

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange-

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden dabei gehört:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer
- Katholische Kirchengemeinde
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadt Ulm – SUB / V Umwelt und Gewerbeaufsicht
- Stadwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Zentralplanung Unitymedia

Es gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein, 2 davon von privaten Einwendern und 4 davon ohne Einwendungen:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 24.08.2017 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bauliche Höhen von über 30,00 m sind bei der geplanten Bebauung nicht vorgesehen bzw. mittels textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p>

<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 21.08.2017 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt.1): Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Die abwassertechnische Erschließung ist nur bei Gebäuden möglich, die an öffentliche Flächen angrenzen. Bei Gebäuden verschiedener Eigentümer auf Privatgrundstücken sind die Anschlussleitungen als private Entwässerungsleitungen zu errichten und zu betreiben. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p>Abfall und Stadtreinigung (Abt. 2): In diesem großen Baugebiet sind mindestens zwei Containerstandorte für Glas und Altkleider einzuplanen.</p> <p>Fuhrpark und Betriebe (Abt. IV): Die Straßenführung muss so ausgebaut werden, dass für die Sammelfahrten der Müllabfuhr keine Rückwärtsfahrten notwendig sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die Erschließung des neuen Quartiers ist so geplant, dass keine Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge im Bereich der Sammelstraßen notwendig sind.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betroffenen Bereich teilweise TK-Linien der Telekom befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, den Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 32 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unserer Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p> <p>Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Koordination der Sparten erfolgt über die koordinierte Leitungsrunde, eine rechtzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme ist dadurch gewährleistet.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm, Schreiben vom 15.08.2017 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm begrüßt es, dass die innenstadtnahe Konversionsfläche „Am Weinberg“ nun in der Planungshoheit der Stadt Ulm liegt und als urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen entwickelt wird.</p> <p>Am Standort sind künftig überwiegend Wohnnutzungen aber auch nicht störende Gewerbebetriebe – die zum Teil auch im Handwerk zu finden sind – vorgesehen. Für ein</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebietscharakteristik innerhalb des Geltungsbereichs wird größtenteils als urbanes Gebiet festgesetzt, um ein „gutes Miteinander“ von Wohnen und nicht störendem Gewerbe mit urbaner baulicher Dichte zu ermöglichen.</p>

<p>gutes Miteinander dieser Nutzungen, halten wir neben der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ die Ausweisung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6a Baunutzungsverordnung für geeignet. Dies deshalb, weil im § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO festgesetzt werden kann, dass „ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist“. Würde nur ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, ist die Entwicklung hinsichtlich der künftigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe offen ist und es ist zu befürchten, dass sich ausschließlich Wohnnutzung verfestigt. Aus Sicht der Handwerkskammer ist die Fläche „Am Weinberg“ für Ansiedlungen/Verlagerungen von kleinen nicht störenden Handwerksbetrieben durchaus geeignet und sollte auch für diese zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird deshalb darum gebeten, die Interessen der Handwerksbetriebe bei der Aufstellung und Nutzungsfestlegung dieses Bebauungsplans insoweit zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO erfolgt.</p>	<p>Im Bereich um den Stadtteilplatz, in Teilbereichen des zentralen Boulevards sowie im Solitärbau im Kreuzungsbereich Mähringer Weg Ecke Weinbergweg wird auf Grund der zentralen Lage gemäß § 6a Abs. 4 Ziff. 1 festgesetzt, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Dies erzwingt eine gewerbliche Erdgeschossnutzung in diesen Bereichen.</p> <p>Eine darüber hinaus gehende verpflichtende Festsetzung gewerblicher Nutzungen wird nicht getroffen. Dies ist aus Sicht der Stadt Ulm im Bereich der Konversionsfläche „Am Weinberg“ nicht zielführend.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 01.08.2017 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Bezüglich der vorhandenen Altlasten (Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne) und der zu erwartenden Immissionen (von der zukünftigen Straßenbahntrasse) sind die erforderlichen bzw. empfohlenen Maßnahmen aus der Begründung zum Bebauungsplan einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen bezüglich Altlasten und zu erwartender Immissionen wird zugesichert.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Sonderbaufläche (Bund) dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Darlegung der Sachlage in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 2. wird hingewiesen.</p>

<p>beeinträchtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Seitens des Nachbarschaftsverbandes werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 27.02.2017 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Zum Bebauungsplan nimmt das Polizeipräsidium Stellung aus</p> <p>a) Verkehrlicher Sicht Am Beginn/ Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch eine bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssen diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.</p> <p>Leider enthält der ausgelegte Planungsstand noch keine konkreten Angaben zur Lage der Tiefgaragenzufahrten. Wir raten vorab zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen. - Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine 	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung der verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Im überwiegenden Teil des neuen Quartiers sind die Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude zu integrieren. Eine Festsetzung der Lage der Tiefgaragenzufahrten trifft der Bebauungsplan jedoch nicht. Die konkrete Lage der Tiefgaragenzufahrten ist Teil der Entwurfsplanung und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. In diesem Verfahren werden die genannten Belange berücksichtigt, sie sind jedoch nicht Bestandteile des Bebauungsplans.</p>

Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

- Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein- Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.

b) Kriminalpräventiver Sicht

Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtischen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hierzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. So wäre es von Vorteil, wenn im auch auf die Ansiedlung von Kleingewerbe (div. Einkaufsmöglichkeiten, Frisör, Büros etc. hingewirkt werden könnte. Gerade diese Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden. Auch kann eine zu sehr verdichtete Bepflanzung zu Unbehagen führen.</p> <p>Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Das neu entstehende Quartier soll als urbanes Quartier mit Mischnutzung entwickelt werden. Deshalb setzt der B-Plan größtenteils ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden zahlreiche Freiflächen entstehen, die als Begegnungs- und Kommunikationsbereiche dienen. Besonders der Bereich um die ehemalige Panzerhalle herum soll zukünftig als belebter Stadtteilplatz entwickelt werden. Eine attraktive Gestaltung dieser Bereich ist geplant, jedoch nicht Inhalt dieses Bebauungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 14.08.2017 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 31.08.2017 (Anlage 6.11)</u></p> <p>1.) Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Wir weisen jedoch auf das benachbarte Fort „Unterer Eselsberg“ (KD § 28 DSchG) und das im Plangebiet befindliche Vorfeld des Forts (Grünfläche) hin, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, da diese Fläche Bestandteil des Kulturdenkmals ist.</p> <p>2.) Archäologische Denkmalpflege Wir verweisen generell auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. „Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.“</p> <p>Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten („ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>Der Bereich des Vorfeldes des angrenzenden Forts Unterer Eselsberg wird mittels Planeinschrieb gekennzeichnet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im südöstlichen Bereich ist die Unterbauung der Fläche durch ein unterirdisches Regenbecken geplant und mit dem LAD abgestimmt. Der vorläufige Umgriff des Regenbeckens ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.</p> <p>Ein Teilbereich der Fläche soll als Spielplatz bzw. Spielbereich genutzt werden. Eine denkmalverträgliche Gestaltung ist zu gewährleisten und mit dem LAD abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter 3.2 in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.12)</u></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden lediglich zur Geotechnik vorgebracht:</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Es liegt ein baugeologisches Gutachten vom 07.09.2017 vor. Dieses findet bei den weiteren ingenieurtechnischen Planungen Berücksichtigung. Das Gutachten stützt sich auf einzelne Sondierungsstandorte, die sich über das Plangebiet verteilen. Abschließende Aussagen für das gesamte Plangebiet sind aufbauend auf dem Gutachten nicht möglich.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis unter 3.5 in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
--	--

<p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk der Homepage des LGRB entnommen werden. Gleiches gilt für das Geotop-Kataster.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 16.08.2017 (Anlage 6.13)</u> Regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm – SUB V Umwelt- und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 15.08.2017 (Anlage 6.14)</u> Naturschutz Die in Kapitel 5.1 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass vor einer Veränderung der Bausubstanz alle Gebäude nochmals entsprechend kontrolliert werden. Zur Sicherstellung und qualifizierten Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen sollte auch die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung textlich festgesetzt werden.</p> <p>Die mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.</p> <p>Unsere Empfehlung: Aufgrund der großflächigen Grünflächen im geplanten Baugebiet und der angrenzenden Grünflächen im Bereich Fort Unterer Eselsberg bietet sich für die Grünplanung die große Chance modelhafte Grünflächen mit hoher biologischer Vielfalt zu gestalten. Diese Chance kann einen wirkungsvollen Beitrag zum Thema „Kommune für biologische Vielfalt“ leisten.</p> <p>Wasserrecht</p>	<p>Die genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH, die mit der Steuerung der Abbruchmaßnahmen beauftragt ist, weitergeleitet und im Rahmen einer Begehung mit dem qualifizierten Bio-Büro Schreiber bereits umgesetzt. Eine Übernahme der Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht zielführend, da der Abbruch der bestehenden Bausubstanz bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans bereits weitestgehend erfolgt ist.</p> <p>Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung wird als nicht notwendig erachtet, da die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich auf öffentlichen Flächen umgesetzt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung der großflächigen Grünflächen berücksichtigt. Sie hat jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>

<p>Im Bereich des Gebäudes 49 befinden sich zwei unterirdische Tankanlagen für Heizöl (2x 60.000 Liter). Diese Anlagen sind vor dem Ausbau von einem Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist von einem Sachverständigen bestätigen zu lassen und der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Münchner Str. 4, 89070 Ulm vorzulegen.</p> <p>Auch der Ausbau der bereits stillgelegten Tankanlagen (z.B. ehemalige Tankstelle bei Geb. 28) ist zu dokumentieren und der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht nachzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Sanierungstreuhand Ulm GmbH, die mit der Steuerung der Abbruchmaßnahmen beauftragt ist, weitergeleitet und im Rahmen der Abbruchmaßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die Vorlage der Bestätigung eines Sachverständigen über die ordnungsgemäße Stilllegung der unterirdischen Tankanlagen wird zugesagt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm, Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.15)</u></p> <p>Der Bebauungsplan „Am Weinberg“ in Ulm wurde auf Belange der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Im ausgewiesenen Bereich ist die Versorgung mit Strom und Trinkwasser aus den bestehenden bzw. angrenzenden Versorgungsnetzen möglich.</p> <p>Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass zwei Standorte und eventuell auch ein dritter für Trafostationen vorgesehen werden müssen. Die Maße der 1. Trafostation 6 x 3 Meter (Platzbedarf 8 x 5 Meter), der 2. Trafostation 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter) und eventuell der 3. Trafostation ebenfalls 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter). Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme in den Bebauungsplan möchten wir deshalb bitten.</p> <p>Es wird um eine frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH in weiteren Schritte gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird unter Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bereich der westlich an den Stadtteilplatz angrenzenden Grünfläche wurde in Abstimmung mit der SWU eine Fläche für eine zentrale Trafostation festgesetzt.</p> <p>Eine Einbeziehung der SWU in die weiteren Schritte wird zugesagt.</p>
<p><u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.16)</u></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsleitungen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

