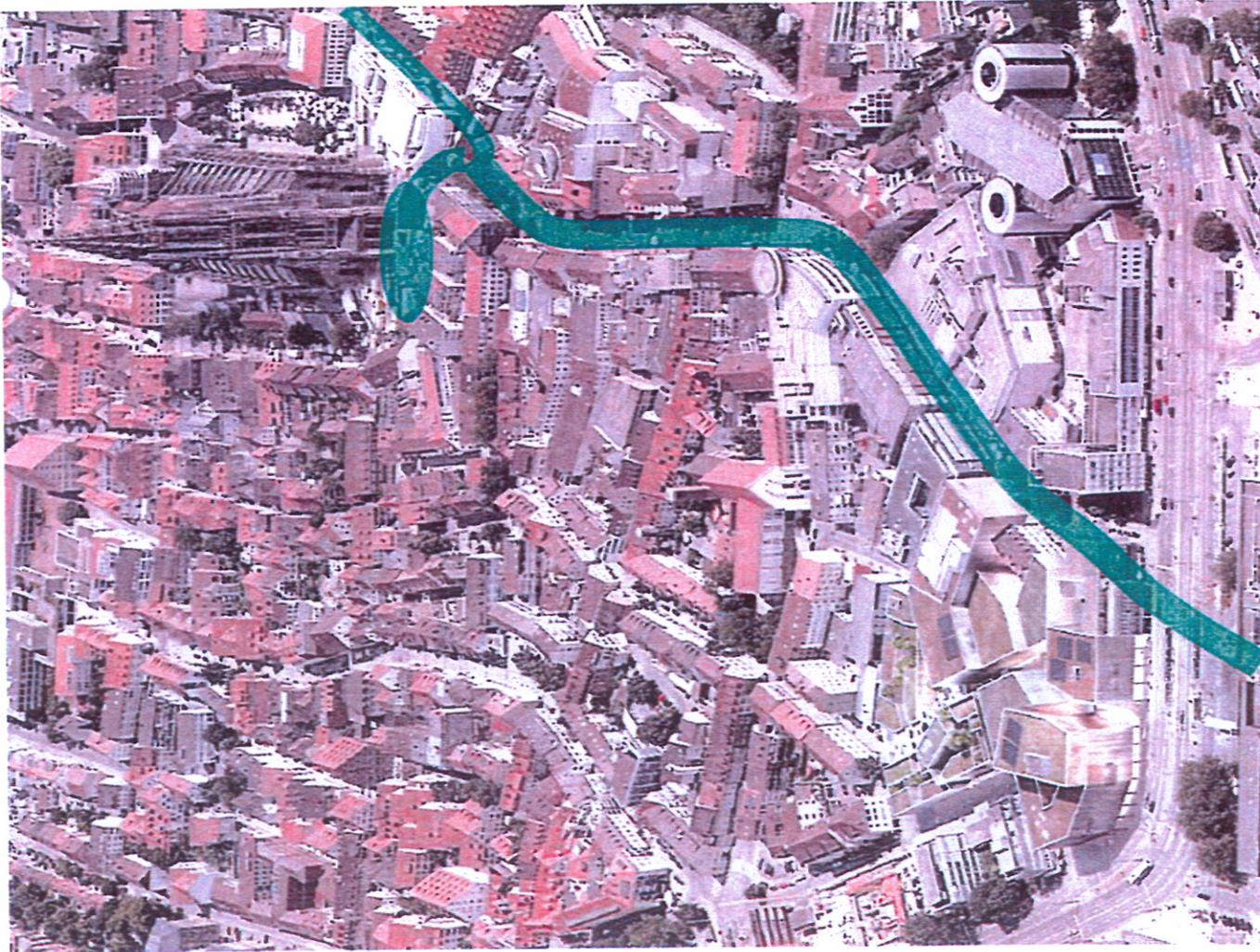
1. An der Zustimmung zu dem Projekt Sedelhöfe mit einer Handelsfläche von 18.000 qm sollte festgehalten werden. Sowohl Ulmer City als auch die großen Häuser (mit einer Ausnahme) sehen trotz der Verhaltensweise der Stadt keinen Anlass, davon abzurücken.
2. Eine faire Teilung der Passantenströme zwischen Sedelhöfen und Ulmer City ist angesichts der Aufgabe der Anbindung der oberen Bahnhofstraße über den Subway nur noch begrenzt möglich. Umso mehr ist es notwendig, hier noch eine Änderung der bisherigen Planung der MAB zu erwirken. Der gemeinsame Vorschlag von Ulmer City, den großen Häusern und der IHK (siehe Abb. 6) sieht nach der Ankunft auf Ebene 0 einen Platz zur Orientierung vor, von dem aus sich die Passanten frei entscheiden können, welchen Weg sie wählen. Eine solche Orientierungsfläche ist in den Plänen der MAB nicht vorgesehen. Für Passanten in Richtung Bahnhof besteht kein Blickkontakt mehr zum Bahnhof.
3. Wie die Stadt in ihrer Anlage 1 zu GD Nr. 157/12 feststellt, „muss die Teilung der Fußgängerströme durch eine eindeutige Führung und klare Orientierung intuitiv nachvollziehbar sein.“ Insoweit sollte sichergestellt werden, dass der künftige Betreiber der Sedelhöfe den öffentlichen Raum nicht einseitig verändern darf.
4. Die derzeit angestrebte Verbesserung der Anbindung unter Ziffer 2. kann nur eine begrenzte Verbesserung mit sich bringen. Für die Zukunft sollte sichergestellt sein, dass weitergehende Verbesserungen vom Investor MAB für seine Rechtsnachfolge bereits heute akzeptiert werden. In den nächsten Jahren besteht die Chance, dass die Stadt das Gebäude Bahnhofplatz 7 erwirbt und dadurch eine deutliche Verbesserung der Anbindung der Ulmer City möglich wird. Dieser Weg sollte durch rechtlich verbindliche Vereinbarungen mit der MAB bereits heute abgesichert werden (siehe Abb.7 im Anhang).

