

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.05.2019 - 21.06.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<u>Einwender 1 mit Schreiben vom 19.06.2019 (Anlage 6.1)</u> Es wird Einspruch gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deutschhausgasse 9 erhoben. Das derzeit geplante Gebäude ragt gegenüber der Bestandsbebauung weiter in den Straßenraum der Deutschhausgasse. Dadurch geht die wichtige Sichtbeziehung vom Deutschhausparkhaus zum Ladengeschäft (Deutschhausgasse 7) verloren.	Das geplante Gebäude ragt gegenüber dem aktuellen Bestandsgebäude um 70 cm weiter in die Deutschhausgasse hinein. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung ist eine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen nicht zu erwarten. Zudem berücksichtigt auch der bisher rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Deutschhausgasse 9“ einen Gebäudevorsprung von 70 cm, wodurch bereits heute eine Bebauung in entsprechendem Umfang zulässig ist. An der Planung wird festgehalten.
<u>Einwender 2 mit Schreiben vom 21.06.2019 (Anlage 6.2)</u> Der gültige Bebauungsplan für das Bauvorhaben Deutschhausgasse 9 trat am 23.12.2010 in Kraft; er wurde damals für den gleichen Vorhabenträger wie im aktuellen Verfahren, ebenfalls als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Das Bauvorhaben von 2010 wurde allerdings bis heute nicht realisiert. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wurde auf 496,75 m ü. NN (entspricht einer Gebäudehöhe für das Staffelgeschoss von 22,75 m) bzw. 494,25 m ü. NN für das oberste Vollgeschoss (entspricht einer Höhe von 19,25 m) festgesetzt. Im aktuellen Verfahren soll nun die Höchstgrenze der Gebäudehöhe auf 498,0 m ü. NN (entspricht einer Gebäudehöhe von 25,00 m) bzw. 494,7 m ü. NN für das oberste Vollgeschoss (entspricht einer Höhe von 21,7 m) festgelegt werden. Es werden folgende Einwände vorgebracht: Neuerliche Vergrößerung der Gebäudehöhe. Nachdem schon im letzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan von vier Geschossen auf sechs Geschosse plus Staffelgeschoss erhöht wurde, soll nun ein weiteres Stockwerk (sieben Geschosse plus Staffelgeschoss) zugelassen werden. Wieso wird mit jedem	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den vorgebrachten Einwänden zur Gebäudehöhe, Nutzungsart und Grundstückserweiterung kann für den Planbereich folgendes festgestellt werden: Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage und direkter Nachbarschaft zur Haupteinkaufsstraße der Ulmer Innenstadt. Das bestehende bauliche Maß der Nutzung der Gebäude in der Deutschhausgasse, entspricht jedoch nicht der besonderen Lage im Stadtgebiet. Durch die bauliche Weiterentwicklung des Baublocks in der Deutschhausgasse ist seitens der Stadt beabsichtigt, die Dichte und das Maß der baulichen Nutzung an die des nördlich angrenzenden Geschäftsquartiers anzupassen. Ein im Jahr 2010 im Gemeinderat beschlossener Rahmenplan sah u. a. eine Erhöhung der Gebäude auf sechs Geschosse, plus Staffelgeschoss vor. Die aktuelle Planung sieht eine weitere Erhöhung auf sieben Geschosse, plus Staffelgeschoss vor.

