

AZ: 1404-17-30

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
 Umwelt, Baurecht
 Münchner Straße 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 09. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

08. März 2018

Bebauung „Adolf-Kolping-Platz 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem zu bebauenden Gelände befindet sich rückwärtig das denkmalgeschützte Gartenhaus (511), ein ‚Altbestand‘ von der Glöcklerbastion oder ‚Regimentschultheiß‘, das in der ‚Gartengeschichte Ulms‘ durchaus eine Rolle spielt.

Im veröffentlichten Plan des Bauvorhabens grenzt ein kleineres Gebäude unmittelbar an das historische Gartenhaus an. Damit aber ein Denkmal als solches auch klar erkennbar bleibt und wirksam zur Geltung kommt, sollte es nicht von anderen ‚Anbauten‘ umgeben bzw. verstellt sein.

Es wäre wünschenswert, wenn bei dem Bauvorhaben auch auf das denkmalgeschützte Gartenhaus Rücksicht genommen und dem Gebäude genügend Raum entgegen gebracht werden würde.

Mit freundlichen Grüßen

D/ Stadtarchiv
 - Herrn Prof. Dr. Wettengel

09.März 2018

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 14. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Mf. Sc 2 10 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5

Stellungnahme und Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren.

Als Eigentümer und Verwaltungsbeirat der WEG Promenade möchte ich und auch im Namen der Miteigentümer,

Einwendungen gegen das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 erheben.

Wir beantragen hiermit das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Parkplätze

Die Argumentation der Stadtverwaltung bezüglich der Parkplätze (Bericht SWP vom 16.02.18) ist für uns nicht nachvollziehbar.

Dass Angestellte und Betreuer der Einrichtung, sowie Studenten, nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sein sollen ist wirklich „blauäugig“.

Die Realität wird auch in diesem Fall anders aussehen!

Die im Bereich Promenade, Henkersgraben und den umliegenden Straßen ohnehin schon katastrophale Parksituation wird sich dadurch noch verschärfen. Bereits jetzt kommen Anwohner nicht mehr aus ihren Garagen und Rettungsfahrzeugen sind die Zufahrten blockiert!

In vorangegangenen Gesprächen mit Vertretern der St. Elisabeth Stiftung, wurden wir zum Thema „Schaffung von Parkplätzen/Bau einer Tiefgarage“ mit der Begründung „...es müsse sich rechnen!“, abgefertigt.

So kristallisiert sich aus einem "scheinbar" gemeinnützigen Projekt, doch eher ein kommerzielles Nutzungskonzept heraus. Unserer Meinung nach wird hier ein Präzedenzfall für Investoren geschaffen!

Es wird ganz offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen.

Flachdachbereiche

Im Bebauungsplan ist keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2 (s. Anlage): "*Die Flachdachbereiche sind **mit Ausnahme der Flächen für Terrassen** extensiv zu begrünen...*"

Dieser Nebensatz ist daher zu streichen.

Gebäudehöhe

Im Bauvorhaben der St.Elisabeth-Stiftung sind 13 Plätze für betreute Wohngruppen, für behinderte Kinder und Jugendliche (im 1. und 2. OG) und 19 Studentenappartments (in den 3 darüberliegenden Etagen) geplant. Aus einem früheren Gespräch mit einem Vertreter der Stiftung sollen die Appartements rein kommerziell genutzt werden und könnten aus diesem Grund anzahlmäßig nicht reduziert werden. Folglich müsse das Gebäude so hoch werden.

Im Bauplan ist die Höhe mit 18,45 m angegeben. Das Gebäude soll daher schon höher werden als das angrenzende Gebäude der Fa. Munk.

Das wird entschieden zu hoch und wird von uns so nicht akzeptiert.

Zusätzlich wird in der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (untern 1.2.2, s. Anlage) die zulässige Oberkante des Gebäudes auf 499,50 m ü NN festgesetzt.

Somit werden von vornherein nochmals 0,65 m mehr eingeplant, mit der Begründung: "*Zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung*". Es ist unverständlich und unersichtlich weshalb das so ist. Hier wird augenscheinlich bereits mit einer Höhe von 19,10 m geplant.

Dies können wir so nicht akzeptieren und bitten diesen Passus zu streichen!

Gebäudetiefe/Bauverbot:

Zwischen den Bestandsgebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht eine ausgewiesene Bauverbotszone (Plan Nr. 110.4/34) über die sich einfach hinweggesetzt würde.

Das Gebäude in der geplanten Ausführung ragt dann um mehrere Meter in diese Zone hinein. Durch diese extremen Ausmaße in Höhe und Tiefe auf engstem Bereich, würde die Wohnqualität in unserer Wohnanlage erheblich beeinträchtigen und den Wert unserer Immobilien in unvorhersehbarem Maße mindern.

Als Anregung wäre es vielleicht sinnvoll, wenn die Damen und Herren der Stadtverwaltung und des Stadtrates einen Lokaltermin vereinbaren und nicht nur vom Schreibtisch aus Entscheidungen treffen würden.

Das Auge des Betrachters sieht mehr.

Vielleicht stellen Sie sich einfach vor Sie würden selbst dort wohnen. Dann würde die sogenannte "Innerstädtische Verdichtung" ein anderes Gesicht bekommen und Sie würden dann die Dinge mit anderen Augen sehen und unsere Anliegen verstehen!

Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn.

Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Mit freundlichem Gruß

Anlage

12. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 21a BauNVO)

12.1. 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

12.2. **OK=499,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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

13.1. g geschlossene Bauweise

13.2. a abweichende Bauweise

13.2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne einen seitlichen Grenzabstand zum Flurstück Nr. 527/1/0 zulässig.

14. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

14.1.  Baugrenze

14.2.  Baugrenze im Erdgeschoss

14.2.1. Fluchtstreifen, aufstehende Erschließungstreppen sowie Stützmauern sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

15. **VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

15.1.  Verkehrsflächen

16. **ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

16.1.  Erhalt von Bäumen

4.3. **Hinweis zur Denkmalpflege**

Sollten bei Erdbearbeitungen Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Addr. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Beuglädung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

4.4. **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergerdung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationschrift "Erhaltung fruchtbarer, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

Übersichtsplan
 Maßstab 1 : 2500

 Planungsbereich

Planbereich	Plan Nr.
110.4	62

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Adolph-Kolping-Platz 5"

1.7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.7.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1.7.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudetypen
 - 1.7.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Arten der beulichen Nutzung
 - 1.7.4.  Vorhaben- und Erschließungsplan
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der beulichen Nutzung	max. zulässige Grundflächenzahl
Bauweise	Füßschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ORTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

- 2.1. Dachgestaltung
- 2.1.1. FD = Flachdach
- 2.1.2. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen ebenfalls zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 10 cm.
- 2.2. Weidenanlagen
- 2.2.1. Weidenanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Höhe von maximal 0,6 m nicht überschreiten.
- 2.2.2. Sicht bewegende Weidenanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Maßstab 1 : 200

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

Plan Nr. 110.4 / 34 gen. d. Erlass des RP Nordw. vom 20.07.1957 Nr. 15 Ho-2206-115-Ulm/1

Gefertigt:
Ulm, den 08.07.2018
Büro für Stadtplanung
Zini & Häußler GmbH

Für die Verkettsplanung:
Hauptabteilung
Verkettsplanung, Grünflächen, Vermessung

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses
in der Südwespresse (Ulmer Ausgabe)
vom
und im Internet (www.ulm.de)

Als Satzung ausgeteilt:
Ulm, den
Bürgermeisteramt

Öffentliche Bekanntmachung
des Auslegungsbeschlusses
in der Südwespresse (Ulmer Ausgabe)
vom
und im Internet (www.ulm.de)

Veröffentlichung in der
Südwespresse (Ulmer Ausgabe)
vom
und im Internet (www.ulm.de)