Abschließend würden wir es begrüßen, wenn baldmöglichst wieder ein Gespräch mit den Vertretern der City und der IHK zum weiteren Vorgehen stattfinden würde.

Mit freundlichen Grüßen

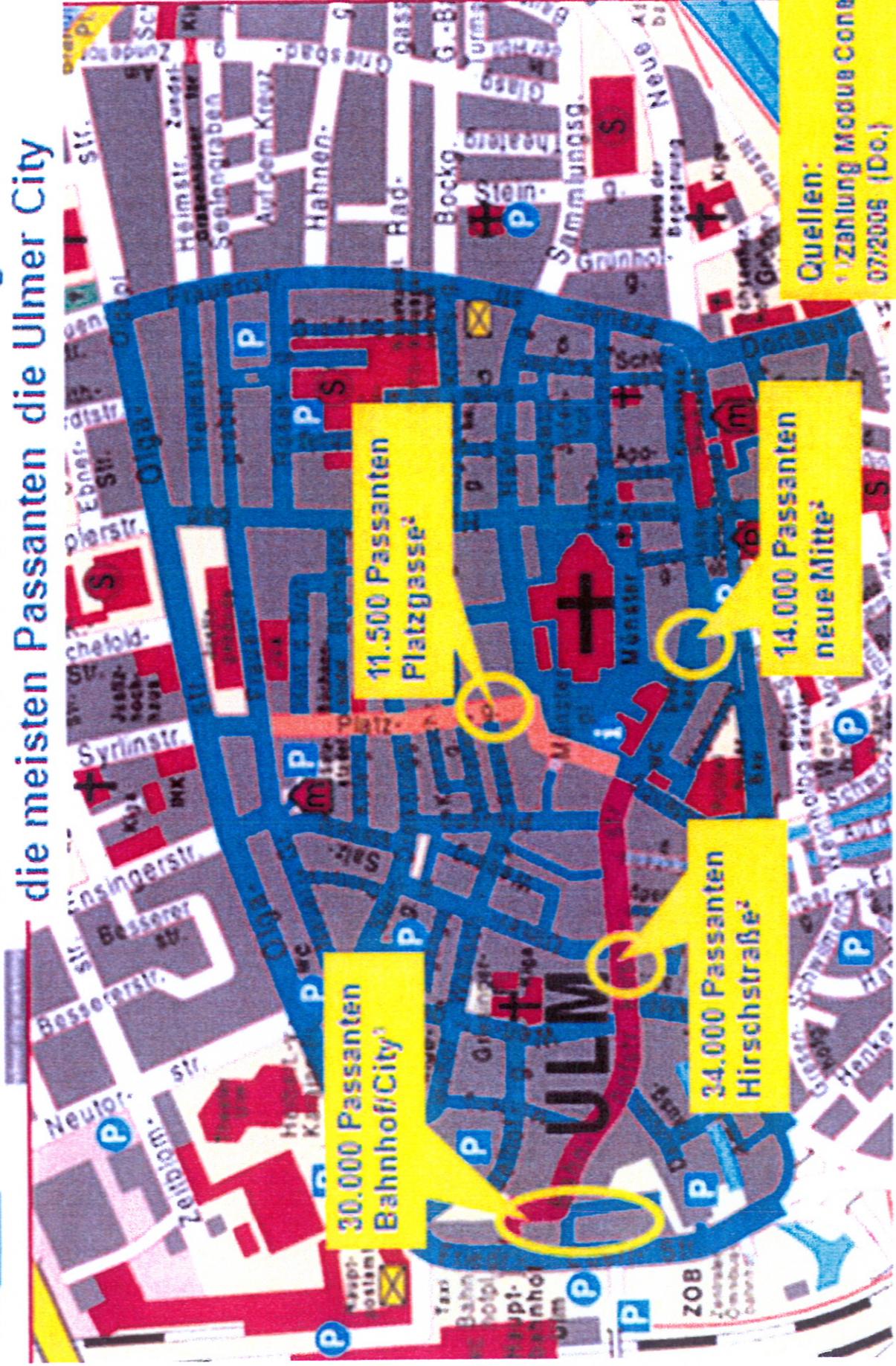
Abb. 1

Bahnhofstraße und Hirschstraße sind die Hauptschlagader der Ulmer Innenstadt.



# Über die Bahnhofserschließung erreichen die meisten Passanten die Ulmer City

Abb. 2



Bahnhofstraße

Sedelhöfe

C&A

1.

2.

