

Ulm, den 25.07.2012

Stadt Ulm
SUB
Städtebau und Baurecht
Münchnerstraße 2
89070 ULM

Bebauungsplan Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den Vorentwurf zu o.g. Bebauungsplan eingesehen und bitten Sie nachfolgende Belange zu berücksichtigen.

Ich bin Eigentümerin des Gebäudes in der Heidenheimerstr.

Die Erschließung für mein Laborgebäude erfolgt derzeit über ein Wegflurstück. Dieses Flurstück ist im jetzt aufgestellten Vorentwurf zum genannten B-Plan nicht mehr als Straße bzw. Wegfläche ausgewiesen, stattdessen wird es zum Teil bebaut. Wir bitten Sie Sorge zu tragen, dass der Laborbetrieb mit LKW-Andienung und PKW Zufahrt für Mitarbeiter und Kunden im Umfang wie Bestand erhalten bleibt.

Außerdem stellt sich für mich die Frage, ob sie eine Möglichkeit sehen das Flurstück in den B-Plan mit einzubeziehen.

Bitte nehmen Sie Stellung zu meinen Anliegen.

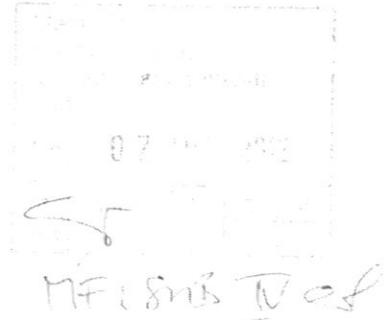
Mit freundlichen Grüßen

03.08.2012

Einschreiben-Rückschein

Stadt Ulm
Städtebau und Baurecht
Münchener Straße 2

89073 Ulm



Betr.: Bebauungsplan "Wohnquartier ehemalige Klinken Safranberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Grundstückes Heidenheimer Straße , Ulm.

Das Grundstück grenzt direkt an das Gebiet des oben genannten Bebauungsplans an.

1. Zufahrt

Vorab rege ich an, dass die Zufahrt, wie sie aus dem in der **Anlage** beigefügten Lageplans ersichtlich ist (orange eingezeichnet) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wird, damit es dort nicht zu einer Überbauung kommt.

Wir würden uns vorstellen, dass dort eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen wird bzw. wir diesen Anteil des Grundstückes kaufen. Wir bitten diesbezüglich um Rücksprache.

2. Einbeziehung in das Plangebiet

Nachdem sich unser Grundstück unmittelbar angrenzend zu dem Bebauungsplan befindet, regen wir an, dass unser Grundstück in das Gebiet des Bebauungsplans miteinbezogen wird.

Es geht uns dabei um die bauliche Ausnutzbarkeit unseres Grundstückes, da wir gegeb-

nenfalls an eine Aufstockung denken. Dies wäre eine wichtige Maßnahme für die zukünftige Existenzsicherung unseres Betriebes.

Die Aufstockung dürfte die angrenzenden Nachbarn nicht weiter stören, da das Grundstück (ehemals Firma Nieberle) ebenfalls weit ausgenutzt werden kann und das auf der anderen Seite liegende Grundstück „Schwesternwohnheim“ weitaus höher liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm	
Landratsamt	
Stadt- und Umwelt	
Umwelt	
Datum: 10. AUG. 2012	
	

Datum: 10. August 2012

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Münchner Str. 2
89073 Ulm

MTISNB IV 01

Betr.: Äußerungen zum aktuellen Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
Anlage 4 zu GD 260/12

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Anlage 4 zu GD 260/12 Absatz 1.2.3 wird erlaubt, dass als Ausnahme die zulässige Bauhöhe auf einer Grundfläche von 15% auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2.80 m überschritten werden darf.

Dagegen erhebe ich Einspruch.

Es besteht die Gefahr, dass in diesem Bereich Technische Bauteile platziert werden, von denen dann ungehindert Lärm ausstrahlt, da die Brüstung nur 1m hoch ist, also diese um 1.80 m überragt wird.