Als Entwurf gem. § 3 (2)
BauGB ausliegt
vom bis

In Kraft getreten am
Ulm, den
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Als Satzung gem. § 10 BauGB und als
Satzung gem. § 74 LBO vom Gemeinderat
beschlossen am

Die Bundes- und landesrechtlichen
Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER BEBAUUNGSPLANES SIND:

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- DI E BAUUNZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- DI E LANDESBBAUORDNUNG (LBO)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GSBl. S. 368, bei S. 416)
 - zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GSBl. S. 501)
- DI E PLANZUCHENVERORDNUNG (PlanZVO)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. MK 1 Kemptel 1 (§ 7 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Studentenwohnungen
- Wohnungen für betreutes Wohnen

1.1.2. MK 2 Kemptel 2 (§ 7 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind:

- Wohnungen für betreutes Wohnen

1.1.3. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten (wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 I der Gewerbeordnung sowie Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.4. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.5. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.3. Muldenbänker

Die offene Unterbindung von Muldenbänken ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

2.4. Freiflächengestaltung

Die nicht durch Gebäude überdachten Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.4.2. Zum Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.5. Abstandsfächen

2.5.1. Die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Teilen der Abstandsfächen können entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

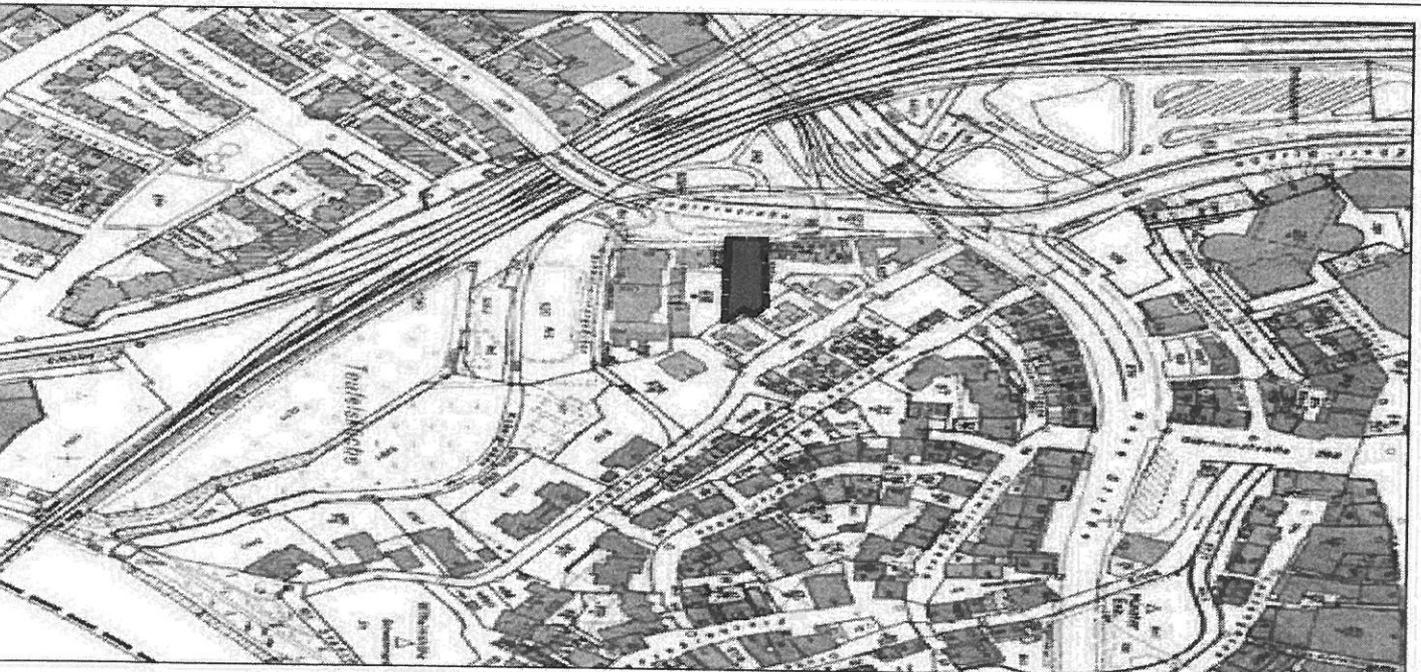
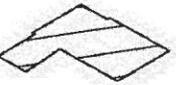
3.1. BAUDENKMAL

3.1.1. **D** Baudenkmal - Gartenhaus zweigeschossiger Putzbau auf etwa quadratischem Grundriss

4. HINWEISE

4.1. **±** z. B. 480,09 m bestehende Höhen über NN (im neuen System)

4.2. bestehende Bebauung



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 14. MRZ. 2018
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Anlage 7.3 zu GD 226/18

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt Baurecht

Münchner Straße 2
89073 Ulm

14.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5 Stellungnahme und Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 erheben wir als unmittelbar angrenzende Anwohner Einwendung und beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Die St. Elisabeth Stiftung plant den Bau eines Wohngebäudes für junge Menschen mit Behinderungen, sowie von 19 Studentenappartements. Der Presse entnehmen wir, dass ein integriertes Wohnprojekt für Studenten und behinderte Jugendliche entstehen soll. Allerdings sind nach dem vorliegenden Bauplan die Wohnbereiche für die behinderten Jugendlichen und die sonstigen Bewohner streng getrennt. Die geplanten Gemeinschaftsräume beschränken sich auf einen Gruppenraum im Keller bzw. Hochparterre der nicht in die Wohnbereiche integriert ist und nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung auch von Externen angemietet werden kann. Wo und wie Begegnungen stattfinden sollen ist uns ein Rätsel.

Parkplätze:

Für die Behindertenfahrzeuge, die Fahrzeuge der Mitarbeiter und die Studentenappartements wird kein einziger Stellplatz bereitgestellt. Auf eine Ablösung der nachzuweisenden Stellplätze verzichtet die Stadt Ulm. Die Argumentation der Stadtverwaltung ist naiv und unverständlich: erfahrungsgemäß besitzen die meisten der hier im Viertel wohnenden Studenten ein Auto. Die Studentenappartements dienen im Übrigen nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung rein kommerziellen Interessen. Das Objekt könne ansonsten nicht finanziert werden, eine Reduzierung der Zahl der Appartements komme aus diesem Grunde auch nicht in Frage. Ein gemeinnütziger Zweck ist für uns nicht zu erkennen. Für Investoren wird hier ein Präzedenzfall geschaffen und das öffentliche Baurecht ausgehebelt. Zwar haben die Bewohner des Adolph-Kolping-Platzes kein Anrecht auf einen Anwohnerparkausweis, da aber im Viertel Pro-

menade/Henkersgraben kaum kontrolliert wird, wird sich die ohnehin angespannte Parksituation weiter verschärfen.

Wir erwarten die Bereitstellung von Parkplätzen in ausreichender Anzahl.

Bauverbot:

Auf dem gesamten Grundstück zwischen den Gebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht Bauverbot. Das geplante Gebäude ragt mehrere Meter in diese Bauverbotszone. Wir fordern, dass die Bauverbotszone eingehalten wird.

Gebäudehöhe

Der Bauherr plant eine 5 ½ bzw. 6 -stöckiges Gebäude mit einer im Bauplan ausgewiesenen Höhe von 18,45 m. In der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter 1.2.2) wird die zulässige Oberkante auf 499,50 m ü. NN festgesetzt, also 19,10 m über dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes. Es ist vollkommen unüblich und nicht ersichtlich warum hier 0,65 m mehr eingeplant werden „zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung“. Der Verdacht liegt nahe, dass hier von vorneherein mit einer Höhe von 19,10 m geplant wird. Wir bitten, diesen Passus zu streichen!