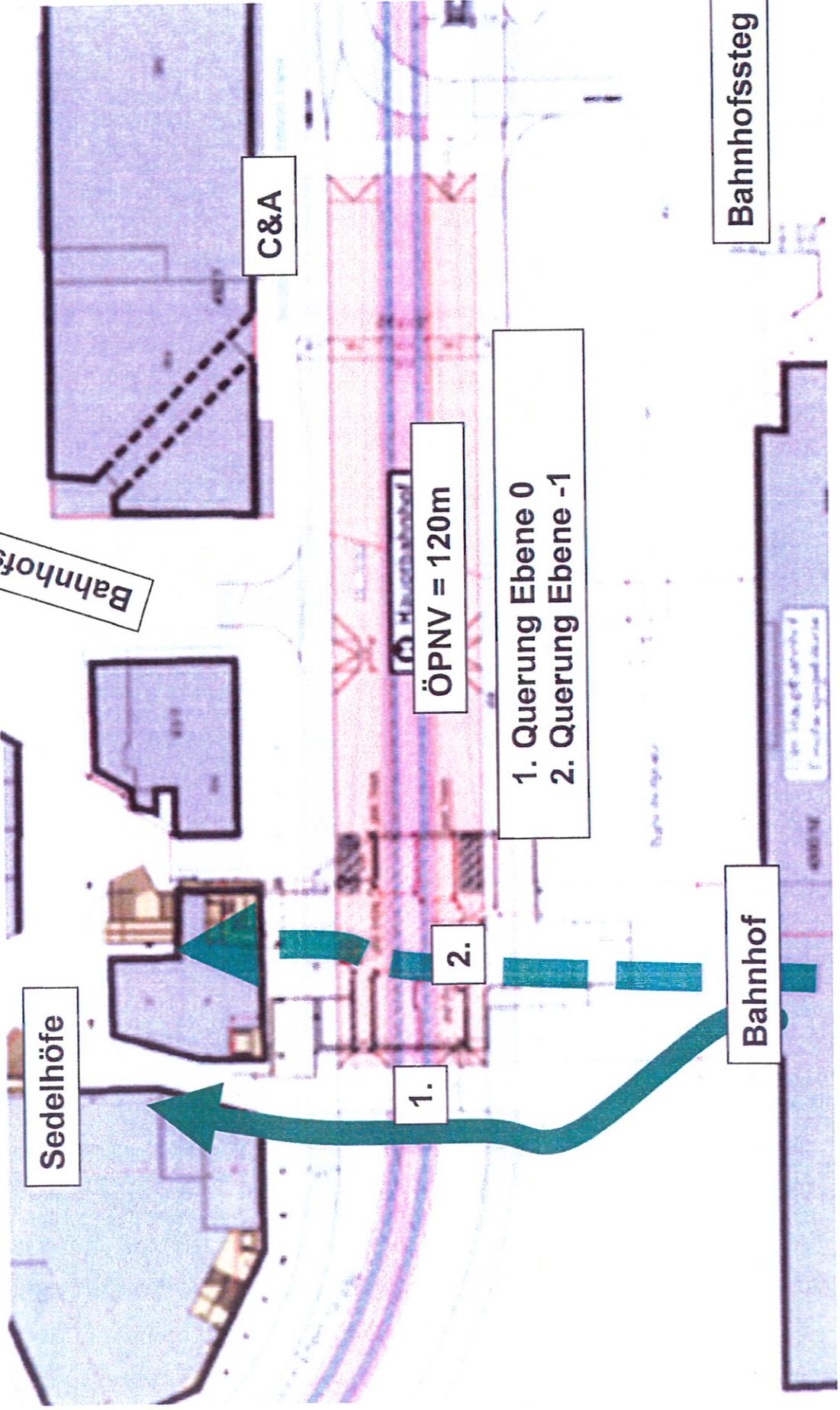
ÖPNV = 120m

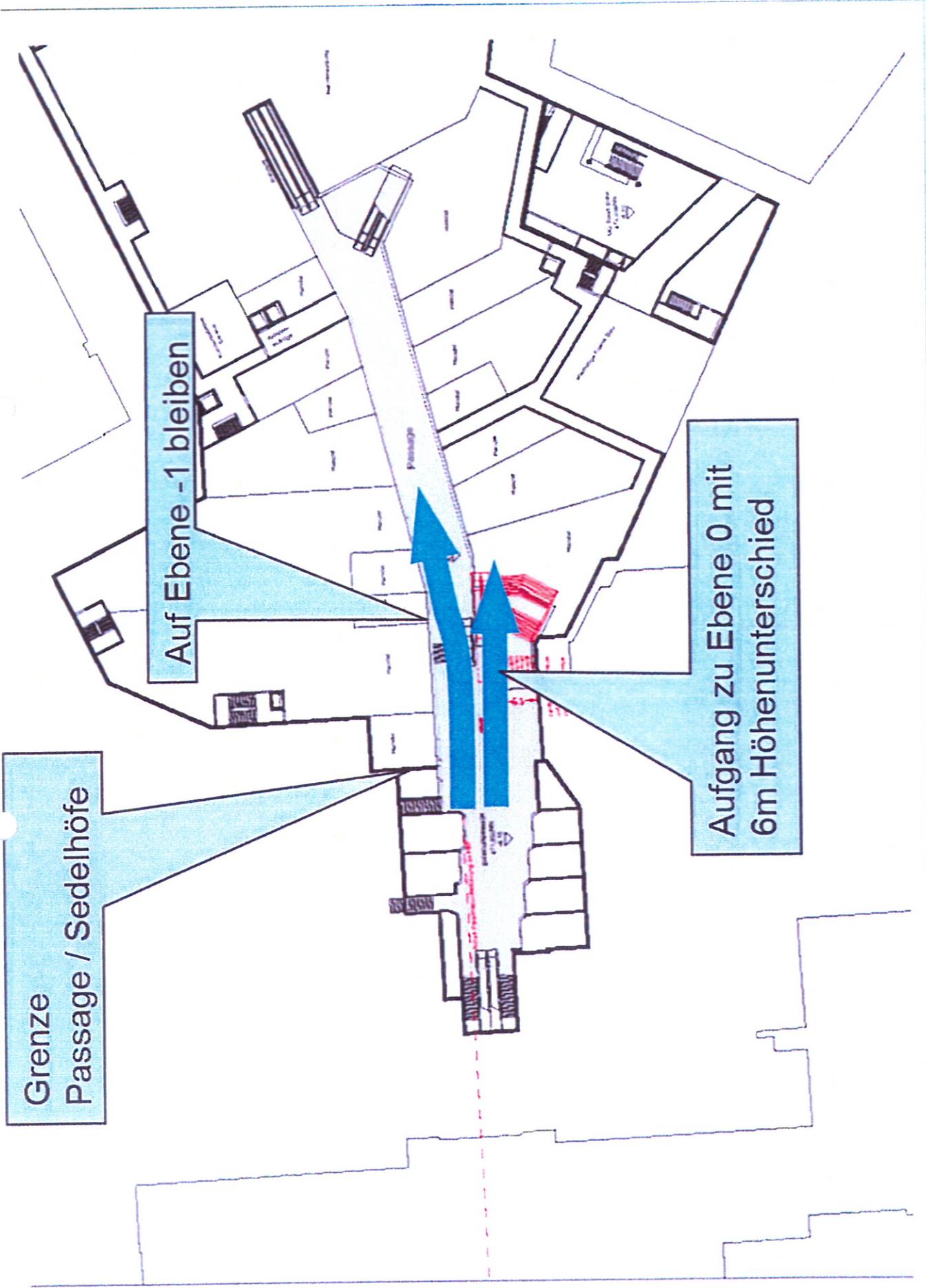
- 1. Querung Ebene 0
- 2. Querung Ebene -1