Weiter sind solch hohe technischen Aufbauten meistens von hässlicher Form und fügen sich nicht in die Ästhetik der übrigen Bebauung ein.
Besonders in Hanglagen muss verstärkt auf eine bauästhetischen Gestaltung der Dächer geachtet werden.

Negative Beispiele sind dafür die Dachgestaltung des Hotel Largo in der Friedrichsau und die Neubauten der SWU an der Karlstraße (siehe Anlage)

Ich schlage deshalb vor diesen Abschnitt wie folgt zu formulieren:

1.2.3 Als Ausnahme können zulässige Höhen der Hauptgebäude auf einer Grundfläche von 15 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,80 m überschritten werden. Die Möglichkeiten gilt nur für Treppenaufgänge und technischen Aufbauten für Aufzüge.
Diese sind so zu gestalten, dass sie sich in die allgemeine Bauästhetik harmonisch einfügen.

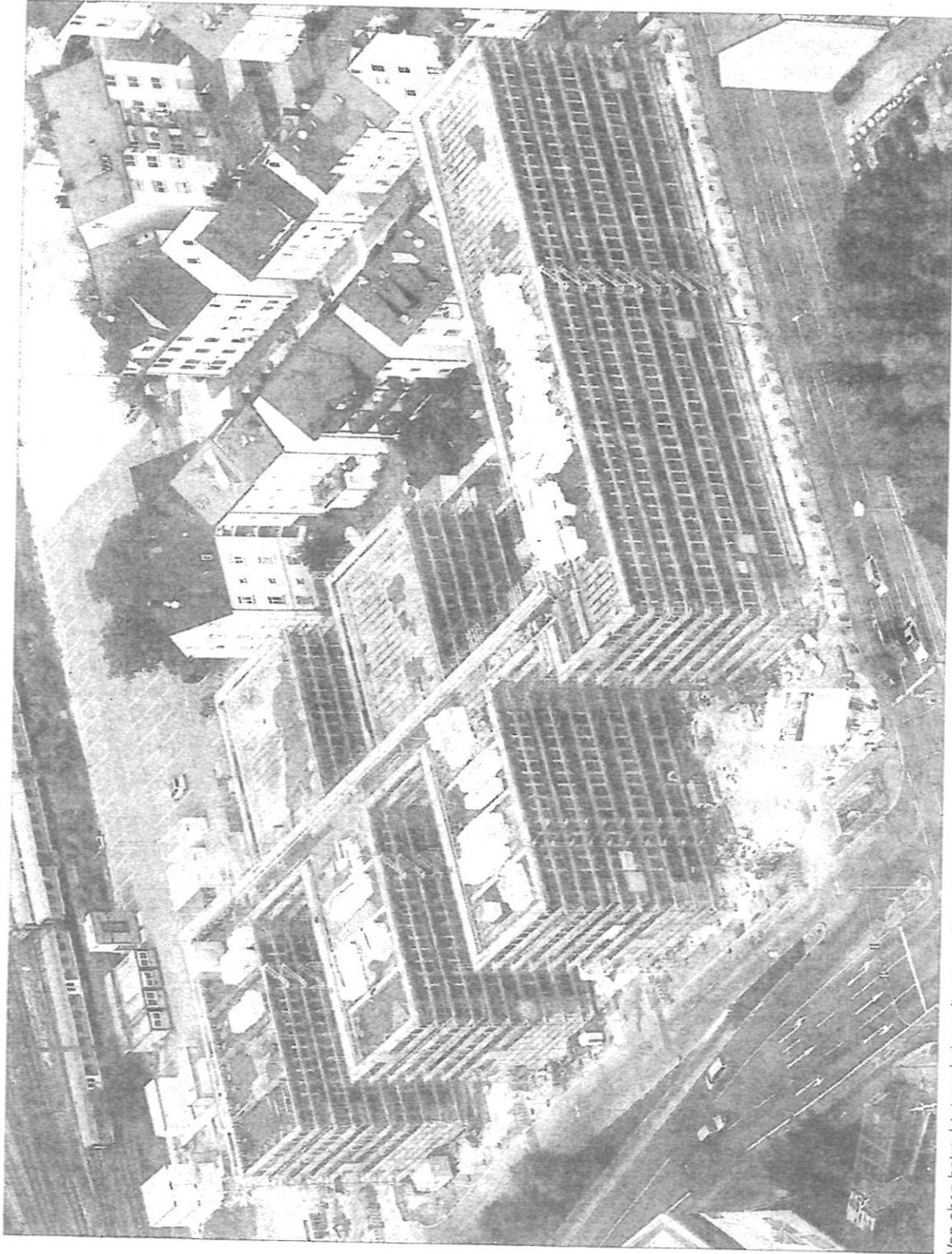
Mit freundlichen Grüßen



Neubau wird im Sommer 2013 bezogen

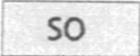
Ulm. Der Rohbau ist fertiggestellt. Die Fenster sitzen. Im September sollen die Innenarbeiten im 28 Meter hohen neuen Verwaltungskomplex an der Ecke Karl-/Neuthorstraße beginnen, dessen Grundstein am 21. Juli 2011 gelegt wurde. Zeitgleich werde die Fassade verkleidet, berichtete Bernd Jünke, Sprecher der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU), gestern. Im Sommer nächsten Jahres sollen rund 200 SWU-Mitarbeiter ihre Büros in dem Komplex finden. Die meisten hatten zuvor in Häusern gearbeitet, die dem Neubau weichen mussten; sether sind sie in der Kässbohrerstraße untergebracht. Im Neubau wollen die SWU ihre kaufmännischen Abteilungen konzentrieren, Sitz der SWU-Technik wird das Glashaus bleiben.

Bauherr und Investor ist die Friedrichshafener Firma IVU, die rund 30,5 Millionen Euro in das Projekt steckt. Die SWU sind Grundstückseigentümer und mieten den Büorraum für zunächst 20 Jahre. Im Jahr 2032, so die Vereinbarung, können sie den Mietvertrag verlängern oder das Gebäude kaufen. Das wird über 10 500 Quadratmeter Nutzfläche verfügen. Davon werden die SWU ungefähr zwei Drittel selbst in Anspruch nehmen, die restlichen Flächen werden vermietet; in erster Linie Büros im langgestreckten Gebäude, das parallel zur Karlstraße steht. Ihr Glashaus und den Neubau haben die SWU mit einem Tunnel unter der Neuthorstraße hindurch verbunden. buc



Von oben betrachtet erscheinen die Ausmaße riesig: Der neue Komplex an der Ecke Karl-/Neuthorstraße, in den die Stadtwerke ziehen.

Foto: Siegfried Geyer

1.1.3  Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Psychiatrische Klinik

1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der GRZ durch oberirdische Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zugelassen.
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 OK 512,00 Höhe baulicher Anlagen in NN

Die zulässige maximale Gebäudehöhe ist für jedes Baufenster individuell festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bemessen am höchsten Punkt der abschließenden Brüstung, bzw. am höchsten Punkt des Dachfirstes.
Flachdachgebäude müssen eine umlaufende, gemauerte Brüstung von mindestens 1 m Höhe aufweisen.

1.2.3 Als Ausnahme können die zulässigen Höhen der Hauptgebäude auf einer Grundfläche von 15 % auf den jeweiligen Gebäudeteilen bis zu 2,80 m überschritten werden. Die Möglichkeit der Überschreitung gilt nur für Treppenaufgänge und technisch bedingte Aufbauten.

1.3 **BAUWEISE**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 o offene Bauweise

1.3.2 a₁ abweichende Bauweise: Im Erdgeschoss sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

a₂ abweichende Bauweise: Abstandsflächen entsprechend Planeintrag (siehe Ziffer 2.5)

1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1  Baugrenze

1.5 **Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.5.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze.