<p>Um eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird gebeten.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren wird zugesagt.</p>
<p><u>Private Einwendung 1, Schreiben vom 23.08.2017 (Anlage 6.17)</u></p> <p>Die Einwender sind von der Planung im Bereich der Hindenburgkaserne betroffen. Der bisherige vom Stadtrat genehmigte Bebauungsplan habe eine Überbauung mit maximal 4,5 Geschossen vorgesehen. Damit sei es möglich, auf vergleichsweise kleinem Raum für ca. 2000 Bürgerinnen und Bürger Wohnraum zu schaffen. Nun habe die Bauverwaltung eine verschärfte Verdichtung vorgeschlagen – mit 5,5 Geschossen anstelle der 4,5 Geschosse. Zusätzlich sei auch ein Hochhaus mit 8 Geschossen geplant.</p> <p>Dagegen werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bisher seien in der Nachbarschaft sehr viel kleinere Baukörper und geringere Ausnutzungsziffern angesiedelt. Völlig unpassend sei das geplante Hochhaus in dieser Umgebung. 2. In der Vergangenheit hätte die Stadt Ulm schon negative Erfahrungen mit hochverdichteten Bebauungen am Stadtrand gesammelt (z.B. Eichberg, Tannenplatz). 3. Mittelfristig sei ein neuer sozialer Brennpunkt, mit Auswirkungen auf das Gebiet zwischen Mähringerweg und Kelternweg, die Folge der höheren Verdichtung. Dies führe bei den Anwohnern zu einer erheblichen Verunsicherung. 4. Der vorgeschlagene Verdichtungsgrad verändert den Charakter und die Perspektive des Wohngebietes grundlegend und sei als unangemessen zu bezeichnen. 	<p>Die teilweise Erhöhung der Geschosshöhen von vier plus Staffelgeschoss auf fünf plus Staffelgeschoss bezieht sich lediglich auf die Bebauung entlang des zentralen Boulevards und den nördlich angrenzenden Weinbergweg. Die sonstigen Gebäude sollen auch weiterhin die Höhe von vier Geschossen plus Dachgeschoss nicht überschreiten. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an diesen Stellen um ein Vollgeschoss zu erhöhen, da der Boulevard mit 28 m und der Weinbergweg mit 23 m Breite sehr großzügig dimensioniert sind.</p> <p>Der angesprochene Baukörper mit 8 Geschossen soll sich als städtebaulicher Akzent im Bereich der Kreuzungssituation von Weinbergweg und Mähringer Weg gezielt von der umgebenden Bebauung abheben. Die obersten beiden Geschosse dieses Baukörpers müssen sich jedoch unterordnen und dürfen eine Grundfläche von maximal 60% der überbaubaren Fläche - und somit der darunter liegenden Geschosse - nicht überschreiten.</p> <p>Die Umnutzung des Areals der ehemaligen Hindenburgkaserne in ein urbanes Wohnquartier bietet die große Möglichkeit, neuen und attraktiven Wohnraum in bester Lage zu entwickeln. Im Sinne einer nachverdichtenden Innenentwicklung ist das Areal durch seine Lage und die Anbindung im ÖPNV für die Entwicklung eines dichten Stadtquartiers prädestiniert. In Ulm besteht eine hohe, lokale Nachfrage nach Wohnraum, der sich an dieser Stelle in Teilen decken lässt. Die baulichen Strukturen der umgebenden Bebauung des alten Eselsbergs stammen aus den 60er Jahren. Eine solche Bebauung lässt sich heutzutage nicht mehr mit der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Einklang bringen. Die städtebauliche Struktur und das großzügige</p>

	<p>Angebot an Frei- und Grünflächen innerhalb des neuen Stadtquartiers sichern für die Bewohner eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.</p> <p>Die Bedenken, dass das Stadtquartier "Am Weinberg" mittelfristig zu einem neuen sozialen Brennpunkt werden könnte, sind aus Sicht der Stadt Ulm nicht nachvollziehbar.</p>
<p><u>Private Einwendung 2, Schreiben vom 31.08.2017 (Anlage 6.18)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Am Weinberg“ werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das vorgesehene Hochhaus Ecke Weinbergweg/ Mähringerweg sei mit acht Stockwerken zu hoch angesetzt. 2. Im Erdgeschoss des Hochhauses fehle der Café-Bereich als Einladungsoption an die außerhalb des Areals lebende Bevölkerung. 3. Das wuchtige, achtstöckige Hochhaus stehe der Planungsabsicht, das Areal in das vorhandene Wohngebiet Eselsberg zu integrieren, entgegen. <p>Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes im Bürgerzentrum Eselsberg konnte vom Bauamt der Stadt Ulm keine endgültige Mitteilung über die Gestaltung und Nutzung des Eckgrundstücks Weinbergweg/ Mähringerweg gemacht werden. Es hieß jedoch ausdrücklich, gerade die Eckbebauung solle eine „einladende“ Gestaltung erfahren, um von den anderen am Eselsberg Wohnenden positiv angenommen zu werden; es sollte auch der Wunsch der Betrachter wecken, das Areal näher zu erkunden. Gerade die Eckbebauung sollte eine Einladung an Alle ausstrahlen, so dass von einem „Café“ die Rede war, sowie zu diesem hinaufführenden Stufen. Festlegen wollte man sich nicht, aber die Einladungsoption wurde in den Raum gestellt und hätte bei den Betrachtern großen Anklang gefunden.</p> <p>Die Erstellung eines achtgeschossigen Blockes an ebendieser Stelle ruft Entsetzen hervor. Das Gebäude schließe mit dem Straßenverlauf ab, Treppen seien nicht mehr denkbar, und von einem</p>	<p>Der angesprochene Baukörper soll sich mit 8 Geschossen als städtebaulicher Akzent im Bereich der Kreuzungssituation von Weinbergweg und Mähringer Weg gezielt von der umgebenden Bebauung abheben. Die obersten beiden Geschosse dieses Baukörpers müssen sich jedoch unterordnen und dürfen eine Grundfläche von 60% der überbaubaren Fläche - und somit der darunter liegenden Geschosse - nicht überschreiten.</p> <p>Die tatsächliche Erdgeschossnutzung des Baukörpers kann im Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Es wird jedoch festgesetzt, dass im Bereich des 8-geschossigen Baukörpers eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist, wodurch eine gewerbliche Nutzung erzwungen wird. Ein Café ist an dieser Stelle somit eine zulässige Nutzung.</p> <p>Die im Rahmen der Bürgerinformation kommunizierte Vorstellung der städtebaulichen Zielsetzung für die Übergangs- bzw. Eingangssituation Weinbergweg Ecke Mähringer Weg ist weiterhin Bestand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung erhöhte Baukörper an dieser Stelle soll sich gezielt abheben und städtebaulich die Adresse des neuen Quartiers „Am Weinberg“ markieren.</p> <p>Im Erdgeschoss des Baukörpers soll eine gastronomische oder anderweitig öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzung</p>

<p>Café-Ambiente könne keine Rede mehr sein. Die Höhe des Blockes sei fatal; das Gebäude rage mit den acht Stockwerken weit über die anderen Häuser des Areals hinaus, übertreffe auch mit bis zu vier Stockwerken die Umgebung. Ein „Einfügen“ in das gegebene Wohnumfeld sei nicht erkennbar.</p> <p>Es wird an Aussagen ehemaliger Gemeinderäte erinnert, die im Hinblick auf die Biberacherstraße in Wiblingen sagten, dass „so“ nie wieder gebaut werden dürfe. Wenn wieder so dicht wie nun geplant gebaut werde, dann sollte eine ansprechende Gestaltung im Vordergrund stehen, die dem guten und positiv wirkenden Wohnumfeld entspricht und ein Wohlfühlen für alle anstrebe. Der Einwendende möchte nicht, dass sich die in das Areal Einziehenden oder die in der Umgebung Wohnenden benachteiligt fühlen und urteilen „mit uns kann man es ja machen“. Es würde begrüßt werden, wenn die erhobenen Einwendungen zu einem neuen Überdenken des Planes zur Eckbebauung des Areals Weinbergweg/ Mähringerweg und zu einer Änderung beitragen könnten.</p>	<p>angesiedelt werden. Ziel ist es an dieser Stelle, in unmittelbarer Nähe zur neuen Straßenbahnhaltestelle, einen attraktiven und lebendigen Ort zu schaffen, der Besucher und Bewohner ins neue Quartier einlädt.</p> <p>Der gezogene Vergleich mit den Gebäuden in der Biberacher Straße in Wiblingen oder anderen stadträumlichen Situationen aus dieser Zeit kann nicht nachvollzogen werden. Mit der im Vergleich zur umgebenden Bebauung erhöhten baulichen Dichte wird das Ziel verfolgt, ein neues urbanes Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, dass ähnliche Strukturen und städtische Qualitäten aufweist, wie die Ulmer Kernstadt.</p>
---	--



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4589
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 4589
baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
89070 Ulm

via Email

Aktenzeichen
Infra I 3 Az.: 45-60-00//
V-112-17-BBP

Bearbeiter/-in
Herr Golinski

Bonn,
24.08.2017

BETREFF **Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weinberg“; Stadt Ulm**
hier: TÖB-Beteiligung der Behörden – Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG 1. Ihr Schreiben vom: 19.07.2017
Ihr Zeichen: SUB I-Ka

ANLAGE - / -

Sehr geehrter Herr Kastler,

die Belange der Bundeswehr sind berührt aber bei Einhaltung der geplanten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.

Gegen die im Betreff angegebene Maßnahme bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, bis zu einer maximalen Bauhöhe von 30,00 m über Grund, keine Bedenken.

Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Golinski

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/GS/Sn/Hu

Ulm, 21.08.2017
Nst.: 6626

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie in
SUB IV

SUB I – Herr Kastler

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Am Weinbergweg“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Die abwasertechnische Erschließung ist nur bei Gebäuden möglich, die an öffentliche Flächen angrenzen. Bei Gebäuden verschiedener Eigentümer auf Privatgrundstücken sind die Anschlussleitungen als Private Entwässerungsleitungen zu errichten und betreiben.

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.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

In diesem großen Baugebiet sind mindestens zwei Containerstandorte für Glas und Altkleider einzuplanen. Unsere Standortvorschläge sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

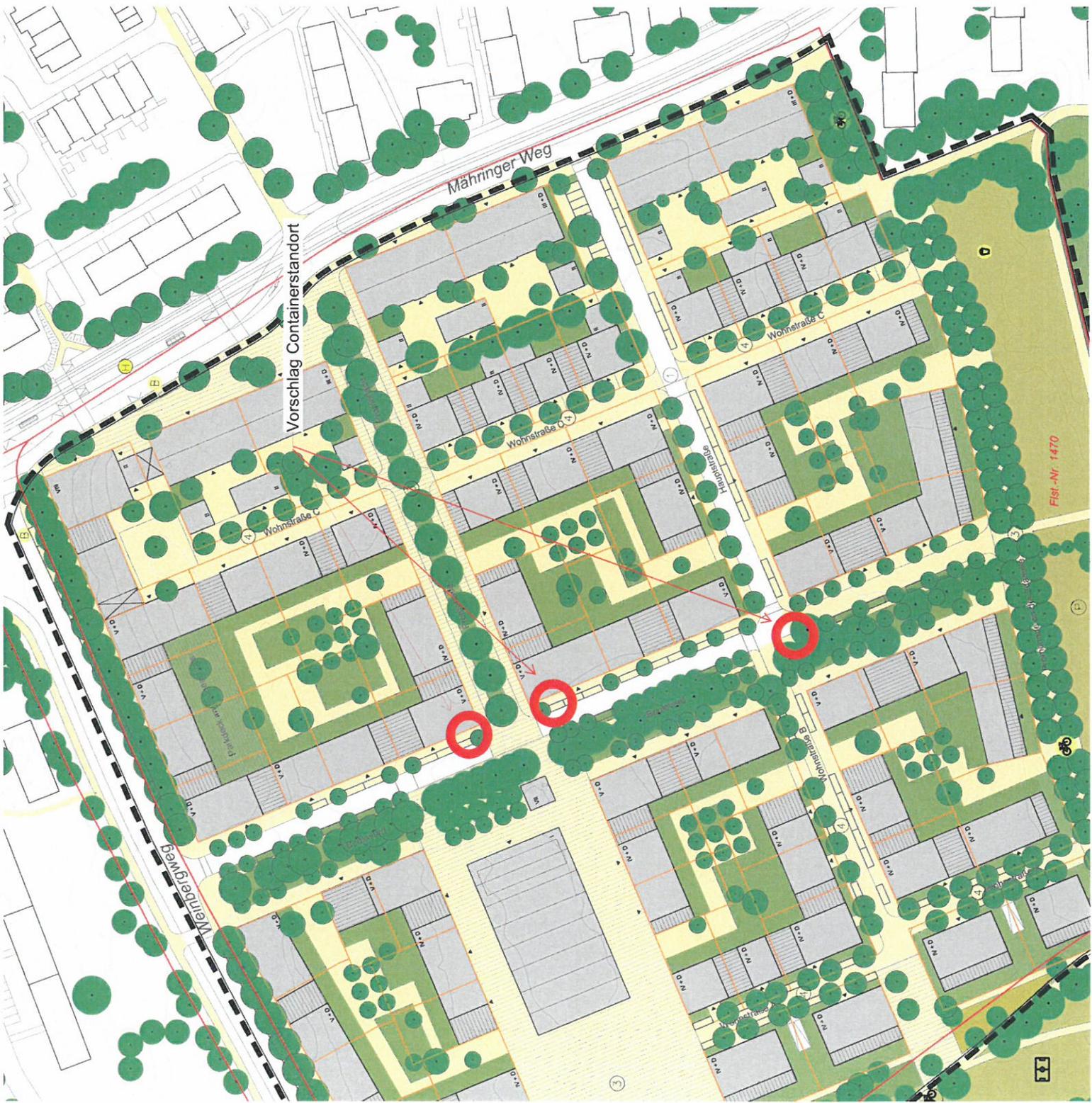
Die Straßenführung muss so ausgebaut werden, dass für die Sammelfahrten der Müllabfuhr keine Rückwärtsfahrten notwendig sind.

i.A.


Chericoni

Anlage:

- Plan mit Standortvorschläge Container





ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchener Straße 2

89070 Ulm

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 19.07.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 29.08.2017
BETRIFFT SUB I - Ka; Bebauungsplan „Am Weinberg“

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 31. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

Sehr geehrter Herr Kastler,

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 Technik 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:

Gegen den Bauungsplan haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im betroffenen Bereich teilweise TK-Linien der Telekom befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Versorgung der 3 bestehenden Gebäude), sowie im nördlichen Bereich entlang des Weinbergweges auf öffentlichem Grund (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 32 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgarter		
ONB	Ulm	ASB	5
Bemerkung:		VSB	731B
		Name	Mess, Ruben PT122
		Datum	29.08.2017
		Sicht	Maßstab
			Blatt
			Lageplan

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. U 4, Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

MF Fr. Wöhler

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

FUG
FERNWÄRME ULM

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm

Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm

Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
31.07.2017

Bebauungsplan „Am Weinberg“, Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan Am Weinberg von Seiten der FUG keine Einwände.

Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Sollte dies der Fall sein, so bitten wir um frühestmögliche Einbeziehung für o. g. Erschließungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. A. i. A.



M. Reiser



T. Nagel



IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

15. August 2017

Bebauungsplan „Am Weinberg“

Frühzeitige Anhörung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Asdonk



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 03. Nov. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB IV

**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung****Bebauungsplan „Am Weinberg“**

30. August 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen: SUB I -Ka
Unser Zeichen: mae.pl
BB17br3201.docx

wir begrüßen es, dass diese innenstadtnahe Konversionsfläche „Am Weinberg“ nun in der Planungshoheit der Stadt Ulm liegt und dort ein urbaner Wohnstandort mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen Ziel der Stadtplanung ist.

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

Am Standort sind künftig überwiegend Wohnnutzungen aber auch nicht störende Gewerbebetriebe – die zum Teil auch im Handwerk zu finden sind - vorgesehen. Für ein gutes Miteinander dieser Nutzungen, halten wir neben der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ die Ausweisung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6 a Baunutzungsverordnung für geeignet. Dies deshalb, weil im § 6a Abs. 4 Ziff. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden kann, dass „ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist“. Würde nur ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt, ist die Entwicklung hinsichtlich der künftigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe offen und es ist zu befürchten, dass sich ausschließlich Wohnnutzung verfestigt. Aus unserer Sicht ist aber die Fläche „Am Weinberg“ für Ansiedlungen/Verlagerungen von kleinen nicht störenden Handwerksbetrieben durchaus geeignet und sollte auch für diese zur Verfügung stehen.

Handwerkskammer
Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulminfo@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.deSparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULMVolksbank Ulm-Biberach
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Wir bitten, die Interessen der Handwerksbetriebe bei der Aufstellung und Nutzungsfestlegung dieses Bebauungsplans insoweit zu berücksichtigen, dass eine entsprechende Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Ziff. 4 BauNVO erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser

Dipl.-Ing. (FH)

Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. U 4. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

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

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:

33. 216/621.13

1. August 2017

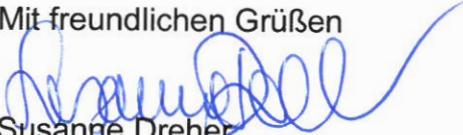
Bebauungsplan „Am Weinberg“

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach Durchsicht der Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.

Bezüglich der vorhandenen Altlasten (Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne) und der zu erwartenden Immissionen (von der zukünftigen Straßenbahntrasse) sind die erforderlichen bzw. empfohlenen Maßnahmen aus der Begründung zum Bebauungsplan im Vorentwurf einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Susanne Dreher

Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm

0731 185-0
Direktanschluss siehe oben
Internet: www.alb-donau-kreis.de

 **Besuchszeiten**

Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr
Do 08:00 - 17:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Zahlungsempfänger:
Kreiskasse Alb-Donau-Kreis 
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24
BIC: SOLADES1ULM




Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: Steffen Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail s.layer@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 07.08.2017

Bebauungsplanverfahren „Am Weinberg“ der Stadt Ulm
Ihr Schreiben vom 19.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

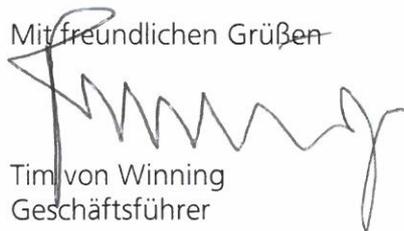
Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Sonderbaufläche (Bund) dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Tim von Winning
Geschäftsführer

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 4. August 2017 13:50
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung vom 19.7.2017 zum Bebauungsplan Am Weinberg, Ulm
Anlagen: 170803 Ulm Am Weinberg Stellungnahme Kriminalprävention.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

Übergänge von Geh- und Radwegen in Fahrbahnen sollten so gestaltet werden, dass Wartepflichten klar erkennbar werden und zudem das unerlaubte Befahren durch Kfz verhindert wird.

Am Beginn/Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.

Leider enthält der ausgelegte Planungsstand noch keine konkreten Angaben zur Lage der Tiefgaragenzufahrten. Wir raten vorab zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47

89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (**Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt**)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM

REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 03.08.2017

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

Anhörung Bebauungsplan Am Weinberg Ulm

Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,
bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohnumgebung signalisiert, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen nicht für die Wohnumgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Wohnumfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

So wäre es von Vorteil, wenn im auch auf die Ansiedelung von Kleingewerbe (div.

Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Büros etc.) hingewirkt werden könnte.
Gerade diese Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

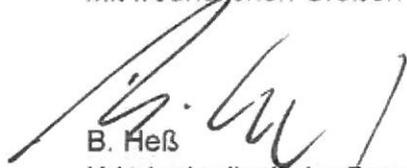
Auch die eigenständige Lebensführung wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden. Auch kann ist eine zu sehr verdichtete Bepflanzung zu Unbehagen führen.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

Tübingen 14.08.2017

Name Sandra Kreuzer

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen 21-15/2511.2- 2101.0/150/19
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 19.07.2017

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Am Weinberg**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.**
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

gez.
Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/150/19

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Per E-Mail: info@alb-donau-kreis.de

und

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Per E-Mail: sekretariat@rvdi.de
CC: martin.samain@rvdi.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 14.08.2017
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

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

Tübingen 31.08.2017

Name Dr. Doris Schmid

Durchwahl 07071 757-2415

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

Per Mail



Bebauungsplan „Am Weinberg“ in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des oben genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Wir weisen jedoch auf das benachbarte Fort „Unterer Eselsberg“ (KD § 28 DSchG) und auf das im Plangebiet befindliche Vorfeld des Forts (Grünfläche), das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, da diese Fläche Bestandteil des Kulturdenkmals ist.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Wir verweisen generell auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. „Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.“

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen
Gez.

Dr. Doris Schmid

Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

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., 23.08.17
Durchwahl (0761) 208-3000
Name: Isabel Rupf
Aktenzeichen: 2511 // 17-07635

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Am Weinberg", Stadtkreis Ulm, (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, 7526 Ulm-Nordost)

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben Az.: SUB I - Ka vom 19.07.2017

Anhörungsfrist 01.09.2017

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

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation, die teilweise von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Isabel Rupf

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 17. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Kopie an
SUB III

Telefon: 0731 / 17608-17
Telefax: 0731 / 17608-3917
E-Mail: martin.samain@rvdi.de
Homepage: www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen: SUB I - Ka
Ihr Schreiben vom: 19.07.2017
Unser Zeichen: Sam
Datum: 16.08.2017

Bebauungsplan "Am Weinberg", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

SUB V-287/17-Si

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

15.08.2017
Nst.: 6048

SUB I

Kopie an SUB III

Bebauungsplan "Am Weinberg" ehemalige Hindenburgkaserne

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

Die in Kapitel 5.1 des Artenschutzfachlichen Gutachtens genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzung aufzunehmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass vor einer Veränderung der Bausubstanz alle Gebäude nochmals entsprechend kontrolliert werden.

Zur Sicherstellung und qualifizierten Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen sollte auch die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung textlich festgesetzt werden.

Die mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.

Unsere Empfehlung:

Aufgrund der großflächigen Grünflächen im geplanten Baugebiet und der angrenzenden Grünflächen im Bereich Fort Unterer Eselsberg bietet sich für die Grünplanung die große Chance modelhafte Grünflächen mit hoher biologischer Vielfalt zu gestalten.

Diese Chance kann einen wirkungsvollen Beitrag zum Thema "Kommune für biologische Vielfalt" leisten.

Wasserrecht

Im Bereich des Gebäudes 49 befinden sich zwei unterirdische Tankanlagen für Heizöl (2 x 60.000 Liter). Diese Anlagen sind vor dem Ausbau von einem Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen. Die ordnungsgemäße Stilllegung ist von einem Sachverständigen bestätigen zu lassen und der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Münchner Str. 4, 89070 Ulm vorzulegen.

Auch der Ausbau der bereits stillgelegten Tankanlagen (z.B. ehemalige Tankstelle bei Geb. 28) ist zu dokumentieren und der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht nachzuweisen.

Aus den Aufgabenbereichen Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.

Simon



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH

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

Stadt Ulm
SUB - Herr Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

Asset-Management & Planung/Projektierung
N 11
Wolfgang Daubner
Telefon 0731 166-10 85
Telefax 0731 166-18 19
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

07.08.2017

Bebauungsplan "Am Weinberg"

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Kastler,

der Bebauungsplan „Am Weinberg“ in Ulm wurde auf Belange der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Im ausgewiesenen Bereich ist die Versorgung mit Strom und Trinkwasser aus den bestehenden bzw. angrenzenden Versorgungsnetzen möglich.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass zwei Standorte und eventuell auch ein dritter für Trafostationen vorgesehen werden müssen. Die Maße der 1. Trafostation 6 x 3 Meter (Platzbedarf 8 x 5 Meter), der 2. Trafostation 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter) und eventuell der 3. Trafostation ebenfalls 2 x 3 Meter (Platzbedarf 4 x 5 Meter).

Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme in den Bebauungsplan möchten wir deshalb bitten.

Wir bitten Sie dies zu beachten und bitten um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.


Hans-Peter Peschl

i. A.


