

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 11.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021 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 öffentlichen Auslegung wurde von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme vorgebracht.

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 25.01.2021 (Anlage 6.1)</u></p> <p>Grundsätzlich ist zu begrüßen, wenn sich das bauliche Umfeld in der Mulscherstraße ändert. Die Schaffung von neuem (erschwinglichen) Wohnraum und eine gewisse Verdichtung ist bekanntermaßen in allen Städten ein Thema.</p> <p>Bei den weiteren Überlegungen wird darum gebeten Folgendes zu berücksichtigen:</p> <p>I. Parkraum und Verkehrssituation:</p> <p>1. Mit ca. 60 neuen Wohneinheiten wird sich die Verkehrssituation trotz der geplanten Tiefgarage massiv verändern. Das war schon in den vergangenen Jahren mit zunehmender Tendenz ein Problem. Die Mieter der Immobilie des Einwenders haben sich regelmäßig beklagt, dass die Zufahrt und Abfahrt insbesondere zu Schul- und Kindergarten-Anfangs und –Schlusszeiten blockiert ist und war. Beigefügte Photos zeigen die Situation am Mittwoch, 20.01. gegen 10 Uhr. Es war fast alles zugeparkt. Mindestens 1 Fahrzeug stand dauerhaft im absoluten Halteverbot. Und das zu einem Termin, an dem die Waldorfschule geschlossen war. Schon früher war dazu die Einlassung der Verwaltung, dass dies mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen in den Griff zu bekommen sei, was sich natürlich bei einer konkreten Stausituation als besserer Witz erweist.</p>	<p>Für die 33 Wohneinheiten entsteht in der Tiefgarage je 1 Stellplatz pro Wohneinheit gemäß der in der Landesbauordnung BW geforderten Anzahl an baurechtlich nachzuweisenden Stellplätzen. Der Vorhabenträger tritt eine Grundstücksfläche entlang der Mulscherstraße an die Stadt ab und erstellt gemäß der Verpflichtung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5 öffentliche Stellplätze sowie einen Gehweg ab Hinterkante der bestehenden Fahrbahn. Somit entfällt hier das halbseitige Parken auf der Straße und damit die Einschränkung des Fahrtraumes.</p> <p>Regelwidriges Verhalten im Straßenverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann weder bauplanungs- noch baurechtlich geregelt werden.</p>

<p>Ob sich der Bebauungsplan in diesem Punkt ausreichend auseinandergesetzt hat, kann ich nicht erkennen. Es darf nicht davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner bei jeder kurzfristigen Heimkehr in ihre Tiefgarage fahren werden. Firmenfahrzeuge (Taxi-Zentrale etc.) und Kindergarten- und Schülereltern verschärfen die Situation.</p> <p>2. Soweit an dem Wendehammer mehrere Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze angedacht sind, dürfte deren Zahl mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit den tatsächlichen Bedarf nicht decken. Sie sind an der angedachten Stelle auch denkbar ungeeignet, da sie den Wendehammer (bisher nur 2-3 in Längsrichtung - geplant nun mehrere in quer) blockieren. Sinnvoll wäre doch ein befahrbarer Straßenraum mit dem Wendekreis eines durchschnittlichen PKW. Doch bereits heute muss jedes Fahrzeug dort wegen der seitlichen Parkplätze beim Wenden rangieren. Da fährt man auch mal das Einfahrtstor des Einwenders an oder nutzt die Lücke seiner Auffahrt.</p> <p>II. Geschoßhöhe Penthousewohnungen im obersten Geschoß sind sicher attraktiv. Darf ich davon ausgehen, dass einer Geschoßhöhe von 12-15 m keine planungs- oder baurechtlichen Bedenken entgegenstehen?</p>	<p>Das mit der Neubebauung verbundene Verkehrsaufkommen kann von der Multscherstraße aufgenommen werden. Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch eine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Verkehrsaufkommen ist nicht erkennbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich aufgrund des künftigen Wegfalls gewerblicher Nutzungen (unter anderem KFZ-Werkstatt) und den in diesem Zusammenhang abgestellten Fahrzeugen die Situation des ruhenden Verkehrs verbessern wird.</p> <p>Die Umgestaltung der Multscherstraße von der Westerlinger Straße bis zum Wendehammer ist ein langfristiges Ziel der Stadtplanung. Der Wendehammer liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes und gehört somit auch nicht zu dessen Regelungsinhalt. Eine Verbreiterung des Wendebereiches ist im Zuge des benachbarten Bauvorhabens "Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg" vorgesehen, so dass künftig eine ausreichende Wendemöglichkeit sowohl für PKW's als auch für Müllfahrzeuge besteht.</p> <p>Die geplante Bebauung mit 4 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 12,25 m ist sowohl aus bauplanungsrechtlicher als auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht an dieser Stelle ohne Bedenken vertretbar. Die Höhenentwicklung stellt aus Sicht der Verwaltung eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sowohl in Bezug zu den Nachbargebäuden als auch bei den geplanten Gebäuden untereinander gegeben.</p>
--	---