Eine Aufwertung des Plangebietes ist aus Sicht der unmittelbaren Anwohner nicht gegeben, da das Projekt insgesamt überdimensioniert ist und unsere Wohnqualität sowie den Wert unserer Immobilien erheblich schmälert.

Begrünung Flachdach

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2: „Die Flachdachbereiche sind *mit Ausnahme der Flächen für Terrassen* extensiv zu begrünen ...“. Im Bebauungsplan selbst ist, mit Ausnahme des Gartengeschosses, keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche. Der Nebensatz „mit Ausnahme der Flächen für Terrassen“ ist daher unbedingt zu streichen.

Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn. Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Strasse 2

89073 Ulm

14-3-2018

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 20. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an
SUB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5
Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Miteigentümerin der WEG Promenade möchte ich mich
dem Schreiben von vom 9.3.2018
ebenfalls anschliessen und beantragen, das Vorhaben in dieser Form
nicht zu genehmigen. Die einzelnen Argumente hierzu wurden von
in ihrem Schreiben vom 14.3.2018 ausführlich
Erläutert.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 19. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

15. März 2018

Kopie an
SUB III

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5
Stellungnahme und Widerspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Miteigentümer der WEG Promenade
Widerspruch der Miteigentümerin
Kopie als Anlage) vollinhaltlich an.

schließe ich mich der Stellungnahme und dem
(Schreiben vom 09.03.2018 an Sie /

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

09.März 2018

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5

Stellungnahme und Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren.

Als Eigentümer und Verwaltungsbeirat der WEG Promenade möchte ich
und auch im Namen der Miteigentümer,

Einwendungen gegen das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 erheben.

Wir beantragen hiermit das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Parkplätze

Die Argumentation der Stadtverwaltung bezüglich der Parkplätze (Bericht SWP vom 16.02.18) ist für uns nicht nachvollziehbar.

Dass Angestellte und Betreuer der Einrichtung, sowie Studenten, nur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sein sollen ist wirklich „blauäugig“.

Die Realität wird auch in diesem Fall anders aussehen!

Die im Bereich Promenade, Henkersgraben und den umliegenden Straßen ohnehin schon katastrophale Parksituation wird sich dadurch noch verschärfen. Bereits jetzt kommen Anwohner nicht mehr aus ihren Garagen und Rettungsfahrzeugen sind die Zufahrten blockiert!

In vorangegangenen Gesprächen mit Vertretern der St. Elisabeth Stiftung, wurden wir zum Thema „Schaffung von Parkplätzen/Bau einer Tiefgarage“ mit der Begründung „...es müsse sich rechnen!“, abgefertigt.

So kristallisiert sich aus einem "scheinbar" gemeinnützigen Projekt, doch eher ein kommerzielles Nutzungskonzept heraus. Unserer Meinung nach wird hier ein Präzedenzfall für Investoren geschaffen!

Es wird ganz offensichtlich mit zweierlei Maß gemessen.

Flachdachbereiche

Im Bebauungsplan ist keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2 (s. Anlage): "*Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen extensiv zu begrünen...*"

Dieser Nebensatz ist daher zu streichen.

Gebäudehöhe

Im Bauvorhaben der St.Elisabeth-Stiftung sind 13 Plätze für betreute Wohngruppen, für behinderte Kinder und Jugendliche (im 1. und 2. OG) und 19 Studentenappartments (in den 3 darüberliegenden Etagen) geplant. Aus einem früheren Gespräch mit einem Vertreter der Stiftung sollen die Appartements rein kommerziell genutzt werden und könnten aus diesem Grund anzahlmäßig nicht reduziert werden. Folglich müsse das Gebäude so hoch werden.

Im Bauplan ist die Höhe mit 18,45 m angegeben. Das Gebäude soll daher schon höher werden als das angrenzende Gebäude der Fa. Munk.

Das wird entschieden zu hoch und wird von uns so nicht akzeptiert.

Zusätzlich wird in der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (untern 1.2.2, s. Anlage) die zulässige Oberkante des Gebäudes auf 499,50 m ü NN festgesetzt.

Somit werden von vornherein nochmals 0,65 m mehr eingeplant, mit der Begründung: "*Zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung*". Es ist unverständlich und unersichtlich weshalb das so ist. Hier wird augenscheinlich bereits mit einer Höhe von 19,10 m geplant.

Dies können wir so nicht akzeptieren und bitten diesen Passus zu streichen!

Gebäudetiefe/Bauverbot:

Zwischen den Bestandsgebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht eine ausgewiesene Bauverbotszone (Plan Nr. 110.4/34) über die sich einfach hinweggesetzt würde.

Das Gebäude in der geplanten Ausführung ragt dann um mehrere Meter in diese Zone hinein. Durch diese extremen Ausmaße in Höhe und Tiefe auf engstem Bereich, würde die Wohnqualität in unserer Wohnanlage erheblich beeinträchtigen und den Wert unserer Immobilien in unvorhersehbarem Maße mindern.

Als Anregung wäre es vielleicht sinnvoll, wenn die Damen und Herren der Stadtverwaltung und des Stadtrates einen Lokaltermin vereinbaren und nicht nur vom Schreibtisch aus Entscheidungen treffen würden.

Das Auge des Betrachters sieht mehr.

Vielleicht stellen Sie sich einfach vor Sie würden selbst dort wohnen. Dann würde die sogenannte "Innerstädtische Verdichtung" ein anderes Gesicht bekommen und Sie würden dann die Dinge mit anderen Augen sehen und unsere Anliegen verstehen!

Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn.

Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Mit freundlichem Gruß

Anlage

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	21. MRZ. 2018
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt Baurecht

Anlage 7.6 zu GD 226/18

Münchner Straße 2
89073 Ulm

19.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph-Kolping-Platz 5 Stellungnahme und Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 erheben wir als unmittelbar angrenzende Anwohner Einwendung und beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Die St. Elisabeth Stiftung plant den Bau eines Wohngebäudes für junge Menschen mit Behinderungen, sowie von 19 Studentenappartements. Der Presse entnehmen wir, dass ein integriertes Wohnprojekt für Studenten und behinderte Jugendliche entstehen soll. Allerdings sind nach dem vorliegenden Bauplan die Wohnbereiche für die behinderten Jugendlichen und die sonstigen Bewohner streng getrennt. Die geplanten Gemeinschaftsräume beschränken sich auf einen Gruppenraum im Keller bzw. Hochparterre der nicht in die Wohnbereiche integriert ist und nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung auch von Externen angemietet werden kann. Wo und wie Begegnung stattfinden soll ist uns ein Rätsel.

Parkplätze:

Für die Behindertenfahrzeuge, die Fahrzeuge der Mitarbeiter und die Studentenappartements soll kein Stellplatz bereitgestellt werden. Eine Ablösung ist nicht vorgesehen. Die Argumentation der Stadtverwaltung ist naiv und unverständlich, erfahrungsgemäß besitzen die meisten hier im Viertel wohnenden Studenten ein Auto. Die Studentenappartements dienen nach Aussage eines Vertreters der St. Elisabeth Stiftung rein kommerziellen Interessen. Das Vorhaben könne ansonsten nicht finanziert werden. Aus diesem Grund kann auch die Zahl der Appartements nicht reduziert werden. Ein gemeinnütziger Zweck ist nicht zu erkennen. Hier wird für Investoren ein Präzedenzfall geschaffen und das öffentliche Baurecht ausgehebelt. Die ohnehin angespannte Parksituation im Viertel Promenade/Henkersgraben wird sich weiterhin verschärfen. Zwar haben die Bewohner des Adolph-Kolping-

Platzes kein Anrecht auf einen Anwohnerparkausweis, aber hier im Viertel wird auch kaum kontrolliert.

Bauverbot:

Auf dem gesamten Grundstück zwischen den Gebäuden Adolph-Kolping-Platz und Promenade besteht Bauverbot. Das geplante Gebäude ragt mehrere Meter in diese Bauverbotszone.

