



Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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 wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht:

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften im Zeitraum vom 27.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 gehört:

- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr (FW)
- Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (LI)
- Hauptabteilung Verkehrsplanung, Grünflächen, Vermessung (VGV)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Unitymedia
- Handwerkskammer
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB /V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen oder Stellungnahmen ohne Anregungen/ Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Industrie und Handelskammer Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regionalverband Donau-Iller
- Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (LI)

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen 13 Stellungnahmen ein.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<u>1. Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 01.02.2019 (Anlage 5.1)</u> Abwässer und Gewässer (Abt I): Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdi-	

<p>sche Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>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 Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Einrichtungen und Baumpflanzungen geprüft.</p> <p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>2. Feuerwehr, Schreiben vom 03.01.2019 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen des Baugesuchs gestellt.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>3. VGV, Schreiben vom 22.01.2019 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Abteilung Verkehrsplanung: Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der öffentliche Gehweg darf im Bereich der Zu-/Ausfahrten nicht unterbrochen werden.- Es ist erkennbar, dass die südliche Zu-/Ausfahrt tiefer liegt, als der angrenzende Gehweg und es ist damit sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser öffentlicher Flächen auf das Privatgrundstück gelangen kann. <p>TFL2: Es ist zu beachten, dass die Planungsgrundlage veraltet ist. Es befindet sich keine Bushaltestelle vor dem geplanten Gebäude mehr. Der Fahrbahnrand hat sich durch den Neubau der Linie 2 geändert. Die neue Straßenbahnlinie 2 soll durch die geplante Baumaßnahme nicht behindert werden.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>Die aktuelle Planung der Straßenbahnlinie 2 wird dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.01.2019 (Anlage 5.4)</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände vorgebracht. Ein Leerrohr zur zukünftigen Erschließung wurde im Zuge der Straßenbahnar-</p>	

<p>beiten bereits vorverlegt. Beiliegender Lageplan zur Information.</p> <p>Unabhängig von der geplanten Erschließung des Neubaus durch die Telekom als solches, müssen seitens der Bauherren die Hausanschlüsse gesondert beauftragt werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, um die Maßnahmen mit der Vorhabenträgerin und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren zu können.</p> <p>Es wird darum gebeten, der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Einrichtungen und Baumpflanzungen geprüft.</p> <p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>5. Unitymedia, Schreiben vom 16.01.2019 (Anlage 5.5)</u></p> <p>Gegen die o. a. Planung werden keine Einwände erhoben. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Auf Folgendes wird hingewiesen: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Es wird um Beachtung der beigefügten Kabelschutzanweisung gebeten.</p> <p>Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	<p>Im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen werden die versorgungstechnischen Einrichtungen geprüft.</p> <p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>6. Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 30.01.2019 (Anlage 5.6)</u></p> <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand vom Grundsatz keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> <p>Es wird um Klärung/Berichtigung folgenden Sachverhalts gebeten: In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.7.1. wird der passive Schallschutz festgesetzt. Missverständlich ist, dass in der Tabelle in der vierten Spalte nur Schlaf- und Kinderzimmer genannt werden.</p> <p>Das kann zu Missverständnissen führen und ist auch nicht korrekt. Alle Räume auch Wohnräume und Büros (die dort auch geplant werden) sind</p>	<p>Die Festsetzung unter Punkt 1.7.1 „Passiver Schallschutz“ setzt mit Verweis auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Stand November 1989, Lärmpegelbereiche fassadenbezogen fest. Aktive Belüftungen sind bei allen schützenswerten Räumen vorzusehen, dies gilt besonders für Schlaf- und Kinderzimmer, da sich Fenster in diesen Räumen nachts nicht zum Dauerlüften eignen.</p> <p>Zur Klarstellung der Festsetzung wird in der Tabelle unter Punkt 1.7.1 „Passiver Schallschutz“ die vierte Spalte mit „Aufenthaltsräume i.S.d. DIN 4109“ bezeichnet.</p> <p>Das erforderliche Schalldämm-Maß ist im</p>

