

Anlage 9.1 zu GD 339/14
 Hauptabteilung
 Stadtplanung, Umwelt
 und Baurecht
 Eing. 16. JULI 2014

HÄU					V
z.d.A.	M				

Stadt Ulm,
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, 1. Bereich,

Münchner Str. 2, 89073 Ulm

13. Juli 2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteinerstraße – Clarissenstraße“

Hier: Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind die Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses [redacted]. Leider wurden wir als unmittelbar Angrenzende und damit betroffene Nachbarn nicht, wie andere Nachbarn, schriftlich über das Bauvorhaben informiert.

Dennoch haben wir die öffentliche Auslegung im Internet gelesen. Auch das Gutachten zur Baugrunduntersuchung von Herrn Dipl.-Geo. Th. Sieben (Geobüro Ulm).

Auf Grund der Unterlagen und persönlicher Erfahrungen im Baumfeld und dem [redacted] sehen wir hier unser Eigentum in großer Gefahr und melden hiermit

große Bedenken zum Bauvorhaben

an.

Unsere Forderung ist, dass vor Erteilung der Baugenehmigung die bestehende Umfeldbebauung, und mögliche Schäden durch das Bauvorhaben umfangreich durch Bürgschaften, hilfsweise durch Versicherungen, gesichert und gegenüber den Eigentümern der bestehenden Bebauung nachgewiesen werden.

Unsere Forderung stützt sich insbesondere auf die Erfahrung und Kenntnis über Setzungen im Umfeld, welche von Ihnen bereits in Ihren Schreiben bestätigt wurden.

Die Baugrunduntersuchung, die mich als konstruktiver Bauingenieur in höchste Besorgnis gebracht hat, zeigt deutlich, dass das Risiko nicht voll umfänglich abzuschätzen ist.

Insbesondere haben mich folgende Aussagen aus dem Baugrundgutachten in Besorgnis gebracht:

- „Wir weisen darauf hin, dass sich etwaige Änderungen der Gründungstiefe oder des Abstandes zur Nachbarbebauung auf diesen Sachverhalt auswirken und daher genau hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Nachbarbebauung geprüft werden müssen.“
- „Die Träger des Verbaus dürfen zur Vermeidung von Erschütterungen nur in vorgebohrte Löcher eingestellt und nicht eingerammt oder eingerüttelt werden.“
- Steht im Widerspruch zu geramnten (erschütterungsreichen!!!!) Gusspfählen
- „Diese kann bei der geplanten Gebäudegröße mit geramnten Duktilen Gusspfählen ausgeführt werden.“
- Auch die Aussage von Ergebnissen der Rammsondierung, N10 von etwa 2 bis 5.“ Also quasi keine Standfestigkeit

Diese Auflistung umfasst nur unsere größten Bedenken und sollte nicht als vollständige Auflistung verstanden werden.

Dabei ist zu bedenken, dass die Aussagen der Baugrunduntersuchung sich auch mit den Erfahrungen aus den Setzungen von Gebäuden im Umfeld decken. Die mögliche Einbringung von weiteren Erschütterungen aufgrund des gewählten Gründungsverfahrens erachten wir hier an dieser Stelle für sehr bedenklich, gar gefährlich. In keiner Weise wurde in der Baugrunduntersuchung die Einbringung von Pfählen und damit die Veränderung der wasserführenden Schichten bzw. des Wasserverlaufs berücksichtigt. Eine mögliche Folge ist Suffission und die Veränderung des bisherigen Baugrunds der Umgebungsbebauung. Setzungen sind damit nicht mehr auszuschließen!

Die Erfahrung zeigt, dass Baugrunderkundungen niemals vollständig sind, sondern nur an der gemessenen Stelle eine Auskunft über diese Situation gibt. Aus diesem Grund kam es auch bei verschiedenen „berühmten“ Bauvorhaben (z.B. Schiefstellung des Kirchturms St. Johann Baptist am 29.09.2004, Einsturz des historischen Archivs der Stadt Köln mit zwei Todesopfern am 03.03.2009) trotz umfassender Baugrunduntersuchung zu erheblichen Schäden, der umliegenden Bebauung. Diese zu beseitigen ist sicherlich mit erheblichen Kosten verbunden.