Gebäudehöhe

Der Bauherr plant eine 5 ½ bzw. 6 -stöckiges Gebäude mit einer im Bauplan ausgewiesenen Höhe von 18,45 m. In der Begründung (unter 6.2) und der textlichen Festlegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter 1.2.2) wird die zulässige Oberkante auf 499,50 m ü. NN festgesetzt, also 19,10 m über dem Niveau des Adolph-Kolping-Platzes. Es ist vollkommen unüblich und nicht ersichtlich warum hier 0,65 m mehr eingeplant werden „zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung“. Der Verdacht liegt nahe, dass hier von vorneherein mit einer Höhe von 19,10 m geplant wird. Wir bitten, diesen Passus zu streichen!

Eine Aufwertung des Plangebietes ist aus Sicht der unmittelbaren Anwohner nicht gegeben, da das Projekt insgesamt zu monströs ausfällt und unsere Wohnqualität sowie den Wert unserer Immobilien erheblich schmälert.

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 2.1.2: „Die Flachdachbereiche sind *mit Ausnahme der Flächen für Terrassen* extensiv zu begrünen ...“. Im Bebauungsplan selbst ist keine Terrasse vorgesehen, sondern lediglich intensiv begrünte Flachdachbereiche. Der Nebensatz „mit Ausnahme der Flächen für Terrassen“ ist daher zu streichen.

Das Bauvorhaben Adolph-Kolping-Platz 5 beeinträchtigt uns in erheblichem Maße und verletzt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und unsere Rechte als Grundstücksnachbarn. Wir beantragen, das Vorhaben in dieser Form nicht zu genehmigen.

Mit freundlichem Gruß

Ulm, den 22.03.2018

Bürgerservice Bauen der

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Str. 2

Zimmer 0.001

Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 23. MRZ. 2018
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Bebauungsplan Ulm, Adolph-Kolping-Platz Nr. 5

Widerspruch wegen der Stellplätze

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich lege ~~Wid~~erspruch ein, dass der Neubau der Elisabeth-Stiftung auf dem Grundstück des Adolph-Kolping-Platz Nr. 5 ohne Tiefgaragenstellplätze gebaut werden soll.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Tiefgaragenstellplatz 60.000,-- bis 70.000,-- € kosten soll. Ich glaube kaum, dass die Firma Munk im direkt daneben liegenden Gebäude so viel Geld pro Stellplatz investiert hat.

Wer garantiert denn, dass die Kinder und behinderten Jugendlichen mit 18 Jahren ausziehen? Es ist keineswegs verpflichtend, dass diese dann jungen Erwachsenen den öffentlichen Nahverkehr benutzen müssen. Sie können ihre Fahrerlaubnis erlangen und selbst fahren wollen. Das gilt ebenso für die Studenten, die keineswegs nur den öffentlichen Nahverkehr benutzen werden. Werden die Betreuer zwingend verpflichtet, den öffentlichen Nahverkehr zu benutzen? Wo sollen die Besucher beider Gruppen parken? Die wenigen öffentlichen Stellplätze sind meist besetzt. Die Stellplätze der Ulmer Stuben sind nicht ausreichend, seit dort ein Pächterwechsel stattgefunden hat. Ich habe in der letzten Zeit schon 3 mal erlebt, dass Autos verkehrswidrig vor dem abgeflachten Bordstein der auf die Zinglerbrücke führt gestanden haben. Es interessiert niemanden, ob der Weg versperrt ist. Auch die gezackte Linie auf dem Boden hält die rücksichtslosen Fahrer nicht davon ab. In unserem Viertel wohnen auch Rollstuhlfahrer. Es ist die einzige Verbindung zur Stadt, wenn man als Fußgänger unterwegs ist.

Auch der Kindergarten, der im Adolph-Kolping-Platz Nr. 5 untergebracht ist, wird morgens und zu den Abholzeiten stark mit Autos angefahren, die dort kurzfristig parken.

Was wird sein, wenn der Flachbau neben Munk evtl. einmal ersetzt werden soll. Geht das dann auch ohne Stellplätze? Wenn dieses Bauvorhaben der St.-Elisabeth-Stiftung so genehmigt wird, ist der

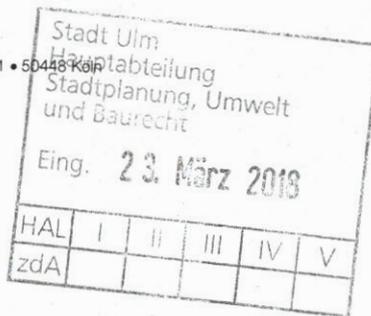
Präzedenzfall geschaffen. Wie kann es sein, dass die Bürger dieser Stadt gegenüber einer Stiftung oder anderer Bauherren benachteiligt werden?

Und nun zu dem Fußgängerbereich im Magirushof. Fast täglich ist zu beobachten, dass hier Autofahrer in den Fußgängerbereich einfahren, ihr Auto abstellen und über die Brücke in die Stadt gehen. In den Sommermonaten ist dies besonders ab Freitagmittag bzw. Nachmittag, Samstag und Sonntag zu beobachten. Auf öffentlichen Straßen die zu den Flurstücken Magirushof gehören, parken die Autos am Wochenende vor den Bäumen und behindern die Zufahrten zu den privaten Parkplätzen. Die Stadt kontrolliert zu wenig. M. E. werden die Besucher des Gebäudes des geplanten Wohnprojektes diese direkte Nähe auch nutzen wollen. Wer schützt uns Anwohner und Eigentümer in diesem Fußgängerbereich? Die 2 Parkhäuser in der Nähe nutzen da wenig, wenn das Parken hier nichts kostet und nicht geahndet wird.

Ich bitte die Stadt, diese Parkplatzfrage noch einmal zu überdenken, wir haben ja ein Baurecht, das eingehalten werden muss. Auch in unserer Wohnanlage mussten Tiefgaragenstellplätze gebaut werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinschaftsstiftung Kolpingwerk Deutschland • Postfach 10 08 41 • 50448 Köln
 per Einwurfeinschreiben

 Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, Baurecht
 Münchner Str. 2
 89070 Ulm

 Geschäftsführerin:
 Silke Schönenborn

 Briefanschrift: 50606 Köln
 Besuchs-/Lieferanschrift:
 St.-Apern-Str. 32
 50667 Köln

 Tel.: +49 (0) 221 / 20 70 1-202
 Fax: +49 (0) 221 / 20 70 1-209
 E-Mail: silke.schoenenborn@kolping.de

Kopie an SUB III

 vorab per Fax: 0731 161-1613
 vorab per Mail: buergerservice-bauen@ulm.de

Köln, 20.03.2018

**Ihr Aktenzeichen: Planbereich 104, Plannummer 62
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“
 Neubau Wohnhaus für Menschen mit Behinderung, Junges Wohnen und Begegnungsstätte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“, welcher uns durch die öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm zugänglich ist.

In Punkt 6.3 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Adolph-Kolping-Platz 5“ wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 i.V.m. § 5 Abs. 2 Satz 2 Landesbauordnung nicht eingehalten werden. Eine Reduzierung derselben sei jedoch aus städtebaulicher Sicht erwünscht.

Wir widersprechen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinschaftsstiftung Kolpingwerk Deutschland akzeptiert für das Flurstück 518/4 keine Verletzung der Abstandsfläche.

Wir weisen Sie ergänzend in dieser Angelegenheit auf unseren Widerspruch gegenüber dem Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 27.06.2016, auf unseren Widerspruch gegen den Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 08.11.2016, auf unseren Widerspruch gegenüber dem Eigentümer St. Elisabeth-Stiftung vom 14.12.2016 und auf unseren Widerspruch im Rahmen des städtischen Anhörungsverfahrens (13.09.2017, Aktenzeichen 01404-17-30) vom 16.10.2017 hin.