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den im Plan eingetragenen Flächen zulässig.
Tiefgaragen sind auf den Grundstücken bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

1.6 **Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1.6.1  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen.

Ulm, den 22.08.12

SR

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 23. AUG. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Kopie SUBE ✓

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

Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, erheben wir die nachfolgenden benannten Einwendungen:

Wir betreiben ein Pathologisches Institut, Anschrift Heidenheimer Str. ... in gemeinschaftlicher Praxis. Wir sind Mieter des Grundstücks und betreiben unsere Gemeinschaftspraxis auf dem Flurstück ... Das Betriebsgebäude Heidenheimer Str. ... wird dabei über eine 3,60 m breite Zufahrt erschlossen. Diese Zufahrt liegt außer auf dem Flurstück ... teilweise auf dem Flurstück ... und dem Flurstück ... Da der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch das Flurstück ... umfasst und für diesen Bereich zur Heidenheimer Str. hin ein Mischgebiet mit einer 3-geschossigen Bebauung mit zwei 6-geschossigen Kopfbauten geplant ist, bei der im Erdgeschoss ein Einzelhandelsmarkt, in den Obergeschossen Büro- und Wohnflächen vorgesehen sind, steht zu befürchten, dass durch die geplante Bebauung die Zufahrt zu unserem Betriebsgebäude nicht mehr gewährleistet ist.

Die Zufahrt wird im bisherigen Umfang zur Gewährleistung unseres Betriebes jedoch dringend benötigt.

Täglich mehrmals wird unser Institut von Kurierfahrzeugen, Fahrdiensten und Taxen angefahren, um unser Probenmaterial zu bringen.

Ebenso täglich wird die Zufahrt von vier Ärzten und insgesamt 19 Mitarbeitern genutzt, die ihre Fahrzeuge im Hofbereich abstellen.

Weiter müssen Fahrzeuge mit Laderampe, die unser Verbrauchsmaterial zum Teil auf Großpaletten anliefern, das Betriebsgelände anfahren.