Aus eigener Erfahrung kennen wir [REDACTED] bereits. Die derzeitige gewählte Gesellschaftsform der Vorhabenträgerin „Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co.KG – GGU“ ist gänzlich ungeeignet, insbesondere zur finanziellen Sicherung von etwaigen Ansprüchen aus Schäden an der bestehenden Umgebungsbebauung. Wir fordern daher die Stadt Ulm auf, mit der Baugenehmigung die Auflage zu machen eine entsprechende über die GmbH & Co. KG hinaus existierende Absicherung einzufordern und diese durch die Vorhabenträgerin nachzuweisen. Dies begründet sich auf Gründen der schwierigen Gegebenheiten und der Bebauungsverhältnisse des Baugrunds.

Als geeignet sehen wir eine Bankbürgschaft oder eine entsprechende Versicherung an, die sämtliche durch den Bau entstandene Schäden aller Gebäude abdecken. Dieser Nachweis ist aus unserer Sicht bei den Eigentümern der entsprechenden Gebäude vor Baubeginn vorzulegen. Diese Forderung bezieht sich insbesondere auf unser Gebäude [REDACTED]

77. Die Nachweispflicht, dass der Schaden nicht durch das Bauvorhaben entstanden ist, ist durch die Vorhabenträgerin zu erbringen.

Wir bitten unsere Bedenken ernst zu nehmen, und auch den Schutz der bestehenden Bebauung mit in das Bauvorhaben einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen,



Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Einwurf-Einschreiben

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



Petra Wieseler
Geschäftsleitung

Tel.: 0731/3971-27
Fax: 0731/3971-84
Mail: wieseler@kreisser.de
ID-Nr.: DE185639597

Ulm, 22.07.2014

Vorhabensbezogener Bebauungsplan - "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwischenzeitlich liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße" in einer moderateren Version vor.

Trotzdem möchten wir es nicht versäumen Ihnen nochmals unsere bestehenden Bedenken mitzuteilen.

Der für das Plangebiet - und auch für unsere Grundstücke - rechtverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzt für den Planbereich und die anschließenden Grundstücke eine Mischgebietsfläche fest. Unser an das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzende Flurstück wird seit Jahrzehnten (1947) gewerblich als Autohaus mit Kfz.-Instandsetzung genutzt.

Der Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße" sieht nun ein "Allgemeines Wohngebiet" direkt angrenzend an das für unser Grundstück geltende Mischgebiet vor. Trotz zugesichertem "Bestandsschutz" für unser Autohaus sehen wir darin großes Konfliktpotential auf uns zukommen. Der Gebietscharakter ist aus unserer Sicht nicht mehr gewahrt und führt zu einer mittel- bis langfristigen Einschränkung in der Ausübung unserer betrieblichen Tätigkeit.

Die Hinweise "Das östlich an das Plangebiet angrenzende Autohaus genießt Bestandsschutz" und "Mit Unterlassungsansprüchen durch die Wohnbebauung gegen das Autohaus muß daher nicht gerechnet werden" sind sicherlich gut gemeint. In Anbetracht der geringen Distanz zu unserem Gewerbegrundstück und der sehr hochwertigen Bauweise, sowie den damit verbundenen gehobenen Preisen bzw. Erwartungen künftiger Bewohner / Nachbarn ist auch unter Beachtung der einzuhaltenden Grenzwerte trotzdem mit Spannungen und Problemen zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

und Schaffung von Arbeitsplätzen zu vereinbaren ist aus unserer Sicht durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht gegeben.

Ferner würde uns interessieren, wie die Einhaltung der vielen im Entwurf des Durchführungsvertrages genannten Auflagen seitens der Stadt Ulm sichergestellt wird. Diesbezüglich wäre von Interesse, ob die Prämie für die unter § 6 Haftung und Verkehrssicherung unter Absatz 3 genannte Baurägerhaftpflicht - welche explizit auch für den Schadensfall der Rissbildung bei benachbarten Grundstücken aufkommen muß - über den gesamten Zeitraum der Bauphase und der Gewährleistungsfrist sichergestellt ist.

Sicher haben Sie Verständnis, dass wir auf Grund der bisherigen Erfahrungen mit dem schlechten Baugrund und schon vorhandenen Schäden an unseren Gebäuden ein Beweissicherungsverfahren grundsätzlich begrüßen, jedoch vor dem Hintergrund des letzten veröffentlichten Jahresabschlusses vom 31.12.2011 der Vorhabensträgerin im Bundesanzeiger mit einem ausgewiesenen Eigenkapital von € 440,17 wir erhebliche Zweifel an der erfolgreichen Durchsetzung eventueller Regressansprüche haben und somit diesem Punkt der Baurägerhaftpflicht eine hohe Bedeutung beimessen (siehe Anlage). Aus den genannten Gründen wären wir Ihnen sehr dankbar, eine Kopie dieser Baurägerhaftpflicht für unsere Unterlagen zu erhalten.

