



Anlage 6.1 – 6.13 zu GD 159/19

Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.12.2018 sowie die Begründung in der Fassung vom 19.12.2018 wurden vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Äußerungen von Bürgern und Bürgerinnen vorgebracht.

Stellungnahme der Öffentlichkeit:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Äußerung 1 mit Schreiben vom 20.03.2019 (Anlage 6.1) Bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung, in der die Anwohner von diesem Vorhaben in Kenntnis gesetzt wurden, wurde auf die hier nachstehenden vorgebrachten Einwände nicht eingegangen. Zudem gibt es seit 2012 (Bau K3) ununterbrochen Baustellen.</p> <p>Generell haben die Anwohner (mittelbar und unmittelbar), die von der Planung betroffen sind das Recht, dass ihre Einwände absolut korrekt angenommen und respektiert werden. Dies ist während der Informationsveranstaltung in keiner Weise geschehen.</p> <p>Aus diesem Grund werden nachfolgende Einwände erhoben und zur Fristwahrung übersendet. Eine detaillierte Begründung der Einwände erfolgt im Nachgang.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Einwand gegen die Höhe und Art des Gebäudekomplexes2. Einwand gegen das Verkehrsaufkommen3. Einwand gegen die Parkplatzsituation4. Einwand gegen die zusätzliche Lärmbelästigung5. Einwand gegen die zusätzliche Umwelt- und Abgasbelastung6. Wertverlust der bereits bestehenden Gebäude	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Einwänden wird folgendes festgestellt:</p> <p>Zu 1.: Das städtebauliche Konzept des geplanten Gebäudekomplexes sieht vor, dass dieser sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die bestehende Blockrandbebauung geschlossen. Die Höhen und Geschossigkeiten des geplanten Gebäudes orientieren sich an der Bestandsbebauung. Entlang der Karl- und Neutorstraße schirmt die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung den dahinter liegenden Blockinnenhof konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Im Blockinneren setzt sich das Gebäude mit nur noch 4 Geschossen fort. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal. Durch die Planung wird erreicht, dass sich der geplante Gebäudekomplex in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.</p> <p>Zu 2.: Bereits heute weisen die beiden Hauptverkehrsstraßen Karlstraße und Neutorstraße Verkehrs-</p>

zahlen von bis zu 20.000 Fahrzeugen pro 24 Stunden auf. Die Bessererstraße und die Wildstraße sind mit ca. 1.000 bzw. weniger Fahrzeugen pro 24 Stunden nur wenig befahren. Das Mehr an Verkehrsaufkommen (1.150 Kfz/24h) verteilt sich auf das bestehende Straßennetz. Das Gesamtniveau in der Wildstraße und Bessererstraße bleibt weiterhin gering.

Zu 3.:

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze können in der geplanten 2-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Zu 4./5.:

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u. a. Festsetzung von Lärmpegelbereichen, Ausschluss von Nachtandienung) ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Die Neubelastung durch das Vorhaben auf die bestehende Bebauung liegt in einem für den innerstädtischen Bereich verträglichen Maß.

Zu 6.:

Eine negative Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude wird gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange weitestgehend vermieden. Durch die Orientierung der geplanten Gebäudehöhen am Bestand kann eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude gewährleistet werden. Durch die Gestaltung der aktuell brachliegenden, innerstädtischen Fläche erfährt das Quartier eine qualitative Aufwertung.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.12.2018 beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

- Fernwärme Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungs-Betriebe Ulm (EBU)

Keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Zentralplanung Unitymedia
- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 20.03.2019
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 29.03.2019