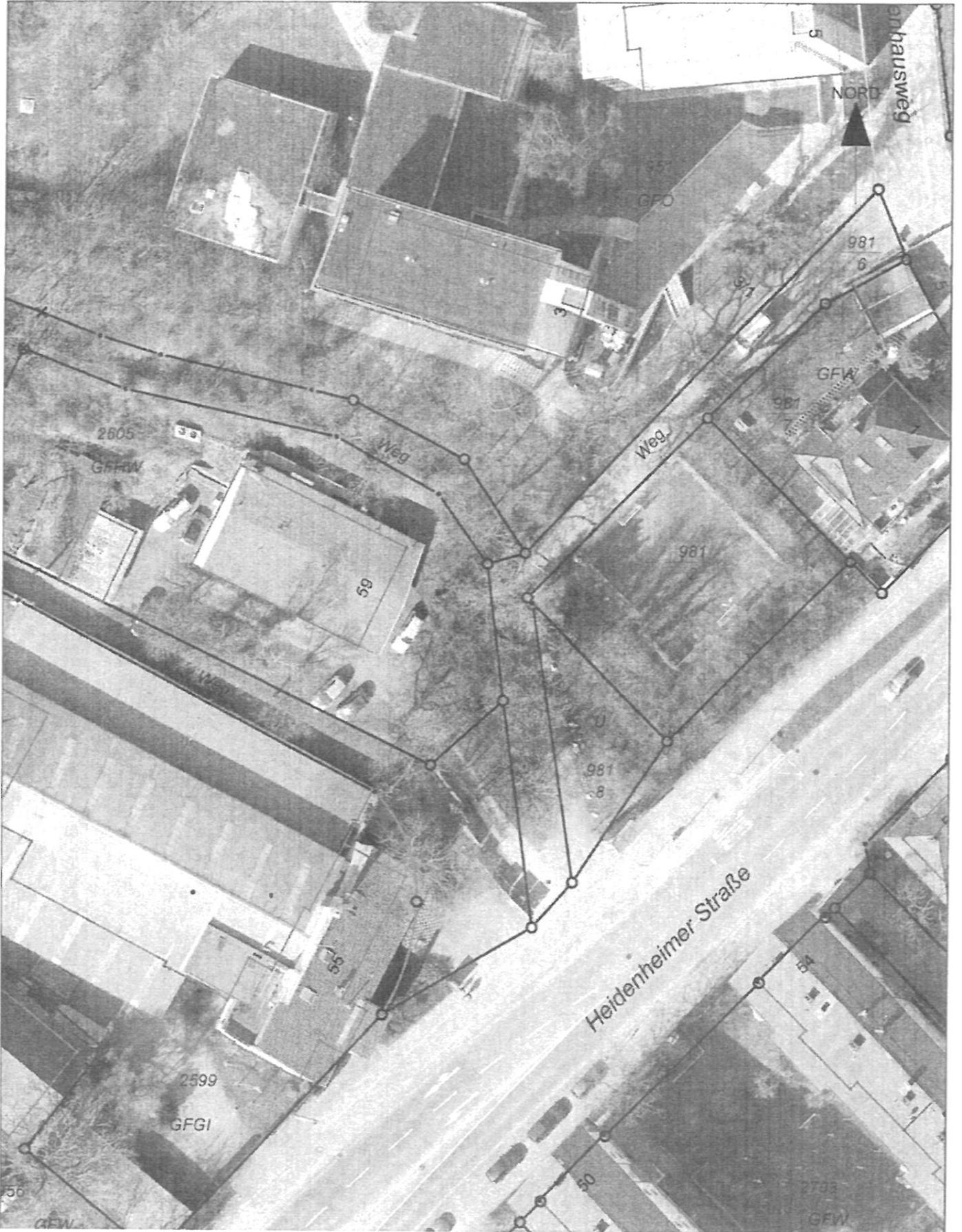
Weiterhin wird unser Betrieb 1 bis 2mal monatlich von speziellen Abfall- und Recyclingfahrzeugen angefahren, die große Fässer entsorgen. Daneben müssen Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Ulm, Wäschereifahrzeuge und Firmenfahrzeuge zu unserem Betriebsgebäude zufahren.

Lichtbilder sowie ein Luftbild zur Veranschaulichung der Situation haben wir in der Anlage beigefügt.

Wir befürchten, bei Wegfall der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit in unserem Recht auf Ausübung unseres Gewerbebetriebes beeinträchtigt zu werden.

Wir bitten um eine Eingangsbestätigung und bitten weiter darum, den vollständigen Text unserer Einwendungen den Ratsgremien für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantragen wir die Erörterung und Beantwortung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme unserer Bedenken in die Stellungnahme der Stadt Ulm. Weiter behalten wir uns vor, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.

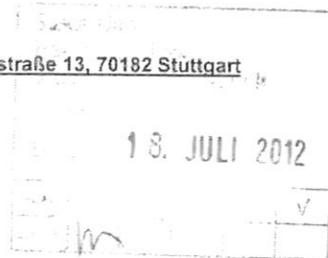
Mit freundlichen Grüßen





Eisenbahn-Bundesamt, Olgastraße 13, 70182 Stuttgart

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm



Bearbeitung: Günter Frauenknecht
Telefon: +49 (711) 22816-181
Telefax: +49 (711) 22816-199
e-Mail: FrauenknechtG@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 16.07.2012
VMS-Nummer 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59181-591pt/010-2012#175

Betreff: Ulm, Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"
Bezug: Ihr Schreiben vom 09.07.2012 - SUB-Ka -
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen „Ulm, Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg". Ich bitte Sie, sich wegen der Planung der Lärmschutzwand mit der DB Netz AG in Verbindung zu setzen.

Insbesondere bitte ich folgende Hinweise zu beachten:

Die Gesamtbaumaßnahme und die erforderlichen Schutzmaßnahmen zur Aufrechterhaltung eines sicheren Eisenbahnbetriebes auf der Eisenbahnstrecke sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der DB Netz AG abzustimmen.