Mit freundlichen Grüßen



 Josef Holtkotte
 Stellv. Vorsitzender



 Silke Schönenborn
 Geschäftsführerin

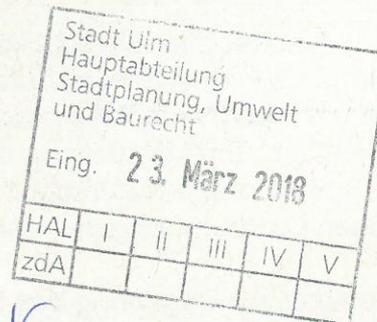


Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e. V.
Friends of the Earth
Germany

BUND-Umweltzentrum Ulm Pfauengasse 28 89073 Ulm

Stadt Ulm
Abt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

89077 Ulm



Landesverband
Baden-Württemberg

Umweltzentrum Ulm

Tel 0731/66695
Fax 0731/66696

bund.ulm@bund.net
www.bund-ulm.de

21.03.2018

Kopie an SUB III

Stellungnahme zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Adolph - Kolping - Platz 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND-Kreisverband Ulm nimmt im Namen des BUND-Landesverbandes Baden-Württemberg e.V. als anerkannter Naturschutzverband Stellung zum Bebauungsplan.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Auf gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB kann verzichtet werden.

Diese Vorgehensweise und die damit verbundenen Vereinfachung sind aber nicht zwingend. Genauso könnte die Bauverwaltung freiwillig eine Umweltprüfung und daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen umsetzen. Den Verzicht mit Kostengründen zu belegen, wäre billig, da bei der zu vermutenden Gesamtsumme für dieses Projekt ein Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen eine Kleinigkeit darstellen würden.

Nichtsdestotrotz geht die Bauverwaltung noch weiter und verzichtet auch auf die Vorlage des vorgeschriebenen artenschutzfachlichen Gutachtens. Es wird auf eine „erste Begehung“ eines Gutachters verwiesen, der keine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanten Arten erkannt haben will. Das Gutachten soll neben der Bearbeitung des Bebauungsplanes erstellt werden und schließlich von der unteren Naturschutzbehörde begleitet werden.

Hausanschrift:
BUND-Umwelt-
zentrum Ulm
Pfauengasse 28
89073 Ulm

Bankverbindung BUND-KV Ulm:
Sparkasse Ulm
BLZ 630 500 00
Konto 7 683 891
IBAN:
DE34 6305 0000 0007 6838 91
BIC:
SOLADES1ULM

Vereinsregister
BUND-LV Baden-Württemberg:
Amtsgericht Radolfzell 101

Steuernummer
BUND-KV Ulm:
88040/79503
Finanzamt Ulm

Der BUND ist ein anerkannter
Naturschutzverband nach § 63
Bundesnaturschutzgesetz. Spenden
an den BUND sind steuerabzugsfähig.
Erbschaften und Vermächtnisse
an den BUND sind von der
Erbschaftssteuer befreit.
Wir informieren Sie gerne!

Diese Vorgehensweise ist nicht korrekt und entspricht nicht dem Sinne einer Offenlegung in öffentlich rechtlichen Verfahren. Jetzt wird auf alles verzichtet, auf was an Naturschutzbelangen verzichtet werden kann, dann wird auch noch der verbliebene Rest zurückgehalten. Eine Begleitung durch die untere Naturschutzbehörde kann die Anhörung der anerkannten Naturschutzverbände nicht ersetzen, allein schon wegen der hierarchischen Unterordnung der Naturschutzbehörde in der Bauverwaltung.

Im Gegensatz zur Begehung des beauftragten Gutachters, hat eine Begehung durch einen erfahrenen Naturschützer der BUND-Kreisgruppe Ulm ergeben, dass sehr wohl artenschutzrechtlich relevante Belange zu verzeichnen sind. Der auf dem Gelände markante Baumtorso mit Efeubewuchs ist kaum zu übersehen und wird als wichtiges Biotop eingeschätzt. In dem Torso können sehr wohl vom Bundesnaturschutzgesetz geschützte Arten und deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sein.

Ein Spechtloch in der Wärmeschutzverkleidung des noch bestehenden Gebäudes kommt als Bruthöhle für Singvögel in Frage. Beispielsweise nützen Stare gerne solche Höhlen.

Wir fordern die Vorlage eines qualifizierten artenschutzrechtlichen Gutachtens. Allerdings sollte das Gutachten von einer Person erstellt werden, die auch schon bei der ersten Begehung genauer hinsieht. Vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens muss das Artenschutzgutachten öffentlich ausgelegt und anerkannten Naturschutzverbände die Gelegenheit zu einer Stellungnahme geben werden.

Die Verantwortlichen der Bauverwaltung fordern wir auf im Sinne eines ernsthaften Umwelt- und Naturschutzes freiwillig einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Die darin genannten Ausgleichsmaßnahmen müssen umgesetzt werden.

Wir fordern den Baumtorso, Stammdurchmesser 30 - 40 cm und völlig von Efeu überwuchert, zu erhalten.

Das Spechtloch in der Wärmeschutzverkleidung des noch bestehenden Gebäudes muss je nach Abrisstermin außerhalb der Brutzeit von Vögeln verschlossen werden.

Die Anzahl der geplanten 11 Fahrradstellplätze im Gebäude ist bei 17 Apartments für Studierende nicht ausreichend. Da könnte ja auch mal jemand mit dem Fahrrad zu Besuch kommen.

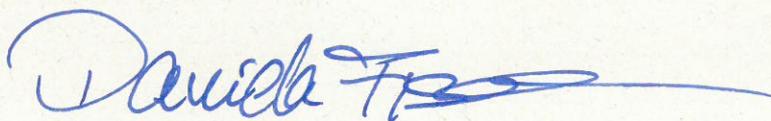
Der Ablauf des bisherigen Verfahrens mit dem weitgehenden Verzicht auf Natur- und Umweltschutzbelange erweckt aus unserer Sicht den Eindruck, das Natur- und Umweltschutz bei den Verfassern des Bebauungsplans nur einen sehr geringen Stellenwert besitzen. Mit der Erfüllung unserer Forderungen kann dieser Eindruck geändert werden.

Unbedingt muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass Bürgerbeteiligung, die in diesem Fall nicht freiwillig ist, sondern von der Bundes- und Landesgesetzgebung vorgesehen ist, nicht im stillen Kämmerchen der Stadtverwaltung geschehen kann.

Freundliche Grüße



Dr. Martin Denoix
Vorsitzender BUND-
Kreisverband Ulm



Daniela Fischer
Geschäftsführerin BUND-
Regionalverband Donau-Iller



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 12. Feb. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm

SUB

Herr Kastler

Münchner Straße 2

89070 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/RMEDurchwahl
39 92 – 1 37Datum
09.02.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

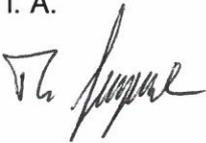
Sollte dies der Fall sein, so bitten wir um frühestmögliche Einbeziehung für o. g. Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.



T. Gugenhan



T. Nagel



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Herr Heinrich Kastler
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 296248

Datum
21.02.2018

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen 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

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

Stadt Ulm
SUB I
Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

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

01.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5", Ulm

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Die Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich unter dem geplanten Neubau ein Niederspannungskabel. Dieses Niederspannungskabel muss auf dem Grundstück umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.