Wir bitten Sie nochmals Ihr Vorhaben unter diesen Aspekten zu prüfen und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG - GGU Ulm	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011	21.01.2013

Grundstücksgesellschaft Ulm mbH & Co. KG - GGU

Ulm

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen	31.12.2011	31.12.2010
I. Sachanlagen	EUR	EUR
B. Umlaufvermögen	82.074,63	7.573,00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	82.074,63	7.573,00
1. eingeforderte noch ausstehende Kapitaleinlagen Kommanditisten	4.851,56	113.332,42
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.820,45	108.867,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	20.000,00
Bilanzsumme, Summe Aktiva	3.031,11	4.465,00
	731,02	0,00
	87.657,21	120.905,42

Passiva

	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile	440,17	18.482,22
1. Kapitalanteile der Kommanditisten	440,17	18.482,22
2. Rückstellungen	440,17	18.482,22
B. Rückstellungen	3.500,00	6.161,00
C. Verbindlichkeiten	83.717,04	96.262,20
davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	83.717,04	96.262,20
Bilanzsumme, Summe Passiva	87.657,21	120.905,42

Anhang**Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss der Grundstges. Ulm mbH & Co. KG - GGU wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine GmbH & Co. KG.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear und degressiv vorgenommen.

Der Übergang von der degressiven zur linearen Abschreibung erfolgt in den Fällen, in denen dies zu einer höheren Jahresabschreibung führt.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Steuerrückstellungen beinhalten die das Geschäftsjahr betreffenden, noch nicht veranlagten Steuern.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Angabe zu Verbindlichkeiten

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 0,00).

Sonstige Pflichtangaben

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

GGU Verwaltungs-GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Alihsan Yigin

Folgende Gesellschaften sind persönlich haftende Gesellschafter:

Name	GGU Verwaltungs-GmbH
Sitz	Ulm
Rechtsform	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 Euro

Angaben zu Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (§ 42 Abs. 3 GmbHG / § 264c Abs. 1 HGB)

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen die nachfolgenden Rechte und Pflichten:

Sachverhalte

Ausleihungen	Betrag
Forderungen	Euro
Verbindlichkeiten	0,00
	0,00
	40.162,49

Die Angaben beinhalten nicht diejenigen Beträge, die den Geschäftsführern zuzurechnen sind.

Alihsan Yigin

sonstige Berichtsbestandteile

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 20.12.2012 festgestellt.

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing. 28. JULI 2014	
HAL:	✓
z.d.A.:	lm

M. F. ed

zur Wahrung der Frist vorab per Fax: 0731 /161-1630

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Söflingen, den 24.07.2014

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“
Auslegung vom 23.06. bis 25.07.2014

hier: **Einspruch/Anregungen**

Sehr geehrter Herr Kastler,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Angrenzer und Eigentümer des Grundstückes habe ich nach wie vor erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung auf dem/den Nachbargrundstück/en. Meine bisher vorgebrachten Einwendungen bezüglich des schlechten Baugrundes, des durchzuführenden Beweissicherungsverfahrens sowie der Massigkeit der geplanten Bebauung erhalte ich aufrecht.

Die vorgenommenen Änderungen im ausliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan habe ich wohlwollend zur Kenntnis genommen, gegen folgende Punkte erhebe ich jedoch nach wie vor folgenden Einspruch bzw. Anregungen:

1. Der ausliegende Bebauungsplan sieht immer noch eine 4-geschossige Bebauung vor, im bisher gültigen Bebauungsplan (Meinlohstr./Klingensteiner Str./Clarissenstr.) ist jedoch nur eine 2-geschossige Bebauung zulässig. Die Baufenster erlauben eindeutig drei Vollgeschosse und ein weiteres, zurückgesetztes Dachgeschoss (ebenfalls Vollgeschoss?).
2. Um Missverständnisse bei der Bebauung zu vermeiden, sollten die im ausliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster in der Plandarstellung (sowohl für die Vollgeschosse als auch für die zurückgesetzten Dachgeschosse) eindeutig vermasst werden.
3. Aus den Planzeichnungen ist nicht ersichtlich, wie die fußläufige Erschließung der Baukörper von der Klingensteiner Straße aus erfolgen soll.
4. Da die vorhandenen/bestehenden Geländehöhen nicht nachvollziehbar sind erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben des ausliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Überdeckung der Tiefgarage einzuhalten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und Bauplanung				
Eing. 25. JUNI 2014				
HAL		III	V	
z.d.A.				