<p>schützenswerte Räume und bedürfen dieses Schallschutzes.</p>	<p>Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die sich aus der DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
<p><u>7. Landratsamt Alb-Donau Kreis – Kreisgesundheit, Schreiben vom 18.12.2018 (Anlage 5.7)</u></p> <p>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 bauliche Immissionschutzmaßnahmen geplant und ausgeführt werden.</p> <p>Hinweis: Das Gesundheitsamt sollte frühzeitig vom Bauherrn an Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz beteiligt werden.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>8. Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 11.01.2019 (Anlage 5.8)</u></p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>9. Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 03.01.2019 (Anlage 5.9)</u></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht: Unabhängig von der gesetzlichen Mindestforderung erscheint die Zahl der Stellplätze im Verhältnis zur Bewohnerzahl für zu eng bemessen. Dies sollte auch im Hinblick auf spätere Nutzungsänderungen hinterfragt werden. Andernfalls sind im Umfeld erhebliche Probleme mit dem Parkdruck vorprogrammiert.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass die Andienung für die vorgesehene Bäckerei in der Praxis tatsächlich über die Tiefgarage erfolgen wird, bzw. dass diese für i.d.R. höhere Lieferfahrzeuge überhaupt möglich sein wird. Vielmehr ist erfahrungsgemäß eher zu erwarten, dass dafür auf der Fahrbahn und/oder dem Gehweg gehalten wird. Das gilt auch für die Andienung von Paketdiensten, zu deren Nutzung die Bewohner-Zielgruppe im Internetzeitalter besonders affin ist.</p>	<p>Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird den Vorgaben der LBO entsprechen. Darüber hinausgehende Forderungen werden seitens der Stadt Ulm in der Regel nicht erhoben.</p>

Derartige Andienungen brächten für den Begegnungsverkehr (incl. ÖPNV!) sowie für Nutzer des Fahrradschutzstreifens und des Gehwegs erhebliche Beeinträchtigungen Nachteile bzw. Gefahren mit sich. Ebenso wären dadurch erhebliche Sichtbeeinträchtigungen beim Ausfahren aus der Tiefgarage zu erwarten. Daher sollte für die Andienung auf dem Grundstück eine geeignete Fläche vorgehalten werden.

Für Tiefgaragenzufahrten wird um Beachtung grundsätzlicher Kriterien geraten:

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

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.

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 textli-

Die Andienung der Gewerbeinheit, Ein- und Ausfahrten sowie Baumpflanzungen werden im Rahmen des Baugesuchs von der Abteilung Verkehrsplanung geprüft.

Die Anregungen werden im Rahmen der Er-

<p>chen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>stellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>10. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 29.01.2019 (Anlage 5.10)</u></p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hangschutt mit unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. 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.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüll-</p>	

<p>ten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>11. Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 21.01.2019 (Anlage 5.11)</u></p> <p>Gegen die geplante Bebauung erhebt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keinen Einwand.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Es wird um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten gebeten.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>12. FUG Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 14.12.2018 (Anlage 5.12)</u></p> <p>im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann unter Vorbehalt an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden (siehe beiliegende Skizze).</p> <p>Sollte dies der Fall sein, wird um frühestmögliche Einbeziehung für o. g. Bauvorhaben gebeten.</p> <p>Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p>	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Erstellung der Bauanträge an den Vorhabenträger und Planer weitergegeben.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>13. Stadt Ulm Stadtplanung, Umwelt, Baurecht / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 25.01.2019 (Anlage 5.13)</u></p> <p>Altlasten: Hinweis: Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum eine Tankstelle betrieben. Beim Rückbau der Tankanlagen, Ölabscheider, Zapfsäulen</p>	

<p>wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Bodenverunreinigungen wurden gemäß dem vorliegenden Bericht ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Die Baugrube wurde mit dem Vorort angefallenen sauberen Material und Fremdmaterial wieder verfüllt. Aus bodenschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einem Bodenaushub ggf. lokal, kleinräumige Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, die möglicherweise erhöhte Entsorgungskosten verursachen.</p> <p>Naturschutz: Folgende Empfehlungen ergeben sich für die weitere Planung und Umsetzung:</p> <p>Der in Kap. 4.1 der Begründung benannte Hinweis „Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen“ sollte als Hinweis Artenschutz in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.</p> <p>Zur Förderung gebäudebewohnender Tiere wird der Einbau von ca. 4 integrierten Mauerseglerquartieren, Bauart wie am Justizgebäude, empfohlen. Geeignet erscheint der weitgehend fensterlose Teil der Südfassade zum „Am Bleicher Hag“. Die planenden Architekten werden bei gutem Willen bestimmt eine ästhetisch und funktional gute Lösung finden.</p>	<p>Hinsichtlich der derzeitigen Nutzung des Plangebiets zur Lagerung von Baustelleneinrichtung für die im Bau befindlichen Straßenbahnlinie 2, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände absehbar. Werden artenschutzrechtlich relevante Eingriffe festgestellt, werden notwendige Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt 4.3 „Artenschutz“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die Empfehlung wird als Maßnahme in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen und wird mit dem Vorhabenträger und Planer abgestimmt.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
--	--

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom **26.03.2019** eingearbeitet. Das beauftragte Büro Künster Architektur + Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Bebauungsplan "Mähringer Weg 3" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **26.03.2019** vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung ebenfalls vom **26.03.2019** als Satzung beschlossen werden kann.

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Mähringer Weg 3“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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

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

FW

03.01.2019
NSt. 7120

SUB I
Herr Kastler

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

Ihr Schreiben vom 12.12.2018

SUB I - Ka

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

Anforderungen zu notwendigen Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen des Baugesuchs gestellt.



Buschow

Kopie an SUB IV

SUB I – Herr Kastler**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3"
- Stellungnahme VGV**Abteilung Verkehrsplanung:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung folgender Auflagen zugestimmt:

- Der öffentliche Gehweg darf im Bereich der Zu-/Ausfahrten nicht unterbrochen werden.
- Es ist erkennbar, dass die südliche Zu-/Ausfahrt tiefer liegt, als der angrenzende Gehweg und es ist damit sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser öffentlicher Flächen auf das Privatgrundstück gelangen kann.

TFL2:

Es ist zu beachten, dass die Planungsgrundlage veraltet ist. Es befindet sich keine Bushaltestelle vor dem geplanten Gebäude mehr. Der Fahrbahnrand hat sich durch den Neubau der Linie 2 geändert. Die neue Straßenbahnlinie 2 soll durch die geplante Baumaßnahme nicht behindert werden.

Abteilung Vermessung:

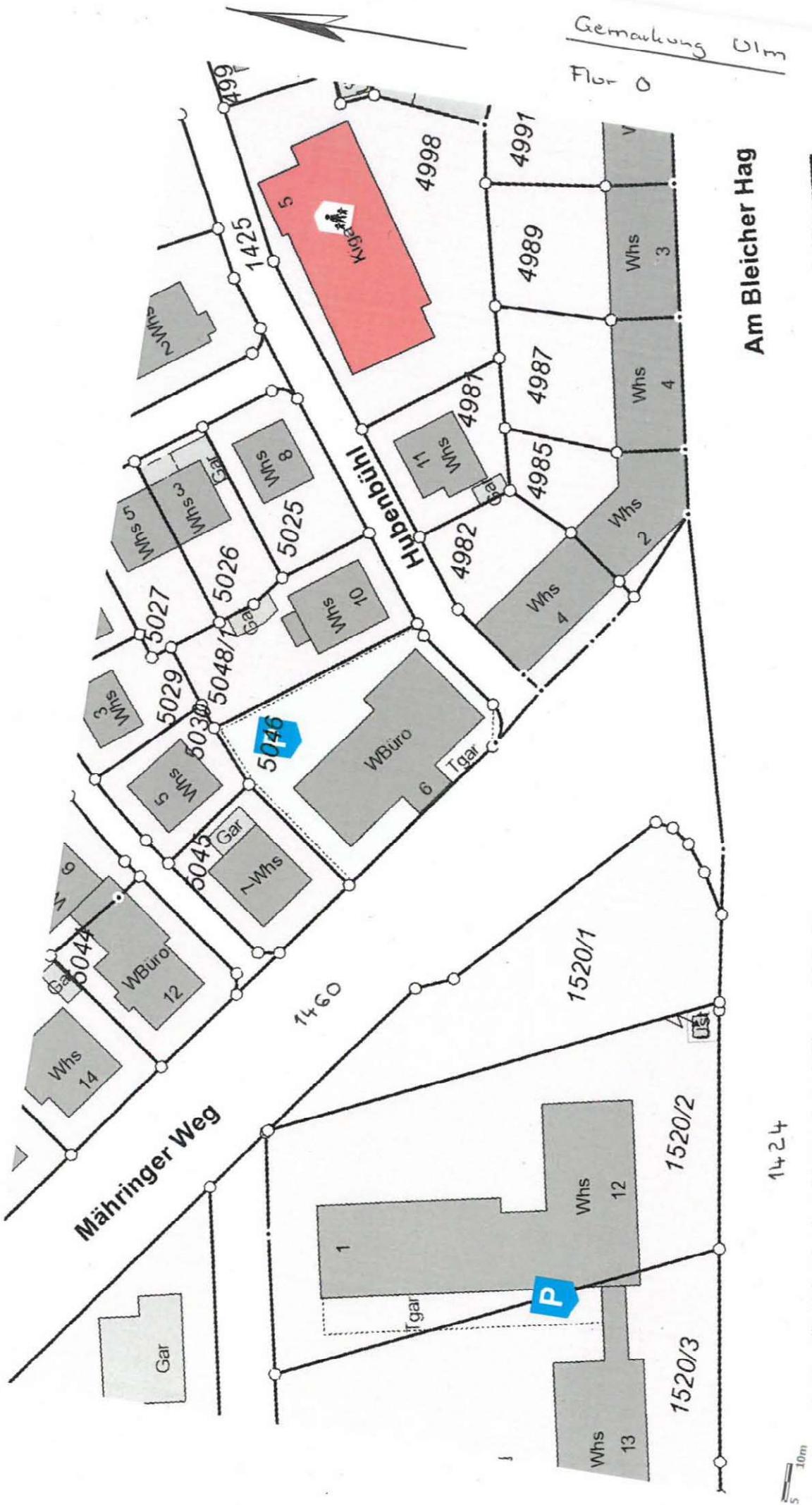
- Die Darstellung der Flurstücksgrenzen ist von den Linien der Topographie bzw. den Linien der Neuplanung in der Karte nicht zu unterscheiden und somit sind diese nicht eindeutig erkennbar.
- Die im Liegenschaftskataster unabgemarkt nachgewiesenen Grenzpunkte sind als punktförmige Objekte nicht freigestellt dargestellt worden und somit in der Karte nicht als Grenzpunkt des Liegenschaftskatasters erkennbar.
- Beim im Westen an das Flurstück 1520/1 angrenzenden Nachbarflurstück 1520/2 ist in dessen südöstlicher Ecke im Bereich der Trafostation ein im Liegenschaftskataster als abgemarkt nachgewiesener Grenzpunkt nicht dargestellt bzw. erkennbar (siehe Anlage).

Anlage

Gemarkung Olm

Flor 0

Datum: 21.01.
Bearbeiter: Schm



Am Bleicher Hag

4000 | G



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Feb. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Kopie an SUB IV

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 12.12.2018
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 31.01.2019
BETRIFFT SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Ein Leerrohr zur zukünftigen Erschließung wurde im Zuge der Straßenbahnarbeiten bereits vorverlegt. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information.

Unabhängig von der geplanten Erschließung des Neubaus durch die Telekom als solches, müssen seitens der Bauherren die Hausanschlüsse gesondert beauftragt werden. Der Anschluss erfolgt zu dem jeweils gültigen Entgelt und muss möglichst frühzeitig bei der Bauherrenhotline unter 0800 330 1903 beauftragt werden.

Weitere Informationen finden Sie unter www.telekom.de/bauherren.

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

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

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.

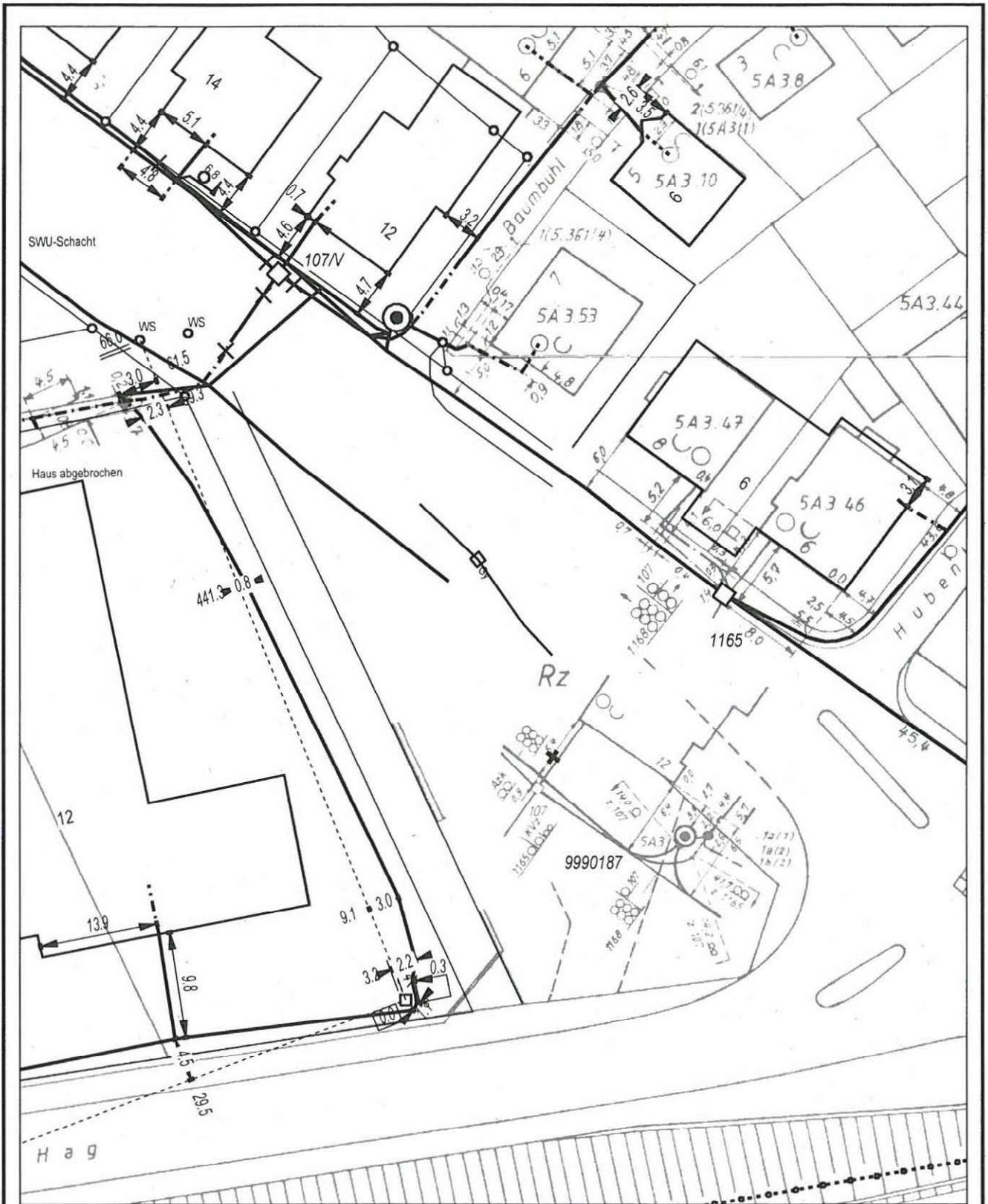


Sirri Colak

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		
TI NL	Südwest			
PTI	Stuttgart			
ONB	Ulm			
Bemerkung:	AsB	31,5	Sicht	Lageplan
	VsB	731B	Maßstab	1:500
	Name	Miess, Ruben PTI22	Blatt	1
	Datum	31.01.2019		



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Heinrich Kastler
Münchner Str. 2
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Frau Herlein
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-155
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 333371

Datum
16.01.2019

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3" in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

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

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

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

www.unitymedia.de



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:

<https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)

die Bestandspläne abzufordern.

- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.



- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Unitymedia

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen (Spülbohrungen)** in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.

**Handwerkskammer
Ulm**Rathaus des Handwerks für die Regionen
Ostwürttemberg, Donau-Iller,
Bodensee-Oberschwaben

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 31. Jan. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung**

Kopie an SUB IU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

30. Januar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen: SUB-Ka
Unser Zeichen: bb19br0201.docx

die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand vom Grundsatz keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.

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

Wir möchten aber folgenden Hinweis geben, mit der Bitte um Klärung/Berichtigung:

In der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.7.1. wird der passive Schallschutz festgesetzt. Missverständlich ist, dass in der Tabelle in der vierten Spalte nur Schlaf- und Kinderzimmer genannt werden.

Handwerkskammer
Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

Das kann zu Missverständnissen führen und ist auch nicht korrekt. Alle Räume auch Wohnräume und Büros (die dort auch geplant werden) sind schützenswerte Räume und bedürfen diesem Schallschutz.

info@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.de

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser
Dipl.-Ing. (FH)
Fachbereichsleitung Umwelt und InfrastrukturSparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULMVolksbank Ulm-Biberach
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

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

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Dez. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher
Gesundheit
Zimmer 2G-07
Telefon 0731 185-1703
Telefax 0731 185-1738
E-Mail:
susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

18. Dezember 2018

Kopie an SUB IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

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 baulichen Immissionsschutzmaßnahmen geplant und ausgeführt werden.