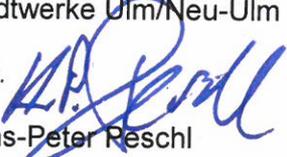
Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

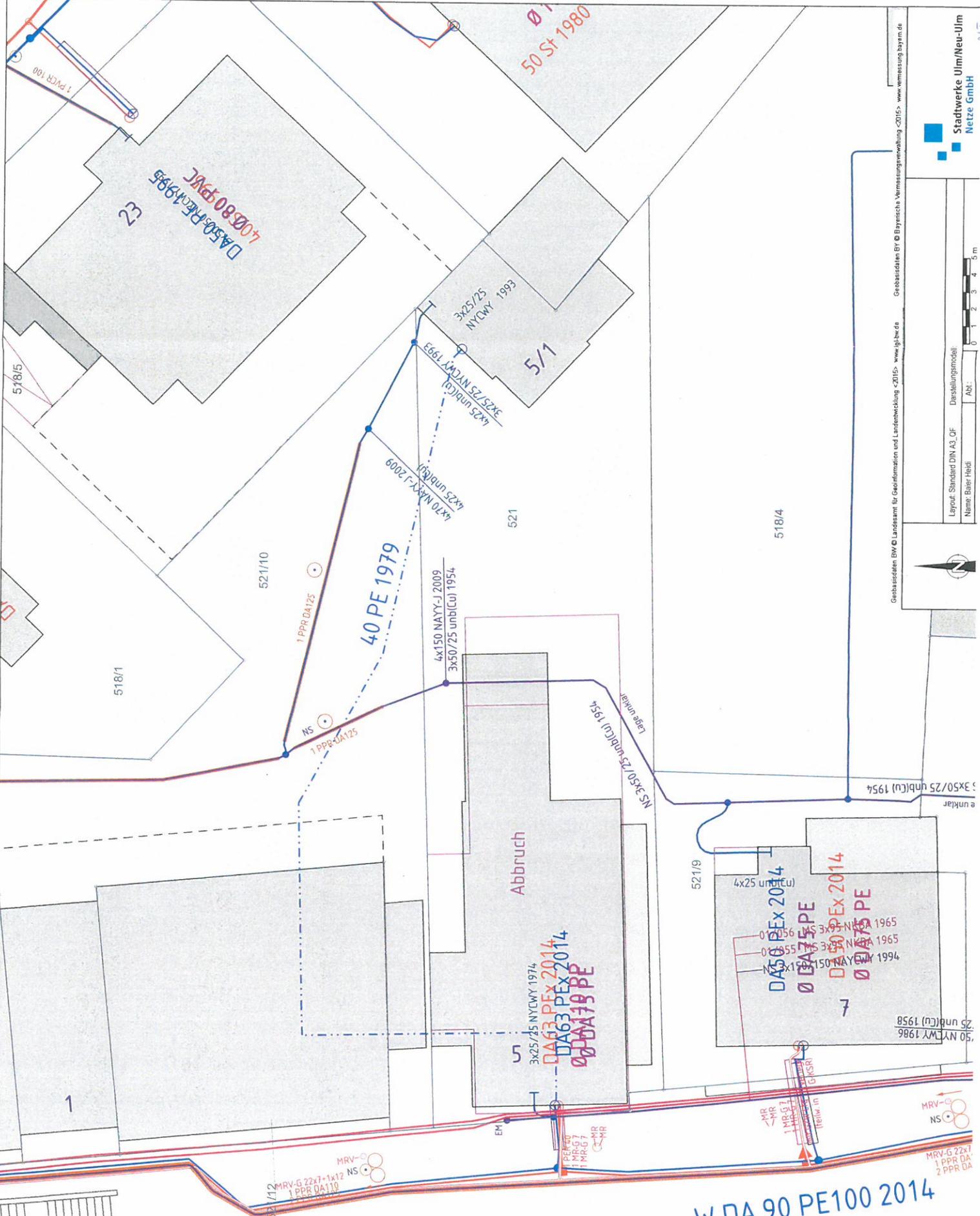
ppa.


Hans-Peter Reschl

i. A.


Florian Meier

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



Adolph-Kolping-Platz

GN DA 90 PE100 2014

W DA 90 PE100 2014

Gebäusedaten: EW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2016> www.lgl.bw.de
 Gebäusedaten: BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2016> www.vvmasung.bayern.de

Layout: Standard DIN A3_OF
 Name: Baier Heide
 Darstellungsmode: Abt.: 0 1 2 3 4 5 m

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
 Netze GmbH

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 6. März 2018 10:09
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zu Bebauungsplan Ulm Adolph-kolping-Platz 5
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention zu AKP 5.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir Stellung

- aus verkehrlicher Sicht:
 - Den Verzicht auf die Anlage von Stellplätzen sehen wir sehr angesichts des sehr hohen Parkdrucks in der Innenstadt sehr kritisch, zumal er künftige Nutzungsänderungen ganz außer Acht lässt. Doch schon bei der zunächst vorgesehenen Nutzung werden Besucher, Versorger, Hol- und Bringdienste, Zulieferer und dergleichen zusätzlichen Parkdruck erzeugen und ggf. durch ungeordnetes Halten/Parken für erhebliche Probleme sorgen. Diese werden auch kaum auf umliegende Parkhäuser/Tiefgaragen ausweichen. Auch an barrierefreie Stellplätze, zumindest zum Ein-/Aussteigen nahe dem Eingang wäre bei der vorgesehenen Nutzung zu denken.
 - Auch bei der zunächst vorgesehene Nutzung durch u.a. junge Menschen in Ausbildung wäre ratsam, ausreichend Stellplätze für Fahrräder und auch motorisierte Zweiräder zu schaffen.

Ggf. bietet sich eine Ertüchtigung der großzügigen öffentlichen Fläche zwischen dem Adolph-Kolping-Platz und dem Zinglerberg an, die jetzt neun Stellplätze und eine Grünfläche beherbergt.

- aus kriminalpräventiver Sicht:

Bitte öffnen Sie das angefügte Dokument.

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 Dienstzweig: 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 05.03.2018

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zum Bebauungsplan Ulm, Adolph-Kolping-Platz 5

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.

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

Gerade eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswert 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.

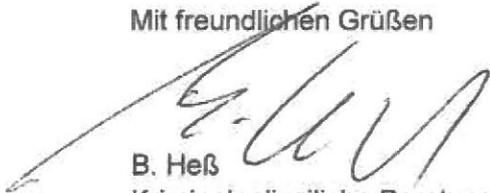
Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.

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.

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

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

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

Freiburg i. Br., 15.03.18
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 18-01373

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5" Stadt Ulm
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben vom 07.02.2018

Anhörungsfrist 23.03.2018

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 anthropogenen Ablagerungen. Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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.

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) 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.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben 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.

Im Original gezeichnet

Valentina Marker

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

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht						
Eing. 23. März 2018						
HAL	I	II	III	IV	V	
zdA						

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

20. März 2018

Kopie an SCB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

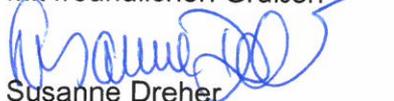
Das betreute Wohnheim ist unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu bauen, zu betreiben und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der Bewohner gewährleistet wird.

Bei der Umsetzung des betreuten Wohnens sind das Infektionsschutzgesetzes, die technischen Regeln für Biologische Arbeitsstoffe (TRBA 250 „Biologische Arbeitsstoffe im Gesundheitsdienst und der Wohlfahrtspflege“) und der Leitfaden zur Erstellung eines Hygieneplans und zur Kontrolle von hygienischen Mindestanforderungen für Gemeinschaftseinrichtungen (nach § 1 HeimG) mit überwiegend sozialer Betreuung (Wohnheime der Eingliederungshilfe nach §§53 ff SGB) zu beachten und einzuhalten.

Hinweise:

- Für das Wohnheim ist ein Hygieneplan zu erstellen und anzuwenden.
- Feucht wischbare Oberflächen und Fußbodenbeläge sind zu bevorzugen.
- Das verwendete Warm- und Kaltwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinken, Kochen, Waschen, Baden) muss generell der Trinkwasserverordnung entsprechen, die DIN 1988 und das DVGW Arbeitsblatt 551+552 sind zu beachten.
- Warmwasseranlagen müssen so betrieben werden, dass eine gesundheitsgefährdende Vermehrung von Legionellen vermieden wird (VDI 6023 hygienebewusste Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung von Trinkwassererwärmungsanlagen).
- Alle Beschäftigten, die regelmäßig Speisen zubereiten und ausgeben, müssen die Inhalte der §§ 42 und 43 des Infektionsschutzgesetzes kennen und erfüllen.

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

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
EBU/FM

Ulm, 21.03.2018
Nst.: 6693

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie
an SUB III

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Adolph-Kolping-Platz 5“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Stellungnahme Abteilung I

In der Begründung, Punkt 6.9 ist folgendes zu ändern.

- „Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern.“ Dieser Satz ist obsolet, da die Gebäudeentwässerung grundsätzlich immer im Trennsystem auszuführen ist.
- „Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten.“ Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.“

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.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mammel', written in a cursive style.

Mammel



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung**Kopie an
SUB III**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“**

21. März 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gebäude ohne die erforderlichen Stellplätze zu genehmigen halten wir für nicht gerechtfertigt. Sicherlich ist der Stellplatzbedarf gering aber nicht „Null“. Eigenes Personal der Stiftung (Dienstraum), Pflegepersonal für die besonderen Wohngruppen oder auch Reinigungspersonal bis zu sonstigen Dienstleistungen die dort zu erbringen sind werden zumindest eine gewisse Anzahl an Stellplätzen benötigen. Gerade Sozial- und Pflegediensten kann nicht zugemutet werden, für einen kurzen Auftrag im, zwar nahegelegenen, Parkhaus zu parken; der Zeitaufwand kann heute in dieser Berufssparte nicht geleistet werden.

Sollte bei diesem Vorhaben ein Präzedenzfall hinsichtlich der Notwendigkeit von Stellplätzen in der Innenstadt geschaffen werden, gehen wir davon aus, dass auch andere Bauvorhaben anderer Klientel entsprechende Befreiungen erhalten. Das insbesondere auch, wenn die Stellplatzherstellung die „üblichen“ Kosten übersteigt.

Fakt ist jedoch heute:

In der Innenstadt gibt es trotz ÖPNV-Angeboten und Parkhäusern nicht genügend Parkraum, insbesondere für Bewohner. Ansonsten würden nicht an vielen innerstädtischen Bereichen häufig und in großem Umfang Halt- und Parkverbotszonen, Feuerwehrezufahrten oder private Ein- und Ausfahrten durch abgestellte Fahrzeuge verstellt. Die Realität muss doch zur Kenntnis genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser

Dipl.-Ing. (FH)

Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur

Ihr Zeichen: SUB - Ka
Unser Zeichen: mae.pl
BB18br901.docxAnsprechpartnerin:
Elisabeth Maeser
Telefon 0731 1425-6370
Telefax 0731 1425-9370
e.maeser@hwk-ulm.deHandwerkskammer
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

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 26. März 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 07.02.2018
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 22.03.2018
BETRIFFT SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Adolph-Kolping-Platz 5“

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 Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information.

Wir weisen darauf hin, dass sich im Gehwegbereich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese bestehen aus 14 Kabelkanalformsteinen. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

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 erwarteten Wohneinheiten/Gewerbeeinheiten.

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.

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

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 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.

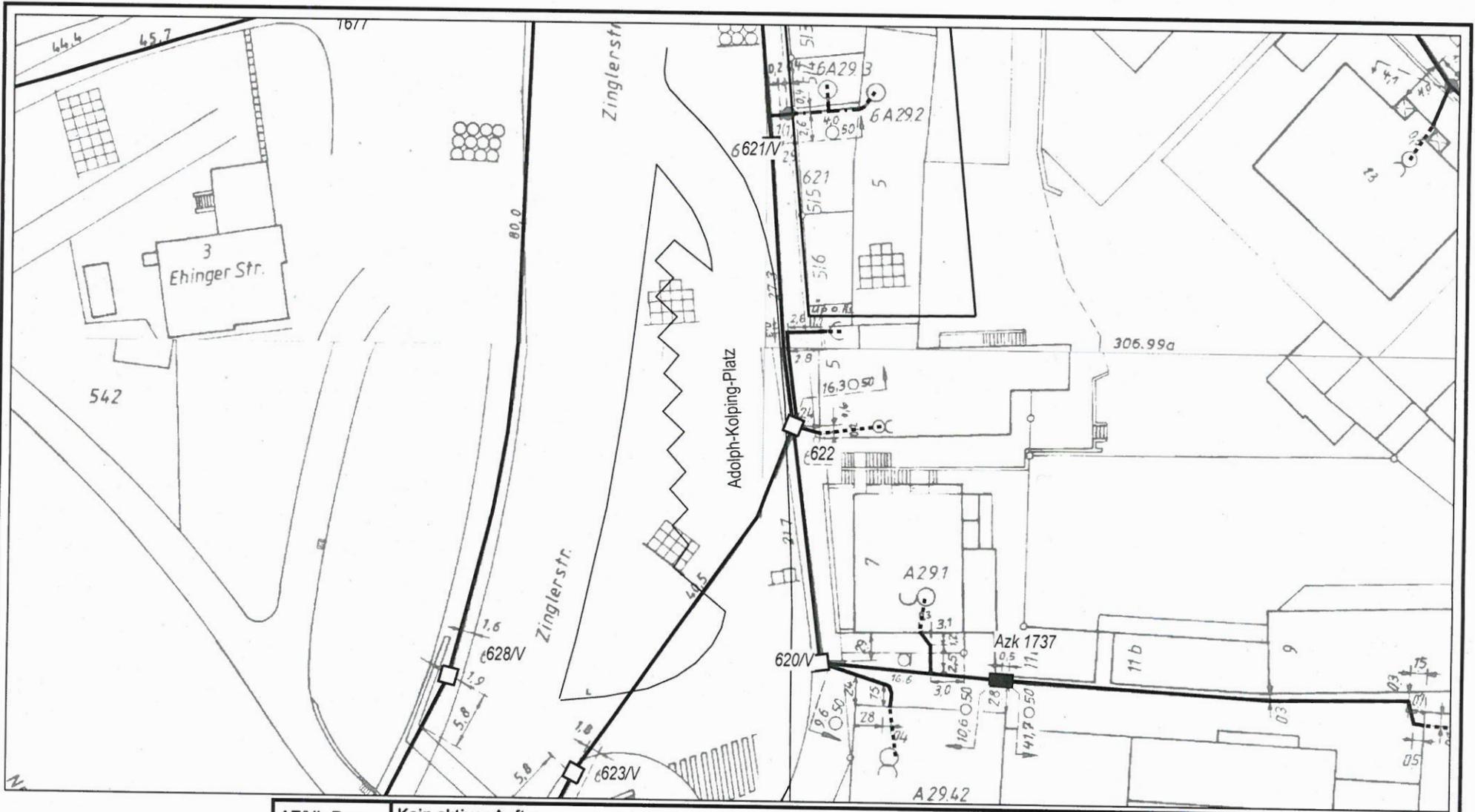


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	6		
Bemerkung:	TI NL	Südwest	VsB	731B	Sicht	Lageplan
	PTI	Stuttgart	Name	Miess, Ruben PTI22	Maßstab	1:500
	ONB	Ulm	Datum	22.03.2018	Blatt	1

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 23. März 2018 13:37
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Wolfrum, Simone (RPS); Schmid, Dr. Doris (RPS); Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Betreff: Ulm, BPL (VEB) Adolph-Kolping-Platz 5, TÖB-Anhörung
Anlagen: KD-Listenauszug.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal, das Gartenhaus Adolph-Kolping-Platz 5/1 aus der Zeit um 1800, mit späteren Anbauten. Das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, das einst von einem heute nicht mehr bestehenden Garten umgeben war, wurde in Folge der dort um 1800 geschleiften Befestigung bzw. Bastion errichtet worden (siehe Anlage).

Das Gartenhaus ist im Bebauungsplan als Kulturdenkmal genannt und im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Es soll im Gegensatz zur restlichen Bebauung des Grundstückes nicht abgebrochen werden. Unter „4. Geplante Neugestaltung des Plangebietes“ wird erwähnt, dass es geplant ist, das Gartenhaus als temporäre Unterkunft für in Not geratene Mütter mit Kindern zu nutzen.

Sollte es erforderlich sein, für die geplante Nutzung des Gebäudes Maßnahmen an demselben vorzunehmen, wird dafür eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Nach derzeitigen Stand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes scheint dies aktuell jedoch nicht der Fall zu sein bzw. ist nicht Gegenstand des aktuellen Planverfahrens. Da mit dem geplanten Neubau auch keine Belange des Umgebungsschutzes gem. § 15/3 DschG tangiert werden trägt das Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Sollten seitens der archäologischen Denkmalpflege Anregungen oder Bedenken bestehen, werden diese nachgereicht.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
 im Regierungspräsidium Stuttgart
 Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
 72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473
 Fax: 07071/757-2431
 E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
 Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist

Alle Daten zum Objekt

14.03.2018

Dieser Auszug aus der allgemeinen Denkmal-Datenbank enthält 1 Objekt.

Seite 1 von 2

Ulm, Adolph-Kolping-Platz 5/1, Ulm

Ulm

ADAB-Nr. 108768492

Kreis:
Gemarkung: Ulm
Ortsteil: Ulm
Name:
Straße: Adolph-Kolping-Platz 5/1
Flurstück: 0-521
Gewann:
Walldistrikt:
Bemerkung:

Top. Karte 1:25.000: 7625
Flurkarte 1:2.500: SO 1261 1:1.500:
DGK 1:5.000: Raster DGK: 3572 5362

Rechts-, Hochwert von: 3573084.02 5362473.26
Rechts-, Hochwert bis: 3573092.13 5362481.25
Koordinatengenauigkeit: mit 50 m Toleranz

Objekt:

Gartenhaus unbestimmt
Zeitraum: um 1800 -

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	Verfahrensstand	Gemarkung	Nr. festgestellt	Bearbeiter
Prüfball (BuK)	aufgehoben/gelöscht	Ulm	25.09.2015	Kraume-Probst
Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)	vollzogen	Ulm	30.11.2015	Kraume-Probst

Kommentar:

Wertung

Wir haben mit Schreiben vom 30.07.2015 einen Hinweis auf die historische Bedeutung des Gebäudes erhalten. Es scheint sich tatsächlich um das spätbarocke Gartenhaus zu handeln, das bereits auf dem Schlumberger-Plan von 1808 als Mittelpunkt einer gärtnerisch gestalteten Anlage auf einer aufgelassenen Bastion eingezeichnet ist. Allerdings fanden auch einige An- und Umbauten im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts statt. Dieses läßt sich sowohl anhand der Fotos als auch aufgrund der Bauakten erkennen. Um eine mögliche Kulturdenkmaleigenschaft ausschließen oder feststellen zu können, ist eine Innenbesichtigung notwendig. Da im Augenblick jedoch keine konkreten Maßnahmen anstehen, wird das Gartenhaus bis auf weiteres als Prüfball in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale aufgenommen.

Nachtrag: Die Innenbegehung fand am 25.11.2015 statt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal.

bearbeitet von Kraume-Probst

Listentext

Gartenhaus, zweigeschossiger Putzbau auf etwa quadratischem Grundriss, um 1800

bearbeitet von Kraume-Probst

Begründungstext

Gartenhaus, zweigeschossiges, verputztes Gebäude mit Walmdach, um 1800 mit späteren Anbauten.

Die aus dem 17. Jahrhundert stammende Befestigungsanlage der Stadt mit großflächigen Bastionen wurde im Jahr 1800 geschleift; auf dem frei gewordenen Gelände entstanden Gärten.

Ulm, Adolph-Kolping-Platz 5/1, Ulm

Der 1808 vom Ulmer Wasser-, Brücken- und Straßenbaudirektor Schlumberger angefertigte Stadtplan lässt noch den dreieckigen Grundriss der einstigen „Glöcklerbastion“ im Osten der Altstadt erkennen. Die Fläche ist besetzt von einer geometrischen Gartenanlage, in deren Mitte ein kleines, rechteckiges Gebäude eingezeichnet ist: das damals entstandene und heute noch bestehende Gartenhaus. Trotz etlicher Anbauten sind der Grundriss und die Ausstattung des Gebäudes weitgehend ungestört überliefert. Eine steile Holzterrasse mit feinen klassizistischen Schmuckformen (z.B. eckige Voluten und Guttäe) führt hinauf ins Obergeschoss, wo sich eine Stube mit Täfer und eingebautem Eckschränkchen befindet. Von hier aus genoss man einst die Aussicht in die geordnete und freie Natur und traf sich in kleinen Gesellschaften. Unter dem Haus liegt ein Gewölbekeller, in dem sich Vorräte wie Wein kühl lagern ließen.

Das Gartenhaus ist das wohl letzte Zeugnis für die Gärten, die um 1800 in Ulm anstelle der einstigen Befestigung angelegt wurden und für die damit zusammenhängende Garten- und Spaziergangskultur, wie sie vor allem in der darauf folgenden Biedermeierzeit gepflegt wurde. Es ist daher ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse.

Fotos:

<i>Film-Nr.</i>	<i>Bild von-</i>	<i>bis</i>	<i>Filmart</i>	<i>aufgenommen am</i>	<i>von</i>	<i>Foto-Schlüssel</i>
	1-	1	Digitalfotos	25.11.2015	Kraume-Probst	
	2-	2	Digitalfotos	25.11.2015	Kraume-Probst	
	3-	3	Digitalfotos	25.11.2015	Kraume-Probst	
	4-	4	Digitalfotos	25.11.2015	Kraume-Probst	
	5-	5	Digitalfotos	25.11.2015	Kraume-Probst	

letzte Änderung durch:

KRAUME-PROBST am 01.12.2015 um 11:23:40



Adolph-Kolping-Platz 5_1

SUB V-44/18

16.03.2018
Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Adolph-Kolping-Platz 5"

SUB V nimmt zu dem Baugesuch wie folgt Stellung:

Naturschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf ein noch zu erstellendes artenschutzrechtliches Gutachten hingewiesen. Es wird auf eine erste Begehung verwiesen, die keine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten ergeben habe.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ohne eine qualifizierte Untersuchung auch keine Aussage zu artenschutzrechtlicher Betroffenheit und ggfs. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz getroffen werden kann.

Eine Ortsbesichtigung zeigt einen mit Efeu bewachsenen älteren Baum, der ggfs. Höhlen aufweisen kann. Außerdem wurde in der Hausfassade ein Spechtloch festgestellt. Die seitlich Dachverschalung könnte Fledermausquartiere beherbergen.

Ohne genaue Kenntnis der vorkommenden Arten und Lebensstätten ist eine naturschutzrechtliche- bzw. fachliche Einschätzung momentan nicht möglich. SUB V bittet um eine weitere Beteiligung sobald das Artenschutzgutachten vorliegt um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass der bestehenden großkronige Baum im rückwärtigen Bereich erhalten werden kann.

Es wird gebeten, den Freiflächenplan mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Bestimmungen zum allgemeinen Artenschutz (§§ 39 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen (allgemeines Rodungsverbot in der Vegetationszeit vom 01.10. bis 28.02.)

Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.



Schwarz