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm</u> mit Schreiben vom 11.02.2019 (Anlage 6.2) Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ von Seiten der FUG keine Einwände. Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist mit der Firma Realgrund AG abgestimmt. Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm</u> mit Schreiben vom 25.02.2019 (Anlage 6.3) <i>Aus verkehrlicher Sicht:</i> Um Rückstau von der TG-Zufahrt (wegen wartenden Linksabbiegern in die TG, aber auch im Falle rangierender Liefer-Lkw) auf die stark frequentierte Neutorstraße zu vermeiden, wird die im Verkehrsgutachten enthaltene Einbahnvariante 1 empfohlen, die ein Befahren der Wildstraße auch künftig nur in Richtung Westen erlaubt. Dies erleichtert auch das Ausfahren aus der Tiefgarage, da Verkehr nur aus einer Richtung beachtet werden muss. Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten wird zur Beachtung dieser Kriterien geraten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete 	<p>Die geplante Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Süden des geplanten Gebäudekomplexes zur Wildstraße hin. Ein Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum wird nicht ausgelöst, da auf Niveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Zufahrtsbeschränkung vorgesehen ist, die während der Öffnungszeiten des großflächigen Einzelhandels den Verkehrsfluss einschränkt. Die Wildstraße ist bisher nur von der Bessererstraße in Richtung Neutorstraße befahrbar. Geplant ist, die Einbahnregelung in der Wildstraße bis auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt aufzuheben, um die Zufahrt über die Neutorstraße zu ermöglichen, jedoch einen Schleichverkehr über die Bessererstraße zur Karlstraße zu verhindern. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange bei der weiteren Planung wird die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Hinweise werden bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Regelung der Verkehrsführung im öffentlichen Verkehrsraum</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.• Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-/Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese selbst sowie davor liegende Verkehrsflächen (z. B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig. <p>Diesbezügliche Versäumnisse führen in der Praxis immer wieder zu nachträglichen Anträgen auf vermeintlich hilfreiche Zick-Zack-Markierungen oder Verkehrsspiegel.</p> <p><i>Aus kriminalpräventiver Sicht:</i> Schreiben der Polizeilichen Prävention vom 21.02.2019. Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belegung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p>	<p>ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis gekommen. Aufgrund der geplanten Nutzungen für den Gebäudekomplex mit Wohnen und Einzelhandel/Lebensmittelmarkt wird eine Nutzungsmischung erreicht. Das Quartier wird zudem durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr positiv beeinflusst und erreicht eine deutliche Aufwertung der bisher innerstädtischen, brachliegenden Fläche. Der Innenhofbereich wird als vielfältig nutzbarer, qualitätsvoller Gartenhof gestaltet. Er schafft Kommunikationsbereiche für die Bewohner des neuen Gebäudekomplexes.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<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 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.</p>	<p>Die Gestaltung der Fassaden und öffentlichen Bereiche wird im Rahmen eines Durchführungsvertrags geregelt. Materialität und Farbgebung der Fassaden sind mit der Stadt abzustimmen und zu bemustern.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit mit Schreiben vom 28.02.2019 (Anlage 6.4) Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und für anfallende Altlasten ein entsprechendes Entsorgungskonzept eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung. Auf Ebene des Bebauungsplans wird bereits auf die Erfordernisse hingewiesen bzw. sind in Bezug auf Lärmschutzmaßnahmen ausreichende Festsetzungen getroffen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Planänderungen des Bebauungsplans sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p>Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 06.03.2019 (Anlage 6.5) Das geplante Mischgebiet soll unter anderem die baulichen Nutzungen Einzelhandel und Einzelhandel (Lebensmittelmarkt/Nahversorgung) für zulässig erklären. Das Plangebiet befindet sich im vorderen Bereich der Karlstraße, welche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ulm liegt. Auf das kommunale Märktekonzept der Stadt Ulm und die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Zum vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Dieser dient der Nahversorgung und lässt keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>zentrale Orte bzw. den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ulm erwarten.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung von „Einzelhandelsbetrieben...“ (Ziff. 1.1.2, dritter Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen) sind nach derzeitigem Stand auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zumindest soweit dies innenstadtrelevante Sortimente betrifft, ist eine derartige Agglomeration an dieser Stelle regionalplanerisch nicht sinnvoll, da ggf. der zentrale Versorgungsbereich (=Innenstadt) der Stadt Ulm beeinträchtigt werden kann. Hier wird angeregt, zumindest innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.</p>	<p>Neben dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitere Flächen für einen kleineren Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss vorgesehen. Dem geplanten Gebäudekomplex kommt aufgrund seiner Lage zudem die Funktion als Eingang in das derzeit im Umbruch befindliche Innenstadtareal zu. Durch den Umbruch und die geplante Entwicklung des Stadtquartiers und dessen Umfeldes entsteht hier eine städtebaulich integrierte Lage, wodurch ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente nicht erforderlich ist. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) mit Schreiben vom 18.03.2019 (Anlage 6.6)</u> <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</i></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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras 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. 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</p>	<p>Zur Beurteilung des Baugrunds innerhalb des Plangebietes liegt für ein früher beabsichtigtes und dann nicht weiter verfolgtes Projekt ein Baugrundgutachten vor. Eine ergänzende Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Hinweise zu Bodenschutz und Geotechnik sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkärstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen</p> <p><i>Grundwasser</i></p> <p>Auf die Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange unter dem Az. 25 11/08-11494 vom 12.01.09 wird hingewiesen: „Angaben zu den geologisch/hydrogeologischen Verhältnissen finden sich in den umfangreichen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erkundung des Standorts des ehemaligen Gaswerks Ulm.“ Weiter sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21</u> <u>Raumordnung</u> mit Schreiben vom 19.03.2019 (Anlage 6.7) <i>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung:</i></p> <p>Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße“. Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Zudem soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig sein. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken, da sich das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage befindet.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet nur solche Einzelhandelsbe-</p>	<p>Zur Integration in den Bebauungsplan wurde eine gutachterliche Stellungnahme im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ulm sowie den § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Standortbereich Karlstraße/ Neutorstraße aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion als versorgungsstrukturell sinnvoll, den städtebaulichen Einzelhandelsentwicklungszielen der Stadt Ulm entsprechend und in allen geplanten/geprüften Größenordnungen als städtebaulich verträglich eingestuft wird. Der Hinweis, dass die Prüfung durch die Untere Baurechtsbehörde erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>triebe zulässig sind, die nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO unterfallen. Ob somit der geplante Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO als atypischer Markt im Mischgebiet zugelassen werden kann, kann erst im Baugenehmigungsverfahren von der Unteren Baurechtsbehörde entschieden werden.</p> <p><i>Belange des Immissionsschutzes:</i> Das Plangebiet „Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer viel befahrenen Kreuzung. Durch die geplante Riegelbebauung in unmittelbarer Straßennähe entsteht eine Straßenschlucht und die Belüftung des Straßenabschnitts verschlechtert sich. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit Stickstoffdioxid-(NO₂)-Belastungen, die um den Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ liegen, zu rechnen. Zum Vergleich: An der straßennahen Spotmessstelle in der Karlstraße 20 wurde 2018 eine Stickstoffdioxid-(NO₂)-Belastung von 35 µg/m³ im Jahresmittel gemessen. Hier befindet sich die Wohnbebauung weiter vom Straßenrand entfernt und ein Kreuzungseinfluss ist nicht mehr gegeben.</p> <p>Auch aus diesem Grund hält es das Regierungspräsidium – Abteilung Immissionsschutz für angezeigt, dass die Anforderungen an die Belüftung von Schlaf und Kinderzimmern festgeschrieben werden. Es sollte sichergestellt werden, dass die Fenster bzw. die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den Straßen abgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden. Eine Analyse der durch das Vorhaben entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.</p> <p><i>Belange des Straßenwesens:</i> Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD/E) von Ulm an der L 1079. Die Straßenbaulast an der Landesstraße obliegt hier der Stadt. Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – ist somit durch das Plangebiet nicht betroffen.</p>	<p>Die Anregungen zu Belangen des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Wohnbebauung greift die bestehende Bebauungsflucht auf und rückt nicht näher an die Straße heran. Bei dem überplanten Baublock handelt es sich um eine innerstädtische zum Großteil brachliegende Fläche. Den Zielen der Innenentwicklung folgend, schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung zur Wiedernutzbarmachung dieser Fläche.