Hinweis:

Das Gesundheitsamt sollte frühzeitig vom Bauherrn an Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz beteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Susanne Dreher

Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm

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

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

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




Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: Steffen Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail s.layer@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 11.01.2019

Bebauungsplanverfahren „Mähringer Weg 3“ der Stadt Ulm Ihr Schreiben vom 12.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Mit freundlichen Grüßen



Tim von Winning
Geschäftsführer

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 3. Januar 2019 15:44
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Mähringer Weg 3 Ulm
Anlagen: DURSTREI_190103-151009-ae3.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Unabhängig von der gesetzlichen Mindestforderung halten wir die Zahl der Stellplätze im Verhältnis zur Bewohnerzahl für zu eng bemessen. Dies sollte auch im Hinblick auf spätere Nutzungsänderungen hinterfragt werden. Andernfalls sind im Umfeld erhebliche Probleme mit dem Parkdruck vorprogrammiert.

Wir bezweifeln, dass die Andienung für die vorgesehene Bäckerei in der Praxis tatsächlich über die Tiefgarage erfolgen wird, bzw. dass diese für i.d.R. höhere Lieferfahrzeuge überhaupt möglich sein wird. Vielmehr ist nach unserer Erfahrung eher zu erwarten, dass dafür auf der Fahrbahn und/oder dem Gehweg gehalten wird. Das gilt auch für die Andienung von Paketdiensten, zu deren Nutzung die Bewohner-Zielgruppe im Internetzeitalter besonders affin ist.

Derartige Andienungen brächten für den Begegnungsverkehr (incl. ÖPNV!) sowie für Nutzer des Fahrradschutzstreifens und des Gehwegs erhebliche Beeinträchtigungen Nachteile bzw. Gefahren mit sich. Ebenso wären dadurch erhebliche Sichtbeeinträchtigungen beim Ausfahren aus der Tiefgarage zu erwarten. Daher sollte nach unserer Einschätzung für die Andienung auf dem Grundstück eine geeignete Fläche vorgehalten werden.

Für Tiefgaragenzufahrten raten wir zur Beachtung grundsätzlicher Kriterien:

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigelegtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 27.12.2018

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3"

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.

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. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

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

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

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

Freiburg i. Br., 29.01.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 18-11673

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3", Stadt Ulm, (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Ihr Schreiben vom 12.12.2018

Anhörungsfrist 01.02.2019

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 Hangschutt mit unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

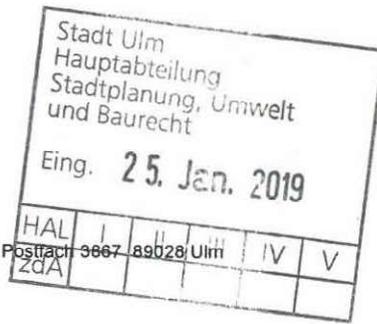
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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

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

Valentina Marker



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

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 166-1085
Telefax 0731 166-1819
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

21.01.2019

Kopie an SUB II

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mähringer Weg 3", 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 "Mähringer Weg 3", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Gegen die geplante Bebauung erhebt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keinen Einwand.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