Bahnhof

Bahnhofssteg

Abb. 3





gang Innenstadt  
 kunft aus  
 anhofspassage/  
 itreppenaufgang  
 gleich:  
 Situation vor  
 Beginn der  
 Abbrucharbeiten  
**Planung MAB:**  
 Blickbeziehung  
 zur Zeit  
**Blickbeziehung**  
**Planung MAB**

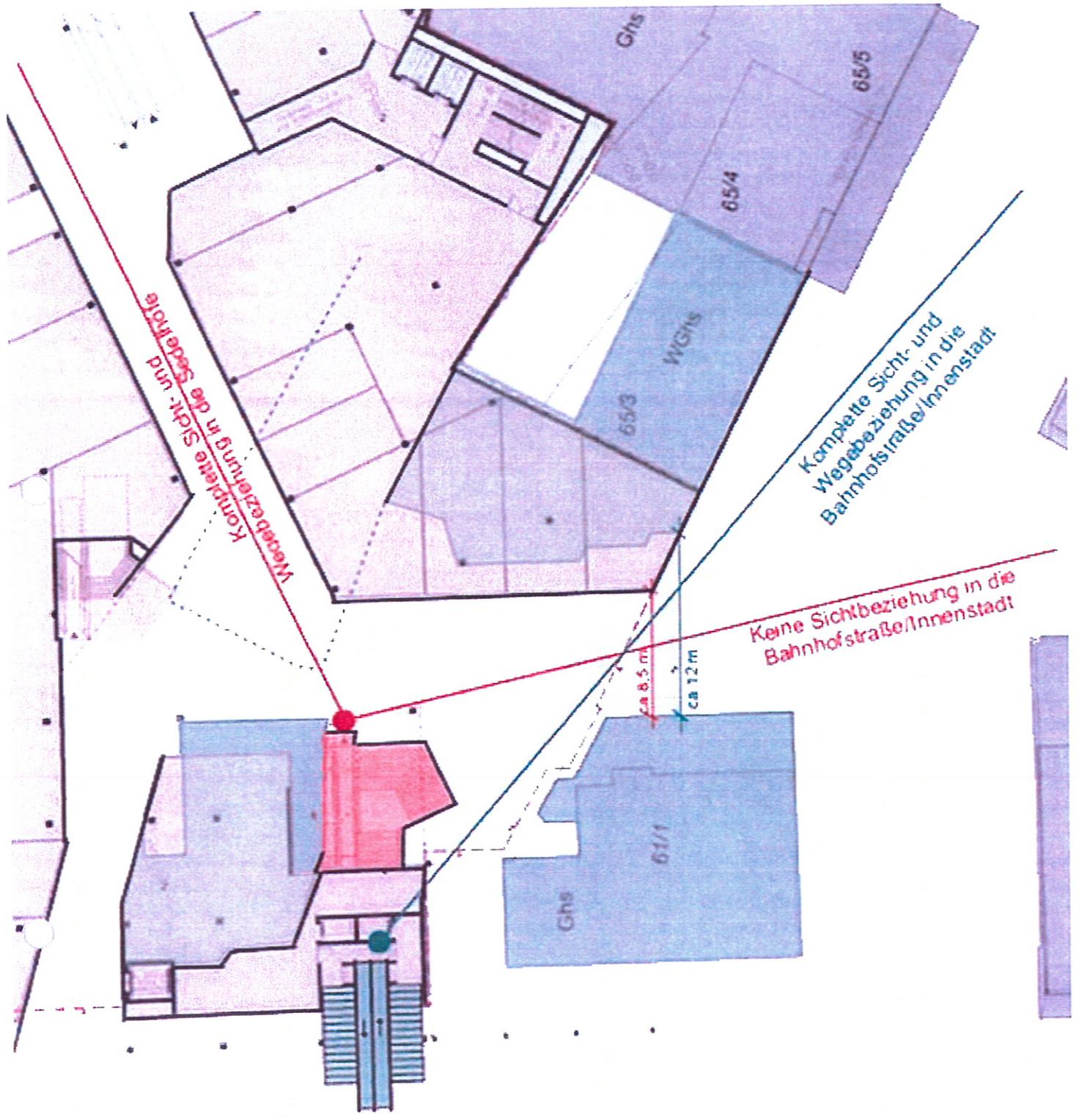
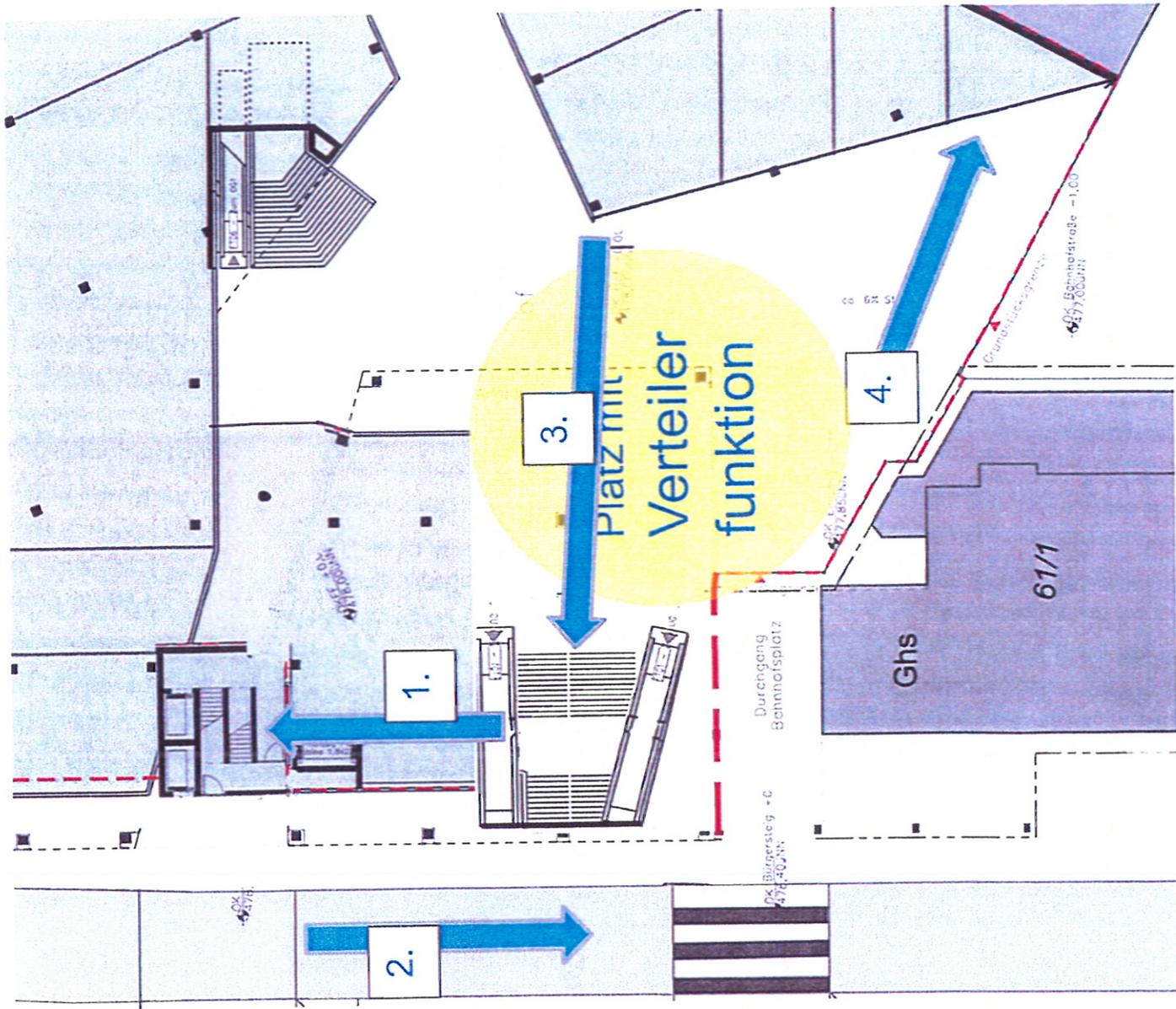