Erforderlich werdende Streckensperrungen, Einrichtung von La-Stellen (Langsamfahrstellen) und sonstige Schutzmaßnahmen usw. sind aufgrund der vorgegebenen Fristen der DB Netz AG bereits in der Vorplanung der Gesamtmaßnahme mit der DB Netz AG abzustimmen und festzulegen.

Hausanschrift:
Olgastraße 13, 70182 Stuttgart
Tel.-Nr. +49 (711) 22816-0
Fax-Nr. +49 (711) 22816-699
Öff. Verkehrsmittel: U-Bahn-Linien: U 5, 6, 7, 12, 15 ab Hauptbahnhof bis Haltestelle Olgaëck (von dort 5 Minuten Fußweg durch die Olgastraße)

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Es wird die Aufstellung einer Baudurchführungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und der DB Netz AG empfohlen

In den Druckbereich und Stützbereich der Gleisanlagen der DB Netz AG darf nicht eingegriffen werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Richtlinie der DB Netz AG Ril 836.2001 sind zu beachten

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

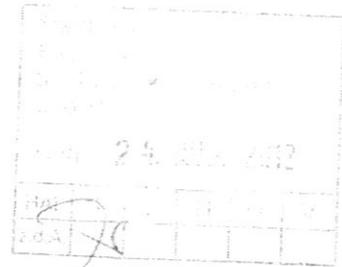

(Frauenknecht)



Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm



22. August 2012

**Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - nachfolgende Anregungen:

Der Bebauungsplan weist im südöstlichen Plangebiet an der Heidenheimer Straße ein Mischgebiet aus. Dort ist im Erdgeschoss der geplanten Bebauung ein Nahversorgungsmarkt bzw. Einzelhandelsmarkt vorgesehen. Nähere Informationen bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche, etc. werden im vorliegenden Plan nicht getroffen. Auf der Fläche wäre ein großflächiger Einzelhandelsmarkt möglich. Dieser Markt hätte über die Heidenheimer Straße eine gute Verkehrsanbindung im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr. Aufgrund der topographischen Lage des Gebiets, ist er fußläufig dagegen nur aus dem Gebiet des ehemaligen Universitätsklinikums am Safranberg gut zu erreichen. Für den oberen Safranberg ergibt sich keine Verbesserung der Versorgungssituation.

Die benötigten Parkplätze sind, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, nur über eine Tiefgarage zu realisieren.

Im Zusammenhang mit der Planung weisen wir auf die räumliche Nähe (ca. 500 m) zum Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in der Wielandstraße hin. Die Entfernung entspricht etwa 7 min. Fußweg und knapp 2 min. mit dem Pkw. Hier wird es beträchtliche Überschneidungen des Einzugsgebiets geben.

Geht man davon aus, dass die Personen im Einzugsgebiet 50 Prozent ihres gesamten Lebensmittelbedarfs in diesem geplanten Markt decken würden, wäre ein Einzugsgebiet in der Größenordnung von mindestens 7.000 Einwohnern notwendig (siehe nachfolgende Tabelle).



	Größe Verkaufsfläche in m ²	Umsatz je m ²	Gesamtumsatz	Entspricht dem Gesamtbedarf an Lebensmitteln von Einwohnern	Bei 50 % Abdeckung des Bedarfs von Einwohnern
Vollsortimentsmarkt	2.000	3.500,00 €	7.000.000,00 €	3.210	6.421
Discounter (Beispiel Aldi)	1.200	7.500,00 €	9.000.000,00 €	4.128	8.255
Durchschnittliche Kaufkraft für Lebensmittel in Ulm		2.180,48 €			

Aus diesen Gründen sieht die IHK Ulm den geplanten Standort für einen Nahversorgungsmarkt im Bereich des ehemaligen Klinikums Safranberg als schwierig an und betrachtet einen großflächigen Einzelhandelsmarkt kritisch.

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger