

## Anlage 6.1 - 6.6 zu GD 414/18

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“

#### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.10.2016 bis einschließlich 31.10.2016 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Handwerkskammer Ulm  
Industrie- und Handelskammer  
LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit  
Nachbarschaftsverband Ulm  
Polizeidirektion Ulm  
Feuerwehr Ulm  
Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)  
Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)  
Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)  
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)  
Stadt Ulm – SUB / V Umwelt und Gewerbeaufsicht  
Zentralplanung Unitymedia  
Sanierungstreuhand Ulm GmbH

Es gingen 15 Stellungnahmen ein, 9 davon ohne Einwendungen:

<b>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>
<b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU), Schreiben vom 13.10.2016 (Anlage 6.1)</u></b> Für die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten. Der geplante Hausanschlussraum ist demnach nicht zulässig.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Planung entsprechend der DIN 18012 angepasst.

<p>Für das Frühjahr 2017 ist im Zuge des Neubaus einer Tiefgarage im Irrgänge, die Verlegung eines Kabels sowie einer Trinkwasserleitung direkt hinter den Häusern Walfischgasse 16-26 geplant.</p>	<p>Die Verlegung des Kabels und der Trinkwasserleitung ist bereits erfolgt. Die Stellungnahme wird dennoch an den Vorhabenträger weitergeleitet und bei der Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 24.10.2016 (Anlage 6.2)</u></b></p> <p>Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Verkehrliche Sicht</p> <p>Es wird empfohlen, die Zufahrt/ Tore zu den Duplexparkern so zu gestalten, dass diese eindeutig als solche erkennbar sind und möglichst erst gar nicht davor geparkt wird. Wie die Erfahrung im städtischen Bereich zeigt, sind nachträgliche Versuche, mit Verkehrszeichen oder Markierungen Besserung zu schaffen, meist die schlechtere Lösung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Rückwärtsausfahren aus den Stellplätzen – mangels Garagenvorplatz direkt in den öffentlichen Verkehrsraum – mangels ausreichender Sicht auf die Bevorrechtigten nicht zu unterschätzende Gefahren birgt.</p> <p>Die Ablösung von Stellplätzen für gewerbliche Einheiten hilft vor Ort kaum, die Situation mit hohem Parkdruck zu entspannen.</p> <p>b) Kriminalpräventive Sicht</p> <p>Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.</p>	<p>Städtebauliches Ziel im Sanierungsgebiet Wengenviertel ist es den Bereich des Irrgängles als neuen Quartiersplatz zu entwickeln und den Rückseitencharakter der umgebenden Gebäude sowie die in Erscheinung tretenden Garagen weitestgehend zu beseitigen. Aus diesem Grund wird bei der Gestaltung der Garagentore eine möglichst unauffällige Optik angestrebt. Die eindeutige Erkennbarkeit der Garagenzufahrten wird jedoch mittels anderer Vorkehrungen gewährleistet werden. Zudem wird der angrenzende Bereich des Irrgängles als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Das Parken wird daher, wenn überhaupt, nur auf ausgewiesenen Flächen erlaubt sein.</p> <p>Auf Grund der Lage des Vorhabens in der dicht bebauten Ulmer Innenstadt und den begrenzten lokalen Verkehrsflächen besteht keine Möglichkeit einen Garagenvorplatz einzurichten. Da es sich bei dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt, ist in diesem Bereich nur ein geringes Tempo zulässig, was die beschriebene Gefahr verringern sollte.</p> <p>Auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der damit verbundenen kompletten Überbauung ist die Ausweisung/Schaffung weiterer Stellplätze auf dem Flurstück nicht möglich.</p>

<p>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. 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.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>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.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</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</p>	<p>Der Bereich des Irrganges wird zu einem neuen urbanen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet. Die Bedenken bzgl. einer „verwilderten“ Wohnumgebung und subjektiven Unsicherheit sind deshalb nicht begründet.</p> <p>Mit der geplanten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und der darüber stattfindenden Wohnnutzung ist innerhalb des Plangebiets eine Nutzungsmischung gegeben.</p> <p>Die Realisierung eines Spielplatzes bzw. die Errichtung von multifunktionalen Plätzen ist auf Grund der geringen Größe und vollständigen Überbauung des Grundstücks nicht möglich. Im unmittelbar angrenzenden Irrgange soll zeitnah ein Quartiersplatz entstehen. Dieser fördert die sozialen Kontakte.</p> <p>Die Farbgestaltung des Vorhabens wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.</p> <p>Die Übernahme des Hinweises im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da ein entsprechendes Hinweisblatt der Baugenehmigung beigefügt wird.</p>
---	--