</p> <p>Entsprechend des Luftreinhalteplans der Stadt Ulm wurden bereits Maßnahmen zur Senkung der Belastung durch Luftschadstoffe aufgestellt und umgesetzt. Durch diese Maßnahmen konnten unter anderem an der Spotmessstelle in der Karlstraße 20 bereits positive Entwicklungen beobachtet werden, sodass keine Grenzüberschreitungen des Jahresmittelwerts für Feinstaub und NO₂ mehr auftreten.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht kein Bedarf weitergehende Maßnahmen zu treffen. Planänderungen sind daher nicht veranlasst.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)</u> mit Schreiben vom 21.03.2019 (Anlage 6.8) <i>Abwasser und Gewässer:</i> Der im Kataster dargestellte Kanal DIN 1100 im Bereich des Baufeldes (Flst 724, 724/1) wurde im Zuge des Straßenbahnausbaus L2W umverlegt und abgemauert. Das bedeutet, dass in Teilabschnitten der stillgelegte Kanal auf den Grundstücken noch vorhanden ist. Dieser ist deshalb im Zuge der Erdbauarbeiten von der Vorhabenträgerin auf dessen Kosten zu entfernen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasser-satzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitung 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.</p>	<p>Der stillgelegte Kanal DN 1100 im Bereich des Baufeldes (Flst-Nrn. 724 und 724/1) wird auf Kosten der Vorhabenträgerin entfernt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm</u> mit Schreiben vom 22.03.2019 (Anlage 6.9) Grundsätzlich steht die IHK Ulm dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Zur geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarkts hat die IHK jedoch Anmerkungen.</p> <p>Das im Gutachten vorgestellte Einzugsgebiet hält die IHK für nicht realistisch. Der Michelsberg wird nur zum geringen Teil den Markt nutzen. Für die Neustadt und das geplante Theaterviertel wird der geplante Markt aber der zentrale Versorger sein. Aber auch Pendler (Streuumsätze) werden nicht unerheblich zum Umsatz beitragen. Daher wird die Umsatzplanung als realistisch beurteilt und langfristig (Theaterviertel) ein noch höheres Potential gesehen.</p> <p>Die Anlieferung ist gemäß des Begründungsentwurfs außerhalb von Gebäuden zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig. Eine nächtliche Anlieferung ist jedoch branchenüblich, denn die Logistiksysteme im Lebensmitteleinzelhandel sind stark optimiert. Die Routen sind auf das Gesamtfilialnetz abgestimmt und Lieferslots kaum variabel. Ein Verbot der nächtlichen Anlieferung würde den Betreiber vor große Schwierigkeiten stellen. Da sich der Standort an zwei stark frequentierten Straßen, einer Straßenbahnlinie und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind Lärmemissionen aus gewerblicher Nutzung und Verkehrslärmemissionen dabei getrennt voneinander zu betrachten. Demnach sind auch unterschiedliche Maßnahmen/Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan getroffen. Der Ausschluss einer Nachtanlieferung ist demnach zwingend erforderlich und mit möglichen Betreibern des</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>in Hörweite der Bahnlinie befindet, werden ohnehin erhöhte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, so dass weiterer Lärmschutz zur Ermöglichung der Nachtbelieferung vertretbar ist. Es wird daher darum gebeten, die nächtliche Andienung für den Lebensmittelmarkt sicherzustellen.</p> <p>Die angesetzte Zahl der Kunden pro Tag (1.000 bis 1.200) wird für die innenstadtnahe Lage als sehr gering angesetzt gehalten. Durch die fußläufige Nähe zu umliegenden Gewerbe- und Verwaltungsstandorten und die darüber hinaus sehr verkehrsgünstige Lage an der Karlstraße (B19) und dem Zubringer Neutorstraße erscheint es der IHK wahrscheinlich, dass der Markt eine höhere Kundenzahl generieren wird. Bei einem Jahresumsatz von 5,3 Mio. € und 300 Verkaufstagen p.a. ergibt dies bei 1.200 Kunden am Tag laut Gutachten ein Durchschnittsbon von 14,72 €. Vergleichszahlen aus ähnlichen Standorten (innenstadtnahe Lagen) ergeben niedrigere Durchschnittsbons. Rechnet man mit 11,00 € Durchschnittsbon bedeutet dies 1.600 Kunden am Tag. Diesen Ansatz hält die IHK für realistischer und er sollte Grundlage der Verkehrsplanung sein. Langfristig ist eine weitere Steigerung der Kundenfrequenz und damit auch PKW-Kunden zu erwarten.</p> <p>Daraus ergibt sich ein Konfliktpotenzial in der Verkehrsführung. Wenn Kunden von Osten kommend aus der Karlstraße links in die Bessererstraße einbiegen, besteht durch die Gestaltung des Straßenraums die Gefahr eines Rückstaus. Gerade im Feierabendverkehr ist die Stelle bereits jetzt sehr ausgelastet. Es wird daher um eine Überprüfung der Zufahrtssituation gebeten und ein Abbiegeverbot in die Bessererstraße für den Verkehr auf der Karlstraße stadtauswärts empfohlen. Es wird gebeten, die IHK im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Einzelhandelsbetriebes abgestimmt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der integrierten Lage des geplanten Lebensmittelmarktes sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und fußläufigen Erreichbarkeit ist davon auszugehen, dass ein kleinerer Anteil an PKW-Kunden zu erwarten ist. Gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist mit einem Mehr an Verkehrsaufkommen von ca. 1.150 Fahrzeugen pro 24 Stunden zu rechnen. Der zusätzliche Verkehr verteilt sich auf das bestehende Straßennetz. Auf der Neutorstraße und der Karlstraße sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten. In der Bessererstraße und Wildstraße bleibt das Gesamtniveau weiterhin gering.</p> <p>Für Linksabbieger von der Karlstraße in die Bessererstraße kann der gepflasterte Mittelstreifen genutzt werden, um so einen Rückstau zu verhindern. Zudem ist geplant, die Einbahnregelung in der Wildstraße bis auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt aufzuheben, um die Zufahrt auch über die Neutorstraße zu ermöglichen. Eine Änderung der Verkehrsführung im öffentlichen Verkehrsraum ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Planänderungen der Bebauungsplanung sind nicht veranlasst.</p>
<p>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 25.03.2019 (Anlage 6.10) Die Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung. Die Vorhabenträgerin hat im Vorfeld der Vorhabenplanung bereits Abstim-</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu Ulm Netze GmbH möglich.</p> <p>Eventuell wird eine private Trafostation notwendig. Dies ist abhängig von der Nutzung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.</p> <p>Auf der nördlichen und westlichen Seite des geplanten Gebäudes verlaufen Niederspannungs- und Beleuchtungskabel. Diese Kabel müssen während der Baumaßnahme geschützt und gesichert werden. Sollten die Kabel umgelegt werden müssen, trägt die Kosten dieser Umlegung der Verursacher.</p> <p>An den bestehenden Gebäuden sind Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht. Falls es für die Baumaßnahme notwendig ist Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bittet die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen. Falls das Gebäude eine Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH abstimmen.</p> <p>Es wird um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten gebeten.</p>	<p>mungen mit der Stadtwerke Ulm/Neu Ulm Netze GmbH, insbesondere zur privaten Trafostation durchgeführt. Planänderungen der Bebauungsplanung sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 01.04.2019 (Anlage 6.11) <i>Altlasten</i></p> <p>Auf dem Grundstück Wildstraße 5/1(Flurstück 722/1, 722/2) ist der Altstandort 01271 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgungsrelevanz ist der Vorhabenträgerin bereits bekannt. In Bezug auf die erforderlichen Grundwassermessstellen hat die Vorhabenträgerin bereits Abstimmungen mit der zuständigen Behörde geführt. Die Grundwassermessstellen werden in Abstimmung mit der</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>zu rechnen.</p> <p>Im Plangebiet liegen Grundwassermessstellen, die für das Grundwassermonitoring im Zusammenhang mit der bekannten Grundwasserverunreinigung des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück Karlstraße 1 (Flurstück 636, 639) erstellt wurden und auch zukünftig benötigt werden.</p> <p>Eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung für die Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage darf zu keiner Zeit zu einer Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse und somit zu einer Verschleppung der bekannten Grundwasserverunreinigung führen.</p> <p><i>Naturschutz</i> Die im Fachbeitrag Artenschutz sowie in Ziffer 1.9. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend zu beachten bzw. einzuhalten.</p> <p>An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen auf jeden Fall in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorgesehen werden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.</p>	<p>Unteren Wasserbehörde in den Gehwegbereich verlegt.</p> <p>Die Hinweise werden bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin übermittelt. Der Durchführungsvertrag wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. An den neu entstehenden Gebäuden werden seitens der Vorhabenträgerin Nisthilfen für Gebäudebrüter angebracht. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 04.04.2019 (Anlage 6.12)</p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich hochwertige Telekommunikations-(TK-)Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im Bereich der Karlstraße im Gehwegbereich auf öffentlichem Grund und wurden im Zuge des Linie-2-Projekts neu verlegt. Hierbei handelt es sich um 12 Kabelschutzrohre voll belegt mit Hauptkabeln und es handelt sich um eine wichtige Hauptversorgungsachse für Ulm. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Bereich. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen, bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung. Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden. Planänderungen der Bebauungsplanung sind hierdurch nicht veranlasst.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Es wird zum Zweck der Koordinierung darum gebeten mitzuteilen, welche bekannten Maßnahmen im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, welche Realisierungszeiten angedacht werden sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht,- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt, die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung</p>	