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EnBW Stuttgart
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)

- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Terranets bw GmbH
- Vodafone BW GmbH

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

- EnBW Stuttgart, mit Schreiben vom 26.01.2021
- Terranets bw GmbH, mit Schreiben vom 21.01.2021
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung, mit Schreiben vom 02.02.2021
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 09.02.2021

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW, Schreiben vom 04.01.2021 (Anlage 6.2)</u></p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Durchführung einer Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern wird zugesichert.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 11.01.2021 (Anlage 6.3)</u></p> <p>Das Polizeipräsidium gibt umfangreiche Hinweise aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet sowie auf das Beratungsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm hingewiesen.</p>

<p>Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehweges und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Bei der Pflanzenauswahl ist daher auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten.</p> <p>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.</p> <p>Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-/Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollen diese und die davorliegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern.</p> <p>Die Häuser sind durch die unterirdischen Parkdecks, die auch als Fluchraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein. Es wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen.</p> <p>Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ist ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden.</p> <p>In Randlagen von Wohngebieten können Tatgelegenheiten stattfinden. Durch die angrenzenden Industrieanlagen und den dortigen Parkmöglichkeiten ist dies hier in ähnlicher Weise zu bewerten. Bei der weiteren Planung ist daher zu beachten, dass ein belebter Quartiersplatz ausgebildet</p>	<p>Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind keine sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Tiefgaragenzu- bzw. -ausfahrt ist einspurig und wird mit einer Ampelanlage geregelt. Für die ausfahrenden Fahrzeuge sind innerhalb der Tiefgarage ausreichend Aufstellflächen vorhanden. Die zufahrenden Fahrzeuge müssen sich ggf. kurz im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen. Die Aufweitung des Verkehrsraums auf über 10 m Breite bietet ausreichend Platz für einen reibungslosen Verkehrsablauf.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mittig zwischen den drei Baukörpern ist ein Treffpunkt für die Bewohner der Wohnanlage mit angrenzendem Spielplatz vorgesehen. Die entstehende Platzsituation soll als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen und die Identifikation der Bewohner mit Ihrer Wohnanlage stärken.</p>
--	--

<p>wird, der Identität besitzt und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort fördert. Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig. Es sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollten klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.</p> <p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Insbesondere wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen und den Wohnungen des 1. OG mit Balkon zu empfehlen.</p> <p>Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p>	<p>Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden in den unmittelbar ans Erdgeschoss anschließenden Bereichen als private Gartenflächen und in den zentralen Bereichen als gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen genutzt und gestaltet. Die belebende Nutzung der Außenanlagen und die damit einhergehende soziale Kontrolle im rückwärtigen Grundstücksbereich ist somit gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Einer Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan bedarf es nicht.</p>
<p><u>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 11.01.2021 (Anlage 6.4)</u></p> <p>Folgendes ist zu beachten: Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach der DIN 14090 (Flächen für Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen. Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>

<p><u>Vodafone BW GmbH , Schreiben vom 12.01.2021 (Anlage 6.5)</u></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Es besteht grundsätzliches Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz zu erweitern und die Breitbandversorgung zu sichern. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit mit der Stadt Ulm in Verbindung setzen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 19.01.2021 (Anlage 6.6)</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass eine Strom-, eine Gas- und eine Wasserhausanschlussleitung der SWU im nördlichen Bereich auf dem Grundstück liegen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufen eine Gas- und eine Wasserleitung in ca. 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufen mehrere Niederspannungs- und eine Mittelspannungsleitung in ca. einem Meter Abstand. Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Meter zur Bebauung unterschritten werden. Die genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Es werden Hinweise zu Abstandsunterschreitungen und damit verbundenen Handaushub gegeben. Sollten die Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der SWU in weitere Schritte der Planung wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und findet Berücksichtigung bei der weiteren Planung. Kosten für eine Umlegung sind gemäß dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 26.01.2021 (Anlage 6.7)</u></p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der FUG wird zugesagt.</p>

<p>angeschlossen werden. Die Planung des Fernwärmeanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	
<p><u>Stadt Ulm - SUB V, Schreiben vom 27.01.2021 (Anlage 6.8)</u></p> <p>In den textlichen Festsetzungen sollte der Wortlaut unter „3.5 Bodenschutz (§202 BauGB) und 3.7 Altlasten“ wie folgt angepasst werden: "Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und PaB gelten die vom Landesgesundheitsamt BW 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvor schläge. Das Plangebiet ist als Altstandort AS Multscherstraße 7 und 9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Fläche-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden – hauptsächlich im Bereich der Kanaleinläufe - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Bei Ausubarbeiten muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Ausubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden."</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 6.9 ist der Satz 3 (Aufgrund der Versiegelung ...) zu streichen. Der Satz 5 (Im Bereich zukünftiger Freiflächen) soll ersetzt werden: „Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten“.</p> <p>Die untere Wasserbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf den Text unter der Ziff. „3.8 Baugrunduntersuchung“ unter „Textliche Festsetzungen“ durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: Insbesondere auch zur Abklärung der hydrologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Hinweis zum Bodenschutz und Altlasten angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Hinweise unter Ziffer 3.8 „Baugrunduntersuchung“ entsprechend angepasst.</p>