<p>kostenfreie Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.10.2016 (Anlage 6.3)</u></b></p> <p>Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Direkt vor dem Gebäude im bestehenden Gehsteig befindet sich ein Verteilerschacht zur Anbindung der Gebäude 18-24. Dieser sollte nach Möglichkeit so bestehen bleiben damit der störungsfreie Betrieb weiterhin gewährleistet ist.</p> <p>Die Leitungen der Telekom liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-) Bereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Es wird darum gebeten über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit die Maßnahmen mit dem Vorhabenträger und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Diesbezügliche Informationen sind an die örtlich zuständig PTI zu richten.</p> <p>Es wird darum gebeten der bauausführenden Firma mitzuteilen, dass vor Beginn der Maßnahme der aktuelle Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft <a href="mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de">Planauskunft.Suedwest@telekom.de</a> zu erheben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung/ Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung/ Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und eine frühzeitige Abstimmung zugesagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung/ Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
<p><b><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 31.10.2016 (Anlage 6.4)</u></b></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt.1): Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung/ Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

<p>Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p>Neue Bäume sollen einen Abstand (zu Leitungen) von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Ein Abstand unter 1,50 m wird abgelehnt. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohr zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind jedoch keine Baumpflanzungen vorgesehen.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.10.2016 (Anlage 6.5)</u></b></p> <p>1.) Darstellung des Schutzgutes  Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt, das bis heute nahezu vollständig überbaut ist. Dort wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie möglicher älterer Bebauungsreste des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung wie Grubenhäusern und Pfostenbauten zu rechnen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch unter dem gegenwärtigen Bodenbelag erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.</p> <p>2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen  An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bedenken gegen die Festsetzung von den Bauvorhaben im Plangebiet können daher nur unter Auflagen zurückgestellt werden, die Erhalt und Sicherung bzw. Dokumentation und Bergung sicherstellen sollen. Die geplante Maßnahme sollte frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist geplant, dass der bestehende Keller des Bestandsgebäudes bei der Errichtung des Neubaus größtenteils erhalten bleibt. Aufgrund der niedrigen Höhe des bestehenden Kellergeschosses sind jedoch Eingriffe in das Erdreich erforderlich, um eine neue Bodenplatte und die Unterfahrten für die Aufzüge zu errichten.  Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und eine frühzeitige Abstimmung</p>

<p>durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) abgestimmt werden.</p> <p>Es wird um Übernahme folgender Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanes gebeten:</p> <p>Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden:</p> <p>A. Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Notwendigkeiten einer fachlichen Dokumentation oder Erhalt des Kellers entschieden wird.</p> <p>B. Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.</p> <p>C. Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.</p> <p>D. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten, muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.</p> <p>E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.</p>	<p>der geplanten Maßnahme mit Herrn Dr. Scheschkewitz zugesagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 20.10.2016 (Anlage 6.6)</u></b></p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden nur zur Geotechnik vorgebracht:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus lößführenden Fließberden. Im</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>

<p>tieferen Untergrund stehen vermutlich Festgesteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</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>Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweist das LGRB auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und die Notwendigkeit einer entsprechenden Baugrunduntersuchung geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
---	---

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 20. Okt. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	EA				

Anlage 6.1 zu GD 414/18

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

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

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

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

Planung Netze und Anlagen  
Koordination  
N 11/K  
Ulli-Philipp Rommel/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 / 166-18 28  
Telefax 0731 / 166-18 19  
ulliphilipp.rommel@ulm-netze.de

13.10.2016

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20", Ulm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten. Der geplante Hausanschlussraum ist demnach nicht zulässig.

Für das Frühjahr 2017 ist im Zuge des Neubaus einer Tiefgarage im Irrgänge, die Verlegung eines Kabels sowie einer Trinkwasserleitung direkt hinter den Häusern Walfischgasse 16 – 26 geplant.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 24. Oktober 2016 14:11  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörung zum Bebauungsplan Walfischgasse 20  
**Anlagen:** Stellungnahme Kriminalprävention zu Walfischgasse 20.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir Stellung aus

a) verkehrlicher Sicht:

- Wir empfehlen, die Zufahrt/Tore zu den Duplexparkern so zu gestalten, dass diese eindeutig als solche erkennbar sind und möglichst erst gar nicht davor geparkt wird. Wie die Erfahrung im städtischen Bereich zeigt, sind nachträgliche Versuche, mit Verkehrszeichen oder Markierungen Besserung zu schaffen, meist die schlechtere Lösung.
- Wir weisen darauf hin, dass das Rückwärtsausfahren aus den Stellplätzen - mangels Garagenvorplatz direkt in den öffentlichen Verkehrsraum - mangels ausreichender Sicht auf die Bevorrechtigten nicht zu unterschätzende Gefahren birgt.
- Die Ablösung von Stellplätzen für gewerbliche Einheiten hilft vor Ort kaum, die Situation mit hohem Parkdruck zu entspannen.

b) kriminalpräventiver Sicht:

Bitte öffnen Sie den Anhang.

Freundliche Grüße

Reiner Durst  
Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47  
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: [www.polizei-ulm.de](http://www.polizei-ulm.de)

E-Mail Dienstzweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto: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](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de) (keine Sichtung bei Abwesenheit)



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 19.10.2016  
Name Bernd Heß  
Durchwahl 0731/188-1414  
CNP  
Aktenzeichen  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zu "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm, Walfischgasse 20

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.

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.

Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

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. „Angstäume“ (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

**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. 28. Okt. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 29.09.2016  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 24.10.2016  
**BETRIFFT** SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“, in Ulm

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 Ihre Planung haben wir keine Einwände. Direkt vor dem Gebäude im bestehenden Gehsteig befindet sich ein Verteilerschacht zur Anbindung der Gebäude 18-24 (siehe beiliegender Lageplan). Dieser sollte nach Möglichkeit so bestehen bleiben damit der störungsfreie Betrieb weiterhin gewährleistet ist.

Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. 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.

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

**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: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

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

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](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