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mit der Vorhabenträgerin und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p> <p>Diesbezügliche Informationen sind an die örtlich zuständige PTI der Deutschen Telekom Technik GmbH zu richten.</p> <p>Es wird gebeten der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand der Deutschen Telekom Technik GmbH über die zentrale Trassenauskunft zu erheben.</p>	

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 21. März 2019

HAL	I	II	III	IV	V
zdA			R1		

PER FAX VORAB → 0731 161-1630

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
89073 Ulm

Ulm, 20.03.2019

Einwand Bauvorhaben Ulm Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Informationsveranstaltung in der die Anwohner von diesem Vorhaben in Kenntnis gesetzt wurden, wurde auf die hier nachstehend vorgebrachten Einwände nicht eingegangen. Zudem haben wir seit 2012 (Bau K3) ununterbrochen Baustellen.

Generell haben die Anwohner (mittelbar und unmittelbar), die hiervon betroffen sind das Recht, dass ihre Einwände absolut korrekt angenommen und respektiert werden. Dies ist während der Informationsveranstaltung in keiner Weise geschehen.

Aus diesem Grund erheben wir nachfolgende Einwände und übersenden Ihnen diese zur Fristwahrung. Eine detaillierte Begründung der Einwände folgt im Nachgang

1. Einwand gegen die Höhe und Art des Gebäudekomplexes
2. Einwand gegen das Verkehrsaufkommen
3. Einwand gegen die Parkplatzsituation
4. Einwand gegen die zusätzliche Lärmbelastigung
5. Einwand gegen die zusätzliche Umwelt- und Abgasbelastung
6. Wertverlust der bereits bestehenden Gebäude

Hochachtungsvoll



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 13. Feb. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm
Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46Kaufmännische 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

Kopie an SUB III

Unsere Zeichen
H. Nagel/RMEDurchwahl
3992 – 137Datum
11.02.2019**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Karlstraße – Neutorstraße - Wildstraße“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße - Wildstraße“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist mit der Firma Realgrund AG abgestimmt.

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

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

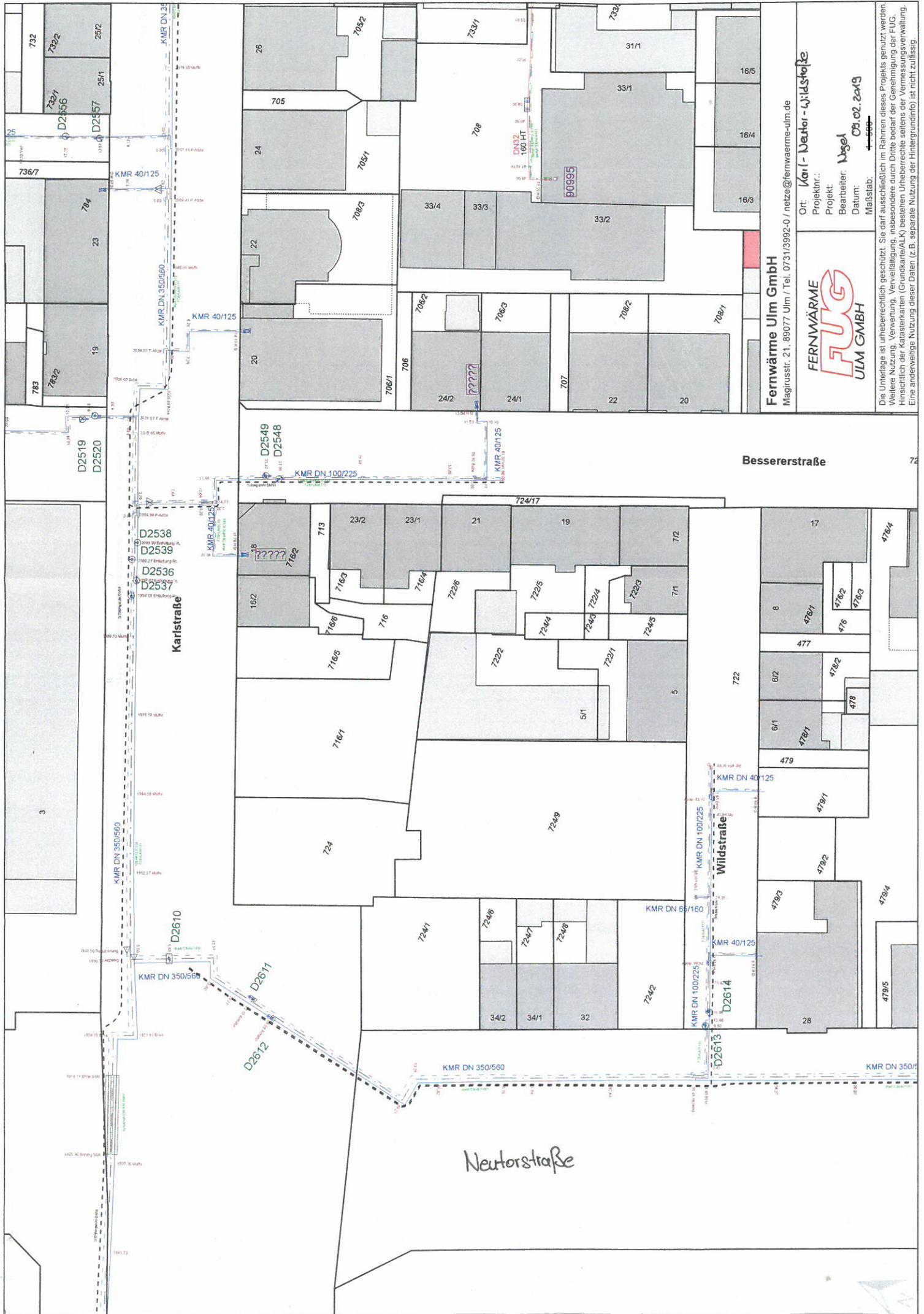
R. Schöllner



T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Michael Berger, Ulm
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM



Fernwärme Ulm GmbH
 Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de

Ort: **Karl - Neutor - Wildstraße**

Projektr.:
 Projekt:
 Bearbeiter: **Nagel**
 Datum: **09.02.2019**
 Maßstab: **1:500**

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FUG. Hinsichtlich der Katasterkarten (Grundkarte/ALK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.

Bessererstraße 72

Neutorstraße

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 25. Februar 2019 08:35
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Karl- Neutor- Wildstraße
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention zu Bebauungsplan Neutor-Wild-Karlstr..pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Um Rückstau von der TG-Zufahrt (wegen wartenden Linksabbiegern in die TG, aber auch im Falle rangierender Liefer-Lkw) auf die stark frequentierte Neutorstraße zu vermeiden, empfehlen wir die im Verkehrsgutachten enthaltene Einbahnvariante 1, die ein Befahren der Wildstraße auch künftig nur in Richtung Westen erlaubt. Dies erleichtert auch das Ausfahren aus der Tiefgarage, da Verkehr nur aus einer Richtung beachtet werden muss.

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

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

Diesbezügliche Versäumnisse führen in der Praxis immer wieder zu nachträglichen Anträgen auf vermeintlich hilfreiche Zick-Zack-Markierungen oder Verkehrsspiegel.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

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

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 21.02.2019

Name Bernd Wieser

Durchwahl 0731/188-1415

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße, Ulm

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

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

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

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. Wieser
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 05. März 2019

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

LANDRATSAMT

ALB-DONAU-KREIS

Kopie an SAB III

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 „Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und für anfallende Altlasten ein entsprechendes Entsorgungskonzept eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

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

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 08. März 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Telefon: 0731 / 17608-17
Telefax: 0731 / 17608-3917
E-Mail: martin.samain@rvdi.de
Homepage: www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen: SUB-Ka
Ihr Schreiben vom: 07.02.2019
Unser Zeichen: Sam
Datum: 06.03.2019

Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Mischgebiet soll unter anderem die baulichen Nutzungen Einzelhandel und Einzelhandel (Lebensmittelmarkt/Nahversorgung) für zulässig erklären. Das Plangebiet befindet sich im vorderen Bereich der Karlstraße, welche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ulm liegt. Auf das kommunale Märktekonzept der Stadt Ulm und die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Zum vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Dieser dient der Nahversorgung und lässt keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte bzw. den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ulm erwarten.

