

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

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

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört:

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

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

- Katholische Kirchengemeinde
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56), mit Schreiben vom 06.08.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 13.08.2019
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH, mit Schreiben vom 27.08.2019

- Regionalverband Donau - Iller, mit Schreiben vom 30.08.2019
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 04.09.2019
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 09.09.2019

Von den folgenden 10 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit, Schreiben vom 23.07.2019 (Anlage 6.1)</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>Hinweis:</p> <p>a) Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p> <p>b) Von der Nutzung des Umspannwerks „Heigeleshof“ der SWU können Schallemissionen ausgehen. Es wird vorausgesetzt, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Zu den vom Umspannwerk Heigeleshof ausgehenden Schallemissionen kann die SWU keine Angaben machen. Es wird von der Vorhabenträgerin zugesichert, dass die Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensioniert werden.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 24.07.2019 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Die FUG weist darauf hin, dass die Gebäude Wengengasse 19 und 21 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen sind.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 17.06.2019 wurde festgestellt, dass der angrenzende Gehweg und die Stellplätze mittels Arkaden überbaut werden und diese im Bereich der bestehenden Fernwärmeleitung vorgesehen sind. Die Lage der Fernwärmeleitung ist nicht genau bekannt und ist gegebenenfalls durch Suchschlitze festzustellen.</p> <p>Die weitere Planung in diesem Bereich ist frühestmöglich mit der FUG abzustimmen. Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die frühzeitige Abstimmung der</p>

<p>wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>weiteren Planung mit der FUG wird zugesagt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 26.07.2019 (Anlage 6.3)</u> Das Polizeipräsidium Ulm nimmt zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht: Für die bestehende Grundstücksausfahrt ergeben sich im Osten Veränderungen durch neue Gebäudeteile. Das Polizeipräsidium rät zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <p>a) Es ist wichtig, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch das Gebäude selbst, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung, Begrünung). Die Gestaltung des neuen Gebäudeecks dort sollte unter diesem Aspekt überprüft werden. Spätere Heilungsversuche mit z.B. Spiegeln bieten für echte Sicht keinen Ersatz.</p> <p>b) Um unberechtigtes und behinderndes Parken möglichst zu verhindern, sollte die Gestaltung das Erkennen der Ein-/Ausfahrt unterstützen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht: Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden. Es ist kriminologisch nachgewiesen, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken. Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die neue Gebäudekante der Sedelhofgasse 4 entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans für das Wengenviertel, der an dieser Stelle eine weitestgehend geschlossene Straßenflucht entlang der Sedelhofgasse vorsieht. An der südwestlichen Gebäudeecke der Sedelhofgasse 4, im Bereich der Zufahrt in den rückwärtigen Innenhof, sind über den Baukörper hinaus keine Stützmauern, Brüstungen oder sonstigen sichteinschränkenden Elemente vorgesehen. Die Breite der Zufahrt beträgt sieben Meter, wodurch der Winkel der Sichtbeziehungen in den Gehwegbereich und Verkehrsraum für Innenstadtverhältnisse vertretbar ist. Zudem handelt es sich bei dem rückwärtigen Innenhof um einen mäßig frequentierten Bereich.</p> <p>Die Zufahrt von der Sedelhofgasse in den rückwärtigen Innenhof besteht bereits heute und wird auch weiterhin als Verkehrsfläche zu erkennen sein.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben sieht eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen vor. Eine Nutzungsmischung und die damit verbundene Belebung des Plangebietes zu den unterschiedlichsten Tageszeiten ist daher gegeben.</p>

<p>Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswert wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Lage des Vorhabens in der Ulmer Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zu sozialen, kommerziellen und öffentlichen Einrichtungen gewährleistet eine sehr hohe Nutzungsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Ulmer Innenstadt, u.a. in unmittelbarer Nähe zum Jakob-Griesinger-Platz und zum zukünftigen Albert-Einstein-Platz in den Sedelhöfen. Kommunikationsbereiche und multifunktional nutzbare Freiflächen sind somit in der Nähe des Vorhabens vorhanden.</p> <p>Die Gestaltung des Vorhabens wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Materialität und Farbgebung der Fassaden und Dachflächen sind mit der Stadt Ulm abzustimmen und zu bemustern. Der Arkadengang wird ausreichend beleuchtet.</p> <p>Die Übernahme des Hinweises im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da ein entsprechendes Hinweisblatt der Baugenehmigung beigelegt wird.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 14.08.2019 (Anlage 6.4)</u></p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert bezüglich des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2. Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm – Bestandsschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet 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, regt das Landesamt für Denkmalpflege an, frühzeitig im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Das Landesamt für Denkmalpflege regt zum einen an eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vornehmen zu lassen, sowie bauvorgreifend auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch den Bauherren zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. 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 Maßnahmen 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis des Bebauungsplans unter 3.2 entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und eine frühzeitige Abstimmung zugesichert.</p>
---	---

<p>Form festgehalten wird. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. den Hinweis entsprechend zu korrigieren.</p>	
<p><u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 21.08.2019 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Gegen die Planung hat Unitymedia keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Unitymedia weist 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, bittet Unitymedia um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/.</p> <p>Unitymedia teilt zudem mit, dass sich die Leitungen der Unitymedia auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird inkl. Kabelschutzanweisung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sollte eine Abstimmung mit Unitymedia erforderlich sein, wird sich die Vorhabenträgerin mit Unitymedia rechtzeitig in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.08.2019 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde. 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. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des 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.</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. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis in den Bebauungsplan unter 3.6 mit aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
---	--

<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt.1): 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.8)</u></p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, u.a. durch die neue Außenwirkung der beiden Baukörper einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes im Wengenviertel zu leisten. Das ist begrüßenswert und wird auch vom Grundsatz her unterstützt.</p> <p>Laut Planunterlagen sollen insgesamt 22 Wohneinheiten und mindestens zwei Gewerbeeinheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Derzeit sind im Gebäude Wengengasse 19 acht Wohnungen vorhanden. Durch Aufstockung dieses Gebäudes kommen vier Wohnungen hinzu. Durch die Neuerrichtung des Gebäudes Sedelhofgasse 4 werden zehn neue Wohnungen geschaffen. Die Gewerbeeinheiten sind für EG zwingend und für das 1. OG bei Bedarf geplant und möglich.</p> <p>Beide Gebäude werden nach der Sanierung über einen Erschließungskern erschlossen und einen Zugang von der Sedelhofgasse aus haben. Es entsteht somit ein neuer Gebäudekomplex. Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) wird gefordert, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nur für gewerbliche Anlagen oder Handelsgeschäfte kann die Anzahl der Stellplätze durch ÖPNV oder andere Andienungsmöglichkeiten verringert werden. Und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich der Wengengasse 19 sieht das Vorhaben vor auf dem bestehenden Baukörper mit bisher 8 Wohneinheiten mittels Aufstockung 4 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die 8 bestehenden Wohneinheiten haben Bestandsschutz und müssen auch bisher keine Stellplätze nachweisen. Bei den 4 zusätzlichen Wohneinheiten handelt es sich um ein Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem</p>

<p>wird das konstruktive Gefüge einer baulichen Anlage so verändert, dass entweder eine statische Neuberechnung erfolgen muss oder der für die Instandsetzung notwendige Aufwand dem eines Neubaus gleich kommt, ist nach § 37 Abs. 3 der LBO von der Errichtung eines Neubaus auszugehen und es ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen. Für die 22 Wohneinheiten und die Gewerbeeinheiten sind insgesamt 8 Stellplätze geplant. Diese Anzahl entspricht nicht der Forderung der LBO.</p> <p>Für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen kommt nach § 37 Abs. 7 eine Ablösung nicht in Betracht. Allerdings sieht der § 37 zur Vermeidung von Härten eine Abweichungsregelung von Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen vor. Wird diese Abweichung zugelassen, so wird dadurch die Herstellungsverpflichtung nach Abs. 1 aufgehoben und zwar ohne Bezahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde. Insofern wird der Gebäudekomplex gegenüber anderen baulichen Anlagen deutlich begünstigt!</p> <p>Die Voraussetzung für eine Abweichung nach § 37 Abs. 7 LBO ist zum einen die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit oder der Ausschluss der Herstellung auf dem Baugrundstück durch</p>	<p>Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Für die 12 Wohneinheiten im Bereich der Wengengasse 19 sind daher keine Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Wengengasse 19 wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelöst.</p> <p>Im Bereich der Sedelhofgasse 4 sieht das Vorhaben einen Neubau mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen vor. Der Stellplatzbedarf für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss kann finanziell abgelöst werden. Für die 10 Wohneinheiten der Sedelhofgasse 4 stehen 8 Stellplätze in der darunterliegenden Tiefgarage bereit. Mehr Stellplätze lassen sich auf Grund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks in der Tiefgarage nicht realisieren. Die Herstellung eines Stellplatzes erfordert sogar die Unterbauung des öffentlichen Raums und eine entsprechende Ausgleichszahlung an die Stadt Ulm. Gemäß § 37 Abs. 7 Satz 2 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist. Auf Grund der stadträumlichen Situation und der räumlichen Möglichkeiten des Grundstücks ist dies hier der Fall. Die Einschätzung, dass hierdurch eine Begünstigung des Vorhabens gegenüber anderen Vorhaben in der Umgebung mit vergleichbaren räumlichen Rahmenbedingungen stattfindet, kann nicht nachvollzogen werden. Bei einigen der jüngeren Vorhaben im Wengenviertel und in der Innenstadt allgemein wurde auf Grund der räumlichen Verhältnisse und Möglichkeiten ein von der LBO abweichender Stellplatzbedarf zugelassen. Im Ergebnis können 2 der geforderten Stellplätze nicht hergestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin hat keine Möglichkeit Stellplätze auf den umliegenden Grundstücken abzulösen, da diese bereits an andere Vorhaben</p>
--	---

<p>öffentlich-rechtliche Vorschriften. Der Abs. 7 regelt die tatsächliche Unmöglichkeit. Die Tatsache, dass die Herstellung auf dem Baugrundstück tatsächlich unmöglich ist, führt deshalb noch nicht ohne weiteres zu dieser Anwendbarkeit. Denn es ist unter Umständen möglich, die Stellplätze nach Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 oder 3 herzustellen, nämlich auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung. Hier z.B. auf dem Nachbargrundstück das weiterhin als Stellplatzfläche für PKW vorgesehen ist oder im neuen Parkhaus der Sedelhöfe. Diese Stellplätze müssten aber auf Dauer dort abgelöst und vertraglich gesichert werden.</p>	<p>gebunden sind.</p>
<p>Unzumutbar kann nach der VwV Stellplätze das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen unter anderem dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze zum Beispiel bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. Im vorliegenden Fall ist nicht zu erkennen, dass hier Aufwendungen für die Herstellung von Stellplätzen notwendig werden, die die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. So können zum Beispiel auch zusätzlich noch ebenerdige Doppelstockgaragen hergestellt werden oder eben Stellplätze in anderen Parkgaragen abgelöst werden. Es können auch die geplanten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen etwas reduziert werden, um der Stellplatzverpflichtung nachkommen zu können. Dienstleistungsflächen sind auch im 1. OG möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Darüber hinaus ist es aus Sicht der Stadt Ulm im Sinne einer belebten Innenstadt mit Mischnutzung nicht erstrebenswert die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zu Gunsten von Stellplätzen zu reduzieren oder gar aufzugeben.</p>
<p>Ein Verweis, dass in der Nähe zu der neuen Wohnnutzung genügend öffentliche Stellplätze verfügbar sind, kann nicht herangezogen werden, gerade auch im Hinblick auf die Herstellungskosten. Ein Stellplatz im Parkhaus kostet derzeit für Mieter 175.- € pro Monat und ist nur mit langer Wartezeit für einen Dauermieter zu erhalten. In 25 Jahren summieren sich die Kosten für solch einen Stellplatz auf deutlich über</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>50.000 €. Zur Herstellung der noch notwendigen 14 Stellplätze stehen somit faktisch über 700.000 € als ortsübliche Aufwendungen gegenüber.</p>	
<p>Von den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnungen – es sollen ja auch attraktive Wohnungen geschaffen werden – in dieser Innenstadtlage abzuweichen, halten wir nicht für gerechtfertigt, besonders im öffentlichen Interesse der Bürger und auch von Handwerks- und Handelsunternehmen. Parkraum ist in der Innenstadt insgesamt sehr knapp. Bei Neubauvorhaben hier weitere Bedarfe zu schaffen und das Problem auf die öffentlichen Flächen zu verlagern, ist keine Lösung. Auch sind die vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Lösung für Innenstadtbewohner, sie sollen den Besuchern der Stadt und den Kunden der Handelsgeschäfte dienen. Das Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung darf nicht zu Lasten vieler anderer Interessensgruppen gehen und Einzelinteressen und Herstellungskosten für Gebäude vor diese allgemeinen Interessen stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt.</p>
<p>Im vorliegenden Bebauungsplan spricht sich die Handwerkskammer Ulm deshalb zwingend dafür aus, dass bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und gewerblichen Flächen die Mindestanzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen hergestellt wird und darüber hinaus auch entsprechende Fahrradstellplätze. Es darf nicht neuer Druck durch mehr Parksuchverkehr und mehr „toter öffentlicher Innenraum“ durch Parkplätze geschaffen werden. Die Herstellung von Quartiersgaragen unter Mitfinanzierung privater Bauherren und einer festen Ablösung von Stellplätzen muss auch das Ziel eines Sanierungsgebietes sein. Nur so kann neuer attraktiver Wohnraum in der Innenstadt hergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Gerade um den „toten öffentlichen“ Raum zu verhindern, sieht das Vorhaben vor die Erdgeschosszone innenstadtgerecht durch Nutzungen für die Öffentlichkeit zu beleben. Garagen im Erdgeschoss würden dieser Zielsetzung entgegenstehen. Die in der LBO geforderten Fahrradstellplätze können in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.</p>
<p>Zu Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich gehören Pkw- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Stadtentwicklung heißt auch Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher dieser Stadt und nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Eine innenstadtgerechte Nachverdichtung des Bestands verfolgt das Ziel zentralen Wohnraum zu schaffen, der in unmittelbarer Nähe zu den</p>

<p>nur Schaffung von neuem, vermutlich hochpreisigem Wohnraum durch Inanspruchnahme verschiedenster Ausnahmeregelungen. Hier müssen Stadtverwaltung und Gemeinderat an einem Strang ziehen und anfangen neue Wege zu beschreiten.</p>	<p>Einrichtungen der Innenstadt und mit optimaler Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr, bestenfalls ohne motorisierten Individualverkehr, funktioniert. Hierfür sind teilweise Kompromisse in einem vertretbaren Maße einzugehen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft. Im Bereich der geplanten Arkade auf der Ostseite befinden sich die Gas-, Wasser- und Niederspannungs-Hausanschlüsse der Gebäude Wengengasse 19 und 21. Diese Hausanschlüsse sind zu sichern und zu schützen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Hausanschlüsse umverlegt werden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich auf der Südseite in unmittelbarer Nähe des geplanten Gebäudes Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, sowie Leerrohre. Diese Kabel und Leerrohre müssen wegen der Baugrubenerstellung provisorisch umgelegt und später zurückverlegt werden. Die Kosten der Umlegungsarbeiten, bzw. der Sicherungsmaßnahmen trägt der Verursacher.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bittet um Beachtung und frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin steht bereits in Kontakt mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und ist sich bewusst, dass die Kosten einer eventuell notwendigen Umlegung und Sicherung der Leitungen zu ihren Lasten gehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wird zugesagt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.09.2019 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und verlaufen laut den Unterlagen der Telekom unter dem bestehenden Gebäude. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen bauseits Suchschlitze</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Vorhabenträgerin ist sich bewusst, dass die Kosten einer eventuell notwendigen Umlegung oder Änderung der Leitungen zu ihren Lasten gehen.</p>

<p>zu tätigen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Die Telekom bittet darum, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit sie ihre Maßnahmen mit der Stadt Ulm und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann. Diesbezügliche Informationen sind an die örtlich zuständige PTI zu richten.</p> <p>Die Telekom bittet darum der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind jedoch keine Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom wird zugesagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
---	---

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Kopie an SUB III

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

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 25. Juli 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
z/A					

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. Juli 2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Hinweis:

- Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.
- Von der Nutzung des Umspannwerks „Heigeleshof“ der SWU können Schallemissionen ausgehen. Es wird vorausgesetzt, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant 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

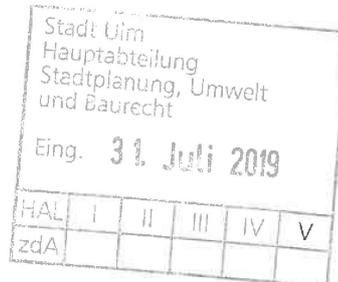


Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

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



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

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

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kopie an SUB III

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
3992 – 137

Datum
24.07.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

Sehr geehrter Herr Kastler,

wir weisen darauf hin, dass die Gebäude Wengengasse 19 und 21 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen sind.

Im vorhabengezogenen Bebauungsplan vom 17.06.2019 haben wir festgestellt, dass der angrenzende Gehweg und die Stellplätze mittels Arkaden überbaut werden und diese im Bereich der bestehenden Fernwärmeleitung vorgesehen sind.

Die Lage der Fernwärmeleitung ist nicht genau bekannt und ist gegebenenfalls durch Suchschlitze festzustellen.

Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns frühestmöglich abzustimmen.

Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Aus dem beigegeführten Lageplan 1:250 ist die Lage der bestehenden Leitungen ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

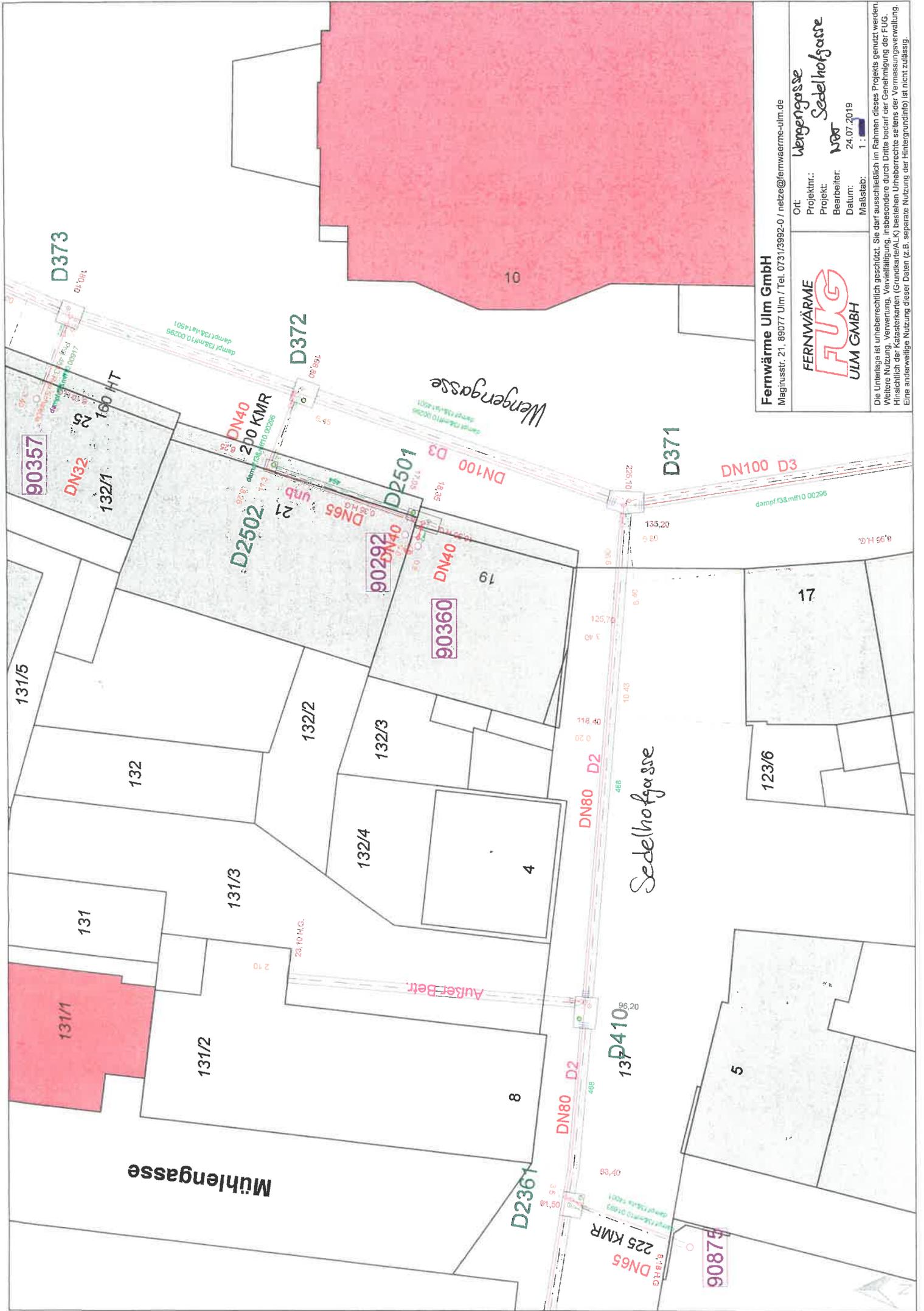
Fernwärme Ulm GmbH
i. V.

R. Schöller

i. A.

T. Nagel

Anlage



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

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Ort: **Wengengasse**
 Projekt: **Sedelhofgasse**
 Bearbeiter: **Wor**
 Datum: **24.07.2019**
 Maßstab: **1:1**

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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 26. Juli 2019 14:15
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Bebauungsplan Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention Sedelhof 4-Wengengasse 9.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die bestehende Grundstücksausfahrt ergeben sich im Osten Veränderungen durch neue Gebäudeteile. Wir raten zur Beachtung dieser Kriterien:

- Es ist wichtig, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch das Gebäude selbst, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung, Begrünung). Die Gestaltung des neuen Gebäudecks dort sollte unter diesem Aspekt überprüft werden. Spätere Heilungsversuche mit z.B. Spiegeln bieten für echte Sicht keinen Ersatz.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken möglichst zu verhindern, sollte die Gestaltung das Erkennen der Ein-/Ausfahrt unterstützen.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

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

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 26.07.2019

Name Bernd Wieser

Durchwahl 0731/188-1415

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4-Wengengasse 19"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

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

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

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

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

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

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

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

B. Wieser
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Schmid, Dr. Doris (RPS) [Doris.Schmid@rps.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 14. August 2019 16:57
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19"

Sehr geehrter Herr Kastler,
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert bezüglich des Bebauungsplanes keine Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. 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 mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Wir regen zum einen an eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vornehmen zu lassen, sowie bauvorgreifend auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch den Bauherren zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. 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 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. Ihren Hinweis entsprechend zu korrigieren.

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

Mit freundlichen Grüßen

Doris Schmid

Dr. Doris Schmid
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Operative Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
Tel. 07071/757-2415

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>



unitymedia
Ein Vodafone Unternehmen

Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Herr Heinrich Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Weyh
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-141
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 357138

Datum
21.08.2019

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19"

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.

Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

Anbei der richtige Link!

<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung>

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: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender) | Anna Dimitraova | Bettina Karsch | Andreas Laukenmann | Gerhard Mack | Alexander Saul

www.unitymedia.de

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

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - 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., 22.08.2019
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 19-07129

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Stadt Ulm, Teilort Söflingen, Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben vom 18.07.2019

Anhörungsfrist 30.08.2019

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 Lössführender Fließerde. 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. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des 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 innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 26.08.2019
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

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 Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel

Kopie an SUB III

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 27. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm



Anlage 6.8 zu GD 376/19
**Handwerkskammer
Ulm**

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

**Geschäftsbereich
Unternehmensberatung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

26. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: mae.pl
BB19br3301.docx

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, u. a. durch die neue Außenwirkung der beiden Baukörper einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes im Wengenviertel zu leisten. Das ist begrüßenswert und wird auch vom Grundsatz her unterstützt.

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

Laut Planunterlagen sollen insgesamt 22 Wohneinheiten und mindestens zwei Gewerbeeinheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Derzeit sind im Gebäude Wengengasse 19 acht Wohnungen vorhanden. Durch Aufstockung dieses Gebäudes kommen vier Wohnungen hinzu. Durch die Neuerrichtung des Gebäudes Sedelhofgasse 4 werden zehn neue Wohnungen geschaffen. Die Gewerbeeinheiten sind für EG zwingend und das 1. OG bei Bedarf geplant und möglich.

Handwerkskammer
Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

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

Sparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Beide Gebäude werden nach der Sanierung über einen Erschließungskern erschlossen und einen Zugang von der Sedelhofgasse aus haben. Es entsteht somit ein neuer Gebäudekomplex. Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) wird gefordert, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nur für gewerbliche Anlagen oder Handelsgeschäfte kann die Anzahl der Stellplätze durch ÖPNV oder andere Andienungsmöglichkeiten verringert werden. Und wird das konstruktive Gefüge einer baulichen Anlage so verändert, dass entweder eine statische Neuberechnung erfolgen muss oder der für die Instandsetzung notwendige Aufwand dem eines Neubaus gleich kommt ist nach § 37 Abs. 3 der LBO von der Errichtung eines Neubaus auszugehen und es ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen. Für die 22 Wohneinheiten und die Gewerbeeinheiten sind insgesamt 8 Stellplätze geplant. Diese Anzahl entspricht nicht der Forderung der LBO.

Volksbank Ulm-Biberach
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66



Für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen, kommt nach § 37 Abs. 7 eine Ablösung nicht in Betracht. Allerdings sieht der § 37 zur Vermeidung von Härten eine Abweichungsregelung von Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen vor. Wird diese Abweichung zugelassen, so wird dadurch die Herstellungsverpflichtung nach Abs. 1 aufgehoben und zwar ohne Bezahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde. Insofern wird der Gebäudekomplex gegenüber anderen baulichen Anlagen deutlich begünstigt!

Die Voraussetzung für eine Abweichung nach § 37 Abs. 7 LBO ist zum einen die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit oder der Ausschluss der Herstellung auf dem Baugrundstück durch öffentlich-rechtliche Vorschriften. Der Abs. 7 regelt die tatsächliche Unmöglichkeit. Die Tatsache, dass die Herstellung auf dem Baugrundstück tatsächlich unmöglich ist, führt deshalb noch nicht ohne weiteres zu dieser Anwendbarkeit. Denn es ist unter Umständen möglich, die Stellplätze nach Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 oder 3 herzustellen, nämlich auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung. Hier z.B. auf dem Nachbargrundstück das weiterhin als Stellplatzfläche für Pkw vorgesehen ist oder im neuen Parkhaus der Sedelhöfe. Diese Stellplätze müssten aber auf Dauer dort abgelöst und vertraglich gesichert werden.

Unzumutbar kann nach der VwV Stellplätze das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen unter anderem dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze zum Beispiel bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. Im vorliegenden Fall ist nicht zu erkennen, dass hier Aufwendungen für die Herstellung von Stellplätzen notwendig werden, die die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. So können zum Beispiel auch zusätzlich noch ebenerdige Doppelstockgaragen hergestellt werden oder eben Stellplätze in anderen Parkgaragen abgelöst werden. Es können auch die geplanten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen etwas reduziert werden um der Stellplatzverpflichtung nachzukommen zu können. Dienstleistungsflächen sind auch im 1. OG möglich.

Ein Verweis, dass in der Nähe zu der neuen Wohnnutzung genügend öffentliche Stellplätze verfügbar sind kann nicht herangezogen werden, gerade auch im Hinblick auf die Herstellungskosten. Ein Stellplatz im Parkhaus kostet derzeit für Mieter 175.- € pro Monat und ist nur mit langer Wartezeit für einen Dauermieter zu erhalten. In 25 Jahren summieren sich die Kosten für solch einen Stellplatz auf deutlich über 50.000 €. Zur Herstellung der noch notwendigen 14 Stellplätze stehen somit faktisch über 700.000 € als ortsübliche Aufwendungen gegenüber.



Von den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnungen - es sollen ja auch attraktive Wohnungen geschaffen werden - in dieser Innenstadtlage abzuweichen, halten wir nicht für gerechtfertigt, besonders im öffentlichen Interesse der Bürger und auch von Handwerks- und Handelsunternehmen. Parkraum ist in der Innenstadt insgesamt sehr knapp. Bei Neubauvorhaben hier weitere Bedarfe zu schaffen und das Problem auf die öffentlichen Flächen zu verlagern ist keine Lösung. Auch sind die vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Lösung für Innenstadtbewohner, sie sollen den Besuchern der Stadt und den Kunden der Handelsgeschäfte dienen. Das Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung darf nicht zu Lasten vieler anderer Interessensgruppen gehen und Einzelinteressen und Herstellungskosten für Gebäude vor diese allgemeinen Interessen stellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sprechen wir uns deshalb zwingend dafür aus, dass bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und gewerblichen Flächen die Mindestanzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen hergestellt wird und darüber hinaus auch entsprechende Fahrradabstellplätze. Es darf nicht neuer Druck durch mehr Parksuchverkehr und mehr „toter öffentlichen Innenraum“ durch Parkplätze geschaffen werden. Die Herstellung von Quartiersgaragen unter Mitfinanzierung privater Bauherren und einer festen Ablösung von Stellplätzen muss auch das Ziel eines Sanierungsgebietes sein. Nur so kann neuer attraktiver Wohnraum in der Innenstadt hergestellt werden.

Zu Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich gehören Pkw- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Stadtentwicklung heißt auch Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher dieser Stadt und nicht nur Schaffung von neuem, vermutlich hochpreisigem, Wohnraum durch Inanspruchnahme verschiedenster Ausnahmeregelungen. Hier müssen Stadtverwaltung und Gemeinderat an einem Strang ziehen und anfangen neue Wege zu beschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser

Dipl.-Ing. (FH)

Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur

Kopie an SUB III

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



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

Stadt Ulm
SUB I - Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

Asset Management & Planung/Projektierung
N 11
Wolfgang Daubner/We
Telefon 0731 166-1085
Telefax 0731 166-1819
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

26.08.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", 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 geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Bereich der geplanten Arkade auf der Ostseite befinden sich die Gas-, Wasser- und Niederspannungs-Hausanschlüsse der Gebäude Wengengasse 19 und 21. Diese Hausanschlüsse sind zu sichern und zu schützen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Hausanschlüsse umverlegt werden.

Des Weiteren befinden sich auf der Südseite in unmittelbarer Nähe des geplanten Gebäudes Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, sowie Leerrohre. Diese Kabel und Leerrohre müssen wegen der Baugrubenerstellung provisorisch umgelegt und später zurückverlegt werden.

Die Kosten der Umlegungsarbeiten, bzw. der Sicherungsmaßnahmen trägt der Verursacher.

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

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

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

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

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm

Kopie an SUB III

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing.	09. Sep. 2019				
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 6.10 zu GD 376/19

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 18.07.2019
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 04.09.2019
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

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 südlichen Bereich des Bebauungsplanes und verlaufen laut unseren Unterlagen unter dem bestehenden Gebäude. 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. 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 6
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.

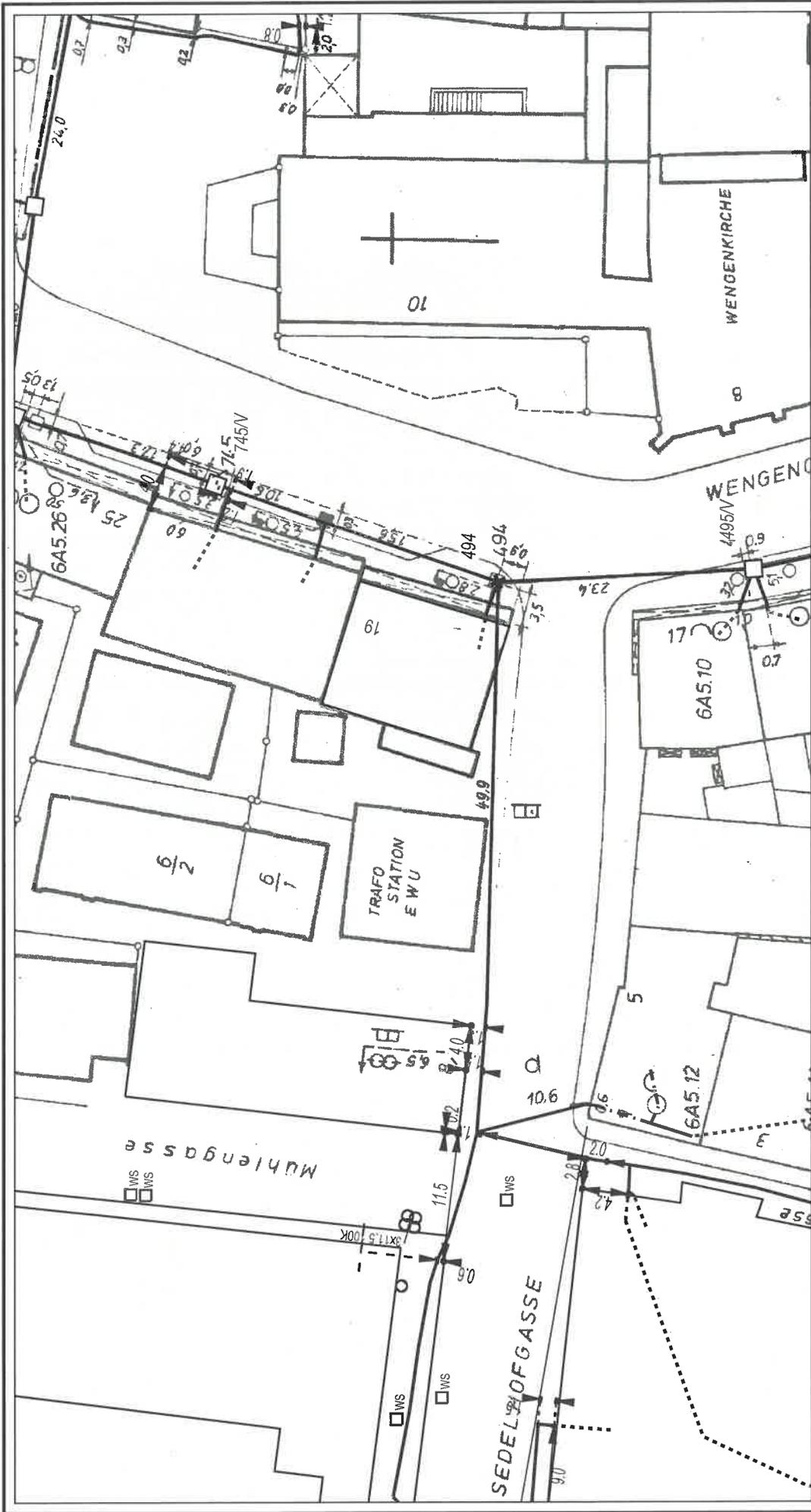


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



		Kein aktiver Auftrag		AsB	6	
		Kein aktiver Auftrag		VsB	731B	
Bemerkung:		TI NL	Südwest		Sicht	Lageplan
		PTI	Stuttgart		Maßstab	1:500
		ONB	Ulm		Blatt	1
				Name	Mess, Ruben PT122	
				Datum	04.09.2019	