



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 18.02.2019 bis einschl. 22.03.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regionalverband Donau-Iller
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung, mit Schreiben vom 05.03.2019
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 06.03.2019
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 20.03.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 22.03.2019

Von den folgenden 4 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG)</u> Schreiben vom 11.02.2019 (Anlage 7.1)</p> <p>„Die Stellungnahme vom 25.07.2019 bleibt weiterhin bestehen:</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Aktuell laufen die Planungen mit dem IB Nething für die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann. Die Umlegungsarbeiten der FUG müssen zwingend im Vorfeld, wie bereits abgestimmt, zu Baubeginn der Maßnahme erfolgen. Die FUG bittet zu beachten, dass nur außerhalb der Heizperiode (von 01.04. bis 30.09.) die Umlegungsarbeiten erfolgen können. Die geschätzte Bauzeit für die Umlegung beträgt ca. 10 Wochen (inkl. Tiefbau).</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.“</p>	<p>Im westlichen Bereich des Baufeldes befindet sich eine Fernwärmeleitung der FUG. Diese muss zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens aus dem Baufeld umverlegt werden. Bzgl. des genauen Ablaufs der Verlegungsarbeiten befindet sich der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit der FUG.</p> <p>Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme inklusive des Lageplans wird für die weitere Gebäudeplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> E-Mail vom 27.02.2019 (Anlage 7.2)</p> <p>„Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.08.2018 (Az. 2511//18-06792) sind von Seiten des RP Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen:</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss-führenden Fließberden und jungen Moorbildungen. Im tiefen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras 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. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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, bei Antreffen verkastungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Auf hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

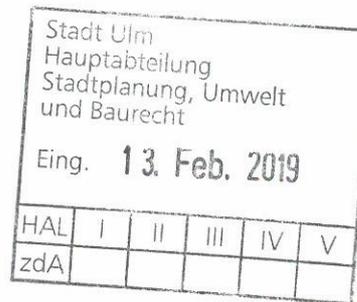
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> 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 verweist der RP Freiburg auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit,</u> Schreiben vom 28.02.2019 (Anlage 7.3)</p> <p>„Nach erneuter Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen. Auf die Stellungnahme vom 09. August 2018 wird verwiesen:</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte bauliche Immissionsschutzmaßnahmen eingeplant werden und das Gesundheitsamt an Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz weiterhin beteiligt wird.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Durch die gleichbleibende Nutzung des Gebäudes, wird keine erhebliche Veränderung der Lärmrichtwerte erwartet.</p>
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU),</u> Schreiben vom 21.03.2019 (Anlage 7.4)</p> <p><u>„Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nördlich des Vorhabens in der Bahnhofstraße und das Schmutzwasser südlich in den Kanal im Bereich der Deutschhausgasse einzuleiten ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Der bestehende Anfangsschacht (00533 013) inkl. sämtlicher Anschlussleitungen ist aufgrund der Vergrößerung des Baufeldes um ca. 5 m nach Süden zu versetzen. Die Umlegung ist als koordinierte Maßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Kosten für die Maßnahme inkl. Provisorium ist vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasserersatzung 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.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Das bestehende Schachtbauwerk befindet sich innerhalb der Erweiterungsfläche des geplanten Gebäudes und wird wie von der EBU beschrieben aus dem künftigen Baufenster heraus verlegt. Der Vorhabenträger wird sich diesbezüglich mit der EBU in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	---

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/RME

Durchwahl
3992 – 137

Datum
11.02.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

Kopie an SUB III

Sehr geehrter Herr Kastler,

unsere Stellungnahme vom 25.07.2018 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage).

Aktuell laufen die Planungen mit dem IB Nething für die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung, wie geplant, realisiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.



R. Schölller



T. Nagel

Anlage

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/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
25.07.2018

Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Aktuell laufen die Planungen mit dem IB Nething für die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.

Die Umlegungsarbeiten der FUG müssen **zwingend** im Vorfeld, wie bereits abgestimmt zu Baubeginn Ihrer Maßnahme erfolgen!

Bitte beachten Sie, dass nur außerhalb der Heizperiode (von 01.04. bis 30.09) die Umlegungsarbeiten erfolgen können.
Die geschätzte Bauzeit für die Umlegung beträgt ca. 10 Wochen (inkl. Tiefbau)

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

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:200 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.



R. Schöller



T. Nagel

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Marker, Valentina (RPF) [Valentina.Marker@rpf.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 27. Februar 2019 12:26
An: Info (Stadt Ulm); Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: TÖB: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13", Stadt Ulm

Ihr Schreiben vom 07.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.08.2018 (Az. 2511//18-06792) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Valentina Marker

Regierungspräsidium Freiburg
| Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum
|
| Regierungspräsidium Freiburg
| Abt.9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5,
| 79104 Freiburg (Brsg.)
| Postfach, 79095 Freiburg (Brsg)
|
| Telefon : 0761-208-3045
| FAX : 0761-208-393029
| E-Mail : <mailto:valentina.marker@rpf.bwl.de>
| WWW-LGRB : <http://www.lgrb-bw.de>
WWW-RPF : <http://www.rp-freiburg.de>

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 05. März 2019

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

Anlage 7.3 zu GD 141/19

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

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

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

28. Februar 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach erneuter Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin keine Einwendungen. Auf die Stellungnahme vom 09. August 2018 wird verwiesen.

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

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

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

09. August 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte baulichen Immissionschutzmaßnahmen eingeplant werden und das Gesundheitsamt an Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz weiterhin beteiligt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Dreher

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/HT

Ulm, 21.03.2019
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Bahnhofstraße 13“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nördlichen des Vorhabens in der Bahnhofstraße und das Schmutzwasser südlich in den Kanal im Bereich zur Deutschhausgasse einzuleiten ist.

Der bestehende Anfangsschacht (00533 013) inkl. sämtlicher Anschlußleitungen ist aufgrund der Vergrößerung des Baufeldes um ca. 5 m nach Süden zu versetzen. Die Umverlegung ist als koordinierte Maßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Kosten für die Maßnahme inkl. Provisorium ist vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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.



Mammel