Bebauungsplan alle acht Jahre die zulässige Gebäudehöhe erhöht? Wie soll diese Last mit dem bestehenden UG abgetragen werden? Die Nutzungsänderung Es werden Bedenken angemeldet, ob bei der besonderen Situation der Fußgängerzone und deren eingeschränkten Bedingungen zur Andienung, ein reibungsloser und störungsfreier Betrieb eines „Hotels mit Ladeneinheit“ möglich ist. Zudem steht zur Befürchtung, dass es durch den geplanten Hotelbetrieb in Bahnhofsnähe zu erheblichen Störungen und Lärmbelästigungen der Nachbarn und angrenzenden Nutzungen kommt. Grundstückserweiterung Die Begründung für die Grundstückserweiterung um ca. 20,50 m² (70 cm im Norden, Länge 16,94 m und 90 cm im Westen, Länge 9,70 m) zu Lasten der Allgemeinheit (Fußgängerzone) wird mit der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität des Neubaus (standardisierte Hotelgrundrisse) angegeben. Wieso können privatwirtschaftlich angeführte Belange, die zudem in keiner Weise belegt sind, Zugriff auf Allgemeingut rechtfertigen? Es wäre auch eine Ablehnung dieser Nutzung aus genau diesen Gründen möglich.	Gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 ergeben sich für die einzelnen Geschosse folgende Erhöhungen: um ca. 1,3 m für das Stafelgeschoss und ca. 3,1 m im Bereich der Ost-Südecke für die Erschließung sowie im Bereich des 7. Vollgeschosses um ca. 0,5 m. Aufgrund der aktuellen baulichen Weiterentwicklung der Ulmer Innenstadt (z.B. Bereich Sedelhöfe), ist die Stadtverwaltung der Ansicht, dass generell eine stärkere Höhenentwicklung dem Standort angemessen und eine Verträglichkeit in Bezug zur Umgebungsbebauung gegeben ist. Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der Eigenart der näheren Umgebung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb von im FNP dargestellten gemischten Bauflächen. Bei der geplanten Hotelnutzung handelt es sich um eine in Kern- und Mischgebieten allgemein zulässige Nutzung. Unzumutbare Störungen und Lärmbelästigungen der Nachbarn und angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der in der näheren Umgebung zahlreichen Parkmöglichkeiten und der geringen Zimmeranzahl wird die Andienung des Hotels als unproblematisch erachtet. Die Parkplatzsituation wird sich nach Fertigstellung der Parkgarage der Sedelhöfe weiter verbessern. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung der baulichen Nutzung um 90 cm bzw. 70 cm ist bereits heute gemäß rechtsverbindlich Bebauungsplan zulässig. Die Breite der Fußgängerzone wird in der Gesamtbetrachtung nur geringfügig eingeschränkt und beträgt im Mittel immer noch 10,6 m. Die Abstandsflächen können weiterhin eingehalten werden. Die bauliche Erweiterung wird daher als verträglich erachtet.
--	--

Bei der frühzeitigen Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Abt. Gesundheit
- 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 und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm
- Feuerwehr Stadt Ulm
- VGV Stadt Ulm

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

- Regionalverband Donau-Iller
- Handwerkskammer Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Zentralplanung Unitymedia

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange gingen Äußerungen zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<u>Fernwärme Ulm -GmbH (FUG) mit Schreiben vom 17.05.2019 (Anlage 6.3)</u> Es wird mitgeteilt, dass das bestehende Gebäude "Deutschhausgasse 9" an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss, wird um frühzeitige Information der FUG vor Beginn der Abbrucharbeiten gebeten. Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Es wird auf einen bestehenden Fernwärme-Haubenkanal inkl. Schachtbauwerk auf dem östlich gelegenen Grundstück hingewiesen. Vor Baubeginn müssen geeignete Maßnahmen zur Sicherung dieser Leitung erfolgen.	Die Stellungnahme wurde im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Regelungen zur Abstimmung mit der FUG und zur Kostentragung erfolgen im Durchführungsvertrag, der zum Satzungsbeschluss beigelegt wird.
<u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abt. Gesundheit mit Schreiben vom 23.05.2019 (Anlage 6.4)</u> Das Landratsamt weist auf die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserverordnung hin. Zur Vermeidung von Legionellen-Infektionen ist beim Einbau von Duschen, das Warmwassersystem entsprechend den DVGW Arbeitsblättern zu betreiben.	Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
<u>Feuerwehr Ulm mit Schreiben vom 25.05.2019 (Anlage 6.5)</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.	Die Stellungnahme wurde zur Information an die Vorhabenträgerin weitergeleitet

Anforderungen zu evtl. notwendigen Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen des Baugesuchs gestellt.	
<u>Polizeidirektion Ulm mit Schreiben vom 27.05.2016 (Anlage 6.6)</u> Aus verkehrlicher Sicht wird es kritisch gesehen, dass Gäste das Hotel nicht mit dem Fahrzeug bzw. Taxi erreichen können und "Irrfahrten" und unberechtigtes Befahren der Fußgängerzone befürchtet. Es wird angeregt, im Lederhof-Parkhaus Kurzzeitparkplätze zu schaffen. Aus kriminalpräventiver Sicht wird mitgeteilt, dass auf eine freundliche, helle Farbgebung sowie eine ausreichende Beleuchtung zur Vermeidung sogenannter "Angsträume" (z.B. dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge) hinzuwirken ist. Einbruchhemmende Maßnahmen sollten bereits in der Planung berücksichtigt werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze können aufgrund der Lage in der Fußgängerzone nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden und müssen von der Stadt abgelöst werden. In der näheren Umgebung sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Die Schaffung von Kurzzeitparkplätzen kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof Ulm und der direkten Nachbarschaft zum Parkhaus Deutschhaus ist ein Verzicht auf eigene Hotelparkplätze vertretbar. An der Planung wird festgehalten. Einer Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.
<u>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 11.06.2019 (Anlage 6.7)</u> <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i> 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 jungen Moorbildungen von unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden 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.	
<u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 13.06.2019 (Anlage 6.8)</u> Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH erhebt einen Einspruch gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befinden sich auf der Nordseite zwei Niederspannungskabel, ein Mittelspannungskabel und auf der Westseite zwei Niederspannungskabel, ein Mittelspannungskabel und eine Gasleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Die Kabel und die Gasleitung müssen umgelegt werden. Die Kosten der Umliegarbeiten trägt der Verursacher. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Regelungen zur Abstimmung mit den Stadtwerken und zur Kostentragung erfolgen im Durchführungsvertrag, der zum Satzungsbeschluss beigefügt wird. Die Kosten für eventuell erforderliche Umliegungen werden von der Vorhabenträgerin als Verursacher der Maßnahme getragen. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wird frühestmöglich in die weiteren Planungsschritte eingebunden.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) mit Schreiben vom 14.06.2019 (Anlage 6.9)</u> Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u. a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

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.	
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 18.06.2019 (Anlage 6.10)</u> Im betroffenen Bereich befinden sich Telekommunikations(TK)-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im rund um das Grundstück und dienen der Anbindung der Adresse Deutschhausgasse 11-13. Die Leitungen der Telekom liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom, nicht behindert werden. Es wird darum gebeten die Telekom, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit Maßnahmen der Telekom mit der Vorhabenträgerin und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren werden können.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Kosten für eventuell erforderliche Umlegungen oder Änderungen werden von den Vorhabenträgern als Verursacher der Maßnahme getragen. Baumpflanzungen sind auf dem Grundstück nicht vorgesehen, da dieses vollständig überbaut werden soll. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.
<u>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 27.06.2019 (Anlage 6.11)</u> Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandsschutzfläche“. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Planungsareals konnten mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen. Somit ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen mittelalterliche Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können. Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um etwa 5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze ist eine zusätzliche Überbauung von ca. 45 m² vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend des Schlumberger Plans von 1808 ferner mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen.	Der Bebauungsplan weist in der Begründung und unter den Hinweisen der Satzung auf die zu erwartenden Bodenfunde und deren geschichtliche Bedeutung entsprechend den Ausführungen der Denkmalpflege hin.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Es wird um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Es wird gebeten, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wird gebeten sich an das Landesamt für Denkmalpflege zu wenden.	Unter Punkt 3 der Satzung ist bereits ein Hinweis auf die zu beachtenden rechtlichen Vorgaben enthalten. Die Vorhabenträgerin ist über die Denkmalrechtlichen Belange informiert und sichert eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Fachstellen zu. Regelungen zur Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und zur Kostentragung erfolgen im Durchführungsvertrag, der zum Satzungsbeschluss beigefügt wird. Die Kosten für eventuell erforderliche Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin als Verursacher getragen
<u>SUB V mit Schreiben vom 02.07.2019 (Anlage 6.12)</u> Altlasten Nach derzeitiger Kenntnis liegt das Plangebiet im Grundwasserzuström zu der im näheren Umfeld bekannten Grundwasserverunreinigungen. Eingriffe in das Grundwasser sind daher mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung und Bauausführung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Mittwoch, 19. Juni 2019 12:08
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Einwand zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deutschhausgasse

Sehr geehrter Herr Kastler,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Deutschhausgasse 9.

Das derzeit geplante Gebäude ragt gegenüber der Bestandsbebauung weiter in den Straßenraum der Deutschhausgasse. Dadurch geht die wichtige Sichtbeziehung vom Deutschhausparkhaus zu Ladengeschäft (Deutschhausgasse 7) verloren.

weitere Begründungen zu unserem Einspruch folgen nach.

Mit freundlichen Grüßen

Deutschhausgasse 5
89073 Ulm

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

Ulm, den 21. Juni 2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9"**

Äusserungen und Einwendungen

Sehr geehrte Frau Rezek,
sehr geehrte Damen und Herren,

der gültige Bebauungsplan für das BV Deutschhausgasse 9 trat am 23.12. 2010 in Kraft; er wurde damals für den gleichen Vorhabenträger wie im aktuellen Verfahren, ebenfalls als bauvorhabener B-Plan erstellt.

Das BV von 2010 wurde allerdings bis heute nicht realisiert. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wurde auf 496,75 müNN (entspricht einer Gebäudehöhe für das Staffelgeschoss von 22,75 m) bzw. 494,25 müNN für das oberste Vollgeschoss (entspricht einer Höhe von 19,25 m) festgesetzt.

Im aktuellen Verfahren soll nun die Höchstgrenze der Gebäudehöhe auf 498,0 müNN (entspricht einer Gebäudehöhe von 25,00 m) bzw. 494,7 müNN für das oberste Vollgeschoss (entspricht einer Höhe von 21,7 m) festgelegt werden.

Ich möchte folgende Einwendungen vorbringen:

1. Die neuerliche Vergrößerung der Gebäudehöhe.

Nachdem schon im letzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan von vier Geschossen auf sechs Geschosse plus Staffelgeschoss erhöht wurde, soll nun ein weiteres Stockwerk (sieben Geschosse plus Staffelgeschoss) zugelassen werden. Wieso wird mit jedem B-Plan alle acht Jahre die zulässige Gebäudehöhe erhöht? Wie soll diese Last mit dem bestehenden UG abgetragen werden?

2. Die Nutzungsänderung

melde ich Bedenken an, ob bei der besonderen Situation der Fußgängerzone und deren eingeschränkten Bedingungen zur Andienung, ein reibungsloser und störungsfreier Betrieb eines „Hotels mit Ladeneinheit“ möglich ist.

Zudem steht zur Befürchtung, dass es durch den geplanten Hotelbetrieb in Bahnhofsnähe zu erheblichen Störungen und Lärmbelästigungen der Nachbarn und angrenzenden Nutzungen kommt.

3. Die Grundstückserweiterung

Die Begründung für die Grundstückserweiterung um ca. 20,50 m² (70 cm im Norden, Länge 16,94 m und 90 cm im Westen, Länge 9,70 m) zu Lasten der Allgemeinheit (Fußgängerzone) wird mit der Wirtschaftlichkeit und Funktionalität des Neubaus (standardisierte Hotelgrundrisse) angegeben.

Wieso können privatwirtschaftlich angeführte Belange, die zudem in keiner Weise belegt sind, Zugriff auf Allgemeingut rechtfertigen?

Es wäre auch eine Ablehnung dieser Nutzung aus genau diesen Gründen möglich.

Freundliche Grüße
von

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
D-89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 24. Mai 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 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm
Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de*Kopie an SUB III*

Unsere Zeichen
H. Nagel/RME

Durchwahl
3992 – 137

Datum
17.05.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Deutschhausgasse 9“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das bestehende Wohngebäude Deutschhausgasse 9 ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.

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

Hiermit weisen wir Sie darauf hin, dass auf der Ostseite ein Fernwärme-Haubenkanal inkl. Schachtbauwerk verläuft. Vor Baubeginn sind deshalb geeignete Maßnahmen zu Sicherung dieser Leitung vorzunehmen.

Vor Beginn der Baumaßnahme bitten wir um Rücksprache mit unserem Bauleiter Herr Michael Steinbach, Telefon (07 31) 39 92-1 09.

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

Anlage

i. A.

i. A.

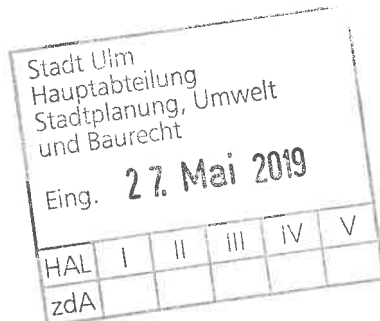
P. Ruf

T. Nagel

Kopie an SUB II

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

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm



Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

23. Mai 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Hinweis:

- Das Gesundheitsamt sollte frühzeitig vom Bauherrn an Bauvorhaben mit gesundheitlicher Relevanz beteiligt werden.
- Für das Hotel- und Geschäftshaus sind die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes und der Trinkwasserverordnung zu beachten. Zur Vermeidung eines Legionellen-Infektionsrisikos ist insbesondere beim Einbau von Duschen das Warmwassersystem entsprechend den DVGW Arbeitsblättern zu betreiben.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Dreher
Susanne Dreher

FW

25.05.2019
NSt. 7120

SUB I
Herr Kastler

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus
Deutschhausgasse 9“**
Ihr Schreiben vom 10.05.2019

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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Buschow', with a stylized, cursive script.

Buschow

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 27. Mai 2019 13:18
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Ulm Deutschhausgasse 9.pdf
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention Deutschhausgasse 9.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus verkehrlicher Sicht sehen wir es als kritisch an, ein Hotel einzurichten, das Gäste (im Hinblick auf ihr Gepäck) nicht mit dem Fahrzeug erreichen können. Ähnliches gilt für dort übliche Anfahrten von Taxen. Hier sind durchaus Irrfahrten und unberechtigtes Befahren der Fußgängerzone zu befürchten.

Ggf. wäre darüber nachzudenken, ob im Lederhof durch Kurzeitparkplätze (30 min) ein gewisser Ausgleich geschaffen werden kann.

Die Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht finden Sie im Anhang.

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

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

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

Folgende Dateien oder Links können jetzt als Anlage mit Ihrer Nachricht gesendet werden:

Stellungnahme Kriminalprävention Deutschhausgasse 9.pdf



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 27.05.2019

Name Bernd Wieser

Durchwahl 0731/188-1415

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)



Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9, Ulm"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Bbei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte meist weit auseinanderliegender Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt. Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“.

Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

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

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

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., 11.06.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-04657

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgas-
se 9" Stadt Ulm
TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 10.05.2019

Anhörungsfrist 21.06.2019

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 jungen Moorbildungen von unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder 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

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine ergänzenden 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

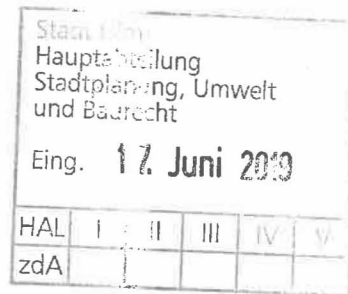
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

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
Karlsruhe 1-3
89073 Ulm

Asset-Management & Planung/Projektierung
N 11
Simon Wolf/Alexandra Weber
Telefon 0731 166-1637
Telefax 0731 166-1819
simon.wolf@ulm-netze.de

13.06.2019

Kopie an SUB III

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9", Ulm
hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kastler,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Deutschhausgasse 9, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH erhebt einen Einspruch gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befinden sich auf der Nordseite zwei Niederspannungskabel, ein Mittelspannungskabel und auf der Westseite zwei Niederspannungskabel, ein Mittelspannungskabel und eine Gasleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

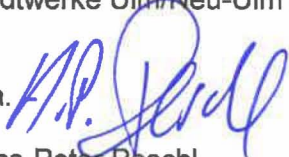
Die Kabel und die Gasleitung müssen umgelegt werden. Die Kosten der Umlegungsarbeiten trägt der Verursacher. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser 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.

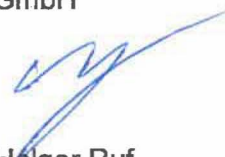
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.


Hans-Peter Peschl

i. A.


Dr. Holger Ruf

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Seite 1 von 1

SUB I – Herr Kastler

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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 Einwände

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.



Mammel

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. 21. Juni 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 10.05.2019
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 18.06.2019
BETRIFFT SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hoten und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“, in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

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

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

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im rund um das Grundstück und dienen der Anbindung der Adresse Deutschhausgasse 11-13. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

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

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.

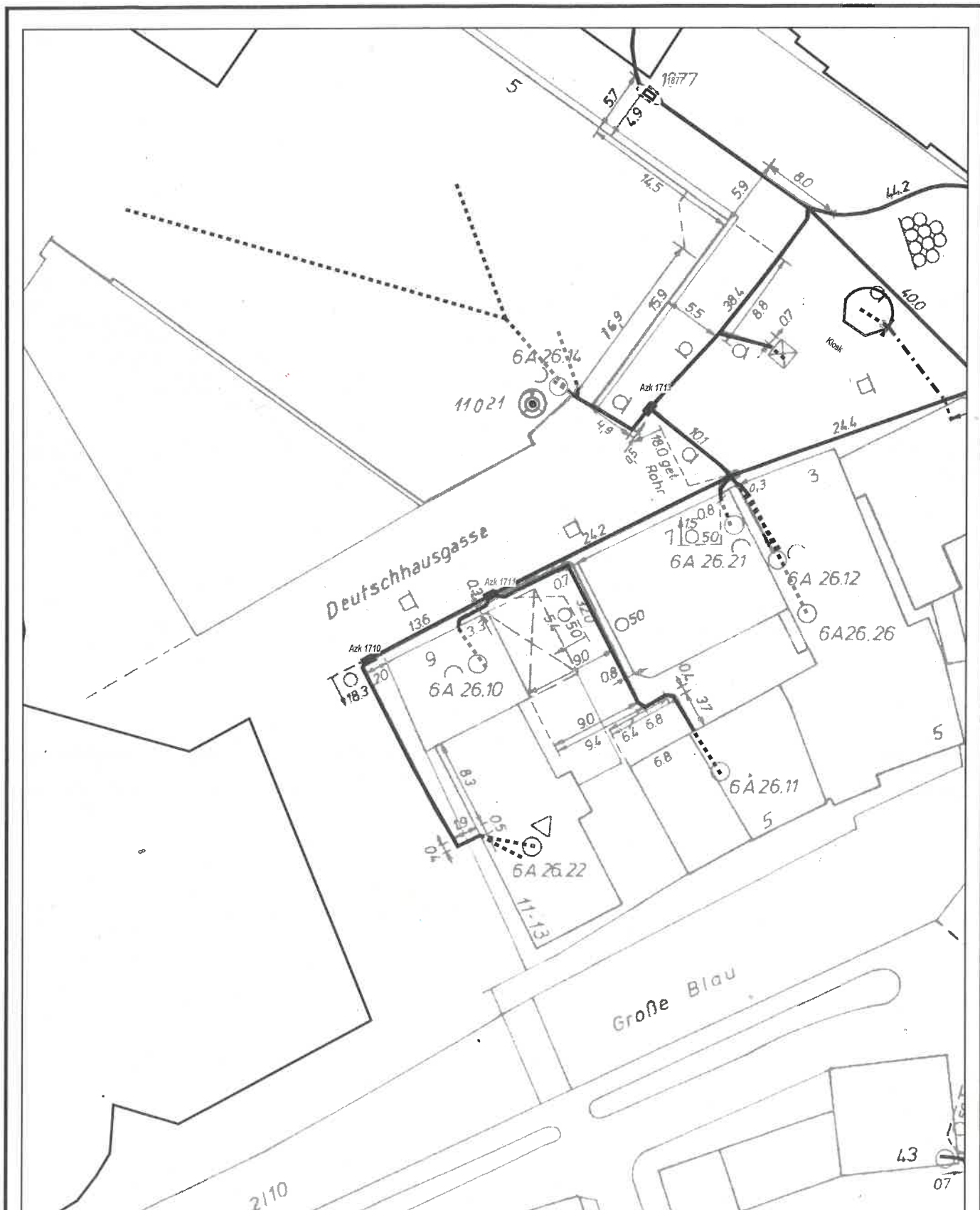
Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	6
		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PTI22
		Datum	18.06.2019
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 27. Juni 2019 11:56
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Schmid, Dr. Doris (RPS); Thiem, Wolfgang (RPS)
Betreff: 2019-06-27 SN Ulm - BPL Wohn- und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.g. Verfahren nimmt die archäologische Denkmalpflege wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Archäologische Aufschlüsse im direkten Umfeld des Planungsareals konnten mittelalterliche Siedlungsspuren freilegen. Somit ist davon auszugehen, dass in den Bereichen, in denen keine tiefgründigen Bodeneingriffe wie Kellerbauten vorliegen, archäologisch wertvolle Restflächen vorhanden sind, in denen mittelalterliche Baustrukturen wie Grubenhäuser, Holzhäuser, Keller oder Steinfundamente von Gebäuden erhalten geblieben sein können. Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes um etwa 5 m nach Osten bis zur Grundstücksgrenze ist eine zusätzliche Überbauung von ca. 45 m² vorgesehen. Im Bereich dieser Fläche ist entsprechend des Schlumberger Plans von 1808 ferner mit älteren Gebäudefundamenten zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de; 0711 904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Jonathan Scheschkewitz

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

Telefon ++49 (0)711-904 45 142
Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel und Geschäftshaus Deutschhausgasse 9“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Nach derzeitiger Kenntnis liegt das Plangebiet im Grundwasserzuström zu der im näheren Umfeld bekannten Grundwasserverunreinigungen. Eingriffe in das Grundwasser sind daher mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

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

Es geht keine ST.

I. A.



Schwarz