Mit der geplanten Festsetzung von „Einzelhandelsbetrieben...“ (Ziff. 1.1.2, dritter Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen) sind nach derzeitigem Stand auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zumindest soweit dies innenstadtrelevante Sortimente betrifft, ist eine derartige Agglomeration an dieser Stelle regionalplanerisch nicht sinnvoll, da ggf. der zentrale Versorgungsbereich (=Innenstadt) der Stadt Ulm beeinträchtigt werden kann. Hier regen wir an, zumindest innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 18.03.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-01404

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße", Stadt Ulm (TK 25:7525 Ulm-Nordwest, TK 25:7526 Ulm-Nordost)

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 07.02.2019

Anhörungsfrist 22.03.2019

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 Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen 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. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. 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 die Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange unter dem Az. 2511/08-11494 vom 12.01.09 wird hingewiesen: "Angaben zu den geologisch/hydrogeologischen Verhältnissen finden sich in den umfangreichen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erkundung des Standorts des ehemaligen Gaswerks Ulm."

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

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

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.

Valentina Marker



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Heinrich Kastler

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

Tübingen 19.03.2019
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-
2101.0/111.2/24
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben/E-Mail vom 07.02.2019

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbez. Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße“. Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. In dem Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Zudem soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig sein.

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken, da sich das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in einem Mischgebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO unterfallen. Ob somit der geplante Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO als atypischer Markt im Mischgebiet zugelassen werden kann, kann erst im Baugenehmigungsverfahren von der Unteren Baurechtsbehörde entschieden werden.

2. Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet „Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer viel befahrenen Kreuzung. Durch die geplante Riegelbebauung in unmittelbarer Straßennähe entsteht eine Straßenschlucht und die Belüftung des Straßenabschnitts verschlechtert sich. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit Stickstoffdioxid-(NO₂)-Belastungen, die um den Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ liegen, zu rechnen. Zum Vergleich: An der Straßennahen Spotmessstelle in der Karlstraße 20 wurde 2018 eine Stickstoffdioxid-(NO₂)-Belastung von 35 µg/m³ im Jahresmittel gemessen. Hier befindet sich die Wohnbebauung weiter vom Straßenrand entfernt und ein Kreuzungseinfluss ist nicht mehr gegeben.

Auch aus diesem Grund halten wir es für angezeigt, dass die Anforderungen an die Belüftung von Schlaf und Kinderzimmern festgeschrieben werden. Es sollte sicherge-

stellt werden, dass die Fenster bzw. die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den Straßen abgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden.

Eine Analyse der durch das Vorhaben entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.

3. Belange des Straßenwesens

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD/E) von Ulm an der L 1079. Die Straßenbaulast an der Landesstraße obliegt hier der Stadt. Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – ist somit durch das Plangebiet nicht betroffen.

gez.

Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/111.2/24

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

und

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

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 19.03.2019
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Karlstraße – Neutorstraße - Wildstraße“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der im Kataster dargestellte Kanal DN 1100 im Bereich des Baufeldes (Flst 724, 724/1) wurde im Zuge des Straßenbahnausbaus L2W umverlegt und abgemauert. (siehe Lageplan) Das bedeutet, dass in Teilabschnitten der stillgelegte Kanal auf den Grundstücken noch vorhanden ist. Dieser ist deshalb im Zuge der Erdbauarbeiten vom Vorhabenträger auf dessen Kosten zu entfernen.

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

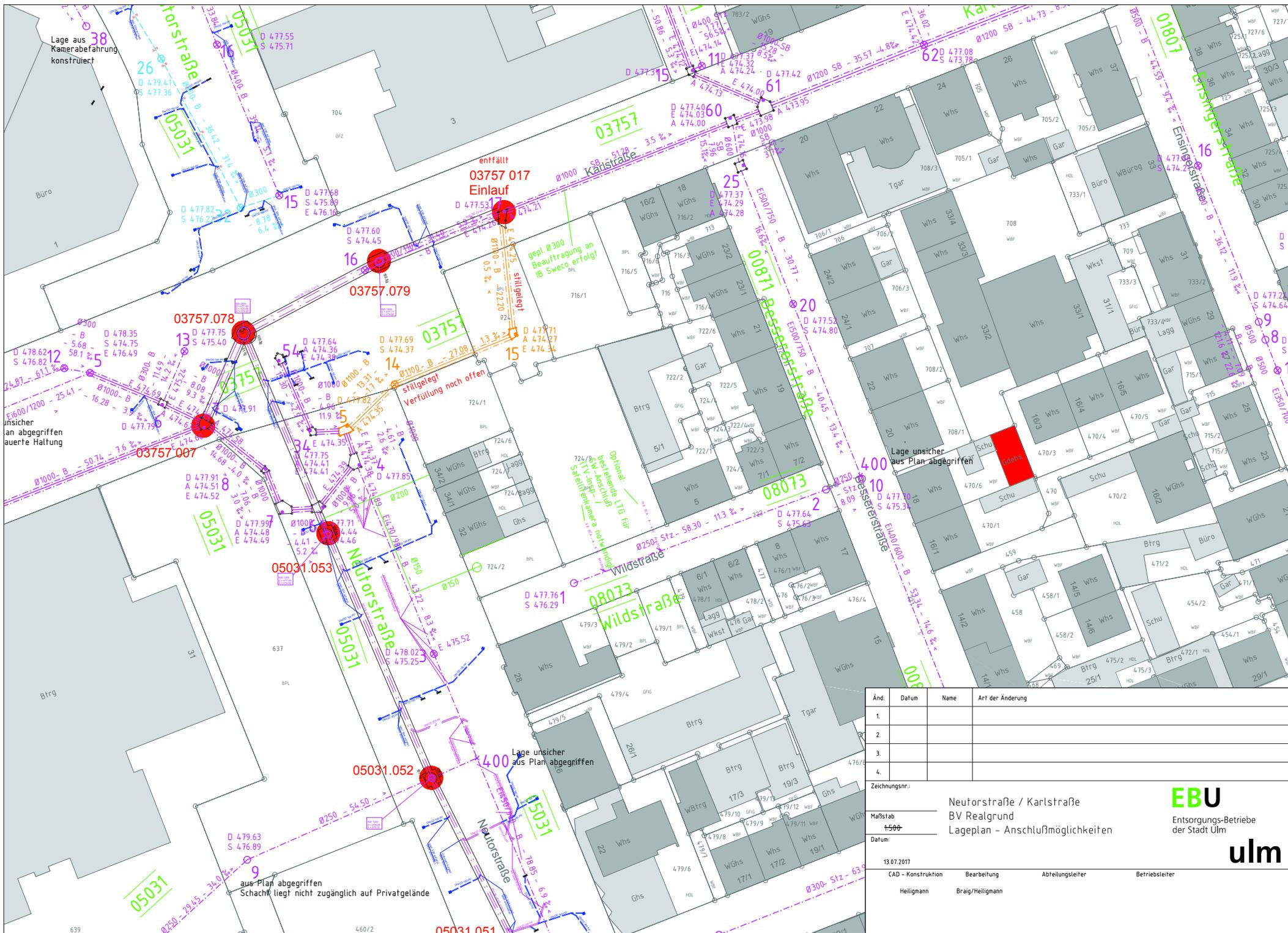
i.A.



Mammel

Anlage:

- Lageplan öffentliche Kanäle im Bereich Neutor-/Karlstraße



Änd.	Datum	Name	Art der Änderung
1.			
2.			
3.			
4.			

Zeichnungsnr.: _____

Maßstab: ~~1:500~~ _____

Datum: 13.07.2017

CAD - Konstruktion: Heiligmann

Bearbeitung: Braig/Heiligmann

Abteilungsleiter: _____

Betriebsleiter: _____

EBU
Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm

ulm

Neutorstraße / Karlstraße
BV Realgrund
Lageplan - Anschlussmöglichkeiten

Lage aus
Kamerabefahrung
konstruiert

unsicher
an abgegriffen
aerzte Haltung

Lage unsicher
aus Plan abgegriffen

Lage unsicher
aus Plan abgegriffen

aus Plan abgegriffen
Schacht liegt nicht zugänglich auf Privatgelände

Optional:
Bestehende LTG für
Sattelplatz (LTG) im
W. Anschließung
Kanalanlage noch vorhanden

gepl. Ø300
Beauftragung an
IB Sweco erfolgt

stillgelegt
Verfüllung noch offen

entfällt
03757 017
Einlauf

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

22. März 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ in Ulm Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Kastler,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – folgende Anregungen:

Grundsätzlich steht die IHK Ulm dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Zur geplanten Ansiedelung des Lebensmittelmarkts haben wir jedoch Anmerkungen.

Das im Gutachten vorgestellte Einzugsgebiet halten wir für nicht realistisch. Der Michelsberg wird nur zum geringen Teil den Markt nutzen. Für die Neustadt und das geplante Theaterviertel wird der geplante Markt aber der zentrale Versorger sein. Aber auch Pendler (Streuumsätze) werden nicht unerheblich zum Umsatz beitragen. Daher beurteilen wir die Umsatzplanung als realistisch und sehen langfristig (Theaterviertel) ein noch höheres Potential

Die Anlieferung ist gemäß des Begründungsentwurfs außerhalb von Gebäuden zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig. Eine nächtliche Anlieferung ist jedoch branchenüblich, denn die Logistiksysteme im Lebensmitteleinzelhandel sind stark optimiert. Die Routen sind auf das Gesamtfilialnetz abgestimmt und Lieferslots kaum variabel. Ein Verbot der nächtlichen Anlieferung würde den Betreiber vor große Schwierigkeiten stellen. Da sich der Standort an zwei stark frequentierten Straßen, einer Straßenbahnlinie und in Hörweite der Bahnlinie befindet, werden ohnehin erhöhte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, so dass weiterer Lärmschutz zur Ermöglichung der Nachtbelieferung vertretbar ist. Wir bitten daher, die nächtliche Andienung für den Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Die angesetzte Zahl der Kunden pro Tag (1.000 bis 1.200) halten wir für die innenstadtnahe Lage als sehr gering angesetzt. Durch die fußläufige Nähe zu umliegenden Gewerbe- und Verwaltungsstandorten und die darüber hinaus sehr verkehrsgünstige Lage an der Karlstraße (B19) und dem Zubringer Neutorstraße erscheint es uns wahrscheinlich, dass der Markt eine höhere Kundenzahl generieren wird.

Bei einem Jahresumsatz von 5,3 Mio. € und 300 Verkaufstagen p.a. ergibt dies bei 1.200 Kunden am Tag laut Gutachten ein Durchschnittsbons von 14,72 €. Vergleichszahlen aus ähnlichen Standorten (innenstadtnahe Lagen) ergeben niedrigere Durchschnittsbons. Rechnet man mit 11,00 € Durchschnittsbons bedeutet dies 1.600 Kunden am Tag. Diesen Ansatz halten

wir für realistischer und er sollte Grundlage der Verkehrsplanung sein. Langfristig ist eine weitere Steigerung der Kundenfrequenz und damit auch PKW-Kunden zu erwarten.

Daraus ergibt sich ein Konfliktpotenzial in der Verkehrsführung. Wenn Kunden von Osten kommend aus der Karlstraße links in die Bessererstraße einbiegen, besteht durch die Gestaltung des Straßenraums die Gefahr eines Rückstaus. Gerade im Feierabendverkehr ist die Stelle bereits jetzt sehr ausgelastet. Wir bitten daher um eine Überprüfung der Zufahrtssituation und empfehlen ein Abbiegeverbot in die Bessererstraße für den Verkehr auf der Karlstraße stadtauswärts.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und hoffen, dass unsere Anmerkungen Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 29. März 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



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
Karlstraße 1-3
89073 Ulm

Asset Management & Planung/Projektierung
N 11
Wolfgang Daubner/Alexandra Weber
Telefon 0731 166-10 85
Telefax 0731 166-18 09
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

25.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße", in Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Karlstraße – Neutorstraße - Wildstraße", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

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

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

Eventuell wird eine private Trafostation notwendig. Dies ist abhängig von der Nutzung und somit von der benötigten elektrischen Leistung. Hierzu benötigen wir bauseitige Angaben zur elektrischen Leistung.

Auf der nördlichen und westlichen Seite des geplanten Gebäudes verlaufen Niederspannungs- und Beleuchtungskabel. Diese Kabel müssen während der Baumaßnahme geschützt und gesichert werden. Sollten die Kabel umgelegt werden müssen, trägt die Kosten dieser Umlegung der Verursacher.

An den bestehenden Gebäuden sind Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht.

Seite 1 von 2

Ein Unternehmen der
SWU-Gruppe
www.ulm-netze.de
info@ulm-netze.de

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Klaus Eder
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
Ust.-ID-Nr. DE239005709

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30

Falls es für Ihre Baumaßnahme notwendig ist Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen.

Falls das Gebäude eine Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit uns abstimmen.

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

i. A.


Dr. Holger Ruf

i. A.


Wolfgang Daubner

Anlage

Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

SUB V-41/19

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 02. April 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

01.04.2019

Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Auf dem Grundstück Wildstraße 5/1 (Flurstück 722/1, 722/2) ist der Altstandort 01271 im Altlastenkataster erfasst. Dieser Altstandort ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B=Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der bekannten Bodenverunreinigungen ist bei Erdarbeiten ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Im Plangebiet liegen Grundwassermessstellen, die für das Grundwassermonitoring im Zusammenhang mit der bekannten Grundwasserverunreinigung des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück Karlstraße 1 (Flurstück 636, 639) erstellt wurden und auch zukünftig benötigt werden.

Eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung für die Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage darf zu keiner Zeit zu einer Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse und somit zu einer Verschleppung der bekannten Grundwasserverunreinigung führen.

Naturschutz

Die im Fachbeitrag Artenschutz sowie in Ziffer 1.9. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend zu beachten bzw. einzuhalten.

An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen ^{auf jeden Fall} in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorgesehen werden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.

Aus den Aufgabenbereichen Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden ergeht keine Stellungnahme.

I. A.



Schwarz



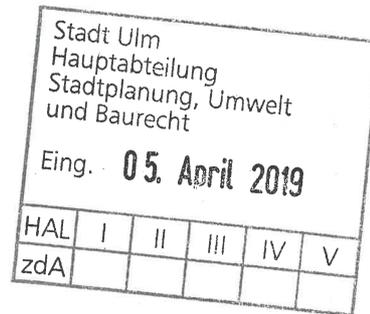
ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgastraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm



REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 07.02.2019

ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess

TELEFONNUMMER 0731 100 84721

DATUM 04.04.2019

BETRIFFT SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße - Wildstraße“

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:

Im betroffenen Bereich befinden sich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im Bereich der Karlstraße im Gehwegbereich auf öffentlichem Grund und wurde im Zuge des L2-Projekts neu verlegt (siehe beiliegender Lageplan). Hierbei handelt es sich um 12 Kabelschutzrohre voll belegt mit Hauptkabel und es handelt sich um eine wichtige Hauptversorgungsachse für Ulm. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Bereich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

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

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

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

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

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

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

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

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

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

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

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

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

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

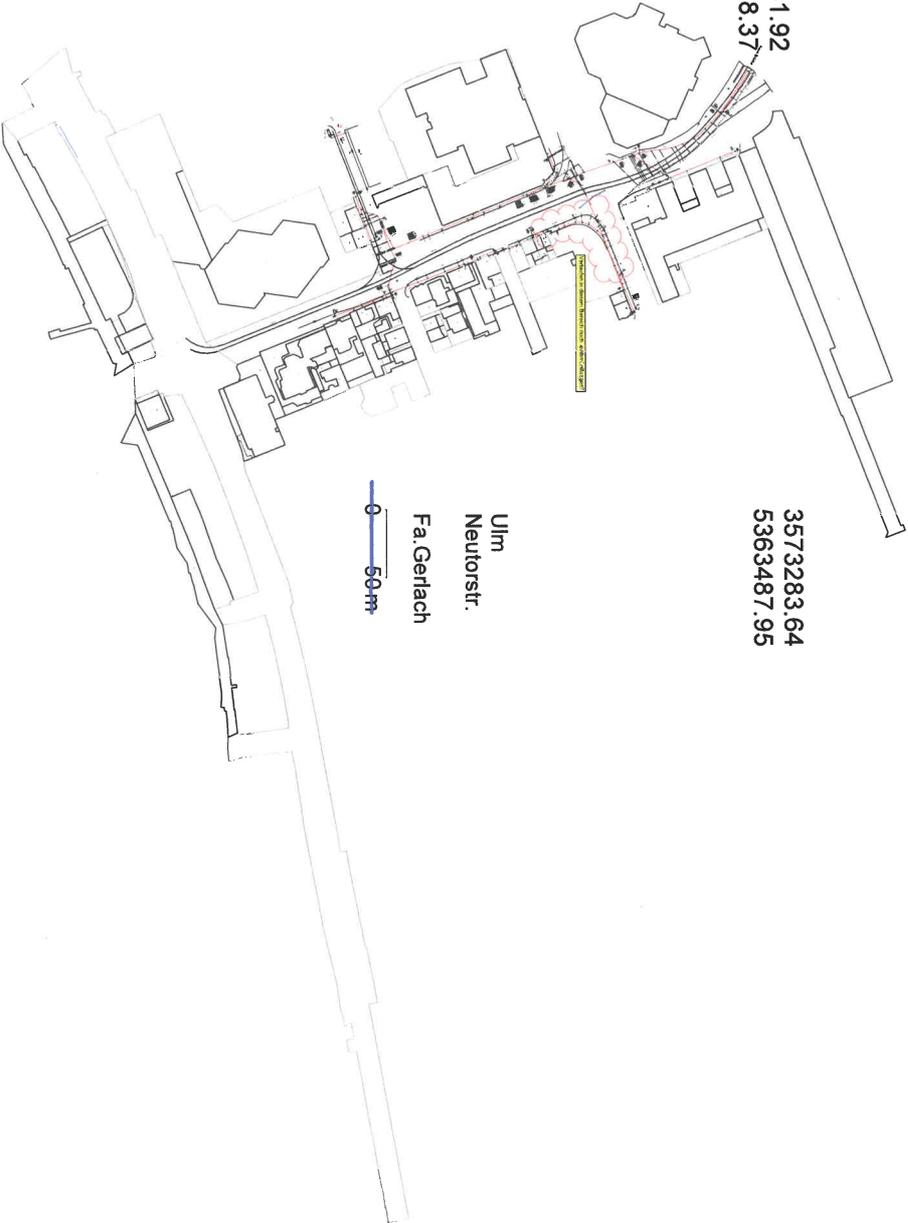

Michael Simon

i. A.


Ruben Miess

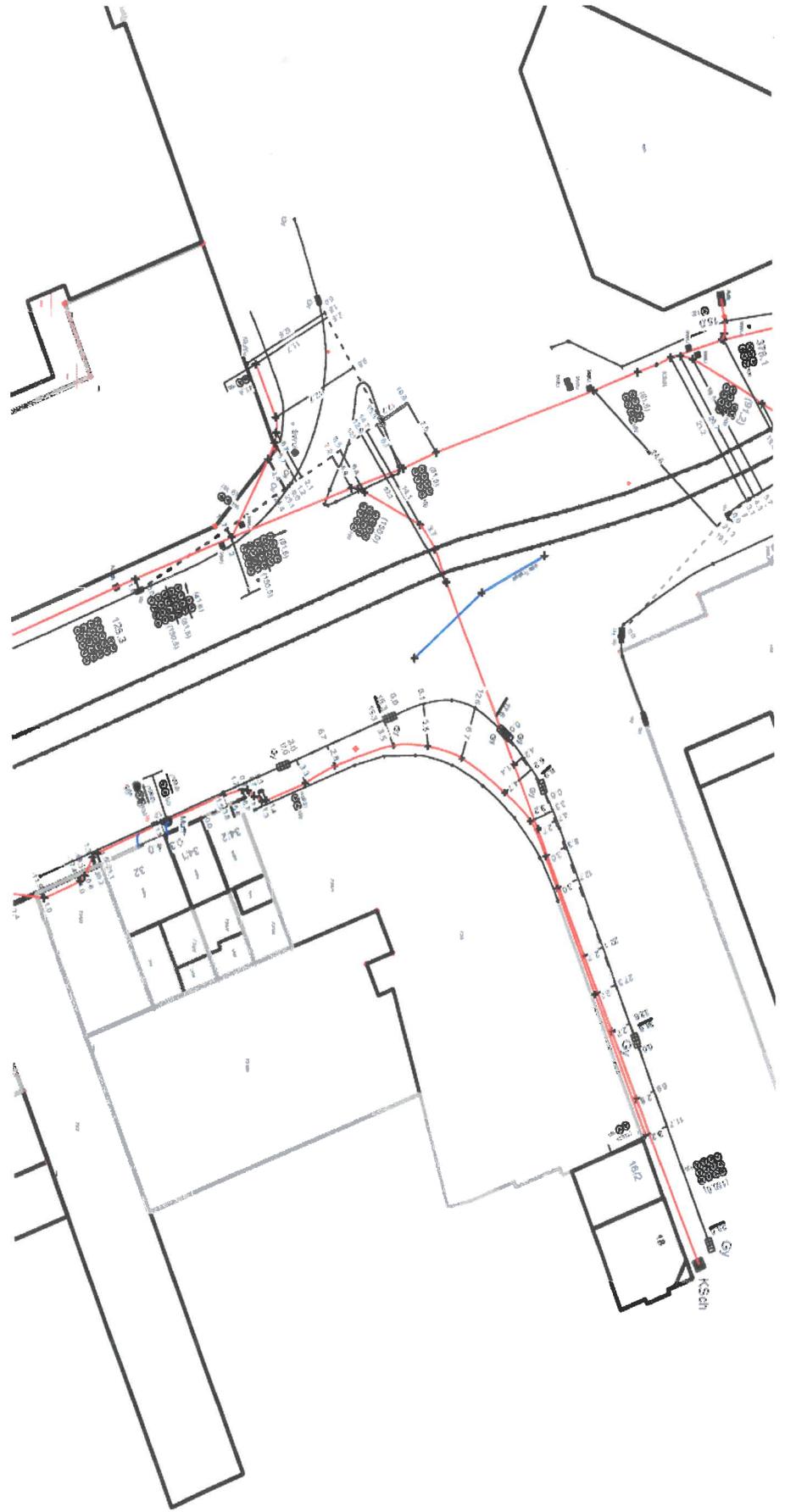
3572841.92
5363478.37

3573283.64
5363487.95



3572855.09
5362883.42

3573320.75
5362885.81



Protokoll

Projekt/Thema	Bürgerinformationsveranstaltung am 26.02.2019, 19.00 Uhr im Bürgerhaus Mitte Ulm Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße“
Datum	26.02.2019
Teilnehmer	Angrenzer/-innen Bauherrschaft: Realgrund B-Plan-Verfasser: Kling Consult Gemeinderäte: Frau Weinreich, Frau Adler, Herr Bühler Vertreter der Verwaltung gesamt: ca. 40 Teilnehmer/-innen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße - Neutorstraße - Wildstraße“