Thomas Deubler

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Seite 1 von 1



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2015> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2015> www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A0_QF Darstellungsmo-
 Name: Baier Heidi Abt.:

Maßstab: 1 : 500





Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Herr Heinrich Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 275143

Datum
23.08.2017

Seite 1/1

Bebauungsplan "Am Weinberg "

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

89075 Ulm

8075 Ulm

Bürgerservice Bauen, Stadt Ulm
Münchnerstrasse 2
89073 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 29. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

23.8.2017

Kopie an SUB IU

Verdichtete Bebauung auf dem Areal der ehemaligen Hindenburgkaserne

hier: Einwendungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Czisch,
 sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen am Kelternweg und sind deshalb von der Planung im Bereich der Hindenburgkaserne betroffen. Der bisherige vom Stadtrat genehmigte Bebauungsplan sah eine Überbauung mit maximal 4,5 Geschossen vor. Damit wird es möglich, auf vergleichsweise kleinem Raum für ca. 2000 Bürgerinnen und Bürger Wohnraum zu schaffen.

Nun hat die Bauverwaltung eine verschärfte Verdichtung vorgeschlagen - mit 5,5 Geschossen anstelle der 4,5 Geschosse. Zusätzlich ist auch ein Hochhaus mit 8 Geschossen geplant. Dagegen erheben wir die folgenden Einwendungen:

1. Bisher sind in der Nachbarschaft sehr viel kleinere Baukörper und geringere Ausnutzungsziffern angesiedelt. Völlig unpassend ist das geplante Hochhaus in dieser Umgebung.
2. In der Vergangenheit hat die Stadt Ulm schon negative Erfahrungen mit hochverdichteten Bebauungen am Stadtrand gesammelt (z.B. Eichberg, Tannenplatz).
3. Mittelfristig ist ein neuer sozialer Brennpunkt, mit Auswirkungen auf das Gebiet zwischen Mähringerweg und Kelternweg, die Folge der höheren Verdichtung. Dies führt bei den Anwohnern zu einer erheblichen Verunsicherung.
4. Der vorgeschlagene Verdichtungsgrad verändert den Charakter und die Perspektive des Wohngebietes grundlegend und ist als unangemessen zu bezeichnen.

Wir bitten um nüchterne Abwägung unserer Einwendungen und verbleiben
 mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 29. August 2017

89075 Ulm

An die

Stadt Ulm

Bürger Service Bauen

Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 31. AUG. 2017
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Betr.: Bebauungsplan „Am Weinberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Gegen den Bebauungsplan „Am Weinberg“ erhebe ich folgende

Einwendungen

1. Das vorgesehene Hochhaus Ecke Weinbergweg/Mähringerweg ist mit acht Stockwerken zu hoch angesetzt.
2. Im Erdgeschoß des Hochhauses fehlt der Cafe-Bereich als Einladungsoption an die außerhalb des Areals lebende Bevölkerung.
3. Das wuchtige, achtstöckige Hochhaus steht der Planungsabsicht, das Areal in das vorhandene Wohngebiet Eselsberg zu integrieren, entgegen.

Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes im Bürgerzentrum Eselsberg konnte vom Bauamt der Stadt Ulm keine endgültige Mitteilung über die Gestaltung und über die Nutzung des Eckgrundstücks Weinbergweg/Mähringerweg gemacht werden. Es hieß jedoch ausdrücklich, gerade die Eckbebauung solle eine „einladende“ Gestaltung erfahren, um von den anderen am Eselsberg Wohnenden positiv angenommen zu werden; es sollte auch den Wunsch der Betrachter wecken, das Areal näher zu erkunden. Gerade die Eckbebauung sollte eine Einladung an Alle ausstrahlen, so daß von einem „Cafe“ die Rede war sowie zu diesem

hinaufführender Stufen. Festlegen wollte man sich nicht, aber die Einladungsoption wurde in den Raum gestellt und fand bei uns Betrachtern großen Anklang.

Als ich nun von der Erstellung eines achtgeschossigen Blockes an ebendieser Stelle erfuhr, war ich entsetzt! Das Gebäude schließt mit dem Straßenverlauf ab, Treppen sind nicht mehr denkbar, und von einem Cafe-Ambiente kann keine Rede mehr sein.

Die Höhe des Blockes ist fatal; das Gebäude ragt mit den acht Stockwerken weit über die anderen Häuser des Areals hinaus, übertrifft auch mit bis zu vier Stockwerken die Umgebung. Ein „Einfügen“ in das gegebene Wohnumfeld ist nicht erkennbar.

Hier ist an Aussagen ehemaliger Gemeinderäte zu erinnern, die im Hinblick auf die Biberacherstraße in Wiblingen sagten, daß „so“ nie wieder gebaut werden dürfe. Wenn wieder so dicht wie nun geplant gebaut wird, dann sollte eine ansprechende Gestaltung im Fordergrund stehen, die dem guten und positiv wirkenden Wohnungsumfeld entspricht und ein Wohlfühlen für Alle anstrebt. Ich möchte nicht, daß sich die in das Areal Einziehenden oder die in der Umgebung Wohnenden benachteiligt fühlen und urteilen „mit uns kann man es ja machen“.

Ich würde es begrüßen wenn meine Einwendungen zu einem neuen Überdenken des Planes zur Eckbebauung des Areals Weinbergweg/Mähringerweg und zu einer Änderung beitragen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

