



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck"**

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021 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 Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Seiten der Öffentlichkeit **4** Stellungnahmen vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Einwendung 1, Schreiben vom 24.08.2021 (Anlage 7.1)</b></p> <p>Zu dem Bebauungsplan „Ziegellände/Gleisdreieck wird folgende Stellungnahme mit Anregungen eingebracht:</p> <p>Der Bebauungsplan verstößt gegen Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und insbesondere zu berücksichtigende Anforderungen nach § 1 (6) BauGB:</p> <p>1 – Die mit dem Bebauungsplan verfolgte massive bauliche Verdichtung mit einem Mehrfachen der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher festgesetzten Nutzungsmaß einschließlich einem privaten Büroturm an der Hochhausgrenze wird an keiner Stelle der Begründung des B-Planes städtebaulich näher erläutert. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf das hier besonders empfindliche Ulmer Stadtbild am Donauufer fehlt völlig. Die Planung kann daher als willkürlich bezeichnet werden. Es sei denn die städtebauliche Zielsetzung hätte ohne Überprüfung der Stadtbildverträglichkeit einfach die privaten Nutzungsvorgaben des Investors übernommen.</p> <p>Das Fehlen einer solchen abwägenden Darstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild ist auch deshalb besonders zu kritisieren, da der Vorgängerbebauungsplan in seiner Begründung genau diesen Aspekt hervorgehoben hat. Unter Ziffer – 5.2: Maß der baulichen Nutzung – heißt es dort:</p>	<p>Mit der Planung ist beabsichtigt, das Gebäude der ehemaligen Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) umzunutzen und durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen. Die Planung für das ergänzende Bürogebäude wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat als objektiv beratendes Gremium teils öffentlich und unter Beteiligung der Fraktionen des Gemeinderats diskutiert. Im Zuge der eingehenden Auseinandersetzung mit dem Ort auf Grundlage dutzender Varianten hat sich herauskristallisiert, dass ein Solitär, der die Bebauung des angrenzenden Quartiers an Höhe moderat übertrifft, für dieses isolierte Grundstück am Brückenkopf über die Donau die städtebaulich geeignetste Lösung darstellt. Eher flächige Alternativen wurden weder dem Gebäudebestand noch dem besonderen Grundstückszuschnitt oder den wesentlichen Blickachsen gerecht und daher wieder verworfen. Unter Punkt 4 der Begründung ist dieser Abwägungsvorgang beschrieben.</p>

„Durch die plateauartige Erhöhung des Plangebietes um ca. 4-5m gegenüber dem Niveau des Ziegeländeweges tritt das Gebäude nicht als markante Bebauung zur Donau in Erscheinung. Im Wesentlichen kann der 3-geschossige Hauptbaukörper sichtbar wahrgenommen werden. Die Bebauung ist damit gestalterisch angepasst in die vorhandene Topographie und das Stadtbild zum Donauufer eingefügt.“

Der Paradigmenwechsel in der Planung der Stadt ist an keiner Stelle nachvollziehbar begründet. Der in den Unterlagen aufgeführte Verweis auf Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm (die im Übrigen mangels Protokollauszug ebenfalls nicht nachvollzogen werden können) schafft diesbezüglich keinen Ersatz:

Der Gestaltungsbeirat der Stadt ist ein lediglich beratendes Gremium auswärtiger Fachkräfte gegenüber den städtischen Gremien, das ihm vorgelegte Planungen beurteilt. Seine Aufgabe besteht nicht der Entwicklung originärer städtebaulicher Ziele der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

2 – Mit der an dieser Stelle übermäßigen Verdichtung der Bebauung und der damit verknüpften großen Tiefgarage werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege vollkommen negiert. Bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan wurden mit der Fällung von 8 großkronigen (lt. damaliger Begründung) Bestandsbäumen wesentliche Eingriffe in den vorhandenen wertvollen Baumbestand vorgenommen; jetzt werden damals noch als zu erhalten festgestellte große alte Rotbuchen zugunsten des Tiefgaragenbaus gefällt. Die dargestellten Ersatzpflanzungen u.a. von 14 kleinkronigen Bäumen auf dem Tiefgaragendeckel als „Gründekoration“ können bekanntlich in keinsten Weise einen naturschutzfachlichen Ausgleich schaffen.

Die mit der exzessiven Bebauungsverdichtung verknüpften baulichen Eingriffe in den Grünbestand stehen im Widerspruch zu der für diesen sensiblen Landschaftsbestandteil am innerstädtischen Donauufer zwingend erforderliche Landschaftspflege.

Durch diese, dem Bebauungsplanverfahren vorgelagerten Beratungen im Gestaltungsbeirat fand eine Abwägung der unterschiedlichen Bauformen statt, und im Ergebnis wurde unter Einbeziehung aller öffentlichen- und privaten Belange dem vorliegenden Entwurf der Vorrang gegeben. Bereits der Vorgängerbebauungsplan intendierte einen zweiten Bauabschnitt auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, der städtebaulich jedoch nicht weiter definiert wurde. Die Entscheidung über eine bauliche Ergänzung der Bestandsbebauung und deren Nutzung ist daher im Zuge dieses Verfahrens entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen neu zu treffen.

Der Gestaltungsbeirat ist ein beratendes Gremium, welches immer dann zu Rate gezogen wird, wenn es um eine Bebauung von Grundstücken mit einer besonderen städtebaulichen Bedeutung geht. Die Entscheidungen des Gestaltungsbeirats sind für die Verwaltung bzw. den Gemeinderat nicht bindend. Der Gemeinderat ist in die Sitzungen des Beirats eingebunden; die Fraktionen erhalten zudem alle Sitzungsprotokolle.

Die geplante städtebauliche Dichte ist das, was aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vertretbar ist. Bei der Planung wird zudem der bestehende Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern soweit als möglich berücksichtigt. Dennoch war ein primäres Ziel der Planung, den überwiegenden Teil der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen und somit die geplanten Freiflächen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Durch die damit entstehende Ausbildung der Tiefgarage muss ein Teil der bestehenden Bäume (darunter auch die beiden genannten Buchen) gerodet werden. Als Ersatz werden nun 21 neue Baumstandorte außerhalb der unterbauten Bereiche verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Somit besteht für die geplanten Baumstandorte ausreichender Wurzelraum und somit die Möglichkeit einer Ausbildung entsprechend ihrem natürlichen Habitus. Mit diesen Neupflanzungen kann aus naturschutz-

Im Hinblick auf die unter Punkt (1) und (2) angeführte Aspekte wird eine grundlegende Überarbeitung der Planung gefordert, die mit einer wesentlichen Reduzierung des Maßes der Nutzung bezüglich Höhe der baulichen Anlagen und des Umfangs der baulichen Nutzung, sowie einer Reduzierung der Grundflächenzahl auf das Maß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 144/25 die Voraussetzungen schafft, die städtebauliche Weiterentwicklung an diesem sensiblen Standort mit aller Sorgfalt im Hinblick auf das wertvolle Stadt- und Landschaftsbild einzufügen.

3 - Der Bebauungsplan berücksichtigt unzureichend die Auswirkungen des Vorhabens auf gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft; hier: Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung. Es werden zwar Lärmemissionen aus dem Vorhaben in Überlagerung mit der vorhandenen Lärmbelastung insbesondere der Bahnstrecke ermittelt und als unerheblich bewertet. Dabei wird jedoch nicht auf die Problematik von Schallreflexionen des Bahnlärms an der neuen ca. 30 m hohen und nahezu 30 m breiten schallharten Fassade des Bürohochhauses eingegangen. Es wird gefordert, insoweit das Lärmgutachten auf diesen Tatbestand auszuweiten und das Ergebnis in die immissionstechnische Bewertung der Planung einfließen zu lassen.

#### 4 – Wasserproblematik

Obwohl nicht im direkten Hochwasserbereich gelegen gibt es im bestehenden Gebäude seit der Fertigstellung Probleme mit eindringendem Wasser

fachlicher Sicht der vorgesehene Eingriff ausgeglichen werden. Die zusätzlichen, kleineren Bäume auf der Tiefgaragendecke sind in dieser Bilanz noch nicht berücksichtigt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,7 fest. Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine übliche Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstückes. Die nun festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung und bildet für das zur Verfügung stehende Grundstück eine städtebaulich verträgliche Dichte ab. Zudem wurde im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplans die Gebäudehöhe weiter konkretisiert und an die Vorhabenplanung angepasst. Die nun abschließend festgesetzte Gebäudehöhe weist eine absolute Höhe von 506,0 m-ü.NN auf, was einer relativen Gebäudehöhe von ca. 29,0 m entspricht.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse auch unter Berücksichtigung des neu hinzukommenden Verkehrs wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Durch diesen (insbesondere durch den Verkehr der geplanten Gastronomie nach 22 Uhr) wurde eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen an der westlich angrenzenden Wohnbebauung ermittelt. Wie in der Stellungnahme richtig angeführt, ist aufgrund der Überlagerung des hinzukommenden Fahrverkehrs mit dem bereits bestehenden Bahnlärm die Überschreitung als unerheblich einzustufen. Die durch das geplante Bauvorhaben auftretenden Lärmreflexionen wurden im Rechenmodell des Schallgutachten entsprechend berücksichtigt. Zunächst nicht ermittelt wurde der Status Quo ohne die auftretenden Reflexionen infolge des Neubaus. Dies wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung entsprechend durch ein ergänzendes Gutachten nachgeholt. Dabei wurden keine relevanten Pegelerhöhungen an den umliegenden Immissionspunkten festgestellt.

Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungsbereich eines HQ 100 (Hundertjähriges

<p>die nie behoben werden konnten und Gegenstand eines jahrelangen Rechtsstreits sind. Direkt oberhalb des betroffenen Gebäudeabschnitts verläuft ein Presskanal der Blau der unterhalb des Gebäudes in die Kanalisation geführt wird. Offensichtlich gibt es darüber hinaus Wasser, das nicht abfließen kann und – nach Beobachtung von Nachbarn – wochenlang in riesigen Pfützen auf dem Gelände und am Bahndamm steht. Es ist zu befürchten, dass es durch den Bau einer sehr groß dimensionierten Tiefgarage zu weiterer Verdrängung von Wassermassen kommen wird, wovon einerseits der Bahndamm, darüber hinaus aber auch die tiefer gelegenen Wohngebiete Magiruswerk 1 (Schillerstraße 2/1, 2, 3, 4, Magirushof) inklusive der dort bereits bestehenden Tiefgaragen und Keller betroffen wären. Es wird die fachliche Begutachtung des betroffenen Geländes in Bezug auf künftige Starkregenereignisse in Zusammenhang mit den bestehenden sowie geplanten zusätzlichen Bauten gefordert.</p>	<p>Hochwasserereignis) noch eines HQ Extrem (Extremes Hochwasserereignis). Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten, möglichst auf dem Grundstück versickert und überschüssiges Wasser gezielt abgeleitet werden. Ein Umleiten des Wassers auf Grundstücke Dritter ist nicht gestattet. Die Planung der notwendigen Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Zuge der Freiflächenplanung entsprechend ermittelt und berücksichtigt. Von der Erstellung einer separaten fachlichen Begutachtung wird deshalb abgesehen. Extreme Starkregenereignisse können an keiner Stelle der Stadt über die Kanalisation bewältigt werden.</p>
<p><b><u>Einwendung 2,</u></b> <b>Schreiben vom 28.08.2021 (Anlage 7.2)</b></p> <p><u>Unter 6.2 Maß der baulichen Nutzung</u> Wie im Plan beschrieben ist, beträgt die Gesamthöhe des gewerblichen Gebäudekomplexes bis zu 31,90 m. Des Weiteren wird beschrieben: ... „Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.“</p> <p>Der Einwender kann im Bau eines derart hohen Gebäudes keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Das historische Gebäude Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau hat eine Höhe von 17m. (Der Vergleich der Anzahl der Geschosse muss dahingehend betrachtet werden, dass die Höhen der Geschosse des Gebäudes und des geplanten Bürohochhauses einander nicht entsprechen. Die Höhe des Gebäudes des Einwenders mit 5 Vollgeschossen plus Flachdachausbildung beträgt lediglich 17m.) Ein über 31 Meter hoher gewerblicher Gebäudekomplex, wie ihn die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH &amp; Co.KG plant zu verwirklichen, also fast doppelt so hoch wie das Wohngebäude des Einwenders, nimmt den Einwender wertvollen Frei- und Lebensraum ohne Not.</p>	<p>Mit der Planung ist beabsichtigt, das Gebäude der ehemaligen Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) umzunutzen und durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen. Die Planung für das ergänzende Bürogebäude wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines Technikgeschosses bleibt der Baukörper mit einer relativen Gebäudehöhe von 29,0 unter der Hochobergrenze. Die im Bebauungsplan aufgeführte Rücksichtnahme zur Nachbarbebauung beruht darauf, dass die gemäß Landesbauordnung Ba-</p>

Die von Seiten der Stadt angeführten, fast ebenso hohen Gebäude entlang der Bahnlinie befinden sich in ca. 300m Entfernung an der Zinglerbrücke in Richtung Hauptbahnhof Ulm. Ob man dies noch als Nachbarbebauung bezeichnen kann, ist mehr als fragwürdig. In den Augen des Einwenders besteht die Nachbarbebauung aus Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Wohngebäude des Einwenders liegt ungefähr 20m entfernt.

#### Unter 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

wird ausgeführt, „dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind, was der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets entspricht.“

Momentan ist eine Gebäudebreite von lediglich 30m geplant. Eine Verbreiterung des geplanten Gebäudes auf 50m erschließt eine fast doppelte Grundfläche der geplanten neuen gewerblichen Gebäudekomplexe.