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH**

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB - Ka
89070 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 1-3
89073 Ulm

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11/K
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1819
rolf.herrmann@ulm-netze.de

18.06.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zum o. g. Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze vom 07.07.2011 bestehen.

Wir bitten um Beachtung.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlage
Mehrfertigung der Stellungnahme vom 07.07.2011

Zusammen
für eine
bessere Umwelt

SWU

SWU Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I-Eng
Münchner Str. 2
89073 Ulm

SWU Netze GmbH
Karlsruhe 1
89073 Ulm

Planung Anlagen und Netze
N 11
Rolf Herrmann/Sabine Schneider
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

07.07.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Str. - Clarissenstr.", Ulm

hier: Stellungnahme der SWU Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplan Klingensteiner Str. – Clarissenstr., wurde auf Belange der SWU geprüft. Wir können Ihnen dazu folgendes mitteilen.

Bereits im Jahr 2008 verlegten die SWU im dargestellten Bereich, der ursprünglich vorgesehenen Einfamilienhausbebauung Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen. Zusätzlich wurden die einzelnen Hausanschlüsse vorab direkt auf die Grundstücke und zum Teil in die bereits erstellten Häuser verlegt.

Die SWU-Erschließung erfolgte seinerzeit aus der Meinlohstr. Entsprechende Abhängigkeiten bestehen hier zur Neugestaltung im gesamten Grundstücksbereich.

Mit Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Anlagen der Lagepläne werden diese bestehenden Flächen der Clarissenstr. 8/8 bis 10/5 komplett neu gestaltet. Das Gebäude Clarissenstr. 10/6 wird wie bereits genannt, auch über die Erschließung aus der Meinlohstr., mit Strom, Erdgas und Trinkwasser versorgt. Die SWU möchten deshalb darauf aufmerksam machen, dass alle entstehenden Kosten zur Sicherung, Trennung, wie auch das Herstellen von erforderlichen Provisorien durch geplante bauliche Tätigkeiten, mittels Auftragserteilung nach vorheriger Abstimmung mit der SWU kostenpflichtig von der Vorhabenträgerin zu übernehmen sind.

Ob in den bestehenden Versorgungsnetzen Verstärkungen von Leitungen und Kabel erforderlich werden, kann zum aktuellen Zeitpunkt ohne Vorlage technischer Details, nicht mit 100%iger Sicherheit gesagt werden. Detaillierte Aussagen der SWU sind deshalb erst nach Vorlage entsprechender Werte möglich.

Wir bitten um frühestmögliche Information zu weiteren Abläufen.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

i. V.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Rolf Herrmann

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

MF:



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
 Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
 z. Hd. Herr Kastler
 Münchner Straße 2
 89070 Ulm

Stadt Ulm
 Hauptabteilung
 Stadtplanung, Umwelt
 und Baurecht
 Eing. 26. JUNI 2014

HAI			III	IV	V
ZUG	2				

Handwritten: FF: 823 III of

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 05.06.2014
 Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen
 Durchwahl +49 731 100-86507
 Datum 24.06.2014
 Betrifft Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

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:

Unsere Stellungnahme vom 07.07.2011 gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Handwritten signature: P. Mangold
 Peter Mangold

i. A.

Handwritten signature: F. Weiblen
 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: DE1759010066 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
 USt-IdNr. DE 814645262

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Atz

Ulm, 30.06.2014
Nst.: 6625

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Bausache					
Eing. 02. III 2014					
HA:	I	II	III	IV	V
z.d.A.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SUB I

MF: snB II of

Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“
Öffentliche Auslegung
Ihr Schreiben vom 05.06.2014

Abwasserwirtschaft (Abt I):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Zuge eines Erschließungsvertrages vom damaligen Vorhabenträger Entwässerungskanäle verlegt. Diese wurden damals nicht von der EBU abgenommen und befinden sich somit noch in dessen Eigentum. Im jetzigen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche als Baufläche gekennzeichnet. Somit bleiben die Kanäle auch zukünftig in Privatbesitz und gehen nicht in das Eigentum der EBU über.

Der bestehende private Kanal verläuft über das Flurstück 972. Der Kanal sollte mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

Wir empfehlen, dass die Zufahrten und internen Weg so gestaltet werden, dass die Anfahrt jeden Schachtes mit einem Kanalreinigungsfahrzeug (3-Achs-LKW) möglich ist.