<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 28.01.2021 (Anlage 6.9)</u></p> <p>Es wird auf die weiterhin bestehenden gewerblichen Nutzungen nördlich des geplanten Vorhabens hingewiesen und darum gebeten, bereits in den Planungen möglichen Konflikten vorzubeugen.</p>	<p>Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden bei der Planung, insbesondere bei der Ausrichtung der Aufenthaltsräume bei den Wohnungsgrundrissen des nördlichen Baukörpers, berücksichtigt. Mit Nutzungskonflikten ist daher nicht zu rechnen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.02.2021 (Anlage 6.10)</u></p> <p>Es wird die Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine der Untere Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen und Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet. Auf die Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p>

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 09.02.2021 (Anlage 6.11)

Bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage der Bundeswehr keine Bedenken.

Für das Plangebiet „Mulscherstraße“ sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Entfernung/angrenzend an die geplante Baufläche befindet sich die Bleidorn-Kaserne. Derzeit wird die Bleidorn-Kaserne vom Bundeswehrdienstleistungszentrum Ulm genutzt. Da eine spätere Umnutzung/Stationierung dieser Liegenschaft nach derzeitigem Stand nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt der Hinweis zu den Lärmemissionen. Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB(A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmemissionen der angrenzenden Bleidorn-Kaserne wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH geprüft und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für die neuen Baukörper festgesetzt.

Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 12.02.2021 (Anlage 6.12)

Der überplante Bereich befindet sich in der gem. §15/3 DSchG geschützten Umgebung des Fort Unterer Kuhberg, das als Teil der Sachgesamtheit Bundes- und Reichsfestung Ulm ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gem. §12 DSchG darstellt. Aufgrund seiner erhöhten Lage und auch seiner mächtigen Kubaturen besitzt das Fort eine starke städtebauliche Dominanz. Vor allem aus diesem Grund kann die hier angedachte und durchaus höhere Bebauung die Dominanz der Forts nicht erheblich beeinträchtigen. Bedenken werden daher nicht vorgetragen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 02.02.2021 (Anlage 6.13)</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als Wohngebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird durch diese Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 11.02.2021 (Anlage 6.14)</u></p> <p>Wie sich aus dem Inhalt der Planbegründung ergibt, ist das Plangebiet gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diesen Vorgaben entspricht das geplante Vorhaben nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade auch seitens kleinerer und mittelgroßer Handwerksbetriebe ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Flächen besteht. Darüber hinaus ist die Umgebungsbebauung und -nutzung neben den Bildungseinrichtungen ebenfalls gewerblich geprägt. Daher besteht nach Einschätzung der Handwerkskammer Ulm keine Veranlassung, von den Planvorgaben des betroffenen Gebietes abzuweichen.</p>	<p>Das Gebiet um die Multscherstraße erfährt seit einer geraumen Zeit eine Umstrukturierung. Die Bereiche entlang der Westerlinger Straße und der nördliche und nordöstliche Bereich der Multscherstraße sind bereits von Wohnbebauung geprägt. Städtebaulich wird eine Entwicklung zu einem Wohngebiet an diesem Standort im Hinblick auf die bereits bestehende Nutzungsstruktur in der Umgebung und der Sackgassensituation der Multscherstraße mit einem engen Straßenraum, was infrastrukturell für eine Gewerbestruktur problematisch ist, und unter dem Gesichtspunkt von dringend benötigtem Wohnraum als zukunftsfähig erachtet. Eine Wohnnutzung statt einer Verfestigung von Gewerbe wird als wesentlich verträglicher zu dem auf der gegenüberliegenden Seite der Multscherstraße befindlichen Schulgelände der Freien Waldorfschule Ulm, das neben der Schule auch einen Kindergarten samt Kindertagesstätte beherbergt, gesehen.</p> <p>Gerade im Hinblick auf die Standortsicherung von kleinen und mittelgroßen Gewerbe- und Handwerksbetrieben wurden auf Grundlage der Handlungsstrategie Gewerbe der Stadt Ulm 2018 Verkaufrechtssatzungen für verschiedene Gewerbeareale in der Ulmer Weststadt erlassen. Diese Gewerbeareale sind hinsichtlich Ihrer Infrastruktur und Lage geeignetere Areale als die Multscherstraße.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes Ulm (Anlage 6.13) wird verwiesen.</p>

<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 15.02.2021 (Anlage 6.15)</u></p> <p>Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Multscherstraße beträgt die maximale Drosselabflusspende $q_{dmax} = 75 \text{ l/s*ha}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-A 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Auf die Abwassersatzung der Stadt Ulm wird hingewiesen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei der EBU angefordert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.02.2021 (Anlage 6.16)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich 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 mit der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom Technik GmbH wird zugesagt.</p>

Rezek, Anja (Stadt Ulm)

Von: Rezek, Anja (Stadt Ulm)
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 11:33
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Bebauungsplan Multscherstr. - Ulm - Äußerung von [REDACTED]
Anlagen: IMG_20210120_101129_resized_20210122_075126993.jpg; IMG_20210120_101439_resized_20210122_075126602.jpg; IMG_20210120_101104_resized_20210122_075127349.jpg

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 25. Januar 2021 09:44
An: Rezek, Anja (Stadt Ulm)
Betreff: Bebauungsplan Multscherstr. - Ulm - Äußerung von [REDACTED]

Sehr geehrte Frau Rezek,

ich nehme Bezug auf unser Telefonat vom 18. Jan. 2021. Am 20.01. war ich auch in der Multscherstraße vor Ort und füge 3 Fotos zur Straßensituation an.

Grundsätzlich ist zu begrüßen, wenn sich das bauliche Umfeld dort ändert. Die Schaffung von neuem (erschwinglichem?) Wohnraum und eine gewisse Verdichtung ist bekanntermaßen in allen Städten ein Thema.

Bei den weiteren Überlegungen bitte ich Folgendes zu berücksichtigen:

I. Parkraum und Verkehrssituation

1. Mit ca. 60 neuen Wohneinheiten wird sich die Verkehrssituation trotz der geplanten Tiefgaragen massiv verändern. Das war schon in den vergangenen Jahr mit zunehmender Tendenz ein Problem. Die Mieter [REDACTED] haben sich regelmäßig beklagt, dass die Zufahrt und Abfahrt insbesondere zu Schul- und Kindergarten- Anfangs- und Schlusszeiten blockiert ist und war. Die Fotos zeigen die Situation am Mittwoch, 20.01. gegen 10 Uhr. Es war fast alles zugeparkt. Mindestens 1 Fahrzeug stand dauerhaft im absoluten Halteverbot. Und das zu einem Termin, an dem die Waldorfschule geschlossen war!

Schon früher war dazu die Einlassung der Verwaltung, dass dies mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen in den Griff zu bekommen sei, was sich natürlich bei einer konkreten Stausituation als besserer Witz erweist.

Ob sich der Bebauungsplan mit diesem Punkt ausreichend auseinandergesetzt hat, kann ich nicht erkennen. Es darf nicht davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner bei jeder kurzfristigen Heimkehr in ihre Tiefgarage fahren werden. Firmenfahrzeuge (Taxi-Zentrale etc.) und Kindergarten- und Schülereitern verschärfen die Situation.