Durch den Bau von 2 neuen Gebäudekomplexen mit einer jeweiligen Höhe von maximal 15 Metern würde ebenso viel Bürofläche zur Verfügung stehen, wie durch das Bauen in die Höhe. Der Einwender stellt sich die Frage, warum der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass ein solch hohes, gewerbliches Gebäude in der gewachsenen Umgebung von Wohnraum genehmigt werden soll.

den-Württemberg vorgeschriebenen Abstandsflächen bei weitem eingehalten werden können. Im Zuge der eingehenden Diskussion auf Grundlage dutzender Varianten hat sich herauskristallisiert, dass ein Solitär, der die Bebauung des angrenzenden Quartiers an Höhe übertrifft ohne in die Stadtsilhouette einzugreifen, für dieses isolierte Grundstück am Brückenkopf über die Donau die städtebaulich geeignetste Lösung darstellt

Die angeführten Gebäude befinden sich im Bereich der Zinglerbrücke in einer Entfernung von ca. 300 m sowie im Bereich an der Adenauer Brücke (Zentrum für Gestaltung). Bei der Formulierung im Hinblick auf das Einfügen der Gebäude in die umgebende Bebauung geht es jedoch neben dem Bezug zur Nachbarbebauung auch um das Einfügen der Neubauten in die Stadtsilhouette von Ulm. Hierbei wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mehrere Varianten untersucht und hierbei einem höheren Baukörper als am besten geeignet weiterverfolgt.

Die am nächsten an der geplanten Neubebauung bestehenden Gebäude weisen einen Abstand von ca. 50 m auf.

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.3 eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, da das bestehende Gebäude der HfK sowie der ergänzende Neubau in Nord-Süd-Richtung eine Gesamtgebäuelänge von ca. 69 m aufweisen.

Die Planung des Neubaus wurde mehrmals intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines Technikgeschosses bleibt der Baukörper unter der Hochausgrenze und überragt die benachbarte Blockrandbebauung zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen nur moderat. In der vorangegangenen Variantendiskussion hat sich gezeigt, dass eher flächige Alternativen weder

Wie aus dem Artikel der Südwestpresse vom 12.08.2021 zu entnehmen war, ist dies nicht der Wunsch des Investors, sondern der Stadtplaner der Stadt Ulm: Wirtschaftlich und bezüglich der Betriebsorganisation wäre das günstiger gewesen, (Siehe Zeitungsartikel, Zitat Herr Geiwitz). Der Einwender fragt sich, warum die Stadt Ulm entgegen den Wünschen des Bauherrn und ihrer Bürgerschaft handelt. Die Antwort gibt der Baubürgermeister im selben Zeitungsartikel: „An Infrastrukturübergängen (Was ist das? Nicht mal Google weiß hierauf eine Antwort) sehen gestreckte, hohe Häuser besser aus.“ Oberbürgermeister Czisch betont immer wieder, dass die Bürger Experten ihres Wohngebietes sind. Warum wird ihnen hier kein Gehör geschenkt, sondern einem Gestaltungsbeirat, der ausschließlich nach optischen Gesichtspunkten entscheidet und dessen Mitglieder von den Baufolgen seiner Entscheidungen nicht betroffen sind?

#### Zu 6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zwei markante Blutbuchen (ca. 160 Jahre alt, laut Baumexperten Peter Wohlleben im besten Jugendalter) werden neben anderen Bäumen der Natur entnommen. Diese Bäume lockern den Boden auf uns bieten wertvolle Versickerungsmöglichkeit in die Tiefe. Des Weiteren haben sie einen höchsten Wert für das Stadtklima. Eine geplante Terrassenbegrünung plus die neu geplanten Pflanzungen stellt in keiner Hinsicht einen Ausgleich dafür dar.

Die Erhaltung dieser innerstädtischen grünen Lunge ist städtebaulich eine Investition für die Zukunft.

Bereits an der Adenauerbrücke sollen entsprechende Bäume weichen. Hier jedoch für die Allgemeinheit und nicht für einen gewerblichen Investor.

dem Gebäudebestand noch dem besonderen Grundstückszuschnitt oder den wesentlichen Blickachsen gerecht wurden; diese wurden folglich verworfen.

Die geplante städtebauliche Dichte ist das, was aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort vertretbar ist. Bei der Planung wird zudem der bestehende Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern soweit als möglich berücksichtigt. Dennoch war ein primäres Ziel der Planung, den überwiegenden Teil der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen und somit die geplanten Freiflächen weitestgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Durch die damit entstehende Ausbildung der Tiefgarage muss ein Teil der bestehenden Bäume (darunter auch die beiden genannten Buchen) gerodet werden. Als Ersatz werden nun 21 neue Baumstandorte außerhalb der unterbauten Bereiche verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Somit besteht für die geplanten Baumstandorte ausreichender Wurzelraum und somit die Möglichkeit einer Ausbildung entsprechend ihrem natürlichen Habitus. Mit diesen Neupflanzungen kann aus naturschutzfachlicher Sicht der vorgesehene Eingriff ausgeglichen werden. Die zusätzlichen, kleineren Bäume auf der Tiefgaragendecke sind in dieser Bilanz noch nicht berücksichtigt.

<p>Der an das bestehende Gebäude angrenzende Rad- und Fußweg liegt im Hochwassergefährdungsgebiet.</p> <p>Anstatt einer Verschärfung der Situation durch den Bau neuer Gebäude sollte die Situation entschärft werden und für die Zukunft angepasst werden.</p> <p><u>Zu 6.8 Immissionsschutz</u></p> <p>Der Fahrverkehr durch Mitarbeiter und Kunden wird als einzige relevante Schallquelle angeführt. Nicht geprüft wurde der Schall, der durch die vorbeifahrenden Züge verursacht am neuen Gebäude reflektiert wird und das Gebäude des Einwenders, inklusive den Innenhof trifft. Der Einwender fordert diesbezüglich ein neutrales Schallschutzgutachten, sollte dieses nicht vorhanden sein.</p> <p><u>Bewertung der Verkehrsimmissionen</u></p> <p>Hier wird angeführt, dass die Immissionsgrenzwerte (Lärm) in der Nachtzeit meist überschritten werden. Durch den Bau des Gebäudes wird die Lärmimmission auf das Gebäude des Einwenders sicher noch verstärkt. Da die Einwender hier wohnen, betrifft diese der Lärm auch in der Nacht. Lärm mache nachweislich krank.</p> <p>Die Einwender fordern nach § 823 BGB hierfür Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Weitere Anmerkungen:</p> <p>Im Hinblick auf die Gefahrenquellen Starkregen und Extremwetter stellt sich für die Einwender inzwischen die Frage, inwiefern eine Bebauung an dieser Stelle noch zeitgemäß ist. Die Ereignisse in Ahrweiler und Umgebung haben deutlich gemacht, dass laut Experten ein Umdenken und Handlungsbedarf bezüglich des Städtebaus erforderlich ist. Die Stadt braucht Stadtgrün und entsiegelte Versickerungsflächen. Der Zwickel im Gleisdreieck ist dafür optimal prädestiniert. Er liegt zwischen zwei Wohngebieten und direkt an der Donau. (Denkbar ist eine Miteinbindung in die Landesgartenschau 2030)</p>	<p>Der HQ 100 Bereich umfasst den bestehenden Fuß- und Radweg südlich des Grundstücks. Die bestehenden Gebäude selbst wurden mit der Erdgeschossfußbodenhöhe so geplant, dass diese knapp über dem HQ 100 zum Liegen kommen. Aufgrund des Umstands, dass der HQ 100 Pegel von Westen, also stromaufwärts kommt, hat eine rückwärtige Bebauung des weiter stromabwärts gelegenen Grundstücks keine Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden neben dem hinzukommenden Verkehrslärm auch der Schienenlärm sowie dessen Reflektion durch die neu hinzukommende Bebauung untersucht. Die Bewertung der Schallreflektionen wurde zwischenzeitlich in einem ergänzenden Gutachten durchgeführt. Dabei wurden keine relevanten Pegelerhöhungen an den umliegenden Immissionspunkten festgestellt.</p> <p>Durch den neu hinzukommenden Verkehr (insbesondere durch den der geplanten Gastronomie nach 22 Uhr) wurde eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen an der westlich angrenzenden Wohnbebauung ermittelt. Aufgrund der Überlagerung des hinzukommenden Fahrverkehrs mit dem bereits bestehenden Bahnlärm wurde diese Überschreitung gutachterlich jedoch als unerheblich eingestuft.</p> <p>Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten, möglichst auf dem Grundstück versickert oder gezielt abgeleitet werden. Ein Umleiten des Wassers auf Grundstücke dritter ist nicht gestattet. Die Planung der notwendigen Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Zuge der Freiflächenplanung entsprechend ermittelt und berücksichtigt. Extreme Starkregenereignisse können an keiner Stelle der Stadt über die Kanalisation aufgefangen werden.</p>
--	---

**Einwendung 3,**

**Schreiben vom 30.08.2021 (Anlage 7.3)**

Der Bebauungsplan verstößt gegen Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und insbesondere zu berücksichtigende Anforderungen nach § 1 (6) BauGB

1 – Die mit dem Bebauungsplan verfolgte massive bauliche Verdichtung mit einem Mehrfachen der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher festgesetzten Nutzungsmaß einschließlich einem privaten Büroturm an der Hochhaus-grenze wird an keiner Stelle der Begründung des B-Planes städtebauliche Zielsetzung hätte ohne Überprüfung der Stadtbildverträglichkeit einfach die privaten Nutzungsvorgaben des Investors übernommen. Das Fehlen einer solchen abwägenden Darstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild ist auch deshalb besonders zu kritisieren, da der Vorgängerbebauungsplan in seiner Begründung genau diesen Aspekt hervorgehoben hat. Unter Ziffer – 5.2: Maß der baulichen Nutzung – heißt es dort:

„Durch die plateauartige Erhöhung des Plangebietes um ca. 4-5m gegenüber dem Niveau des Ziegeländeweges tritt das Gebäude nicht als markante Bebauung zur Donau in Erscheinung. Im Wesentlichen kann der 3-geschossige Hauptbaukörper sichtbar wahrgenommen werden. Die Bebauung ist damit gestalterisch angepasst in die vorhandene Topographie und das Stadtbild zum Donauufer eingefügt.“

Der Paradigmenwechsel in der Planung der Stadt ist an keiner Stelle nachvollziehbar begründet. Der in den Unterlagen aufgeführte Verweis auf Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm (die im Übrigen mangels Protokollauszug ebenfalls nicht nachvollzogen werden können) schafft diesbezüglich keinen Ersatz:

Der Gestaltungsbeirat der Stadt ist ein lediglich beratendes Gremium auswärtiger Fachkräfte gegenüber den städtischen Gremien, das ihm vorgelegte Planungen beurteilt. Seine Aufgabe besteht nicht der Entwicklung originärer städte-baulicher Ziele der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

2 – Mit der an dieser Stelle übermäßigen Verdichtung der Bebauung und der damit verknüpften

Die Stellungnahme ist gleichlautend mit der des Einwenders 1 (Anlage 7.1). Auf die Abwägung der Anlage 7.1 wird verwiesen.

großen Tiefgarage werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege vollkommen negiert. Bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan wurden mit der Fällung von 8 großkronigen (lt. damaliger Begründung) Bestandsbäumen wesentliche Eingriffe in den vorhandenen wertvollen Baumbestand vorgenommen; jetzt werden damals noch als zu erhalten festgestellte große alte Rotbuchen zugunsten des Tiefgaragenbaus gefällt. Die dargestellten Ersatzpflanzungen u.a. von 14 kleinkronigen Bäumen auf dem Tiefgaragendeckel als „Gründekoration“ können bekanntlich in keinster Weise einen natur-schutzfachlichen Ausgleich schaffen.

Die mit der exzessiven Bebauungsverdichtung verknüpften baulichen Eingriffe in den Grünbestand stehen im Widerspruch zu der für diesen sensiblen Landschaftsbestandteil am innerstädtischen Donauufer zwingend erforderliche Landschaftspflege.

Im Hinblick auf die unter Punkt (1) und (2) angeführten Aspekte wird eine grundlegende Überarbeitung der Planung gefordert, die mit einer wesentlichen Reduzierung des Maßes der Nutzung bezüglich Höhe der baulichen Anlagen und des Umfangs der baulichen Nutzung, sowie einer Reduzierung der Grundflächenzahl auf das Maß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 144/25 die Voraussetzungen schafft, die städtebauliche Weiterentwicklung an diesem sensiblen Standort mit aller Sorgfalt im Hinblick auf das wertvolle Stadt- und Landschaftsbild einzufügen.

3- Der Bebauungsplan berücksichtigt unzureichend die Auswirkungen des Vorhabens auf gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft; hier: Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung. Es werden zwar Lärmemissionen aus dem Vorhaben in Überlagerung mit der vorhandenen Lärmbelastung insbesondere der Bahnstrecke ermittelt und als unerheblich bewertet. Dabei wird jedoch nicht auf die Problematik von Schallreflexionen des Bahnlärms an der neuen ca. 30 m hohen und nahezu 30 m breiten schallharten Fassade des Bürohochhauses eingegangen. Es wird gefordert, insoweit das Lärmgutachten auf diesen Tatbestand auszuweiten und das Ergebnis in die immissionstechnische Bewertung der Planung einfließen zu lassen.

#### 4 – Wasserproblematik

Obwohl nicht im direkten Hochwasserbereich gelegen gibt es im bestehenden Gebäude seit der Fertigstellung Probleme mit eindringendem Wasser die nie behoben werden konnten und Gegenstand eines jahrelangen Rechtsstreits sind. Direkt oberhalb des betroffenen Gebäudeabschnitts verläuft ein Presskanal der Blau der unterhalb des Gebäudes in die Kanalisation geführt wird. Offensichtlich gibt es darüber hinaus Wasser, das nicht abfließen kann und – nach Beobachtung von Nachbarn – wochenlang in riesigen Pfützen auf dem Gelände und am Bahndamm steht. Es ist zu befürchten, dass es durch den Bau einer sehr groß dimensionierten Tiefgarage zu weiterer Verdrängung von Wassermassen kommen wird, wovon einerseits der Bahndamm, darüber hinaus aber auch die tiefer gelegenen Wohngebiete Magiruswerk 1 (Schillerstraße 2/1, 2, 3, 4, Magirushof) inklusive der dort bereits bestehenden Tiefgaragen und Keller betroffen wären. Es wird die fachliche Begutachtung des betroffenen Geländes in Bezug auf künftige Starkregenereignisse in Zusammenhang mit den bestehenden sowie geplanten zusätzlichen Bauten gefordert.

#### 5 – Verkehrssituation

Die Zunahme des Verkehrs zum besagten Objekt wird die Zugänglichkeit zu den bestehenden Wohnungen erheblich belasten, die bisherigen Parkflächen sind schon sehr beansprucht, ungeklärt ist die Frage der Bahnunterführung, die Bewohner der bestehenden Wohnungen und ihre Besucher werden das Nachsehen haben.

#### 6 – Änderung des Flächennutzungsplans

Bisher handelte es sich um eine Sondernutzungsfläche "Hochschule" mit der Bedingung „öffentlicher Nutzen“, jetzt eingeschränktes Gewerbegebiet mit allen Konsequenzen für die Zukunft.

#### 7 – Zunahme der Lärmemissionen

Die Lärmemissionen werden durch den gigantischen Baukörper nahe am Bahngleis Strecke Biberach (reflektierender Schall in den Innenhof Magirus Werk 1 und den Magirushof) sowie durch das geplante Restaurant erheblich zunehmen, zumal das Restaurant am Abend sowie am Wochenende geöffnet sein wird.

<p><b>Einwendung 4, Schreiben vom 01.08.2021 (Anlage 7.4)</b></p> <p>Der Einwender nimmt wie folgt Stellung: 1) Katastrophenschutz und Hochwasser Mit Blick auf die tragischen Ereignisse der jüngsten Flutkatastrophen stellt sich die Frage, inwieweit der Bau solch eines großen Gebäudekomplexes in unmittelbarer Nähe zur Donau mit notwendigen präventiven Schutzmaßnahmen in Einklang zu bringen ist, oder inwieweit dies sogar eine Gefahr der umliegenden Anwohner sowie Hab und Gut darstellt.</p> <p>Bei besagten Flutkatastrophen erreichten die Wellen Höhen von bis zu 8 Metern. Die Einwender fragen sich:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Was passiert, wenn solche enormen Wassermassen von der Donau auf das Ufer treffen? Welche Auswirkungen hat dies auf die umliegenden (Wohn-) Gebäude, wenn das "Gleisdreieck" in solchem Umfang zubetoniert wird? Aktuell fungiert das Gelände wie ein Trichter, über das die Wassermassen zurück in die Donau abfließen können. Was bedeutet es für die umliegenden Wohngebiete und Anwohner, wenn dieser Schutz wegfällt?</li><li>- Was passiert mit den umliegenden Gleisen der Deutschen Bahn, wenn diese überschwemmt sind und ein Abfluss wegen des Gewerbekomplexes verhindert wird?</li></ul> <p>Daher die Anfrage der Einwender:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Liegt ein Gutachten zu den Themen Katastrophenschutz und Hochwasser in der aktuellen Angelegenheit vor?</li></ul> <p>Falls nicht, fordern die Einwender die Erstellung eines umfassenden geologischen und wasserschutzrechtlichen Gutachtens, ggf. unter Einbezug der Deutschen Bahn, um die Gefahrenlage abzuschätzen und alle notwendigen Maßnahmen treffen zu können, die dem Schutz der umliegenden Wohngebiete und Anwohner dienen. Als Reaktion auf die jüngsten Ereignisse sehen die Einwender die Erstellung eines solchen Gutachtens als zwingend erforderlich.</p>	<p>Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungsbereich eines HQ 100 (Hundertjähriges Hochwasserereignis) noch eines HQ Extrem (extremes Hochwasserereignis). Das auf dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten, möglichst auf dem Grundstück versickert oder ansonsten gezielt abgeleitet werden. Ein Umleiten des Wassers auf Grundstücke dritter ist nicht gestattet. Die Planung der notwendigen Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlagen wird im Zuge der Freiflächenplanung entsprechend ermittelt und berücksichtigt. Ein extremes Starkregenereignis kann nirgendwo in der Stadt über die Kanalisation aufgefangen werden. In solchen Extremfällen ist die Bebauung eines Nachbargrundstücks, zumal wenn dieses durch Bahndämme getrennt ist, von zu vernachlässigender Bedeutung.</p> <p>Entsprechende Hochwassergefahrenkarten sowie Starkregenkarten liegen vor.</p> <p>Für die Bebauung liegt eine geologische Untersuchung vor. Ebenfalls wurde die Deutsche Bahn am Bebauungsplanverfahren beteiligt und deren Belange entsprechend berücksichtigt.</p>
---	---

### 2) Schallschutz für Anwohner

Die umfassende und hohe Bebauung des Gleisdreiecks wirkt sich auch auf die Beschallung der umliegenden Wohngebiete durch die hochfrequentierte Befahrung der Bahngleise durch Züge aus. Die Belastung für die Anwohner ist bereits jetzt hoch.

Daher die Anfrage der Einwender:

- Liegt ein Gutachten zum Thema Schallschutz für die Anwohner vor?

Falls nicht, fordern die Einwender die Erstellung eines umfassenden Schallschutz-Gutachtens, ggf. unter Einbezug der Deutschen Bahn, um die Lärmbelastung abzuschätzen und alle notwendigen Maßnahmen treffen zu können, die dem Schutz der umliegenden Anwohner dienen.

### 3) Wohnfläche

Im Hinblick auf den knappen Wohnraum und die dringend benötigte Wohnfläche fordern die Einwender eine Überprüfung, inwieweit die Errichtung solch eines massiven Gewerbekomplexes inmitten von Wohngebieten legitim und im Interesse aller aktuellen und künftigen Ulmer Bewohnerinnen sein kann.

### Fazit

Selbstverständlich sind sich die Einwender darüber im Klaren, dass bauliche Veränderungen ein wesentlicher und wichtiger Teil städtischer Entwicklung darstellen. Gerne tragen die Einwender diese Veränderungen als Teil der Gemeinschaft mit. Im Hinblick auf die jüngste, tragische Flutkatastrophe sehen die Einwender jedoch Gefahrenpotential, das im Rahmen von umfassenden Gutachten erkannt und bewertet werden muss. Die Einwender sind der Meinung, dass Katastrophen- und Hochwasserschutz, sowie Schallschutz für die Anwohner und die Schaffung neuen Wohnraums stets oberste Priorität haben müssen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch den neu hinzukommenden Verkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Durch diesen (insbesondere durch den Verkehr der geplanten Gastronomie nach 22 Uhr) wurde eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen an der westlich angrenzenden Wohnbebauung ermittelt. Wie in der Stellungnahme richtig angeführt, ist aufgrund der Überlagerung des hinzukommenden Fahrverkehrs mit dem bereits bestehenden Bahnlärm die Überschreitung als unerheblich einzustufen. Die durch das geplante Bauvorhaben auftretenden Lärmreflexionen wurden im Rechenmodell des Schallgutachten entsprechend berücksichtigt. Was zunächst jedoch nicht ermittelt wurde ist der Status Quo ohne die auftretenden Reflexionen. Dies wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung durch ein ergänzendes Gutachten nachgeholt. Dabei wurden keine relevanten Pegelerhöhungen an den umliegenden Immissionspunkten festgestellt.

Für die geplante Erweiterung besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch, so dass es sich um keine reine Angebotsplanung handelt. Um sicherzustellen, dass durch die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die umliegende, schützenswerte Wohnnutzung auftreten, wurde ein Schallgutachten erstellt und die Ergebnisse entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Gefahren-/Störpotentiale wurden ermittelt und in die Bewertung des Vorhabens eingestellt. Daraus lassen sich keine Erkenntnisse ableiten, dass das Bauvorhaben zu relevanten Beeinträchtigungen führt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- DB Services Immobilien GmbH / Netze BW GmbH
- Eisenbahn Bundesamt (EBA)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EnBW Stuttgart
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheits
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart-Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentrale Planung Unitymedia
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

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

- Terranets bw (GVS), mit Schreiben vom 26.07.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 05.08.2021
- Regionalverband Donau -Iller, mit Schreiben vom 12.08.2021
- Regierungspräsidium Tübingen, mit Schreiben vom 19.08.2021
- Zentrale Planung Unitymedia, mit Schreiben vom 27.08.2021
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, mit Schreiben vom 27.08.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EnBW Stuttgart
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege

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

<b>Stellungnahmen Behörden / TÖB</b>	<b>Stellungnahmen der Verwaltung</b>
<b>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht</b> <b>Schreiben vom 20.07.2021 (Anlage 7.5)</b>  <b>Naturschutz</b> Im Jahr 2021 wurde durch das Gutachterbüro Schuler die Fläche auf Eidechsen untersucht, da sich	          Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung

auf der Fläche ein altes, schlecht gepflegtes Zauneidechsenbiotop befindet und aus der Vergangenheit Funde von Zauneidechsen bekannt waren. Zudem wurde der größere Teil der Freifläche als geeignet für Eidechsen beurteilt.

Im Bereich der Vorhabenfläche wurden sowohl Zaun- als auch Mauereidechsen festgestellt. Die Mauereidechsen sind in Ulm allerdings nicht autochthon, so dass für diese Art keine besonderen Maßnahmen zum Erhalt der Population ergriffen werden müssen. Das Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG greift aber weiterhin.

Da sich die aufgefundenen Zauneidechsen knapp außerhalb des Baufeldes befinden, ist auch hier ein entsprechender Schutz ohne weitergehende Maßnahmen zur Verbesserung des Habitats erforderlich.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurde folgende Vorgehensweise festgelegt:

- Die gesamte Fläche des Bauvorhabens ist während der ganzen Zeit der Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Außenanlagen mit einem Reptilienzaun gegen das Einwandern von Eidechsen zu schützen. Der Zaun ist regelmäßig von einer fachlich geeigneten Person zu überprüfen und instand zu setzen. Gegebenenfalls ist der Bereich auszumähen.
- Die Mauereidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und dem Abräumen des Geländes von der Fläche abzusammeln und in einem angrenzenden Gleisbereich, in dem sich keine Zauneidechsen befinden, wieder auszusetzen. Ggf. beim Absammeln der Mauereidechsen doch noch aufgefundene Zauneidechsen könnten in den nicht von Mauereidechsen besiedelten Bereich des Gleichdreieckes umgesetzt werden. Sollten doch noch Zauneidechsen beim Absammeln der Mauereidechsen gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.
- Der Lebensbereich der Zauneidechsen ist mit einem Bauzaun oder einem festen Zaun während der gesamten Zeit der Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Außenanlagen vor Beanspruchung zu schützen und die Tiere sind durch einen Reptilienzaun vom Einwandern in die Fläche abzuhalten.

Die Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen sind noch nicht abgeschlossen, daher kann eine abschließende Stellungnahme in Bezug

und Artenschutz Dr. Andreas Schuler ein Artenschutzfachliches Gutachten erstellt. Dabei wurde die Fläche auf Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen untersucht.

Die aus den Begehungen resultierenden Vermeidungsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und unter Ziffer 1.12.1 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen sind mittlerweile abgeschlossen. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen (Aufhängen von Nisthilfen)

<p>auf Artenschutz erst nach Vorlage der abgeschlossenen Untersuchung stattfinden.</p> <p>Sehr bedauerlich ist der Verlust der beiden großen Blutbuchen auf dem Gelände. Solche Bäume können in keiner Weise durch Neupflanzungen ausgeglichen werden, auch dann nicht, wenn jeweils mehrere Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Ob die Bäume auch artenschutzrechtlich relevant sind, wird erst das noch ausstehende Gutachten zeigen. Die neu zu pflanzenden Bäume sollten nicht nur heimisch sein, sondern auch standortgerecht. Die zu erhaltenden Bäume sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen wie einem Bauzaun o.ä. von der Baustelle abzugrenzen und zu schützen. Der Zaun muss in einem Abstand von mindestens 1,5m vom Kronenbereich der Bäume aufgestellt werden. Die Gestaltung des Baukörpers ist bisher nicht im Detail bekannt. Falls große Glasflächen verwendet werden, sind bereits präventiv Maßnahmen gegen Vogelschlag einzuplanen. Gerade in nächster Nähe der Donau bei einem so exponierten Gebäude kann das Risiko für Vogelschlag sehr hoch sein. Wertvolle Hinweise kann dazu die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte liefern. Die Broschüre kann auf der Seite <a href="https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gebaeude-und-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden">https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gebaeude-und-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden</a> heruntergeladen werden.</p> <p>Die Abstimmung der Gestaltung der Fassaden des Gebäudes ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag von Anfang an zu vermeiden. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt außerdem Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und bestimmte Vogelarten vorzusehen. Diese können sehr unauffällig in die Fassaden integriert werden. Der vorliegende Standort eignet sich besonders für Fledermausquartiere und aufgrund der Höhe des Gebäudes für Mauersegler. Bei diesen Arten findet auch keine Verunreinigung von Fassaden statt. Die Umweltrecht und Gewerbeaufsicht verweist dazu auch auf das Förderprogramm der Stadt Ulm für gebäudebewohnende Arten:</p> <p><a href="https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt">https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt</a></p>	<p>wurden ebenfalls unter Ziffer 1.12. in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Abstimmung zur Fassadengestaltung entsprechend mit einbezogen.</p>
---	--

<p>Die untere Naturschutzbehörde berät gerne zu geeigneten Quartieren.</p>	
<p><b><u>Eisenbahn-Bundesamt</u></b> <b>Schreiben vom 22.07.2021 (Anlage 7.6)</b></p> <p>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.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Der B-Plan liegt direkt zwischen der Bahnstecke Ulm – Lindau (Südbahn) im PfA 1, bei der die Elektrifizierung der Strecke 4500 Ulm – Friedrichshafen stattfindet.</p> <p>Aufgrund dessen besteht eine gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 AEG. Hiernach dürfen auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme „wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen“ nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).</p> <p>Wegen der daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts. Die Anschrift lautet:</p> <p>DB Netz AGDB ProjektBau GmbH Regionalbereich Südwest Mönchstrasse 29 70191 Stuttgart</p> <p>Im Übrigen weist das Eisenbahn Bundesamt darauf hin, dass keine zeichnerische Darstellung der Bahnanlagen im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Ebenso wurden keine Nutzungsarten festgesetzt. Wenn diese Nutzungsarten im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, haben diese die Einwirkungen aus dem Eisenbahnverkehr zu dulden. Im Hinblick auf die Veränderungssperre i.S. § 19 Abs. 1 AEG bittet das Eisenbahn Bundesamt insofern die geänderten Planunterlagen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen und die graphische Darstellung zu überprüfen, sofern die Unterschiede nicht dem Anspruch an die gewählte graphische Genauigkeit gerecht werden.</p> <p>Weiterhin weist das Eisenbahn Bundesamt darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Nachgang an die Stellungnahme wurde bzgl. der angeführten Veränderungssperre mit der Deutschen Bahn – Eigentumsmanagement Kontakt aufgenommen. Von der Deutschen Bahn wurde mit Email vom 14.10.2021 bestätigt, dass es für den Bereich des Bebauungsplans keine Veränderungssperre mehr gibt. Die angeführten Belange hinsichtlich der gesetzlichen Veränderungssperre nach § 19 AEG kommen somit nicht mehr zum Tragen.</p> <p>Für die im östlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden Leitungen der DB Netze wurde ein Leitungs-, Wege- und Wartungsrecht festgesetzt.</p> <p>Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst keine Flächen der Bahn.</p>

<p>überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li><li>- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li><li>- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li></ul> <p>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. Soweit noch nicht geschehen, sollte bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe beteiligt werden. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.</p>	
<p><b><u>FUG Fernwärme Ulm,</u></b> <b>Schreiben vom 23.07.2021 (Anlage 7.7)</b></p> <p>Die Stellungnahme vom 14.04.2021 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage). Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Ziegelländeweg – im Gleisdreieck“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Planung des Fernwärme–Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für die bestehenden Leitungen wurde ein Leitungsrecht zugunsten der FUG festgesetzt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst BW</u></b> <b>Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 7.8)</b></p> <p>Damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst tätig werden kann, bittet dieser den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Zudem wurde bereits unter Ziffer 3.7 ein Hinweis auf Kampfmittel aufgenommen.</p>

<p>eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Auch der Anhang ist hierzu betrachten.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 16 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Von Nachfragen diesbezüglich ist abzusehen. Weiterhin weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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.</p> <p>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 steht der Kampfmittelbeseitigungsdienst gerne persönlich zur Verfügung</p>	
<p><b>Feuerwehr Ulm</b> <b>Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage 7.9)</b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss nachfolgendes betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der zweite Rettungsweg wird augenscheinlich zum Teil über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt. Eine entsprechende Zufahrt mit Aufstellfläche muss für die Feuerwehr ausgewiesen werden.</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang an die öffentliche Auslegung fanden bereits Abstimmungen zwischen den Planern und der Feuerwehr zu den angeführten Themen statt.</p> <p>Die in der Stellungnahme angeführten Punkte werden dabei in der Gebäudeplanung entsprechend berücksichtigt.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Der zweite Rettungsweg kann nur für maximal 30 Personen pro Brandabschnitt über Leitern sichergestellt werden. Speziell in der Ebene 6 werden hier Bedenken erkannt. Auch sind die anderen Geschosse dahingehend zu überprüfen.</li><li>- Die Rettungswegfenster sind bei der Fassadengestaltung zu Bedenken, damit diese eine ausreichende Breite aufweisen.</li><li>- Beim Dachgarten ist anzunehmen, dass dieser auf Grund der Größe, als "Aufenthaltsraum" genutzt wird. Demnach ist ein zweiter Rettungsweg herzustellen. Die maximale Rettungshöhe der Drehleiter von 23m ist zu beachten.</li><li>- Zur wirksamen Brandbekämpfung ist ein Hydrant mit einer maximalen Entfernung von 100m zum Objekt erforderlich. (96m<sup>2</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden)</li><li>- Zur Einspeisung der Löschwasserleitung trocken ist im Abstand von maximal 40m vom Treppenraum eine Bewegungsfläche (12x7m) freizuhalten.</li></ul> <p>Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen der jeweiligen Baugesuche gestellt.</p>	
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 16.08.2021 (Anlage 7.10)</b></p> <p>Die Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03871 vom 04.05.2021 ist weiterhin gültig.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses vom 18.06.2021 wie folgt abgewogen: Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde im Zuge der weiteren Planungen eine Baugrunduntersuchung durch das Büro HPC erstellt. Im Untergrund wurden dabei bis max. 4,20 m Tiefe Auffüllungen bzw. Auelehm erkundet. Darunter folgen Terrassenschotter bis in Tiefen zwischen 5 und 8 m unter Gelände. Dieser wird unterlagert von den Kalksteinen des Oberjura, bis in Tiefen von max. 30 m unter Gelände. Die Gründung des Tragwerks kann daher entweder über vertiefte Einzelfundamente oder über Pfähle erfolgen. Bodenplatten können bei geringen Lasten auch elastisch gebettet gegründet werden. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Der Be-</p>

	<p>messungswasserstand wurde anhand der historischen Höchststände der Donau bei 470,59 m ü. NN empfohlen. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des oberflächennahen Untergrunds ist mit zumindest temporär aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 17.08.2021 (Anlage 7.11)</b></p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Bebauung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Zusätzlich möchten die Stadtwerke mitteilen, dass auf dem Gelände neben den Hausanschlussleitungen in der Verlängerung des Ziegelländewegs Richtung Eisenbahnbrücke eine Trinkwasserleitung DN500 und eine Stromleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH verlaufen.</p> <p>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.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden. 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.</p> <p>Die Stadtwerke bitten dies bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung bittet die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angeführten Leitungen wurden, sofern diese nicht im Bereich der öffentlichen Fläche des Ziegelländewegs liegen, über ein Leitungsrecht zugunsten der SWU gesichert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung an der weiteren Planung beteiligt.</p>

**Deutsche Bahn AG / Netze BW**

**Schreiben vom 23.08.2021 (Anlage 7.12)**

Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG Bedenken, da die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebs gefährdet ist.

Im Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich ein Teil der betriebsnotwendigen Oberleitung (OL) für die benachbarte Bahnlinie.

Dazu gab es bereits Gespräche und einen Ortstermin mit dem Eigentümer der Fläche, der Stadt Ulm. Erst nach der vertraglichen Regelung für die Oberleitung (Abschluss des Gestattungsvertrages) kann die DB Netz AG dem Bebauungsplan zustimmen.

Folgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise sind aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Die angeführten Oberleitungen befinden sich im östlichen Bereich des Plangebiets (parallel zur Bahnlinie Ulm-München) und ragen mit einem Ausleger auf das Baugrundstück. Die Leitungen wurden im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten der DB gesichert.*

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzungen durch die elektrifizierten Bahnstrecken wurde durch das EM-Institut eine Beurteilung der elektrischen und der magnetischen Felder erstellt. Diese kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung und des vorgesehenen Außenbereichs des Restaurants sicher eingehalten werden.*

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

<p>Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bittet die Deutsche Bahn AG bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.</p> <p>Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Die Deutsche Bahn AG bittet deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen."</p>	<p>S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021: <i>Der Vorhabenträger ist mit der DB Netze AG derzeit hinsichtlich des weiteren Vorgehens in Abstimmung.</i></p>
<p>Der Bewuchs im Bereich der LSW und/oder im Bereich von der Oberleitung darf eine Wuchshöhe von 8m nicht überschreiten. Hier dürfen nur niedrig wachsende Pflanzen angeordnet werden.</p>	<p>Der Vorhabenträger ist mit der DB Netze AG derzeit hinsichtlich des weiteren Vorgehens in Abstimmung.</p>
<p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p>	<p>S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021: <i>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</i></p>
<p>Alle weiteren Planungen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Heller, Tel: 0731 102 1237, E-Mail: <a href="mailto:Marcel.Heller@deutschebahn.com">Marcel.Heller@deutschebahn.com</a></p> <p>Außerdem ist der Baubetriebskoordinator der DB Netz AG, PD Ulm, Karlstraße 31- 33, 89073 Ulm, ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Heller, Tel: 0731 102 1237, E-Mail:</p>	<p>Die Ansprechpartner werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

[Marcel.Heller@deutschebahn.com](mailto:Marcel.Heller@deutschebahn.com)

Außerdem ist der Baubetriebskoordinator der DB Netz AG, PD Ulm, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm, ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen. Ansprechpartner: Herr Nottensteiner, Tel: 0160 9743 1347, E-Mail: [Juegen.Nottensteiner@deutschebahn.com](mailto:Juegen.Nottensteiner@deutschebahn.com).

Dabei müssen aktuelle Pläne/Schnitte vorgelegt werden. Darin soll die Baugrube; Bahngrenze; Bahngleis mit Anlagen ggf. OL Masten (Elektr. Projekt); Abstände zur Bahngrenze Bahngleis dargestellt sein. Ansprechpartner wie Bauherr, Bauleiter, Bauüberwacher Bahn etc. sollten ebenfalls schon mitbenannt werden.

Der Abstand zur Bahngrenze, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführt, muss eingehalten werden.

Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für die Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist rechtzeitig bis 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB Netz AG abzuschließen: Ansprechpartner: DB Netz AG, Immobilienmanagement, Schwarzwaldstr. 86, 76137 Karlsruhe, Herr Winter, Tel.: 0721 / 938-7014, E-Mail: [Alfred.Winter@deutschebahn.com](mailto:Alfred.Winter@deutschebahn.com)

Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Die bestehende Lärmschutzwand muss jederzeit auch während der Bauarbeiten auf beiden Seiten für Inspektionen zugänglich sein. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Für den Zeitraum der Bauausführung ist im Mindestabstand von 3,00 m zur Gleisachse, als Betretungsschutz zum

Die Planungen werden der DB entsprechend den Vorgaben vorgelegt.

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

Gleisbereich, ein Flatterband (rot/weiß) oder eine feste Absperrung anzubringen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage. Die Deutsche Bahn AG weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der

S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021:

*Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.*

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Krock, Mobil: 0160 9744 6764 Fax 0731 / 102-2620, E-Mail: [Mathias.Krock@deutschebahn.com](mailto:Mathias.Krock@deutschebahn.com)

einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Der Ansprechpartner wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgränze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG, Netze Ulm vorzunehmen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Grenzbereich jederzeit mit dem Vorhanden-

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

<p>sein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an die Deutsche Bahn AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel/ Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)". Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.</p>	<p>S. Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021: <i>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</i></p>
<p><b>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 26.08.2021 (Anlage 7.13)</b></p> <p>Mit Schreiben vom 6. Mai 2021 hat die Handwerkskammer Ulm im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren bereits eine erste Stellungnahme abgegeben. Diese hält die Handwerkskammer Ulm nach wie vor aufrecht.</p> <p>Diese möchte die Stellungnahme, auch aufgrund der Vorlage weiterer Unterlagen, um folgenden Punkte ergänzen:</p> <p>Für den bestehenden Bebauungsplan bzw. das Gebäude gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, vermutlich aus dem Jahr 2008. Hier stellt sich die Frage, ob ein solcher Beschluss nicht zumindest förmlich aufgehoben werden muss, bevor eine neue und andere</p>	<p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 06.05.2021 wird verwiesen.</p> <p>Das Grundstück der Hochschule ist nicht in städtischer Hand. Der Verkauf des Objekts durch den Eigentümer an einen Dritten ist ein üblicher Vorgang und zunächst keine Angelegenheit der Stadt. Nachdem das Grundstück seit Jahren</p>

Planung erfolgt. Eine Gemeinnützigkeit der Grundstücksfläche durch den geplanten Betrieb eines Restaurants zu begründen ist bedenklich. Wird sich das Restaurant wirtschaftlich nicht tragen, dann wird es geschlossen. Der Gemeinnutz kann sehr schnell entfallen. Er wird auch rechtlich nicht durchsetzbar sein. Wünschen der Stadt kann u.U. schnell auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr entsprochen werden; siehe auch Bootshaus-Projekt und Wunsch „Belebung des Donauufers“.

In den Festsetzungen wird unter Ziffer 1.1.1.2 zur Art der baulichen Nutzung angegeben, dass auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber im Grundflächenbaumaße untergeordnet sind, zulässig sind.

Diese Festsetzung sollte aus Sicht der HWK gänzlich gestrichen werden, da in den Begründungen und Aussagen in der Gemeinderatsitzung von Seiten der Stadt öfters erklärt wurde, dass hier keine Wohnbebauung entstehen soll, sondern ausschließlich Gewerbe in Form von überwiegender Büronutzung und eines Restaurants. Wenn sowieso keine Wohnnutzung gewünscht ist und dies auch so bleiben soll, muss diese Festsetzung entfallen. Sie sollte auch nicht suggerieren, dass in einiger Zeit eine solche Nutzung möglich sein kann, wenn beispielsweise der angenommene Bedarf an Büroräumen zu hoch angesetzt wurde. Insofern wären auch keine Lärmimmissionsrichtwertüberschreitungen an entsprechenden Wohnnutzungen im Bebauungsplan zu befürchten.

Die HWK möchte in Bezug zum vorigen Absatz doch anregen, dass der geplante Bedarf an Anzahl und Größe der Büroflächen überdacht wird. In den letzten Monaten hat sich deutlich gezeigt, dass das Arbeiten im Home-Office eine Alternative für viele Beschäftigte darstellt. Mittelfristig ist dadurch eine deutliche Reduzierung von Büroflächen zu erwarten. Es ist mehr als wahrscheinlich, dass schon in naher Zukunft kein derartig großer Flächenverbrauch für Büronutzungen mehr notwendig sein wird. Beispiel: Sparkasse Ulm vermietet die Hälfte des erst 2015 bezogenen Backstein-Neubaus. Sie benötigt die Fläche nicht mehr.

brachliegt und sich gezeigt hat, dass eine schulische Nachnutzung an dieser Stelle nicht realistisch ist, unterstützt die Stadt eine sinnvolle Entwicklung und Wiederbelebung des Grundstücks mit anderweitigen, adäquaten Nutzungen. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 welcher in Teilbereichen durch den nun in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“ überlagert wird. Ein Aufhebungsbeschluss für den Teilbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Die angeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derzeit nicht geplant und für die Zukunft lediglich ausnahmsweise zulässig; sie müssen dem Gewerbebetrieb in ihren Ausmaßen untergeordnet sein. Aufgrund dieser Anforderungen ist überhaupt nur eine sehr geringe Anzahl an Wohnungen bauplanungsrechtlich zulässig. Daher handelt es sich nicht um eine typische Wohnnutzung (Wohnnutzung im Gewerbe) so dass an der Festsetzung nach wie vor festgehalten wird. Auswirkungen auf die ermittelten Lärmimmissionen sind durch die möglichen Wohnungen nicht gegeben. Im Übrigen stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bindender Bestandteil des Bebauungsplans kein Wohnnutzung dar. Über eine diesbezügliche Änderung des VEP in Zukunft wäre zu gegebener Zeit zu entscheiden.

Die Anzahl und Größe der geplanten Büroflächen wurde von Seiten des Vorhabenträgers projektiert. Dennoch liegt es in der Verantwortung der Stadt Ulm im Rahmen ihrer Planungshoheit über das städtebauliche Einfügen des Baukörpers in das Stadtgefüge zu entscheiden. Es handelt sich um ein konkretes Projekt für einen konkreten Nutzer. Möglicherweise vorhandene Büroleerstände verteilt über die Stadt sind für ein Unternehmen mit einem konkreten Flächenbedarf und innerbetrieblichen Ansprüchen an die Räumlichkeiten keine Alternative.

<p>Noch zwei Hinweise zum Lärmgutachten, die für uns einer Erklärung bedürfen: Im Gutachten wird die zweimal täglich angenommene Lkw-Andienung nur in den für Wohngebiete zuschlagsfreien Zeiten zwischen 7 und 20 Uhr berechnet. Dies hält die HWK allerdings, gerade bei der Andienung von Lebensmitteln (Restaurant), nicht für sachgerecht, da Frischwaren oft schon früh am Morgen angeliefert werden. Somit ist eine Andienung ab 6 Uhr nicht auszuschließen. Betreiber können oft wenig Einfluss auf die Liefertermine nehmen. Unter Punkt 9.3 wird angegeben, dass Reflektionen durch die neue Bebauung berücksichtigt werden. Ersichtlich ist nur, dass bei der Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet, also an den neuen Gebäuden, Reflektionen mitberücksichtigt wurden. Unklar ist, ob auch eine Berücksichtigung einer möglichen Pegelerhöhung durch Reflektionen an den neuen Gebäuden, insbesondere durch den Zugverkehr auf der Strecke nach Friedrichshafen, bei der Lärmbelastung an den Nachbarimmissionsorten außerhalb des Gebiets erfolgt ist. Dort gegebenenfalls weitere Pegelerhöhungen gerade beim Verkehrslärm wären dann ursächlich auf den geplanten Neubau zu beziehen.</p> <p>Die HWK hofft, dass die eingebrachten Anregungen und Bedenken Berücksichtigung finden und sieht einer gerechten Abwägung aller Belange mit Zuversicht entgegen.</p>	<p>Die im Schallgutachten angeführten Betriebsabläufe wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt. Sollten im Lauf des Betriebs abweichende Arbeitsvorgänge notwendig sein, müssen diese bzw. deren Auswirkungen erneut gutachterlich untersucht werden. Die durch das geplante Bauvorhaben auftretenden Schallreflektionen wurden im Rechenmodell des Schallgutachten entsprechend berücksichtigt. Zunächst nicht ermittelt wurde der Status Quo ohne die auftretenden Reflektionen infolge des Neubaus. Dies wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung entsprechend durch ein ergänzendes Gutachten nachgeholt. Dabei wurden keine relevanten Pegelerhöhungen an den umliegenden Immissionspunkten festgestellt.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 30.08.2021 (Anlage 7.14)</u></b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt 1):</u> Im Nordwestlichen Bereich des geplanten Baugebietes ragt die geplante Tiefgaragenplanung in das Leitungsrecht der EBU ein. Die Planung der Tiefgarage muss hier abgerückt werden, da in diesem Bereich ein bestehender Abwassersammler ON 1600 der EBU verläuft. Die Kanaltrasse (Leitungsrecht) darf nicht überbaut werden.</p> <p>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 nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p>	<p>Die Tiefgaragenplanung wurde dahingehend angepasst, dass diese nun außerhalb des Leitungsrechts zugunsten der EBU liegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt 11):</u></p> <p>1. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gern. LKreiWiG</p> <p>Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3. Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.</p> <p>Gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>2</sup> Bodenaushub ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden.</li><li>- Insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle sind vorrangig RC-Baustoffe einzusetzen.</li></ul> <p>Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen zu nennen.</p> <p>2. Getrenntsamml- und verwertungspflicht gem. GewAbfV</p> <p>Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gern. AW 17, ausgenommen Boden 17</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Rahmenbedingungen vor Ort lassen einen vollständigen Erdmassenausgleich nicht zu. Im Zuge des vorliegenden Bauvorhabens muss eine Tiefgarage errichtet werden, die über die notwendigen Stellplätze für den Neubau hinaus auch die notwendigen Stellplätze für das Bestandsgebäude berücksichtigt. Auf den nicht unterbauten Flächen befinden sich zu erhaltende Gehölze bzw. zu erhaltende historische Gemäuer, deren Höhenlage nicht verändert werden kann. Soweit der Aushub nicht für Oberflächenmodulation verwendet werden kann, ist dieser zwangsläufig abzutransportieren. Dazu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.</p> <p>Es handelt sich nicht um ein Vorhaben der öffentlichen Hand.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung</p>
--	--

<p>05 ), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausgesetzt, nach Stoffströmen getrennt zu sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Darüber hinaus ist gern. § 8, Abs. 3 GewAbN, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m<sup>3</sup>, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.</p>	<p>bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Sachverhalt ist im Zuge des Abfallverwertungskonzepts während des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.</p>
--	--

Ulm, 24.08.2021



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 27. Aug. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Betreff: Stellungnahme zu Bauprojekt Ziegellände/ Gleisdreieck

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“ wird folgende Stellungnahme mit Anregungen eingebracht:

Der Bebauungsplan verstößt gegen Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB und insbesondere zu berücksichtigende Anforderungen nach § 1 (6) BauGB:

1 - Die mit dem Bebauungsplan verfolgte massive bauliche Verdichtung mit einem Mehrfachen der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher festgesetzten Nutzungsmaß einschließlich einem privaten Büroturm an der Hochhausgrenze wird an keiner Stelle der Begründung des B-Planes städtebaulich näher erläutert: eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf das hier besonders empfindliche Ulmer Stadtbild am Donauufer fehlt völlig; die Planung kann daher als willkürlich bezeichnet werden. Es sei denn die städtebauliche Zielsetzung hätte ohne Überprüfung der Stadtbildverträglichkeit einfach die privaten Nutzungsvorgaben des Investors übernommen.

Das Fehlen einer solchen abwägenden Darstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild ist auch deshalb besonders zu kritisieren, da der Vorgängerbebauungsplan in seiner Begründung genau diesen Aspekt hervorgehoben hat. Unter Ziffer - 5.2 : Maß der baulichen Nutzung – heißt es dort:

**„Durch die plateauartige Erhöhung des Plangebietes um ca. 4-5 m gegenüber dem Niveau des Ziegelländeweges tritt das Gebäude nicht als markante Bebauung zur Donau in Erscheinung. Im Wesentlichen kann der 3-geschossige Hauptbaukörper sichtbar wahrgenommen werden. Die Bebauung ist damit gestalterisch angepasst in die vorhandene Topographie und das Stadtbild zum Donauufer eingefügt.“**

Der Paradigmenwechsel in der Planung der Stadt ist an keiner Stelle nachvollziehbar begründet. Der in den Unterlagen aufgeführte Verweis auf Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm (die im Übrigen mangels Protokollauszug ebenfalls nicht nachvollzogen werden können) schafft diesbezüglich keinen Ersatz:

Der Gestaltungsbeirat der Stadt ist ein lediglich beratendes Gremium auswärtiger Fachkräfte gegenüber den städtischen Gremien, das ihm vorgelegte Planungen beurteilt. Seine Aufgabe besteht nicht der Entwicklung originärer städtebaulicher Ziele der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

2 - Mit der an dieser Stelle übermäßigen Verdichtung der Bebauung und der damit verknüpften großen Tiefgarage werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege vollkommen negiert.

Bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan wurden mit der Fällung von 8 großkronigen (lt. damaliger Begründung) Bestandsbäumen wesentliche Eingriffe in den vorhandenen wertvollen Baumbestand vorgenommen; jetzt werden damals noch als zu erhalten festgestellte große alte Rotbuchen zugunsten des Tiefgaragenbaus gefällt.

Die dargestellten Ersatzpflanzungen u.a. von 14 kleinkronigen Bäumen auf dem Tiefgaragendeckel als „Gründekoration“ können bekanntlich in keinsten Weise einen naturschutzfachlichen Ausgleich schaffen.

Die mit der exzessiven Bebauungsverdichtung verknüpften baulichen Eingriffe in den Grünbestand stehen im Widerspruch zu der für diesen sensiblen Landschaftsbestandteil am innerstädtischen Donauufer zwingend erforderliche Landschaftspflege.

Im Hinblick auf die unter Punkt (1) und (2) angeführten Aspekte wird eine grundlegende Überarbeitung der Planung gefordert, die mit einer wesentlichen Reduzierung des Maßes der Nutzung bezüglich Höhe der baulichen Anlagen und des Umfangs der baulichen Nutzung, sowie einer Reduzierung der Grundflächenzahl auf das Maß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 144/25 die Voraussetzungen schafft, die städtebauliche Weiterentwicklung an diesem sensiblen Standort mit aller Sorgfalt im Hinblick auf das wertvolle Stadt- und Landschaftsbild einzufügen.

3 - Der Bebauungsplan berücksichtigt unzureichend die Auswirkungen des Vorhabens auf gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft; hier: Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung. Es werden zwar Lärmemissionen aus dem Vorhaben in Überlagerung mit der vorhandenen Lärmbelastung insbesondere der Bahnstrecke ermittelt und als unerheblich bewertet. Dabei wird jedoch nicht auf die Problematik von Schallreflexionen des

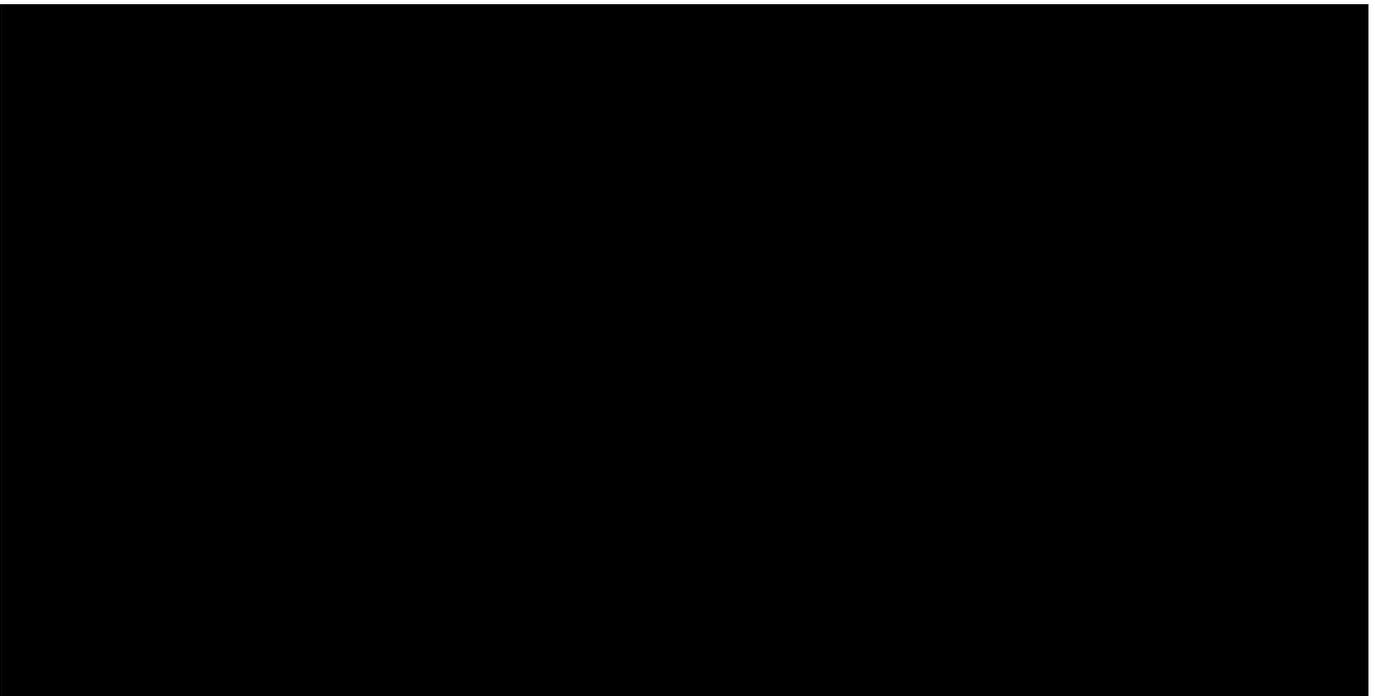
Bahnlärms an der neuen ca. 30 m hohen und nahezu 30 m breiten schallharten Fassadenwand des Bürohochhauses eingegangen.

Es wird gefordert, insoweit das Lärmgutachten auf diesen Tatbestand auszuweiten und das Ergebnis in die immissionstechnische Bewertung der Planung einfließen zu lassen.

#### 4 – Wasserproblematik

Obwohl nicht im direkten Hochwasserbereich gelegen gibt es im bestehenden Gebäude seit der Fertigstellung Probleme mit eindringendem Wasser die nie behoben werden konnten und Gegenstand eines jahrelangen Rechtsstreits sind. Direkt oberhalb des betroffenen Gebäudeabschnitts verläuft ein Presskanal der Blau der unterhalb des Gebäudes in die Kanalisation geführt wird. Offensichtlich gibt es darüber hinaus Wasser, das nicht abfließen kann und - nach Beobachtung von Nachbarn - wochenlang in riesigen Pfützen auf dem Gelände und am Bahndamm steht. Es ist zu befürchten, dass es durch den Bau einer sehr groß dimensionierten Tiefgarage zu weiterer Verdrängung von Wassermassen kommen wird wovon einerseits der Bahndamm, darüber hinaus aber auch die tiefer gelegenen Wohngebiete Magiruswerk 1 (Schillerstraße 2/1,2,3,4, Magirushof) inklusive der dort bereits bestehenden Tiefgaragen und Keller betroffen wären. Es wird die fachliche Begutachtung des betroffenen Geländes in Bezug auf künftige Starkregenereignisse in Zusammenhang mit den bestehenden sowie geplanten zusätzlichen Bauten gefordert.

Mit freundlichen Grüßen





Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Ulm, den 28.08.2021

**Betreff: Stadt Ulm**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg- Im Gleisdreieck“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit äußern wir uns in der obigen Sache und nehmen wie folgt Stellung:

**Unter 6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wie im Plan beschrieben ist, beträgt die Gesamthöhe des gewerblichen Gebäudekomplexes bis zu **31,90 m**.

Des weiteren wird beschrieben:... „Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.“

Wir können im Bau eines derart hohen Gebäudes keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Unser Gebäude (das historische Gebäude Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau) hat eine Höhe von 17m. (Der Vergleich der Anzahl der Geschosse muss dahingehend betrachtet werden, dass die Höhen der Geschosse unseres Gebäudes und des geplanten Bürohochhauses einander nicht entsprechen. Die Höhe unserer 5 Vollgeschosse plus Flachdachausbildung beträgt lediglich 17m.)

Ein über 31 Meter hoher gewerblicher Gebäudekomplex, wie ihn die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG plant zu verwirklichen, also fast doppelt so hoch wie unser Wohngebäude nimmt uns wertvollen Frei- und Lebensraum ohne Not!

Die von Seiten der Stadt angeführten, fast ebenso hohen Gebäude entlang der Bahnlinie befinden sich in ca. 300m Entfernung an der Zinglerbrücke in Richtung Hauptbahnhof Ulm. Ob man dies noch als Nachbarbebauung bezeichnen kann, ist

mehr als fragwürdig. In unseren Augen besteht die Nachbarbebauung aus Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft. Unser Wohngebäude liegt ungefähr 20m entfernt.

### **Unter 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

*wird ausgeführt*, „dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind, was der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets entspricht.“

#### **Unsere Stellungnahme hierzu:**

Momentan ist eine Gebäudebreite von lediglich 30m geplant. Eine Verbreiterung des geplanten Gebäudes auf 50m erschließt eine fast doppelte Grundfläche der geplanten neuen gewerblichen Gebäudekomplexe.

Durch den Bau von 2 neuen Gebäudekomplexen mit einer jeweiligen Höhe von maximal 15 Metern würde ebenso viel Bürofläche zur Verfügung stehen, wie durch das Bauen in die Höhe.

Wir stellen uns die Frage, warum der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass ein solch hohes, gewerbliches Gebäude in der gewachsenen Umgebung von Wohnraum genehmigt werden soll.

Wie aus dem Artikel der Südwest Presse vom 12.08.21 zu entnehmen war, ist dies nicht der Wunsch des Investors, sondern der Stadtplaner der Stadt Ulm: Wirtschaftlich und bezüglich der Betriebsorganisation wäre das günstiger gewesen, (Siehe Zeitungsartikel, Zitat Herr Geiwitz). Wir fragen uns, warum die Stadt Ulm entgegen der Wünsche des Bauherrn und ihrer Bürgerschaft handelt. Die Antwort gibt der Baubürgermeister im selben Zeitungsartikel: „An Infrastrukturübergängen (Was ist das? Nicht mal Google weiß hierauf eine Antwort) sehen gestreckte, hohe Häuser besser aus.“. Oberbürgermeister Czisch betont immer wieder, dass die Bürger die Experten ihres Wohngebietes sind. Warum wird ihnen hier kein Gehör geschenkt, sondern einem Gestaltungsbeirat, der ausschließlich nach optischen Gesichtspunkten entscheidet und dessen Mitglieder von den Baufolgen seiner Entscheidungen nicht betroffen sind?

### **Zu 6.5 Grünordnerische Festsetzungen.**

Zwei markante Blutbuchen (ca.160 Jahre alt, laut Baumexperten Peter Wohlleben im besten Jugendalter) werden neben anderen Bäumen der Natur entnommen. Diese Bäume lockern den Boden auf und bieten wertvolle Versickerungsmöglichkeit in die Tiefe. Des Weiteren haben sie einen höchsten Wert für das Stadtklima. Eine geplante Terrassenbegrünung plus die neu geplanten Pflanzungen stellt in keiner Hinsicht einen Ausgleich dafür dar.

Die Erhaltung dieser innerstädtischen grünen Lunge ist städtebaulich eine Investition in die Zukunft).

Bereits an der Adenauerbrücke sollen entsprechende Bäume weichen. Hier jedoch für die Allgemeinheit und nicht für einen gewerblichen Investor.

Der an das bestehende Gebäude angrenzende Rad- und Fußweg liegt im Hochwassergefährdungsgebiet.

Anstatt einer Verschärfung der Situation durch den Bau neuer Gebäude sollte die Situation entschärft werden und für die Zukunft angepasst werden.

### **Zu 6.8 Immisionsschutz**

Der Fahrverkehr durch Mitarbeiter und Kunden wird als einzige relevante Schallquelle angeführt. Nicht geprüft wurde der Schall, der durch die vorbeifahrenden Züge verursacht am neuen Gebäude reflektiert wird und unser Gebäude, inklusive den Innenhof trifft. Wir fordern diesbezüglich ein neutrales Schallschutzgutachten, sollte dieses nicht vorhanden sein.

#### Bewertung der Verkehrsimmissionen.

Hier wird angeführt, dass die Immissionsgrenzwerte (Lärm) in der Nachtzeit meist überschritten werden. Durch den Bau des Gebäudes wird die Lärmimmission auf unser Gebäude sicher noch verstärkt. Da wir hier wohnen, betrifft uns der Lärm auch in der Nacht!!!Lärm macht nachweislich krank.

Wir fordern nach §823BGB hier für uns Vorkehrungen zu treffen.

#### **Weitere Anmerkungen:**

Im Hinblick auf die Gefahrenquellen Starkregen und Extremwetter stellt sich für uns inzwischen die Frage inwiefern eine Bebauung dieser Stelle noch zeitgemäß ist. Die Ereignisse in Ahrweiler und Umgebung haben deutlich gemacht, dass laut Experten ein Umdenken und Handlungsbedarf bezüglich des Städtebaus erforderlich ist. Die Stadt braucht Stadtgrün und entsiegelte Versickerungsflächen. Der Zwickel im Gleisdreieck ist dafür optimal prädestiniert. Er liegt zwischen zwei Wohngebieten und direkt an der Donau. (Denkbar ist eine Miteinbindung in die Landesgartenschau 2030)

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 7.3 zu GD 368/21

Fax Nr. 0731 1611630  
Stadt Ulm  
Amt für Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

**Zu dem Bebauungsplan „Ziegelländeweg –  
Im Gleisdreieck“ wird folgende Stellungnahme  
mit Anregungen eingebracht:**

30.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schließe mich vollumfänglich den Ausführungen von [REDACTED]  
vom 25.08.2021 an und ergänze sie mit Punkt 5-7.

Der Bebauungsplan verstößt gegen Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB  
und insbesondere zu berücksichtigende Anforderungen nach § 1 (6) BauGB

1 - Die mit dem Bebauungsplan verfolgte massive bauliche Verdichtung mit einem  
Mehrfachen der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher festgesetzten Nutzungsmaß  
**einschließlich einem privaten Büroturm an der Hochhausgrenze wird an keiner Stelle**  
der Begründung des B-Planes städtebaulich näher erläutert: eine Auseinandersetzung  
mit den Auswirkungen auf das hier besonders empfindliche Ulmer Stadtbild am  
Donauufer fehlt völlig; die Planung kann daher als willkürlich bezeichnet werden. Es sei  
denn die städtebauliche Zielsetzung hätte ohne Überprüfung der Stadtbildverträglichkeit  
einfach die privaten Nutzungsvorgaben des Investors übernommen.  
Das Fehlen einer solchen abwägenden Darstellung der mit dem Vorhaben  
verbundenen Auswirkungen auf das Stadtbild ist auch deshalb besonders zu kritisieren,  
da der Vorgängerbebauungsplan in seiner Begründung genau diesen Aspekt  
hervorgehoben hat. Unter Ziffer - 5.2 : Maß der baulichen Nutzung – heißt es dort:

**„Durch die plateauartige Erhöhung des Plangebietes um ca. 4-5 m  
gegenüber dem Niveau des Ziegelländeweges tritt das Gebäude nicht als  
markante Bebauung zur Donau in Erscheinung. Im Wesentlichen kann der 3-**

Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm (die im übrigen mangels Protokollauszug ebenfalls nicht nachvollzogen werden können) schafft diesbezüglich keinen Ersatz:

Der Gestaltungsbeirat der Stadt ist ein lediglich beratendes Gremium auswärtiger Fachkräfte gegenüber den städtischen Gremien, das ihm vorgelegte Planungen beurteilt. Seine Aufgabe besteht nicht der Entwicklung originärer städtebaulicher Ziele der Stadt im Rahmen ihrer Planungshoheit.

2 - Mit der an dieser Stelle übermäßigen Verdichtung der Bebauung und der damit verknüpften großen Tiefgarage werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege vollkommen negiert.

Bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan wurden mit der Fällung von 8 großkronigen (lt. damaliger Begründung) Bestandsbäumen wesentliche Eingriffe in den vorhandenen wertvollen Baumbestand vorgenommen; jetzt werden damals noch als zu erhalten festgestellte große alte Rotbuchen zugunsten des Tiefgaragenbaus gefällt. Die dargestellten Ersatzpflanzungen u.a. von 14 kleinkronigen Bäumen auf dem Tiefgaragendeckel als „Gründekoration“ können bekanntlich in keinsten Weise einen naturschutzfachlichen Ausgleich schaffen.

Die mit der exzessiven Bebauungsverdichtung verknüpften baulichen Eingriffe in den Grünbestand stehen im Widerspruch zu der für diesen sensiblen Landschaftsbestandteil am innerstädtischen Donauufer zwingend erforderliche Landschaftspflege.

Im Hinblick auf die unter Punkt (1) und (2) angeführten Aspekte wird eine grundlegende Überarbeitung der Planung gefordert, die mit einer wesentlichen Reduzierung des Maßes der Nutzung bezüglich Höhe der baulichen Anlagen und des Umfangs der baulichen Nutzung, sowie einer Reduzierung der Grundflächenzahl auf das Maß des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 144/25 die Voraussetzungen schafft, die städtebauliche Weiterentwicklung an diesem sensiblen Standort mit aller Sorgfalt im Hinblick auf das wertvolle Stadt- und Landschaftsbild einzufügen.

3 - Der Bebauungsplan berücksichtigt unzureichend die Auswirkungen des Vorhabens auf gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft; hier: Lärmimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung. Es werden zwar Lärmemissionen aus dem Vorhaben in Überlagerung mit der vorhandenen Lärmbelastung insbesondere der Bahnstrecke ermittelt und als unerheblich bewertet. Dabei wird jedoch nicht auf die Problematik von Schallreflexionen des Bahnlärms an der neuen ca. 30 m hohen und nahezu 30 m breiten schallharten Fassadenwand des Bürohochhauses eingegangen. Es wird gefordert, insoweit das Lärmgutachten auf diesen Tatbestand auszuweiten und das Ergebnis in die immissionstechnische Bewertung der Planung einfließen zu lassen.

#### 4 – Wasserproblematik

Obwohl nicht im direkten Hochwasserbereich gelegen gibt es im bestehenden Gebäude seit der Fertigstellung Probleme mit eindringendem Wasser die nie behoben werden konnten und Gegenstand eines jahrelangen Rechtsstreits sind. Direkt oberhalb des betroffenen Gebäudeabschnitts verläuft ein Presskanal der Blau der unterhalb des Gebäudes in die Kanalisation geführt. Offensichtlich gibt es darüber hinaus Wasser, das nicht abfließen kann und - nach Beobachtung von Nachbarn - wochenlang in riesigen Pfützen auf dem Gelände und am Bahndamm steht. Es ist zu befürchten, dass

Magirushof) inklusive der dort bereits bestehenden Tiefgaragen und Keller betroffen wären. Es wird die fachliche Begutachtung des betroffenen Geländes in Bezug auf künftige Starkregenereignisse in Zusammenhang mit den bestehenden sowie geplanten zusätzlichen Bauten gefordert.

#### 5 - Verkehrssituation

Die Zunahme des Verkehrs zum besagten Objekt wird die Zugänglichkeit zu den bestehenden Wohnungen erheblich belasten, die bisherigen Parkflächen sind schon sehr beansprucht, ungeklärt ist die Frage der Bahnunterführung, die Bewohner der bestehenden Wohnungen und ihre Besucher werden das Nachsehen haben.

#### 6 - Änderung des Flächennutzungsplans

Bisher handelte es sich um eine Sondernutzungsfläche „Hochschule“ mit der Bedingung „öffentlicher Nutzen“, jetzt eingeschränktes Gewerbegebiet mit allen Konsequenzen für die Zukunft.

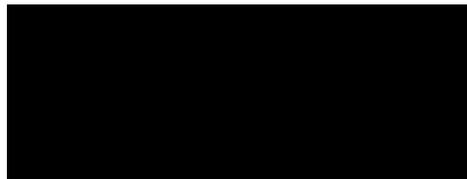
#### 7 - Zunahme der Lärmemissionen

Die Lärmemissionen werden durch den gigantischen Baukörper nahe am Bahngleich Strecke Biberach (reflektierender Schall in den Innenhof Magirus Werk 1 und den Magirushof) sowie durch das geplante Restaurant erheblich zunehmen, zumal das Restaurant am Abend sowie am Wochenende geöffnet sein wird.

Ich bitte Sie eindringlich, die angeführten Punkte zu überprüfen.

Im Voraus besten Dank.

Bei Fragen können Sie sich gerne melden.



Eing. 09. Aug. 2021

HAL	I	II	III	IV
zdA				

**Stadt Ulm**

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,  
Baurecht

Münchner Str. 2

89073 Ulm

Ulm, 01.08.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"**

**- Stellungnahme, Bedenken und Anregungen -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir uns zu o.g. Angelegenheit äußern und Stellung beziehen.

**1) Katastrophenschutz und Hochwasser**

Mit Blick auf die tragischen Ereignisse der jüngsten Flutkatastrophen stellt sich die Frage, inwieweit der Bau solch eines großen Gebäudekomplexes in unmittelbarer Nähe zur Donau mit notwendigen präventiven Schutzmaßnahmen in Einklang zu bringen ist, oder inwieweit dies sogar eine Gefahr der umliegenden Anwohner sowie Hab und Gut darstellt.

Bei besagten Flutkatastrophen erreichten die Wellen Höhen von bis zu 8 Metern. Wir fragen uns:

- Was passiert, wenn solche enormen Wassermassen von der Donau auf das Ufer treffen? Welche Auswirkungen hat dies auf die umliegenden (Wohn-) Gebäude, wenn das „Gleisdreieck“ in solchem Umfang zubetoniert wird? Aktuell fungiert das Gelände wie ein Trichter, über das die Wassermassen zurück in die Donau abfließen können. Was bedeutet es für die umliegenden Wohngebiete und Anwohner, wenn dieser Schutz wegfällt?
- Was passiert mit den umliegenden Gleisen der Deutschen Bahn, wenn diese überschwemmt sind und ein Abfluss wegen des Gewerbekomplexes verhindert wird?

Daher unsere Anfrage:

- Liegt ein Gutachten zu den Themen Katastrophenschutz und Hochwasser in der aktuellen Angelegenheit vor?

Falls nicht, fordern wir die **Erstellung eines umfassenden geologischen und wasserschutzrechtlichen Gutachtens**, ggf. unter Einbezug der Deutschen Bahn, um die Gefahrenlage abzuschätzen und alle notwendigen Maßnahmen treffen zu können, die dem Schutz der umliegenden Wohngebiete und Anwohner dienen. Als Reaktion auf die jüngsten Ereignisse sehen wir die Erstellung eines solchen Gutachtens als zwingend erforderlich.

## 2) Schallschutz für Anwohner

Die umfassende und hohe Bebauung des Gleisdreiecks wirkt sich auch auf die Beschallung der umliegenden Wohngebiete durch die hochfrequentierte Befahrung der Bahngleise durch Züge aus. Die Belastung für die Anwohner ist bereits jetzt hoch.

Daher unsere Anfrage:

- Liegt ein Gutachten zum Thema Schallschutz für die Anwohner vor?

Falls nicht, fordern wir die **Erstellung eines umfassenden Schallschutz-Gutachtens**, ggf. unter Einbezug der Deutschen Bahn, um die Lärmbelastung abzuschätzen und alle notwendigen Maßnahmen treffen zu können, die dem **Schutz der umliegenden Anwohner** dienen.

## 3) Wohnfläche

Im Hinblick auf den knappen Wohnraum und die dringend benötigte Wohnfläche fordern wir eine **Überprüfung**, inwieweit die Errichtung solch eines **massiven Gewerbekomplexes inmitten von Wohngebieten legitim und im Interesse aller aktuellen und künftigen Ulmer BewohnerInnen** sein kann.

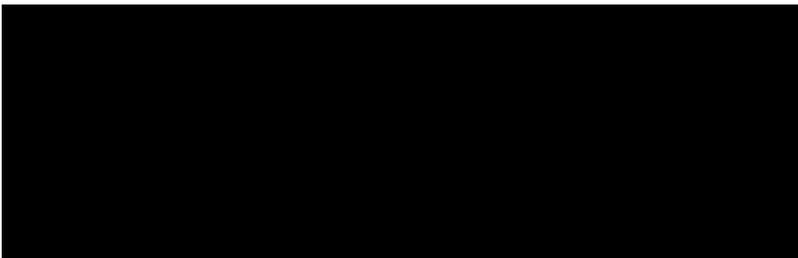
## Fazit

Selbstverständlich sind wir uns darüber im Klaren, dass **bauliche Veränderungen ein wesentlicher und wichtiger Teil städtischer Entwicklung** darstellen. Gerne tragen wir diese Veränderungen als Teil der Gemeinschaft mit.

Im Hinblick auf die jüngste, tragische Flutkatastrophe sehen wir jedoch **Gefahrenpotential**, das im Rahmen von **umfassenden Gutachten erkannt und bewertet werden muss**. Wir sind der Meinung, dass Katastrophen- und Hochwasserschutz, sowie Schallschutz für die Anwohner und die Schaffung neuen Wohnraums stets oberste Priorität haben müssen.

Wir bitten Sie um Bestätigung über den Erhalt dieses Schreibens, gerne unter o.g. Kontaktdaten.

Mit freundlichen Grüßen



SUB V-

20.07.2021  
Nst. 6045

SUB I

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

**Naturschutz**

Im Jahr 2021 wurde durch das Gutachterbüro Schuler die Fläche auf Eidechsen untersucht, da sich auf der Fläche ein altes, schlecht gepflegtes Zauneidechsenbiotop befindet und aus der Vergangenheit Funde von Zauneidechsen bekannt waren. Zudem wurde der größere Teil der Freifläche als geeignet für Eidechsen beurteilt.

Im Bereich der Vorhabenfläche wurden sowohl Zaun-als auch Mauereidechsen festgestellt. Die Mauereidechsen sind in Ulm allerdings nicht autochthon, so dass für diese Art keine besonderen Maßnahmen zum Erhalt der Population ergriffen werden müssen. Das Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG greift aber weiterhin.

Da sich die aufgefundenen Zauneidechsen knapp außerhalb des Baufeldes befinden, ist auch hier ein entsprechender Schutz ohne weitergehende Maßnahmen zur Verbesserung des Habitats erforderlich.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurde folgende Vorgehensweise festgelegt:

- Die gesamte Fläche des Bauvorhabens ist während der ganzen Zeit der Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Außenanlagen mit einem Reptilienzaun gegen das Einwandern von Eidechsen zu schützen. Der Zaun ist regelmäßig von einer fachlich geeigneten Person zu überprüfen und instand zu setzen. Gegebenenfalls ist der Bereich auszumähen.
- Die Mauereidechsen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und dem Abräumen des Geländes von der Fläche abzusammeln und in einem angrenzenden Gleisbereich, in dem sich keine Zauneidechsen befinden, wieder auszusetzen. Ggf. beim Absammeln der Mauereidechsen doch noch aufgefundene Zauneidechsen könnten in den nicht von Mauereidechsen besiedelten Bereich des Gleichdreieckes umgesetzt werden. Sollten doch noch Zauneidechsen beim Absammeln der Mauereidechsen gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.
- Der Lebensbereich der Zauneidechsen ist mit einem Bauzaun oder einem festen Zaun während der gesamten Zeit der Baumaßnahmen bis zur Fertigstellung der Außenanlagen vor Beanspruchung zu schützen und die Tiere sind durch einen Reptilienzaun vom Einwandern in die Fläche abzuhalten.

Die Untersuchungen zu Vögeln, Fledermäusen und Haselmäusen sind noch nicht abgeschlossen, daher kann eine abschließende Stellungnahme in Bezug auf Artenschutz erst nach Vorlage der abgeschlossenen Untersuchung stattfinden.

Sehr bedauerlich ist der Verlust der beiden großen Blutbuchen auf dem Gelände. Solche Bäume können in keiner Weise durch Neupflanzungen ausgeglichen werden, auch dann nicht, wenn jeweils mehrere Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Ob die Bäume auch artenschutzrechtlich relevant sind, wird erst das noch ausstehende Gutachten zeigen.

Die neu zu pflanzenden Bäume sollten nicht nur heimisch sein, sondern auch standortgerecht.

Die zu erhaltenden Bäume sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen wie einem Bauzaun o.ä. von der Baustelle abzugrenzen und zu schützen. Der Zaun muss in einem Abstand von mindestens 1,5m vom Kronenbereich der Bäume aufgestellt werden.

Die Gestaltung des Baukörpers ist bisher nicht im Detail bekannt. Falls große Glasflächen verwendet werden, sind bereits präventiv Maßnahmen gegen Vogelschlag einzuplanen. Gerade in nächster Nähe der Donau bei einem so exponierten Gebäude kann das Risiko für Vogelschlag sehr hoch sein.

Wertvolle Hinweise kann dazu die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizer Vogelwarte liefern. Die Broschüre kann auf der Seite <https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/gebaeude-und-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden> heruntergeladen werden.

Die Abstimmung der Gestaltung der Fassaden des Gebäudes ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag von Anfang an zu vermeiden.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt außerdem Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse und bestimmte Vogelarten vorzusehen. Diese können sehr unauffällig in die Fassaden integriert werden. Der vorliegende Standort eignet sich besonders für Fledermausquartiere und aufgrund der Höhe des Gebäudes für Mauersegler. Bei diesen Arten findet auch keine Verunreinigung von Fassaden statt.

Wir verwiesen dazu auch auf das Förderprogramm der Stadt Ulm für gebäudebewohnende Arten: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>

Die untere Naturschutzbehörde berät gerne zu geeigneten Quartieren.

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

Folgende Merkblätter sind der Baugenehmigung beizufügen:

- |                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1. Abbruch | <input type="checkbox"/> 4. Baumschutz auf Baustellen | <input type="checkbox"/> 7. |
| <input type="checkbox"/> 2. Asbest  | <input type="checkbox"/> 5. Gülle-Festmist-Jauche     |                             |
| <input type="checkbox"/> 3. Baulärm | <input type="checkbox"/> 6. Staubminderung            |                             |

I. A.

Bührle

---

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch:

am:



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadt Ulm  
Münchner Strasse2  
89070 Ulm

Über email

**Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)**

59142-591pt/019-2021#222

**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:** 22.07.2021

**EVH-Nummer:** 256039

**Betreff:** Ulm, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 19.07.2021, Az. SUB I - Li- 144/26

**Anlagen:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 20.07.2021 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. Der B-Plan liegt direkt zwischen der Bahnstecke Ulm – Lindau (Südbahn) im PfA 1, bei der die Elektrifizierung der Strecke Strecke 4500 Ulm – Friedrichshafen stattfindet.

Aufgrund dessen besteht eine gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 AEG. Hiernach dürfen auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme „wesentlich

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

wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen“ nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

Wegen der daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts.

Die Anschrift lautet:

DB Netz AG DB ProjektBau GmbH

Regionalbereich Südwest

Mönchstrasse 29

70191 Stuttgart

Im Übrigen weise ich darauf hin, dass keine zeichnerische Darstellung der Bahnanlagen im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Ebenso wurden keine Nutzungsarten festgesetzt. Wenn diese Nutzungsarten im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, haben diese die Einwirkungen aus dem Eisenbahnverkehr zu dulden.

Im Hinblick auf die Veränderungssperre i.S. § 19 Abs. 1 AEG bitte ich insofern die geänderten Planunterlagen dem Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen und die graphische Darstellung zu überprüfen, sofern die Unterschiede nicht dem Anspruch an die gewählte graphische Genauigkeit gerecht werden.

Weiterhin weise ich Sie 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,
- 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.

Soweit noch nicht geschehen, beteiligen Sie bitte die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe. Diese vertritt den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der für die Sicherheit der Eisenbahnbetriebsanlagen verantwortlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Eisele



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Frau Liebhardt  
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/RME

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
23.07.2021

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

unsere Stellungnahme vom 14.04.2021 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage).

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

B. Steeger

T. Nagel

Anlage

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 66-1469

E-Mail: [info@fernwaerme-ulm.de](mailto:info@fernwaerme-ulm.de)

Unsere Zeichen  
H. Nagel/RME

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
14.04.2021

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“ 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 M 1 : 500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.

R. Schölller

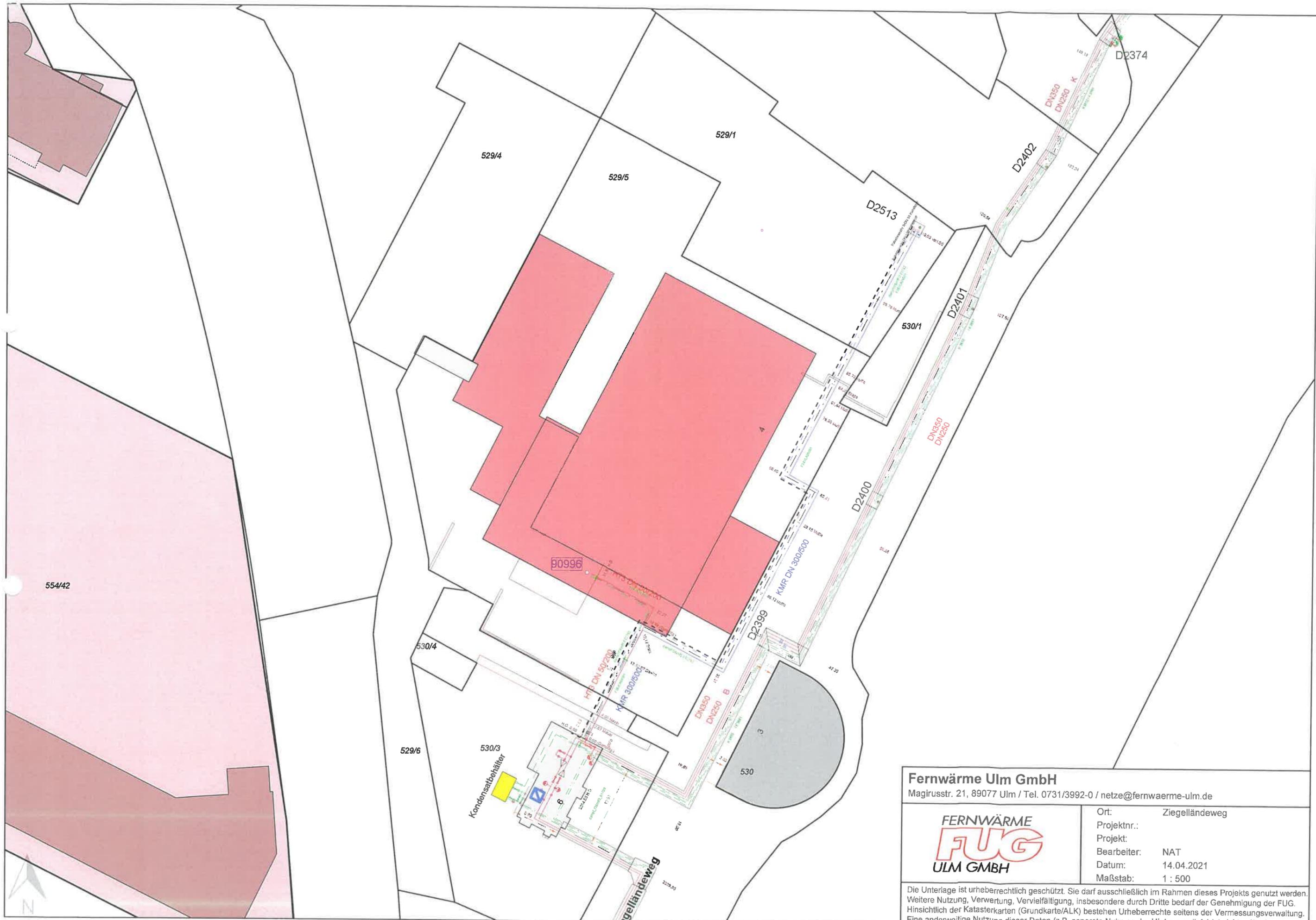
T. Nagel

Anlage

i.V.R. Schölller

i. A. T. Nagel

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart  
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Michael Berger, Ulm  
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975  
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM



**Fernwärme Ulm GmbH**

Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de



Ort: Ziegelländeweg  
 Projektnr.:  
 Projekt:  
 Bearbeiter: NAT  
 Datum: 14.04.2021  
 Maßstab: 1 : 500

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.