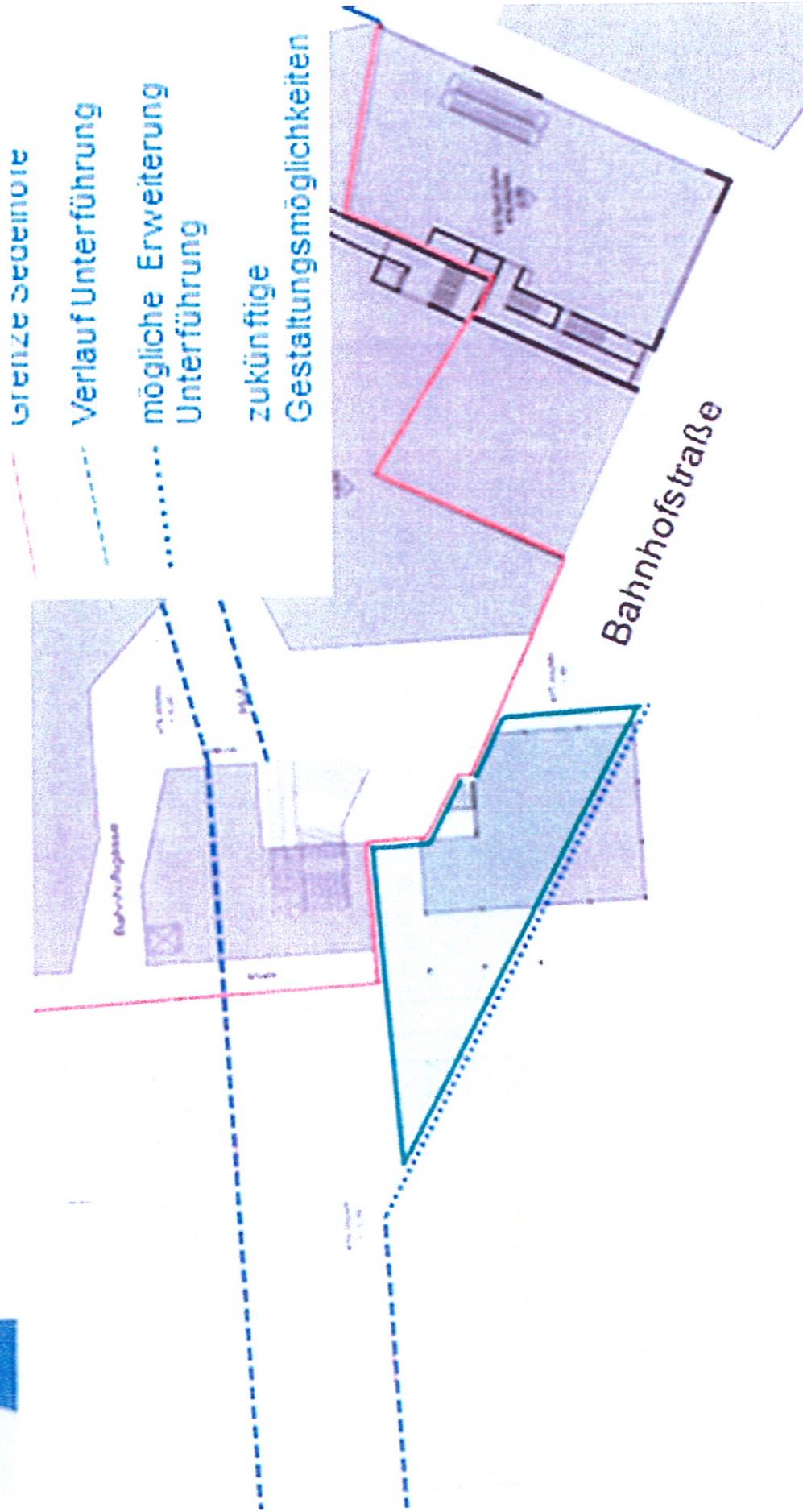
Abb.5

## Vorschlag City Tor 22.05.2013

1. Öffnung des Citytors durch Verschiebung der MAB Bebauung nach Norden
2. Bündelung der Querung auf Ebene 0 (ÖPNV) und Ebene -1 ins Citytor
3. Schaffung einer großzügigen Eingangssituation mit Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung
4. Weitere Öffnung des Einkaufsquartiers zur Innenstadt

Abb. 6





Im künftige Entwicklungen steuern und gestalten zu können, wird der Stadt Ulm empfohlen, die Verträge mit dem Investor so zu gestalten, dass künftige Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Ulm bereits heute mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger des Investors verbindlich vereinbart werden.

Abb. 7



## Baden-Württemberg

POLIZEIDIREKTION ULM  
FÜHRUNG- UND EINSATZSTAB

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2

Datum 22.11.2013  
Name Vater, EPHK  
Durchwahl 0731/188-2300  
E-Mail Reimund@polizei.bwl.de  
Aktenzeichen R3 – 1132.6

89070 Ulm

### **Bebauungsplan „Sedelhöfe“**

 Schreiben der Stadt Ulm – Hauptabt. Stadtplanung – vom 31.10.13, SUB I - Ka

Die Polizeidirektion Ulm nimmt zum Bebauungsplan Sedelhöfe wie folgt Stellung:

1. Gegen die Bebauungsplanung „Sedelhöfe“ bestehen keine grundsätzlichen verkehrspolizeilichen Bedenken.
2. Im Bereich der Keltergasse ist im nordöstlichen Bebauungsbereich unmittelbar nebeneinander die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt sowie die Ladezone vorgesehen. Dies bedingt durch die unvermeidbaren Rangiervorgänge des Lieferverkehrs Beeinträchtigungen im Zu- und Ausfahrtsbereich.
3. Derzeit ist die Keltergasse von der Sterngasse bis zur ehemaligen Einmündung Sedelhofgasse in westliche Richtung als Einbahnstraße ausgewiesen. Diese Regelung müsste den zukünftigen Bedingungen angepasst werden. Hierbei wären auch unter Berücksichtigung der Fahrtrichtungen in der Keltergasse entsprechende Anlieferzonen als „Wartebereiche“ für den Lieferverkehr vorzusehen.

gez.  
Reimund Vater  
Erster Polizeihauptkommissar

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]  
**Gesendet:** Freitag, 29. November 2013 16:53  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** BPL Sedelhöfe, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir auslastungsbedingt zu entschuldigen.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Nach Rücksprache mit Frau Wolfrum als zuständige Gebietsreferentin ist festzuhalten, dass in Bezug auf das o. g. Planverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Bezüglich der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird auf die Vereinbarung zwischen der Stadt Ulm und dem Land Baden-Württemberg vom 23.4.2012 hingewiesen. In dieser sind die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich Kosten, Dauer und Durchführung der notwendigen Rettungsgrabungen geregelt.

Ansprechpartner sind:

Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: [wolfgang.thiem@rpt.bwl.de](mailto:wolfgang.thiem@rpt.bwl.de);

Herr Dr. Scheschkewitz (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie Stadt Ulm): Tel. 0711/90445-142; FAX 0711/90445-147, mailto: [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de).

Frau Simone Wolfrum (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2469; FAX 07071/757-2431, mailto: [simone.wolfrum@rpt.bwl.de](mailto:simone.wolfrum@rpt.bwl.de);

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen  
Ref. 26 - Denkmalpflege  
Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de)



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

7FK 442 13 C

Stadt Ulm  
Hauptverwaltung  
Stadtbau- u. Umwelt  
und Baurecht

03. DEZ. 2013


Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadtverwaltung  
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
89070 Ulm

Stadt Ulm  
Stadtbau- u. Umwelt  
Dienste

02. Dez. 2013

Eing. \_\_\_\_\_  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

SUB

Tübingen 22.11.2013

Name Armin Adler

Durchwahl 07071 757-3226

Aktenzeichen 21-13/2511.2-2101.0-110.5/100

(Bitte bei Antwort angeben)

MF 182 III 8

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs.1 Baugesetzbuch)

Schreiben vom 31.10.2013, SUB I- Ka

### A. Allgemeine Angaben

#### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet „Sedelhöfe“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

### B. Stellungnahme

- Keine grundsätzlichen Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 4.

1. Das Regierungspräsidium entnimmt den Unterlagen die Absicht der Ulm die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer insgesamt maximalen Verkaufsfläche von 18.000 m<sup>2</sup> im Bereich Sedelhöfe zu schaffen. Die maximalen zulässigen Flächenanteile auf die einzelnen Sortimentsgruppen teilen sich wie folgt auf:

• Nahrungs- und Genussmittel	2.800 m <sup>2</sup> VK
• Gesundheit / Körperpflege	1.500 m <sup>2</sup> VK
• Blumen, Pflanzen, Zoologischer Bedarf	500 m <sup>2</sup> VK
• Zeitung, Zeitschriften, Bücher	1.000 m <sup>2</sup> VK
• Papier/Büro/Schreibwaren, Hobby sowie Bastel- und Spielwaren	1.800 m <sup>2</sup> VK
• Bekleidung	10.000 m <sup>2</sup> VK
• Schuhe	1.700 m <sup>2</sup> VK
• Sport	1.200 m <sup>2</sup> VK
• Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Geschenkartikel	1.500 m <sup>2</sup> VK
• Elektrowaren	2.800 m <sup>2</sup> VK
• Einrichtung, Möbel	500 m <sup>2</sup> VK
• sonstiger Einzelhandel	1.000 m <sup>2</sup> VK

Des Weiteren soll die abschließende Verteilung der Verkaufsfläche im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

2. Grundsätzlich ist nach § 1 Nummer 19 der Raumordnungsverordnung, „für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben“ ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, wenn das Vorhaben im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Größe und seiner Ausstrahlung über den unmittelbaren Stadtbereich Ulm hinaus raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung.

Nach § 18 Abs. 4 Landesplanungsgesetz - LplG - kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist; dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben u.a. Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht.

Im Rahmen einer projektbezogenen Abstimmung fanden im August / September 2012 sowie im Januar 2013 mit den Beteiligten (Regierungspräsidium Tübingen, Regionalverband Donau-Iller, Stadt Ulm, IHK Ulm) sowie dem Projektentwickler MAB drei Abstimmungstermine statt, in denen die raumordnerischen Rahmenbedingungen für das Projekt diskutiert und für die Auswirkungsuntersuchung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) festgelegt wurden. Aufgrund der möglichen raumordnerischen Auswirkungen, wurde im Einzugsgebiet des Vorhabens der Fokus insbesondere auf die Sortimentsbereiche **Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Elektrowaren** gelegt, da diese Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wesentliche Attraktivitätsfaktoren des Oberzentrums Ulm sind und somit eine wesentlich stärkere Marktdurchdringung als der kurzfristige Bedarf (Grundversorgung d.h. Lebensmittel und andere nahversorgungsrelevante Bereiche) erreichen. Nach Vorlage der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Einkaufszentrum Sedelhöfe“ durch die GMA vom Januar 2013 sind die einschlägigen Prüfungskriterien des Landesentwicklungsplans 2002 das **Kongruenz- und Integrationsgebot** sowie das **Beeinträchtigungsverbot**, die als eigenständige Ziele<sup>1</sup> der Raumordnung gelten, einhalten.

Im Hinblick darauf, dass die raumordnerischen Kernregelungen der Einzelhandelssteuerung des Landesentwicklungsplans 2002 beachtet werden und im vorliegenden Fall einem Raumordnungsverfahren (ROV) keine wesentliche Steuerungsfunktion mehr zukommt, kam das Regierungspräsidium zum Ergebnis, dass von einem ROV abgesehen werden kann und hat mit Schreiben vom 22.02.2013 den berührten Planungsträgern Gelegenheit gegeben, sich sowohl zu den raumordnerischen Gesichtspunkten als auch zur Verfahrensweise zu äußern.

Mit Schreiben vom 23.10.2013 hat das Regierungspräsidium entschieden, dass auf die Durchführung eines ROV für den geplanten Bau eines Einkaufszentrums im Bereich der Sedelhöfe in der Stadt Ulm unter Maßgaben abgesehen werden kann. Aus der Begründung des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass diese Maßgaben in der Form von maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen als auch die absolute Verkaufsfläche des Einkaufszentrums eingehalten werden. Da die Stadt Ulm ein Kerngebiet für den Bereich Sedelhöfe ausweist und eine sortimentsbezogene Verkaufsflächengröße bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, ist diese Festlegung noch

---

<sup>1</sup> Ziel der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, §§ 3 Nr. 2 u. 4 Abs. 1 ROG u. des § 4 Abs. 1 u. 4 LplG

in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu sichern.