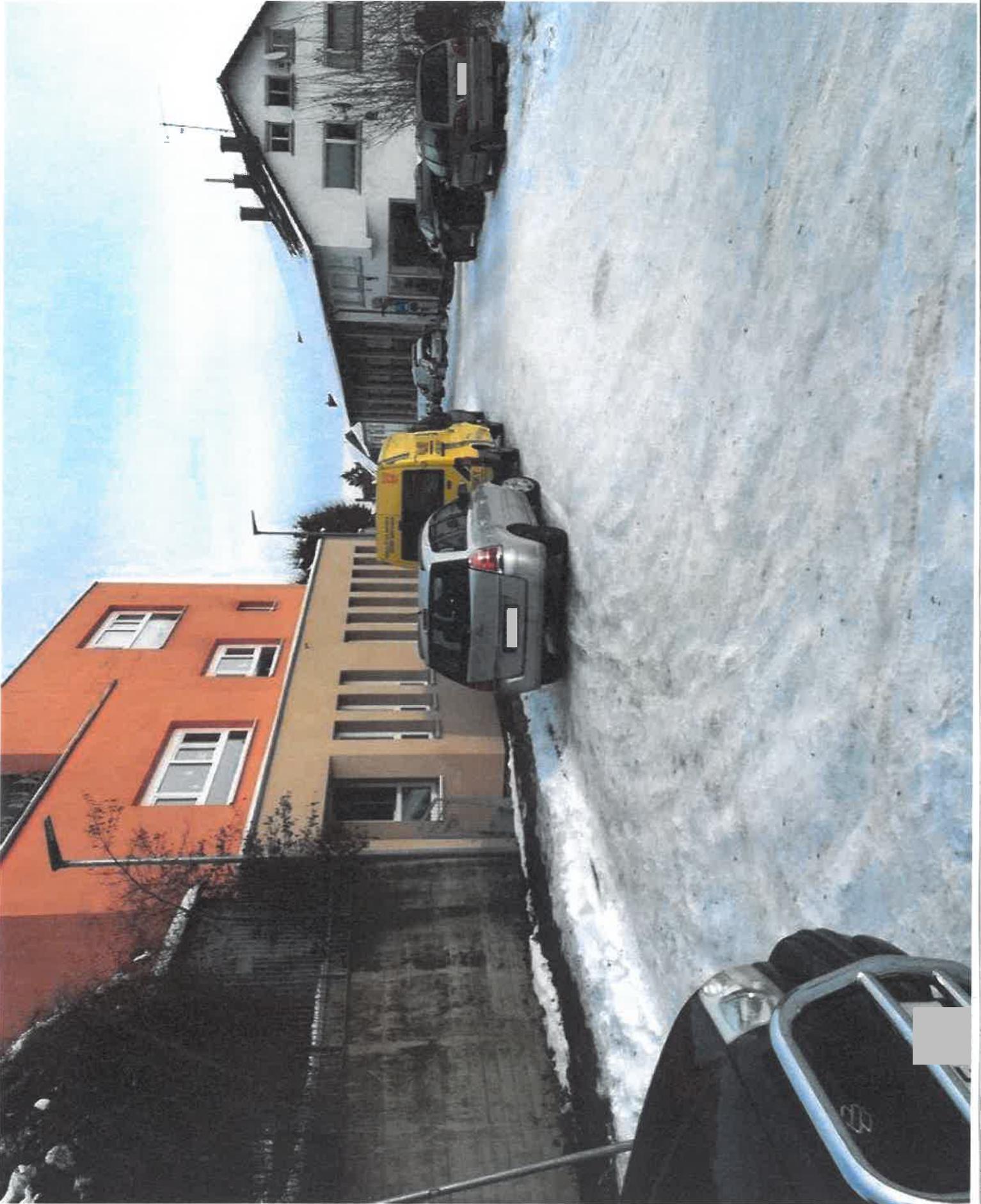
2. Soweit an dem Wendehammer mehrere Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze angedacht sind, dürfte deren Zahl mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit den tatsächlichen Bedarf nicht decken. Sie sind an der angedachten Stelle auch denkbar ungeeignet, da sie den Wendehammer (bisher nur 2-3 in Längsrichtung - geplant nun mehrere in quer) blockieren. Sinnvoll wäre doch ein befahrbarer Straßenraum mit dem Wendekreis eines durchschnittlichen PKW. Doch bereits heute muss jedes Fahrzeug dort wegen der seitlichen Parkplätze beim Wenden rangieren. Da fährt man auch mal mein Einfahrtstor an oder nutzt die Lücke meiner Auffahrt.

II. Geschoßhöhe

Penthousewohnungen im obersten Geschoß sind sicher attraktiv. Darf ich davon ausgehen, dass einer Geschoßhöhe von 12 -15 m keine planungs- oder baurechtlichen Bedenken entgegen stehen?

Bitte schicken Sie mir eine kurze Empfangsbestätigung, dass Sie meine Email erreicht hat. Danke.

Freundliche Grüße







Rezek, Anja (Stadt Ulm)

Von: Müller, Andreas (RPS) <Andreas.Mueller@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 4. Januar 2021 14:56
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: B-Plan "Multscherstr." 7-9
Anlagen: 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst.pdf; 16_kmbd_vwv.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **21** Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

Andreas Müller

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart

Tel. 0711-904-40000
Tel. 0711-904-40024
Fax. 0711-904-40029

E-Mail: kmbd@rps.bwl.de

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de] im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V [ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 11. Januar 2021 10:20
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: [***Mail wurde zurückgehalten***] Anhörungen zu den Bebauungsplänen Ulm Multscherstr. 7-9 sowie Multscherstr. östlich Fort Unterer Kuhberg
Anlagen: Stellungnahme Ulm-Multscherstr. 7-9 u. östl. Fort Kuhberg.doc

Sehr geehrte Frau Ergün,

zu den beiden o.a. Bebauungsplänen nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

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

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese 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:

Siehe beigelegtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

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)

Von: Quattrone, Christian <Christian.Quattrone@polizei.bwl.de> **Im Auftrag von** ULM.PP.PRAEVENTION
Gesendet: Donnerstag, 7. Januar 2021 13:48
An: ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>; Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Cc: ULM.PP.PRAEVENTION <ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de>; Fensterle, Klaus <Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de>
Betreff: Städtebauliche Empfehlung Ulm Multscherstr. 7-9 mit Multscherstr. östlich Fort Kuhberg

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

anbei die fristgerecht ausgearbeitete Stellungnahme unseres Kollegen Klaus Fensterle (hauptamtlicher KBST-Berater am Standort BC - Referat Prävention) zum o. g. Bebauungsplan.

Zur Kenntnisnahme und weiteren Bearbeitung/Veranlassung übersandt. Bitte um kurze Bestätigung des Eingangs.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Quattrone

 Polizeipräsidium Ulm

-Referat Prävention-

Schwambergerstraße 6

89073 Ulm

Tel. +49 731/188-1414

Mail: Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de





Baden-Württemberg



POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 11.01.2021
Name Klaus Fensterle
Durchwahl 07351/447-123
E-Mail Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de
Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de
Aktenzeichen -ohne-.....
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm „Mulscherstraße 7 – 9 und Mulscherstraße östlich Fort Kuhberg“ (angrenzend).**

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

...

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Infrastrukture Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser 1, 2 und 3 (Flst 6080) sind durch die unterirdischen Parkdecks, die auch als Fluchraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.

Desweiteren wir empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung der Gebäudekomplexe gesehen.

Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können.

Durch die angrenzenden Industrieanlagen und den dortigen Parkmöglichkeiten ist dies hier in ähnlicher Weise zu bewerten.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

.Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

Im besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen und den Wohnungen des 1. OG mit Balkon zu empfehlen. Gerne wiederholen ich in diesem Zusammenhang nochmals den Apell, die Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz auszustatten.

Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

FW

11.01.2021
NSt. 7120

SUB I
Frau Ergün

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“
Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.

Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.



Buschow



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Frau Ergün
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Bearbeiter: Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-19697

Seite 1/1

Datum
12.01.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz 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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. Jan. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zDA					



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

Stadt Ulm
Frau Erika Ergün
Münchner Straße 2
89070 Ulm

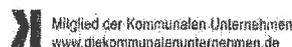
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlststraße 1-3
89073 Ulm

Asset-Management u. Planung/ Projektierung
N11
David Langer
Telefon 0731 166-1085
Telefax 0731 166-1809
david.langer@ulm-netze.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“

19.01.2021

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)



Sehr geehrte Frau Ergün,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Zusätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass eine Strom-, eine Gas- und eine Wasserhausanschlussleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im nördlichen Bereich auf dem Grundstück liegen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verlaufen eine Gas- und eine Wasserleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in ca. 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufen mehrere Niederspannungs- und eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in ca. einem Meter Abstand.

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

Die genaue Lage der Leitung ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in **Handaushub** gearbeitet werden.

bis 1 kV. (Niederspannung)	1,0 m
über 1 kV bis 60 kV	1,5 m



(Mittelspannung)	
über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m

Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen.

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

Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

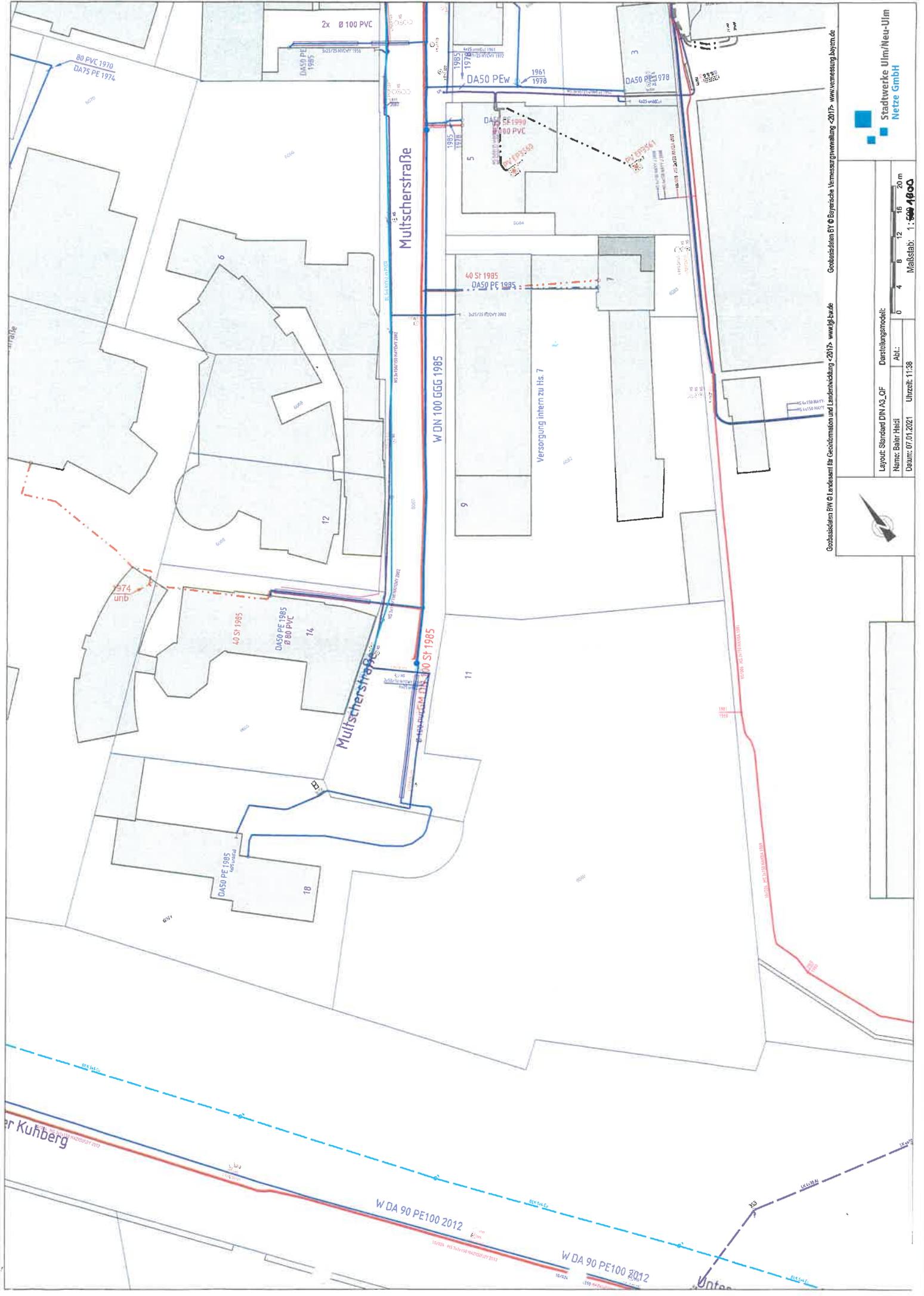
ppa.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Dr. Holger Ruf

Anlage:
Bestandsplan



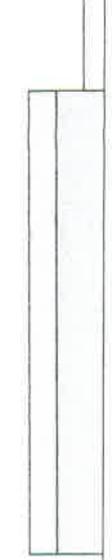
Gebäusidäm BV © Bayerische Vermessungswesen ©2017 www.vermessung.bayern.de

Gebäusidäm BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung ©2017 www.lgl.bw.de



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH

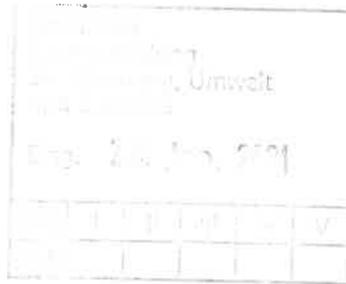
Layout: Standard DIN A3_OF
Name: Baier Heidi
Datum: 07.01.2021
Uhrzeit: 11:38



Darstellungsmodus:
Abt.:
Maßstab: 1:500 **A300**

er Kuhberg

Unter



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün
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 66-1459

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
26.01.2021

Vorhabens bezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7 – 9, Ulm“

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Mulscherstraße 7 - 9“ von Seiten der FUG keine Einwände.

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

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.



R. Schöller



T. Nagel

Anlage

SUB V-333/2020-Sw

27.01.2021

Nst. 6047

SUB I

Bebauungsplan „Mulscherstr, 7 -9“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffern "3.5 Bodenschutz (§ 202 BauGB) und 3.7 Altlasten" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

"Bodenschutz und Altlasten

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.

Das Plangebiet ist als Altstandort AS Mulscherstraße 7 und 9, Werkstatt/EV-Tankstelle, Ulm (Fläche-Nr. 03110-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei der orientierenden Untersuchung 2013 wurden - hauptsächlich im Bereich der Kanaleinläufe - - erhöhte Schadstoffparameter festgestellt. Bei Aushubarbeiten muss mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 6.9 ist der Satz 3 (Aufgrund der Versiegelung...) zu streichen!

Der Satz 5 (Im Bereich zukünftiger Freiflächen) ist durch folgenden Satz zu ersetzen:

"Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten".

Satz 6 gilt unverändert.

Naturschutz

Zu dem auf der Homepage der Stadt Ulm eingestellten Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 19.11.2020) und der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu § 44 BNatSchG (Stand: Nov.2020) ergeben sich keine Bedenken, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist qualifiziert bearbeitet und die rechtlichen Schlussfolgerungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die vorgeschlagenen rechtlich notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden vollumfänglich bei Ziffer 1.8.1 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Hinweis: Unsere Empfehlung in der Stellungnahme zum B-Plan „Mulscherstrasse – östlich des Fort Unterer Kuhberg“ zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten wurden im vorliegenden Fall als konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf den Text unter der Ziffer "3.8 Baugrunduntersuchung" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

Insbesondere auch zur Abklärung der hydrogeologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz wird keine Stellungnahme abgegeben.

I. A.

Schwarz

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Gold am: 27.01.2021

Versand durch: Müller am: 28.01.2021

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

28. Januar 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Muntscherstraße 7-9“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Ergün,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen die Anmerkungen vorzubringen, dass sich nördlich des geplanten Vorhabens weiterhin gewerbliche Nutzungen befinden. Wir bitten daher, bereits in den Planungen möglichen Konflikten vorzubeugen.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch

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., 09.02.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-14292

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Multscherstraße 7 - 9", Stadt Ulm, Lkr. Ulm
(TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Anhörungsfrist 15.02.2021

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 Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. 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.

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

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Frau Ergün
Münchenstraße 2
89070 Ulm

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 // V-003-21-BBP	Herr Golinski	0228 5504-4589	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	09.02.2021

Betreff: 2 Bebauungspläne, "Mulscherstraße 7-9"+"Mulscherstraße östlich des Forts Unterer Kuhberg", Stadt Ulm
hier: Stellungnahme der Bundeswehr
Bezug: Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Für das Plangebiet „Mulscherstraße“ sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Entfernung/angrenzend an die geplante Baufläche befindet sich die Bleidorn-Kaserne. Derzeitig wird die Bleidorn-Kaserne vom Bundeswehرداریleistungszentrum Ulm genutzt. Da eine spätere Umnutzung/Stationierung dieser Liegenschaft nach derzeitigem Stand nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt der Hinweis zu den Lärmemissionen.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Golinski



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR**

INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn
Tel. +49 (0) 228 5504-0
Fax +49 (0) 228 5504-89 5763
FspNBw 90-3402-88

WWW.BUNDESWEHR.DE

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 12. Februar 2021 15:37
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm, BPL (VEP) Multscherstraße 7-9 und BPL (VEP) Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der im Betreff genannten Verfahren.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Beide überplante Bereiche befinden sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Fort Unterer Kuhberg, das als Teil der Sachgesamtheit Bundes- und Reichsfestung Ulm ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §12 DSchG darstellt.

Aufgrund seiner erhöhten Lage und auch seiner mächtigen Kubaturen besitzt das Fort eine starke städtebauliche Dominanz. Vor allem aus diesen Grund kann die hier angedachte und durchaus höheren Bebauung die Dominanz der Forts nicht erheblich beeinträchtigen.

Bedenken müssen also trotz dieses Hinweises nicht vorgetragen werden.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist

ANLAGE 6.13 zu GD 137/21 Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 19. Feb. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: Steffen Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail s.layer@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 02.02.2021

Bebauungsplanverfahren „Mulscherstraße 7-9“ der Stadt Ulm Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als Wohngebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird durch diese Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Mit freundlichen Grüßen



Tim von Winning
Geschäftsführer

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm
Stadt Ulm
Marktplatz 1
89073 Ulm

Stadt Ulm
Zentrale Steuerung und Dienste
Interne Dienste
Eing.: 12. Feb. 2021
Tgb.-Nr.:
Bearb. Stelle: SUB

Rechtsberatung

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 15. Feb. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“ und
„Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg“**

11. Februar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: BB21br0602
Ansprechpartner:
Jörg Jehle
Telefon: 0731 1425-8205
Telefax: 0731 1425-9205
j.jehle@hwk-ulm.deseitens der Handwerkskammer Ulm werden gegen oben genannte
vorhabenbezogene Bebauungspläne folgende Bedenken vorgebracht:

Wie sich aus dem Inhalt der Planbegründung ergibt, ist das Plangebiet gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diesen Vorgaben entspricht das geplante Vorhaben nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade auch seitens kleinerer und mittelgroßer Handwerksbetriebe ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Flächen besteht. Darüber hinaus ist die Umgebungsbebauung und -nutzung neben den bestehenden Bildungseinrichtungen ebenfalls gewerblich geprägt.

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulminfo@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.dePräsident:
Joachim KrimmerDaher besteht nach Einschätzung der Handwerkskammer Ulm keine
Veranlassung, von den Planvorgaben des betreffenden Gebietes
abzuweichen.Hauptgeschäftsführer:
Dr. Tobias Mehlich

Mit freundlichen Grüßen

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

Jörg Jehle
Ass. jur.
Rechtsberatung
Volksbank Ulm-Biberach eG
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

SUB I – Frau Ergün

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Mulscherstraße 7-9“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Mulscherstraße beträgt die maximale Drosselabflusspende $q_{dmax} = 75 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E .

Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.

Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.

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

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.



Mammel



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN	Frau Ergün/ Ihr Schreiben (Mail) vom 17.12.2020
ANSPRECHPARTNER	PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER	+49 711 999-2138/Mail/B.Beck@telekom.de
DATUM	22.02.2021
BETRIFFT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Ergün,

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 Telekommunikationslinien der Telekom.
Ein Lageplanauszug ist beigelegt.

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 Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse „apl-sw6@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Deckerstr. 41, 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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 22.02.2021
EMPFÄNGER Stadt Ulm
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Mangold Peter".

i.V.

Peter Mangold

A handwritten signature in blue ink that reads "Bernd Beck".

i.A.

Bernd Beck