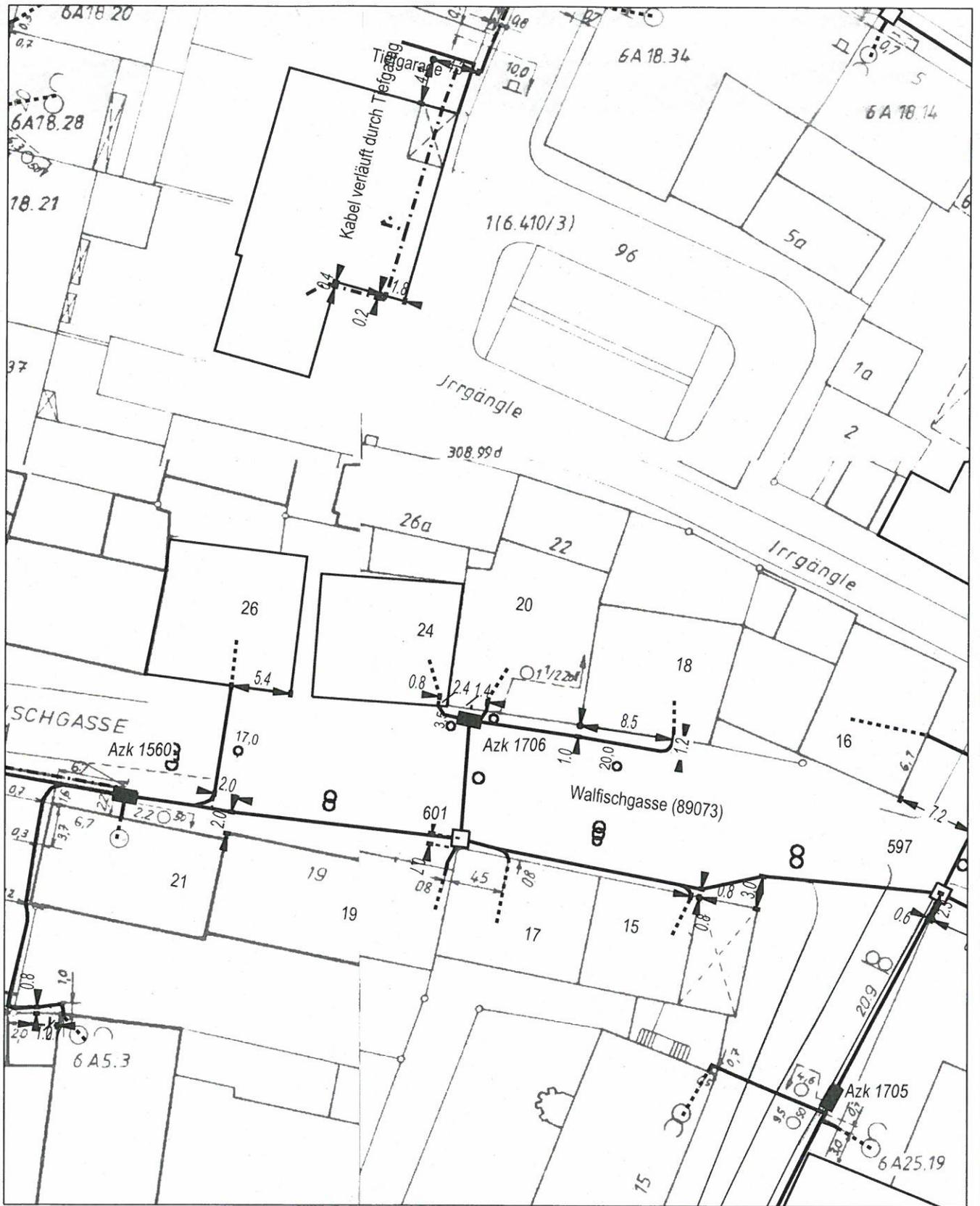


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	6
		VsB	731B
		Sicht	Lageplan
		Name	Miess, Ruben PTI22
		Maßstab	1:500
		Datum	24.10.2016
		Blatt	1

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Walfischgasse 20“**

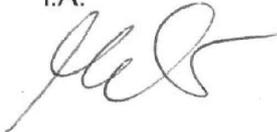
Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Neue Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnen wir ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohe zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.

i.A.



Miller

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

**Von:** Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 26. Oktober 2016 17:25  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Grunert, Iris (RPS); Wolfrum, Simone (RPS)  
**Betreff:** Stellungnahme zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Walfischgasse 20“, Ulm

zum o.g. Genehmigungsverfahren wird von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege - Archäologischen Denkmalpflege wie folgt Stellung genommen:

*1. Darstellung des Schutzgutes*

Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt, das bis heute nahezu vollständig überbaut ist. Dort wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie möglicher älterer Bauwerksresten des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung wie Grubenhäusern und Pfostenbauten zu rechnen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch unter dem gegenwärtigen Bodenbelag erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

*2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen*

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bedenken gegen die Festsetzung von den Bauvorhaben im Plangebiet können daher nur unter Auflagen zurückgestellt werden, die Erhalt und Sicherung, bzw. Dokumentation und Bergung sicherstellen sollen. Die geplante Maßnahmen sollte frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz ([jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de)), abgestimmt werden.

Wir bitten um Übernahme folgender Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanes:

Sollten Teilflächen durch den gegenwärtigen Baubestand nicht tiefgründig modern gestört sein, muss mit folgenden Nebenbestimmungen bei zulässiger Überplanung des Bodendenkmals für ein eventuelles Einzelvorhaben im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens gerechnet werden:

- A. Vor dem Abbruch hat eine Begehung stattzufinden, in der über die weiteren Notwendigkeiten einer fachlichen Dokumentation oder Erhalts des Kellers entschieden wird.
- B. Der Abbruch hat auf das aktuelle Bodenniveau zu erfolgen. Fundamente und Kellermauern sind vorerst im Boden zu belassen.
- C. Der anschließende Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und überprüft, ob archäologische Kulturdenkmale durch die Maßnahme betroffen sind.
- D. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten muss anschließend in den überplanten Bereichen eine archäologische Rettungsgrabung durchgeführt werden, deren Kosten durch den Vorhabenträger zu tragen sind.
- E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Mit freundlichen Grüßen  
Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz  
Landesamt für Denkmalpflege im  
Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung  
Fachbereich Mittelalter- und Neuzeitarchäologie  
Berliner Straße 12  
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142

Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)

[www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 20.10.2016  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 16-09746

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110.6/104 "Walfischgasse 20" im Stadtteil Mitte der Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 29.09.2016

Anhörungsfrist 31.10.2016

### **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**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Lößführenden Fließerden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Festgesteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

#### **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 die o. a. Ausführungen ergänzenden 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

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)