Herr Rimmele begrüßt die Anwesenden und stellt den aktuellen Stand der Planung vor. Anschließend wird der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens erläutert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können bis zum 22.03.2019 Stellungnahmen bei der Stadt abgegeben werden.

Es schließt sich eine Fragerunde an. Nachfolgend werden die Themen aufgelistet.

Abgrenzung zu östlichen Nachbarn

- Denkbar wäre beispielsweise das Aufstellen von Zäunen.
- Dieser Punkt muss noch geklärt werden.

Erschließung TG und Andienung über Karlstraße

- Eine TG-Erschließung und eine Andienung über die Karlstraße sind im Vorfeld geprüft worden. Die Kreuzung 'Karlstraße/Neutorstraße' ist einer der am stärksten ausgelasteten Knotenpunkte in Ulm. Aus verkehrlichen Gründen müssen die TG-Erschließung und die Andienung über die Wildstraße erfolgen.

Bauablauf/Baustelleneinrichtung

- Mit der Baumaßnahme soll voraussichtlich im Spätherbst begonnen werden.
- Die Bauzeit beträgt ca. 18-22 Monate.
- Die Karl- und Neutorstraße werden nicht gesperrt. Gehwege und Teilbereiche der Wildstraße müssen u.U. gesperrt werden.
- Eine detaillierte Baustelleneinrichtung befindet sich noch in der Planung.

Mietkosten der Wohnungen

- Diesbezüglich ist zum heutigen Stand noch keine Aussage möglich.

- Wer Interesse hat, kann sich gerne an Realgrund wenden.
- Es wird verschiedene Wohnungsgrößen (1- bis 5-Zimmerwohnungen) geben.
- Es wird preisgünstigen Mietwohnungsbau geben (20% der Wohnfläche in Bezug auf die von der Stadt veräußerten Grundstücksanteile).

Verkehr Wildstraße

- Die Wildstraße wird von Westen bis zur TG-Einfahrt im 2-Richtungsverkehr freigegeben. Die Durchfahrt in die Bessererstraße bleibt weiterhin untersagt.

Abriss Bestand

- Die Bestandsgebäude sollen voraussichtlich im Sommer/Herbst 2019 abgerissen werden.

Genehmigung des Vorhabens

- Das Vorhaben befindet sich in der Auslegungsphase des Bebauungsplanverfahrens.
- Im BürgerserviceBauen besteht die Möglichkeit sich über das Vorhaben zu informieren.
- Der Satzungsbeschluss ist noch vor der Sommerpause geplant.
- Anschließend findet das Baugenehmigungsverfahren statt.

TG-Zufahrt

- Um Rückstau zu verhindern, wird erst im unteren Teil der Tiefgarage eine Schranke positioniert.
- Nachts wird die Tiefgaragenzufahrt für die Öffentlichkeit geschlossen.

Stellplätze in der TG

- Es sind ca. 130 Wohneinheiten geplant. Für den Vollsortimenter sind ca. 33 Stellplätze vorgesehen.
- Die baurechtlich notwendige Anzahl an Stellplätzen wird hergestellt. Nach Einschätzung Realgrund könnte es sein, dass v.a. nicht jeder Bewohner der 1-Zimmer-Apartments ein Auto besitzt und somit Stellplätze an Dritte vermietet werden können.
- Wer Bedarf an einem TG-Stellplatz hat, kann sich bei Realgrund melden.
- Beim benachbarten Vorhaben 'Karlstraße/Ensingerstraße' von Realgrund wird es ein Überangebot geben. Auch hier können Interessierte einen Stellplatz mieten.

Bestehende Zufahrt der innenliegenden Stellplätze über Karlstraße

- Die zukünftige Bebauung schließt direkt an die Bestandsbebauung an. Somit entfällt die Zufahrt über die Karlstraße. Die Erschließung der Stellplätze ist über die östlich gelegene Bessererstraße gesichert.

Gewerbe

- Es wird ein Vollsortimenter entstehen. Die weitere Nutzung der gewerblichen Einheiten ist noch nicht bekannt.

Grundwassermessstellen

- Die Grundwassermessstellen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt im Zuge der Baumaßnahme umverlegt.

Parken entlang Wildstraße

- Aufgrund der Tiefgaragenzufahrt entfallen entlang der Wildstraße beidseitig ein paar Stellplätze.

Stellplätze allgemein

- Der Mangel an Stellplätzen ist generell ein Thema.
- Für die einzelnen Bereiche werden sukzessive Parkraumbewirtschaftungskonzepte erarbeitet.

Eigentums-/Mietwohnungen

- Es entstehen nur Mietwohnungen.

Wohnungsexposé

- Wohnungsexposés sind ca. 10 Monate vor Fertigstellung bei Realgrund erhältlich.

Gestaltung Dachfläche

- Die Dachfläche des Erdgeschosses steht nur den Bewohnern zur Verfügung. Neben einem Spielplatz werden hier mind. 13 Bäume gepflanzt.

Beweissicherungsverfahren

- Realgrund sichert den direkten Angrenzern zu, dass es ein Beweissicherungsverfahren geben wird.

Verbau

- Bzgl. des Verbaus wird Realgrund auf die Nachbarn zugehen und das Verbaukonzept vorstellen.

Räumliche Abdeckung des Vollsortimenters

- Der Vollsortimenter wird keine überregionale Funktion haben. Vorrangig werden Bewohner der Neustadt und Bewohner des Michelbergs den Vollsortimenter aufsuchen.

Lärmschutz

- Es liegen Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm vor. Um die entsprechende DIN einzuhalten, werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen.
- Die Andienung des Vollsortimenters wird zeitlich befristet (keine Nachtandienung). Die Andienung findet zudem in räumlich abgetrennten Bereichen statt.

Höhenentwicklung

- Es wird bemängelt, dass das Verhältnis zur Bessererstraße nicht dargestellt ist.
- Die Gebäude in der Bessererstraße (zwischen Karl- und Wildstraße) bestehen aus drei und vier Geschossen mit einer geneigten Dachausbildung.

Verschattung der östlichen Baukörper

- Die östlich angrenzenden Baukörper werden durch den Neubau in einem vertretbaren Maß verschattet. Die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen werden in diesem Bereich eingehalten.

Zeitblomstraße

- Das Vorhaben hat keine Auswirkung auf die Zeitblomstraße.

Ulm, den 27.02.2019
i.A. Krumbach