



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 124"

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.07.2020 bis einschl. 28.08.2020 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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- DB Service Immobilien GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Deutsche Telekom
- EnBW Biberach (Planung), Netze BW
- Terranetz BW (GVS)
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Nachbarschaftsverband
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 4 / Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 47.2 Straßenbaubehörde
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm
- ZW Wasserversorgung Ulmer Alb
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH

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

- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 26.08.2020
- Terranets bw, Schreiben vom 21.07.2020
- Netz BW, Schreiben vom 29.07.2020
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 05.08.2020
- Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 10.08.2020

Von den folgenden **14** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<u>Deutsche Telekom.</u> Schreiben vom 21.07.2020 (Anlage 6.1) Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beim Plangebiet handelt es sich lediglich um ein Grundstück, welches aus den in der Frauenstraße vorgelagerten Leitungstrassen versorgt werden kann. Die Deutsche Telekom wird frühzeitig vor Baubeginn im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Schritte eingebunden.
<u>Fernwärme Ulm (FUG).</u> Schreiben vom 28.07.2020 (Anlage 6.2) Die Fernwärme Ulm weist darauf hin, dass das Gebäude Frauenstraße 124 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen ist. Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die weitere Planung in diesem Bereich ist frühestmöglich mit der Fernwärme Ulm abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sollte von Seiten der Vorhabenträgerin ein Anschluss an das Fernwärmenetz geplant sein, wird die FUG frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.
<u>Regierungspräsidium Freiburg/ Forstdirektion.</u> Schreiben vom 28.07.2020 (Anlage 6.3) Das Regierungspräsidium Freiburg merkt an, dass in allen drei Vorhabengebieten kein Wald vorhanden ist. Einzelne Bäume bzw. ein Friedhof auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden nicht als Wald im forstrechtlichen Sinne gewertet. Es grenzt auch kein Wald an die Plangebiete an. Es bestehen daher keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung der Forstverwaltung ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 28.07.2020
(Anlage 6.4)

Das Eisenbahn-Bundesamt bringt vor, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes von der Planung berührt werden. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken. Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich wenn Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist und die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan. Es ist zu beachten, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Die Bahnlinien Stuttgart - Ulm sowie die der Brenzbahn haben einen Abstand von rund 125 m zum Plangebiet. Die dadurch im Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden in einem Schallgutachten untersucht und dabei entsprechende Maßnahmen (Grundrissorientierung) in den Bebauungsplan eingearbeitet. Negative Auswirkungen der Bahnlinie auf die geplante Wohnbebauung können dabei ausgeschlossen werden.

Polizeipräsidium Ulm, E-Mail vom 29.07.2020
(Anlage 6.5)

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die Gestaltung der Tiefgargenzufahrten rät das Polizeipräsidium Ulm zu diesen Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung be-

Die Tiefgaragenausfahrt befindet sich im nordöstlichen Bereich zur Brenzstraße hin orientiert. Der Beginn der Tiefgaragenrampe ist so gestaltet, dass diese ca. 3 m von der Grundstücksgrenze nach hinten versetzt ist, so dass ein ausfahrendes Fahr-

einträchtig werden. Die Begründung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenwahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen. - Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. - Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein- und Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgargenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig. <u>Aus kriminalpräventiver Sicht:</u> Aus kriminalpräventiver Sicht sollten Bauherren und Architekten frühzeitig im Textteil auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden. Einbruchshemmende Maßnahmen können so -meist noch kosten- günstiger- in die Planung einbezogen werden.	zeug nahezu eben an der Gehwegkante steht. Daher besteht für ausfahrende Fahrzeuge die Möglichkeit, den öffentlichen Raum beim Ausfahren frühzeitig einzusehen. Die Stellungnahme wird zusätzlich zur Berücksichtigung bei der Planung der Freiflächen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung (Lage der Schranke bzw. des Tors) an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Um die Erkennbarkeit der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sicherzustellen, werden dynamisch abgesenkte Bordsteine im Zufahrtbereich vorgesehen. Eine Regelung hierzu erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.
<u>Deutsche Bahn AG.</u> Schreiben vom 03.08.2020 (Anlage 6.6) Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt werden. Die Deutsche Bahn hat daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
<u>Vodafone BW.</u> Schreiben vom 03.08.2020 (Anlage 6.7) Vodafone BW stellt fest, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH liegen. Vodafone ist grundsätzlich dran interessiert,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beim Plangebiet handelt es sich lediglich

dass Glasfaser basierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet Vodafone am Bebauungsverfahren weiter beteiligt zu werden.	um ein Grundstück, welches aus den in der Frauenstraße vorgelagerten Leitungstrassen versorgt werden kann. Die Vodafone BW wird frühzeitig vor Baubeginn im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Schritte eingebunden.
<u>Regierungspräsidium Tübingen - Straßenbaubehörde. Schreiben vom 13.08.2020 (Anlage 6.8)</u> Das Regierungspräsidium Tübingen stellt fest, dass sich das Plangebiet innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD/E) von Ulm an der L 1079 befindet. Die Straßenbaulast an der Frauenstraße selbst und an der Landesstraße obliegt hier der Stadt. Das Regierungspräsidium – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – ist somit durch das Plangebiet <u>nicht</u> betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
<u>Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 / Raumordnung. Schreiben vom 17.08.2020 (Anlage 6.9)</u> Das Regierungspräsidium Tübingen nimmt wie folgt Stellung: <u>Belange der Raumordnung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenstraße 124“. Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Nach planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Da sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. <u>Belange des Immissionsschutzes</u> Das Regierungspräsidium Tübingen weist auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde für die Beurteilung des Immissionsschutzes hin. Das Regierungspräsidium Tübingen begrüßt die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und weist darauf hin, dass die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (insbesondere die fensterunabhängige schallgedämmte Belüftung schutzbedürftiger Räume) unbedingt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Maßnahmen am Gebäude (Grundrissorientierung zu den lärmabgewandten Seiten, Gestaltung der Balkone etc.) wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet. Damit können an der geplanten Bebauung sowie an den umliegenden Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

eingehalten werden müssen. <u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 18.08.2020 (Anlage 6.10)</u> Der Regionalverband Donau-Iller merkt an, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen vorsehen, großflächigen Einzelhandel auszu-schließen. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller und wird von dem Regionalverband Donau-Iller ausdrücklich begrüßt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
<u>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 24.08.2020 (Anlage 6.11)</u> Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nimmt wie folgt Stellung: <u>Geotechnik:</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im An-hörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeo-logisches Übersichtsgutachten, Bau-grundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung voraus-gesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungs-bereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen 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 unterschied-lichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte 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 entsprechen- den hydrologischen Versickerungsgutachtens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zuge der weiteren Planungen wird eine Baugrunduntersuchung beauftragt und die Ergebnisse im Rahmen der Ausführungs-planung des Gebäudes berücksichtigt.

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 verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates	
<u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH,</u> Schreiben vom 25.08.2020 (Anlage 6.12) Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bringen vor, dass rechtzeitig vor Abbruchbeginn der bestehende Hausanschluss von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt und die Messeinrichtungen ausgebaut werden müssen. Die vorhandene Trafostation muss auf dem Gelände bleiben. Die Nieder- und Mittelspannungsleitungen, welche für die Versorgung der Trafostation und des elektrischen Netzes benötigt werden, dürfen nicht überbaut werden. Sollten diese Leitungen umgelegt werden, so trägt der Verursacher die Kosten. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.	Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen und an der Messeinrichtungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und vor Baubeginn frühzeitig mit der SWU abgestimmt. Die auf dem Grundstück bestehende Trafo-station kann in ihrer derzeitigen Lage im Süden des Plangebiets erhalten werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde die Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt, und der Zugang über ein Leitungsrecht mit einer Breite von 2,50 m gesichert. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.
<u>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht,</u> Schreiben vom 27.08.2020 (Anlage 6.13) SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung: Altlasten Auf dem Grundstück Frauenstraße 124 (Flst. 815/3) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der mit B – Entsorgungsrelevanz bewertete Altstandort AS Frauenstraße 124, Tankstelle / Kfz-Gewerbe, Ulm (Flächen-Nr. 00138-000) erfasst. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist daher ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.	

3.5. Bodenschutz (§202 BauGB)

Ziffer 3.5. bitte wie folgend abfassen:

„Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12 DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. Zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.“

2.2 Freiflächengestaltung

Bitte um folgenden Absatz ergänzen:

„Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.“

Naturschutz

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenstraße 124“ (Stand: 24.06.2020) ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes:

Zum Planvorhaben ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß §13a BauGB sind Umweltbericht und Ausgleich nicht notwendig. Das für Ende August 2020 angekündigte Artenschutzgutachten wird Aussagen zu den relevanten Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse liefern. Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb erst möglich, wenn dieses artenschutzfachliche Gutachten vorliegt. Laut Begründung werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet. SUB V, Naturschutz, bittet hierüber um entsprechende Information, um dann eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Unabhängig vom Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird empfohlen, bei den bis zu 19m hohen Gebäuden Quartierhilfen für Mauersegler zu integrieren. Die Realisierbarkeit ist von den Planern zu überprüfen. Grundsätzlich sind derartig hohe Gebäude geeignet und werden auch im dicht bebauten Siedlungsbereich von Mauerseglern angenommen.

Der Hinweis zum Bodenschutz unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan wird in der vorgeschlagenen Formulierung übernommen.

Der Hinweis zur Freiflächengestaltung unter Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften wird in der vorgeschlagenen Formulierung übernommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler ein Artenschutzgutachten mit Stand vom 13.10.2020 erstellt. Dabei wurde das Grundstück sowie die noch bestehende Bebauung auf Vorkommen von schützenswerten Arten untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde als Vermeidungsmaßnahme die Fällung der Gehölze und das Freiräumen des Baufeldes zwischen 1.10. und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) festgelegt. Bäume mit Höhlen oder Spalten sind vor der Fällung, Gebäudespalten vor dem Abriss, von einem Fachmann auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen. Speziell ist das Vorkommen des Abendseglers zu prüfen, da in Süddeutschland keine Wochenstuben, jedoch Ganzjahresquartiere existieren, die ab August / September besetzt werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in

Aus den Aufgabenbereichen Arbeits- und Umweltschutz, und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.	Tagesquartieren aufhalten. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die im Gutachten angeführte Vermeidungsmaßnahme wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm.</u> Schreiben vom 28.08.2020 (Anlage 6.14) Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm nehmen wie folgt Stellung: Abwasser und Gewässer (Abt I): Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasser-satzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private 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.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm
SUB

89070 Ulm

REFERENZEN	Frau Ergün/SUB-Erg/Ihr Schreiben vom 21.07.2020
ANSPRECHPARTNER	PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER	+49 7161 1009-111/Mail/MayerG@telekom.de
DATUM	04.08.2020
BETRIFFT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“ gem. § 3 Abs 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Günter Mayer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | 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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Juli 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
zda					



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm

Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm

Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
3992 – 137

Datum
28.07.2020

Bebauungsplan „Frauenstraße 124, Ulm“)

Sehr geehrter Herr Kastler,

wir weisen darauf hin, dass das Gebäude Frauenstr. 124 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen ist.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.


R. Schöllner


T. Nagel

Anlage



Fernwärme Ulm GmbH Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de	
	Ort: <i>Frauenstraße 124</i>
	Projektnr.:
	Projekt:
	Bearbeiter: <i>UTA</i>
Datum: 28.07.2020	
Maßstab:	
Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Verwertung, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FUG. Hinsichtlich der Katasterkarten (Grundkarte/ALK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.	



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.



**83 Waldpolitik und
Körperschaftsforstdirektion**

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchener Str. 2
89073 Ulm

Versand per Mail an:
u.erguen@ulm.de

Freiburg i. Br. 28.07.2020
Name Georg Pages
Durchwahl 0761 208-1438
Aktenzeichen 83 2511.2 421-000 B-Plan
Binsweiherw-Donautalstr-
Frauenstr124
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Bebauungsplan „Donautalstraße - Feldstraße“,
vorhabensbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“ und
vorhabensbezogener Bebauungsplan „Binsenweiherweg – Unterkirchberger
Straße“ in Ulm**

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahme
Ihre Schreiben vom 27.07.2020 (per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Ulm hat die drei o.g. Vorhaben zur Anhörung verschickt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird auch der Höheren Forstbehörde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußert sich die Höhere Forstbehörde wie folgt.

STELLUNGNAHME

Im allen drei Vorhabengebiet ist kein Wald vorhanden. Einzelne Bäume bzw. ein Friedhof auf der gegenüberliegenden Straßenseite werden nicht als Wald im forstrechtlichen Sinne gewertet.

Es grenzt auch kein Wald an die Plangebiete an.

Es bestehen daher keine Bedenken.

Eine weitere Beteiligung der Forstverwaltung ist nicht erforderlich.

Die Untere Forstbehörde bei der Stadt Ulm erhält Nachricht hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Georg Pagés



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

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

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-9699
E-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 28.07.2020

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/018-2020#195

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Ulm, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“

Bezug: Ihr Schreiben vom 28.07.2020, Az. SUB-Erg

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 28.07.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,

Hausanschrift:
Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eisele

Hannah Tar

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 10:45
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Frauenstraße 124

Sehr geehrte Frau Ergün,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

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

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Aus kriminalpräventiver Sicht sollten Bauherren und Architekten frühzeitig im Textteil auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden. Einbruchshemmende Maßnahmen können so –meist noch kostengünstiger- in die Planung einbezogen werden.

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 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)



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Aug. 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 6.6 zu GD 307/20

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Gutschstr. 6 • 76137 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 069 26091 3386
barbara.ba.schreiber@
deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-SW(E) Sr
AZ: TÖB -KAR-20-83895

03.08.20

Ihre Zeichen: SUB-Erg

Ihr Schreiben vom: 21.07.20

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Durch die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis:

Wir sind am 02.07.18 umgezogen. Unsere neue Adresse lautet:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstr. 6
76137 Karlsruhe

Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

X *in* *Heibrock*

Signiert von: Gerhard Heibrock

i.A.

Soed

Barbara Schreiber



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89079 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-13631

Seite 1/1

Datum
03.08.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“

Sehr geehrte Frau Ergün,
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Zentrale Planung Vodafone

Vodafone BW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

- Ausschl. per E-Mail an Frau Ergün
- U.erguen@ulm.de
-

89070 Ulm

Ehingen 13.08.20

Name Thomas Merk

Durchwahl 07391 508-522

Aktenzeichen 45-22/2511.2 Ulm-Frauenstraße /
L 1079 (Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde **Ulm**

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Frauenstraße 124“
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: **28.08.2020**

B. Stellungnahme der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast

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

gez.

Thomas Merk



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

Per E-Mail: U.Erguen@Ulm.de
CC: Info@Ulm.de

Tübingen 17.08.2020
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 27.07.2020

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ **Bebauungsplan „Frauenstraße 124“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ Sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Anregungen oder Bedenken.
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2

1. Belange der Raumordnung

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenstraße 124“.

Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Da sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

2. Belange des Immissionsschutzes

Auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde für die Beurteilung des Immissionsschutzes wird hingewiesen.

Wir begrüßen die in der Begründung des Bebauungsplans genannten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und weisen darauf hin, dass die genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (insbesondere die fensterunabhängige schallgedämmte Belüftung schutzbedürftiger Räume) unbedingt eingehalten werden müssen.

gez.
Kreußler



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm
per E-Mail

Telefon: 0731 / 17608-17
Telefax: 0731 / 17608-3917
E-Mail: martin.samain@rvdi.de
Homepage: www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen: SUB-Er
Ihr Schreiben vom: 21.07.2020
Unser Zeichen: Sam
Datum: 18.08.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Frauenstraße 124“, Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen vor, großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller und wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Einwände oder Anregungen darüber hinaus bestehen von unserer Seite nicht.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail

*- Regierungspräsidium Tübingen,
Höhere Raumordnungsbehörde*

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
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Bürger-Service Bauen
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br.,	24.08.2020
Durchwahl (0761)	208-3047
Name:	Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen:	2511 // 20-07880

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 124", Stadt Ulm, Lkr. Ulm
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

**Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 27.07.2020

Anhörungsfrist 28.08.2020

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.

Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen 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 lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 31. Aug. 2020					
HAL	I	II	III	IV	V
70A					

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3887 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün
89070 Ulm

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH**

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

Asset-Management u. Planung/Projektie-
rung
N 11
Simon Wolf
Telefon 0731 166-1637
Telefax 0731 166-1809
simon.wolf@ulm-netze.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frauenstraße 124"

25.08.2020

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
im Rahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2
BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB**

 Mitglied der kommunalen Unternehmen
www.diekommunalenunternehmen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Frauenstraße 124“ bestehen von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.

Rechtzeitig vor Abbruchbeginn muss der bestehende Hausanschluss von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt und die Messeinrichtungen ausgebaut werden.

Die vorhandene Trafostation muss auf dem Gelände verbleiben. Die Nieder- und Mittelspannungsleitungen, welche für die Versorgung der Trafostation und des elektrischen Netzes benötigt werden, dürfen nicht überbaut werden.

Sollten diese Leitungen umgelegt werden, so trägt der Verursacher die Kosten.

Aus dem vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

Seite 1 von 2

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

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

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

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30



Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Dr. Holger Ruf

Anlage:
Bestandsplan

SUB V-176/2020-Hr

27.08.2020
Nst. 6058SUB I**Bebauungsplan „Frauenstraße 124“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Auf dem Grundstück Frauenstraße 124 (Flst. 815/3) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der mit B - Entsorgungsrelevanz bewertete Altstandort AS Frauenstraße 124, Tankstelle/Kfz-Gewerbe, Ulm (Flächen-Nr. 00138-000) erfasst. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist daher ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

3.5 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Ziffer 3.5. bitte wie folgend abfassen:

"Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen."

*angefasst***2.2 Freiflächengestaltung**

Bitte um folgenden Absatz ergänzen:

"Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge."

*angefasst***Naturschutz**

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frauenstraße 124“ (Stand: 24.06.2020) ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes:

Zum Planvorhaben ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß § 13a BauGB sind Umweltbericht und Ausgleich nicht notwendig.

Das für Ende August 2020 angekündigte Artenschutzgutachten wird Aussagen zu den relevanten Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse liefern. Eine abschließende Stellungnahme ist deshalb erst möglich, wenn dieses artenschutzfachliche Gutachten vorliegt.

Laut Begründung werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet. SUB V, Naturschutz, bittet hierrüber um entsprechende Information, um dann eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.

Unabhängig vom Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird empfohlen, bei den bis zu 19 m hohen Gebäuden Quartierhilfen für Mauersegler zu integrieren. Die Realisierbarkeit ist von den Planern zu überprüfen. Grundsätzlich sind derartig hohe Gebäude geeignet und werden auch im dicht bebauten Siedlungsbereich von Mauerseglern angenommen.

Hinweis auf

Aus den Aufgabenbereichen Arbeits- und Umweltschutz, und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.

Harlacher

Freigabe durch: Schwarz

am: 28.08.2020

Versand durch: Müller

am: 28.08.2020

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 28.08.2020
Nst.: 6693

SUB I – Frau Ergün

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Frauenstraße 124“

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