Weitere Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind ebenfalls als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Weitere 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



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach längeren Verhandlungen wurde der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf nun so abgeändert, dass er als annehmbar und „verträglich“ für das angrenzende Autohaus Kreisser erscheint.

Trotzdem nehmen wir noch einmal auf die geplante Gebietsausweisung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug.

Der für das Plangebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzt für den Planbereich und die angrenzenden Grundstücke eine Mischgebietsfläche fest. Die an die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans östlich angrenzenden Grundstücke werden gewerblich durch das Autohaus Kreisser - Kfz-Werkstatt und Instandsetzung – genutzt. Die Flächen haben den Charakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Südlich vom Plangebiet befinden sich darüber hinaus Sportflächen, die vermutlich als Sondergebiet festgesetzt sind.

Für ein langfristiges gutes Nebeneinander von Gewerbe, Sport und Wohnen halten wir die Ausweisung eines allgemeinen Mischgebiets nach § 6 BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für notwendig. Ansonsten ist bei dieser Planung ein Verstoß gegen das im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 und Absatz 7 Baugesetzbuch (BauBG) zu beachtende und im § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) konkretisierte Trennungsgebot, das es u. a.

18. Juli 2014

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: mae.pl /
U14br2901

Ansprechpartner:

Elisabeth Maeser
Telefon 0731 1425-6370
Telefax 0731 1425-9370
E-Mail: e.maeser@hwk-ulm.de

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

info@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.de

Sparkasse Ulm
BLZ 63050000
Konto 12098
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Volksbank Ulm
BLZ 63090100
Konto 1757008
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Postgiro Stuttgart
BLZ 60010070
Konto 1448-703
IBAN DE18 6001 0070 0001 448703
BIC (Swift-Code) PBNKDEFF

verbietet Gebiete mit gegenseitig unverträglicher Nutzung nebeneinander festzusetzen, zu sehen.

Mit freundlichen Grüßen



Elisabeth Maeser
Dipl.-Ing. (FH)

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Bauamt				
Eing. 24. JULI 2014				
HAI				V
z.d.A.	m			

MF el.

22. Juli 2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – nachfolgende Anmerkungen und verweist auf ihre Stellungnahme vom 20. Juli 2011.

Die IHK Ulm begrüßt, dass das seit Jahren brach liegende, innerstädtische Gelände entwickelt werden soll. Zudem ist es positiv zu werten, dass mit den Planungsänderungen den Anliegen des angrenzenden Gewerbebetriebs (Autohaus Kreisser) entgegen gekommen wird. Dennoch haben wir weiterhin die Befürchtung, dass das vorhandene Autohaus durch vorliegende Planung künftig Einschränkungen im Betriebsablauf hinnehmen muss. Deshalb bitten wir darum, den Belangen des lange am Standort ansässigen Unternehmens ein hohes Gewicht beizumessen.

Aus unserer Sicht würde mit der Überplanung des Gebiets durch ein allgemeines Wohngebiet, welches unmittelbar an den Gewerbebetrieb grenzt, eine noch nicht vorhandene Spannungslage geschaffen. In Zukunft sind Beschwerden von Anwohnern aus dem Plangebiet gegenüber Lärmemissionen des Betriebs nicht auszuschließen. Laut Gutachten werden zwar die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten, darauf kann aber nicht geschlossen werden, dass die beiden Nutzungen „Wohnen und Gewerbe“ untereinander verträglich sind.

Zudem wäre das Autohaus im Gebiet, welches dann ausschließlich eine Wohnbebauung vorsieht, die einzige Ausnahme. Zwar liegt das Autohaus weiterhin in einem Mischgebiet und es besteht Bestandsschutz, doch ändert sich der Gebiets- bzw. Quartierscharakter faktisch in ein Wohngebiet. Dort sind dann aber nach BauNVO nur noch als Ausnahme „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Die Flächen des Autohauses haben jedoch den Charakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO. Der Bestandsschutz würde dann nur noch begrenzt greifen. Nachträgliche Anordnungen, die den Betriebsablauf einschränken können bzw. die weitere Entwicklung am Standort verhindern, sind zu befürchten.

In einem Mischgebiet wäre demgegenüber eine gewerbliche Nutzung und Wohnen gleichrangig zu behandeln. Für die Standortsicherung des Betriebs ist daher die Beibehaltung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO notwendig.



Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger