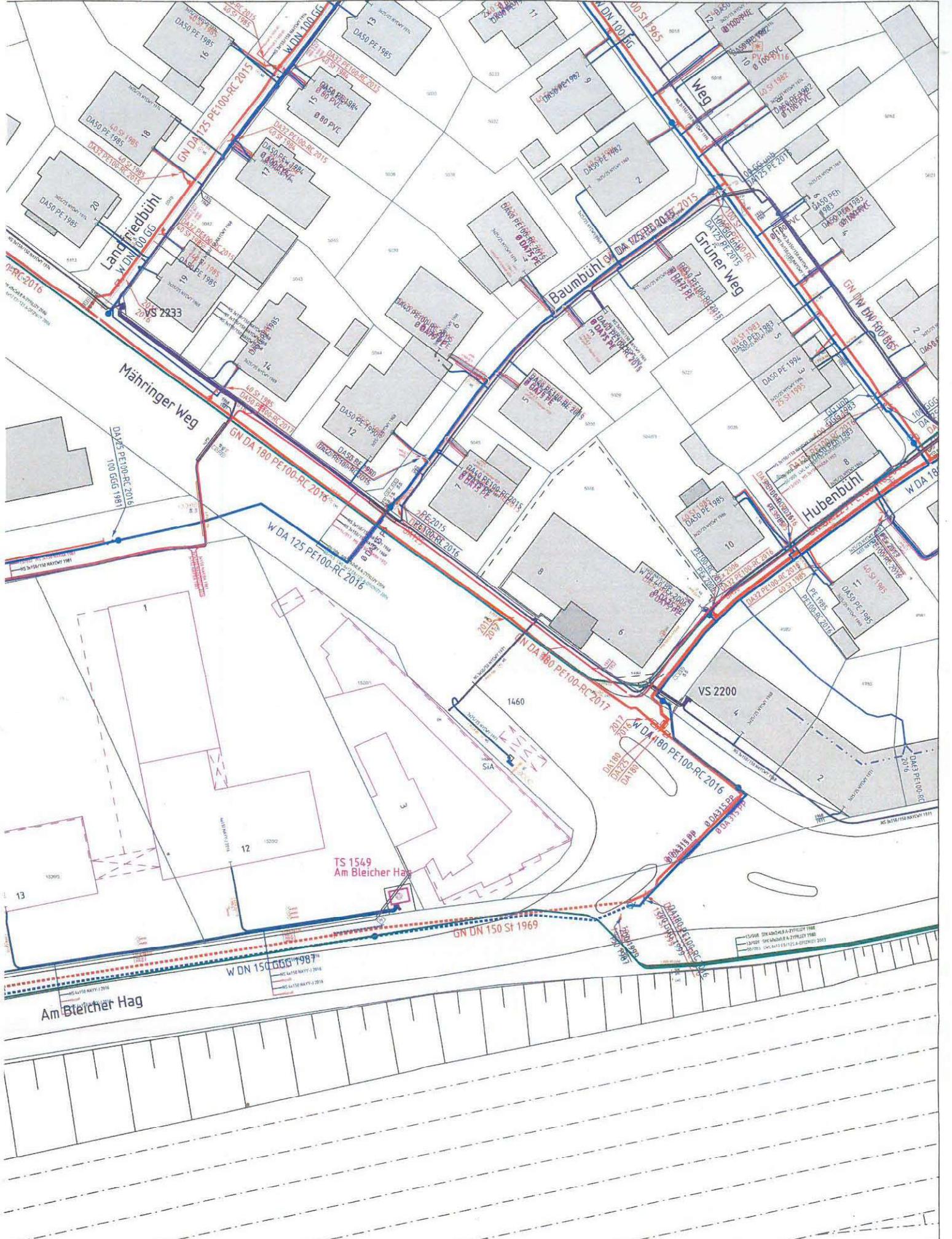
ppa.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Dr. Holger Ruf

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser





Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Dez. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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
Karlststraße 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 IU

Unsere Zeichen
H. Nagel/RME

Durchwahl
3992 – 137

Datum
14.12.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann unter Vorbehalt an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden (siehe beiliegende Skizze).

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

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen sind im beigefügten Lageplan ersichtlich.

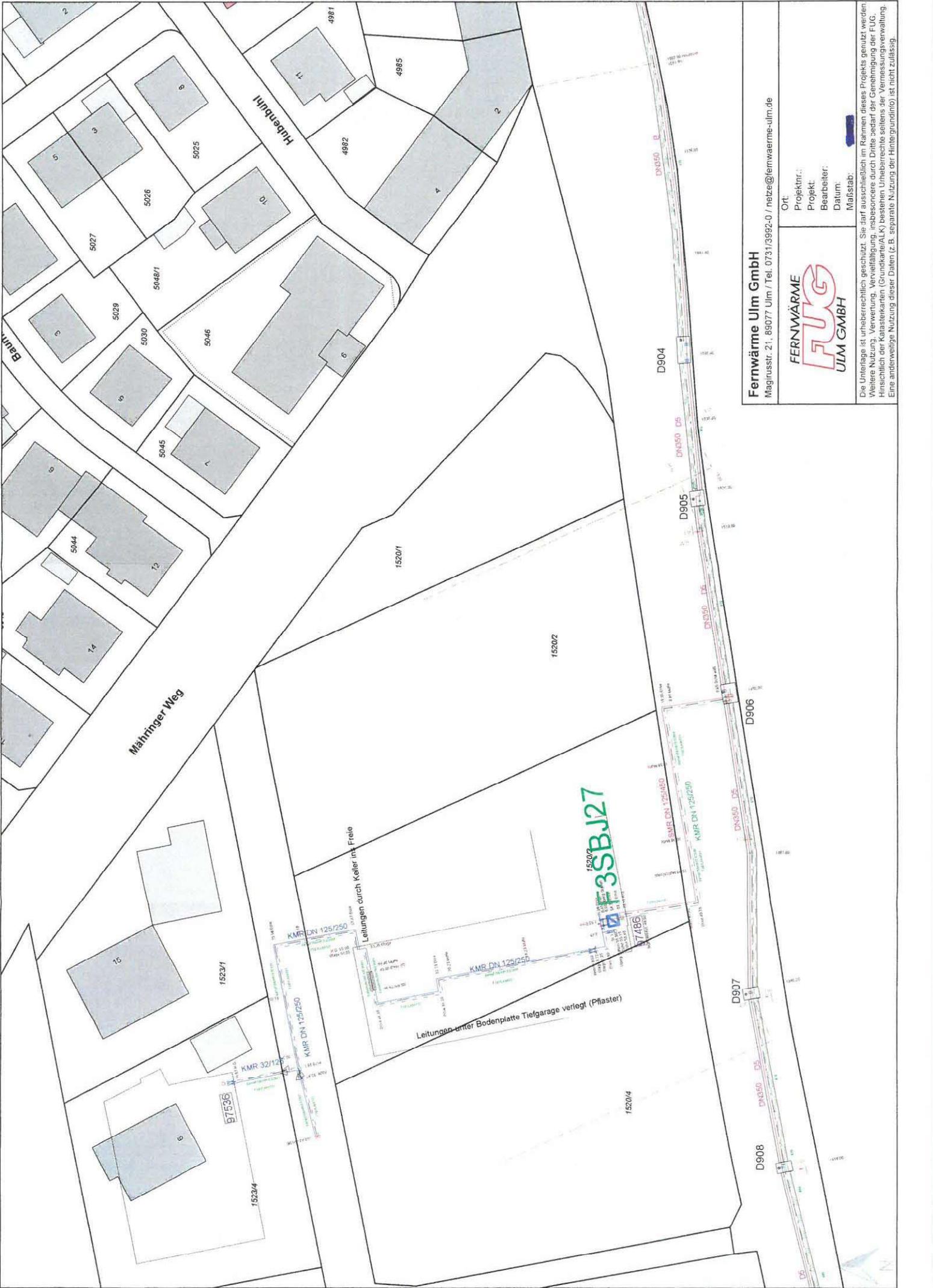
Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

R. Schöller

T. Nagel

Anlage



Fernwärme Ulm GmbH

Magrusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3952-0 / netze@fernwarme-ulm.de



Ort:
 Projekt:
 Bearbeiter:
 Datum:
 Maßstab:

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 Hintergründlinie) ist nicht zulässig.

SUB V-459/18

25.01.2019

Nst. 6048

SUB I

Kopie an SUB IV

Bebauungsplan „Mähringer Weg 3“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Hinweis:

Auf dem Grundstück wurde über einen langen Zeitraum eine Tankstelle betrieben. Beim Rückbau der Tankanlagen, Ölabscheider, Zapfsäulen wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Bodenverunreinigungen wurden gemäß dem vorliegenden Bericht ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Die Baugrube wurde mit dem Vorort angefallenen sauberen Material und Fremdmaterial wieder verfüllt. Aus bodenschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einem Bodenaushub ggf. lokal, kleinräumige Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, die möglicherweise erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

Naturschutz

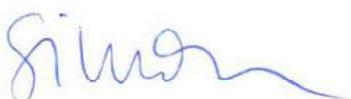
Folgende Empfehlungen ergeben sich für die weitere Planung und Umsetzung:

Der in Kap. 4.1 der Begründung benannte Hinweis „Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen“ sollte als Hinweis Artenschutz in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Zur Förderung gebäudebewohnender Tiere wird der Einbau von ca. 4 integrierten Mauerseglerquartieren, Bauart wie am Justizgebäude, empfohlen.

Geeignet erscheint der weitgehend fensterlose Teil der Südfassade zum „Am Bleicher Hag“. Die planenden Architekten werden bei gutem Willen bestimmt eine ästhetisch und funktional gute Lösung finden.

I. A.



Simon