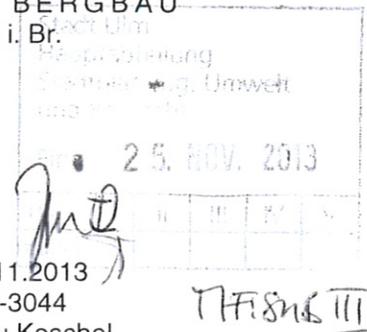
A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Adler

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG**

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 20.11.2013  
Durchwahl (0761) 208-3044  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 13-09864

T.F. S. III

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110.5/100 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Sedelhöfe" im Stadtteil Mitte der Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 31.10.2013

Anhörungsfrist 22.11.2013

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### 3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

#### Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Lösslehm und anmoorigem Auenlehm, die sandigen und kiesigen Flusssedimenten auflagern. Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras sowie ggf. Gesteine der Unteren Süßwassermolasse an.

Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Für Eingriffe in den Baugrund bzw. falls eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein sollte, wird die Erstellung entsprechender objektbezogener Baugrunduntersuchungen bzw. Versickerungsgutachten empfohlen.

#### Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Mineralische Rohstoffe

Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Grundwasser

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine die o. a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

[http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht)

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann

*A. Koschel*

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



Regionalverband  
Donau-  
Iller

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung SUB  
Münchner Str. 2  
8973 Ulm

M. Frisner III

Telefon: 0731 / 17608-17  
Telefax: 0731 / 17608-33  
E-Mail: martin.samain@rvdi.de  
Homepage: www.rvdi.de  
Ihr Aktenzeichen: SUB I - Ka  
Ihr Schreiben vom: 31.10.2013  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 22.11.2013

## Bebauungsplan Sedelhöfe

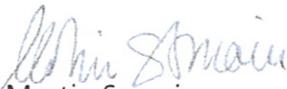
Sehr geehrte Damen und Herren,

die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und durch den Handel belebte Innenstädte sind wesentliche Ziele der Entwicklungsplanung der Region Donau-Iller. Die Geschäftsstelle des Regionalverbands hat in Abstimmung mit den zentralen Orten ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das Standorte für großflächigen Einzelhandel abgrenzt. Ziel dieser in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung des Regionalplans ist es, eine sinnvolle Steuerung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten.

Das Vorhaben „Einkaufszentrum Sedelhöfe“ befindet sich in der Standortkategorie „Innenstadt Bestand“. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandels-großbetrieben, die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe der Standortkommune entsprechen, ist im Bereich dieser Standortkategorie sowohl für zentrenrelevante als auch für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Insoweit stimmt das Vorhaben mit dem Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans, Kapitel Einzelhandel, überein.

Das geplante Vorhaben entspricht aus unserer Sicht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Teil-Oberzentrums Ulm. Einwände aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Martin Samain  
Siedlungsplaner



Technische Betriebsführung  
Magirusstraße 21  
89077 Ulm  
Postfach 1740 · 89007 Ulm  
Telefon 07 31 / 39 92-0  
Telefax 07 31 / 3 65 46  
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung  
Karlstraße 1  
89073 Ulm  
Postfach 3867 · 89028 Ulm  
Telefon 07 31 / 1 66-0  
Telefax 07 31 / 1 66-34 10  
e-mail: matthias.berz@swu.de



FUG Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm  
SUB – ka  
Münchner Str. 2  
89070 Ulm

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Stumpf/FIN

39 92 – 1 38

26.11.2013

**Stadt Ulm Stadtteil Mitte  
Bebauungsplan „Sedelhöfe“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG keine grundsätzlichen Einwände.

Aus dem Grundriss UG der Vorentwurfsplanung (Planungsstand 10.05.2013) haben wir festgestellt, dass an der Olgastraße zwei Stützen Fundamente im Bereich der bestehenden Fernwärmeleitung vorgesehen sind. Die Lage der FW-Leitung ist nicht genau bekannt und ggf. durch Suchschlitze festzustellen.

Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.

R. Schöller

B. Stumpf

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
Atz

Ulm, 13.11.2013  
Nst.: 6625

Stadt Ulm			
Nahverkehrsamt			
Städt. Amt für Umwelt und Klimaschutz			
Erh. 18. NOV. 2013			
HA	IP	W	V
ZDA			

SUB I

FF: SUB III sl

### Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Ihr Schreiben vom 23.10.2013 – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“.

#### Abwasserwirtschaft (Abt I):

Der öffentliche Kanal in der bisherigen Sedelhofgasse wird nicht mehr benötigt. Dieser ist im Zuge der Abrissarbeiten zurückzubauen und am Zulauf zu Schacht 2 abzumauern. Die Arbeiten für die Abmauerung sind den EBU anzuzeigen und von den EBU abzunehmen.

Nach den der EBU vorliegenden Informationen verläuft im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Olgastraße/Keltermgasse) der Stadtgraben. Je nach Bauausführung und genauer Lage des neuen Gebäudes und der genauen Lage des Stadtgrabens tangiert das Bauvorhaben den Stadtgraben. In diesem Bereich müsste der Stadtgraben zurückgebaut werden. Die darin evt. verlaufenden Versorgungsleitungen anderer Leitungsbetreiber müssen in diesem Fall verlegt werden. Die genaue Lage des Stadtgrabens ist durch Suchschlitze zu sondieren.

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets 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 Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

  
Atzbacher