**Von:** Müller, Andreas (RPS) <Andreas.Mueller@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 29. Juli 2021 11:04  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"  
**Anlagen:** 20210722143230.pdf; 16\_kmbd\_antr\_ueberpr\_grundst.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. 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](http://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. **16** 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 (GABI. 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  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Baden-Württemberg  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart  
Telefon: 0711-904-40000

FW

02.08.2021

NSt. 7122

SUB I

Frau Liebhardt

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“**

Ihre Anschreiben vom 19.07.2021

Aus brandschutztechnischer Sicht muss nachfolgendes beachtet werden:

- Der zweite Rettungsweg wird augenscheinlich zum Teil über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt. Eine entsprechende Zufahrt mit Aufstellfläche muss für die Feuerwehr ausgewiesen werden.
- Der zweite Rettungsweg kann nur für maximal 30 Personen pro Brandabschnitt über Leitern sichergestellt werden. Speziell in der Ebene 6 werden hier Bedenken erkannt. Auch sind die anderen Geschosse dahingehend zu überprüfen.
- Die Rettungswegfenster sind bei der Fassadengestaltung zu Bedenken, damit diese eine ausreichende Breite aufweisen.
- Beim Dachgarten ist anzunehmen, dass dieser auf Grund der Größe, als "Aufenthaltsraum" genutzt wird. Demnach ist ein zweiter Rettungsweg herzustellen. Die maximale Rettungshöhe der Drehleiter von 23m ist zu beachten.
- Zur wirksamen Brandbekämpfung ist ein Hydrant mit einer maximalen Entfernung von 100m zum Objekt erforderlich. (96m<sup>2</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden)
- Zur Einspeisung der Löschwasserleitung trocken ist im Abstand von maximal 40m vom Treppenraum eine Bewegungsfläche (12x7m) freizuhalten.

Anforderungen zu notwendigen Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen der jeweiligen Baugesuche gestellt.

Sauter

**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., 16.08.2021  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 21-08151

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck", Stadt Ulm,  
Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben Az.: SUB I - Li 144/26 vom 19.07.2021

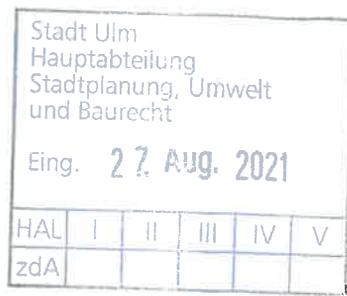
Ihr Schreiben vom 19.07.2021

Anhörungsfrist 30.08.2021

**B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03871 vom 04.05.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso



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

Stadt Ulm  
SUB I  
Frau Ergün  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

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

Asset Management

Nicolas Harder  
Telefon 0731 166-1699  
Telefax 0731 166-1809  
nicolas.harder@ulm-netze.de

**Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, hier zu: Bebauungsplan Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck**

17.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,



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

Zusätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass auf dem Gelände neben den Hausanschlussleitungen, in der Verlängerung des Ziegelländewegs Richtung Eisenbahnbrücke eine Trinkwasserleitung DN500 und eine Stromleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH verlaufen.

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 Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchsitz 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 (Mittelspannung)	1,5 m
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

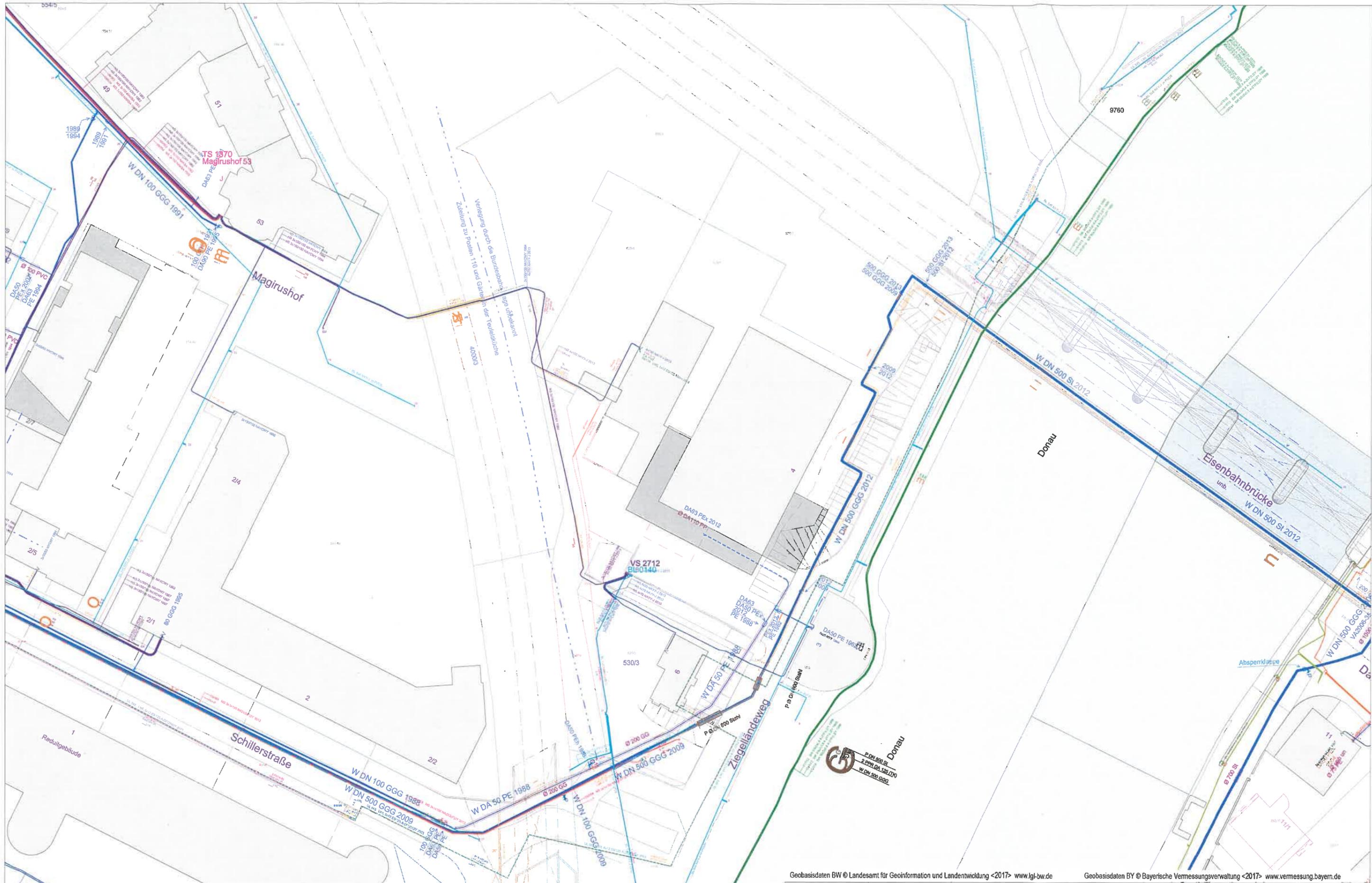
ppa.

  
Hans-Peter Peschl

i. A.

  
Dr. Holger Ruf

**Anlage:**  
Bestandsplan



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2017> www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A3\_QF      Darstellungsmodell:  
 Name: Baier Heidi      Abt.:  
 Datum: 26.07.2021      Uhrzeit: 08:22





Deutsche Bahn AG • DB Immobilien  
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Aug. 2021					
HAL	I	II	III	IV	Zeichen
zdA					

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  
TÖB KAR 21-110440

23.08.21

Ihre Zeichen: SUB I-Li - 144/26

Ihr Schreiben vom: 19.07.21

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

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:

Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG Bedenken, da die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebs gefährdet ist. Im Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich ein Teil der betriebsnotwendigen Oberleitung (OL) für die benachbarte Bahnlinie. Dazu gab es bereits Gespräche und einen Ortstermin mit dem Eigentümer der Fläche, der Stadt Ulm. Erst nach der vertraglichen Regelung für die Oberleitung (Abschluss des Gestattungsvertrages) kann die DB Netz AG dem Bebauungsplan zustimmen.

Folgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise sind aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

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  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

**Unser Anliegen:**





„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste,  
Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509 E-Mail: [zrwd@deutschebahn.com](mailto:zrwd@deutschebahn.com)

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.“

Der Bewuchs im Bereich der LSW und/oder im Bereich von der Oberleitung darf eine Wuchshöhe von 8m nicht überschreiten. Hier dürfen nur niedrig wachsende Pflanzen angeordnet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Alle weiteren Planungen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Heller, Tel: 0731 102 1237, E-Mail: [Marcel.Heller@deutschebahn.com](mailto:Marcel.Heller@deutschebahn.com)

Außerdem ist der Baubetriebskoordinator der DB Netz AG, PD Ulm, Karlstraße 31 – 33, 89073 Ulm, ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen. Ansprechpartner: Herr Nottensteiner, Tel: 0160 9743 1347, E-Mail: [Juergen.Nottensteiner@deutschebahn.com](mailto:Juergen.Nottensteiner@deutschebahn.com)

Dabei müssen aktuelle Pläne/Schnitte vorgelegt werden. Darin soll die Baugrube; Bahngrenze; Bahngleis mit Anlagen ggf. OL Masten (Elektr. Projekt); Abstände zur Bahngrenze Bahngleis dargestellt sein. Ansprechpartner wie Bauherr, Bauleiter, Bauüberwacher Bahn etc. sollten ebenfalls schon mitbenannt werden.

Der Abstand zur Bahngrenze, wie im Vorhabens- und Erschließungsplan aufgeführt muss eingehalten werden.



Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für die Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist rechtzeitig bis 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB Netz AG abzuschließen: Ansprechpartner: DB Netz AG, Immobilienmanagement, Schwarzwaldstr. 86, 76137 Karlsruhe, Herr Winter, Tel.: 0721 / 938 – 7014, E-Mail: [Alfred.Winter@deutschebahn.com](mailto:Alfred.Winter@deutschebahn.com).

Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Die bestehende Lärmschutzwand muss jederzeit auch während der Bauarbeiten auf beiden Seiten für Inspektionen zugänglich sein.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist im Mindestabstand von 3,00 m zur Gleisachse, als Betretungsschutz zum Gleisbereich, ein Flatterband (rot/weiß) oder eine feste Absperrung anzubringen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und



DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Krock, Mobil: 0160.9744 6764 Fax 0731 / 102 – 2620, E-Mail: Mathias.Krock@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwerden.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von  $\geq 3,00$  m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuwerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedigungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.



Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG, Netze Ulm vorzunehmen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.

Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Grenzbereich jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an uns zu richten.

Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel/ Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben



Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

Cornelia Co  
Lorenz

Digital unterschrieben von  
Cornelia Co Lorenz  
Datum: 2021.08.23  
11:44:11 +02'00'

Barbara Ba Schreiber

Digital unterschrieben von Barbara Ba Schreiber  
Datum: 2021.08.23 11:03:33 +0200'

i.V.

i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

U

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm  
Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Aug. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Digitalisierung**  
**Umwelt**  
**Gestaltung**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“

26. August 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:  
BB21br3301.docx mae/pat

mit Schreiben vom 6. Mai 2021 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren bereits eine erste Stellungnahme abgegeben. Diese halten wir nach wie vor aufrecht. Wir möchten unsere Stellungnahme, auch aufgrund der Vorlage weiterer Unterlagen, um folgenden Punkte ergänzen:

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

- Für den bestehenden Bebauungsplan bzw. das Gebäude gibt es einen Gemeinderatsbeschluss, vermutlich aus dem Jahr 2008. Hier stellt sich die Frage, ob ein solcher Beschluss nicht zumindest förmlich aufgehoben werden muss, bevor eine neue und andere Planung erfolgt. Eine Gemeinnützigkeit der Grundstücksfläche durch den geplanten Betrieb eines Restaurants zu begründen ist bedenklich. Wird sich das Restaurant wirtschaftlich nicht tragen, dann wird es geschlossen. Der Gemeinnutz kann sehr schnell entfallen. Er wird auch rechtlich nicht durchsetzbar sein. Wünschen der Stadt kann u.U. schnell auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr entsprochen werden; siehe auch Bootshaus-Projekt und Wunsch „Belebung des Donauufers“.

Handwerkskammer Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulm

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

Präsident:  
Joachim Krimmer

Hauptgeschäftsführer:  
Dr. Tobias Mehlich

- In den Festsetzungen wird unter Ziffer 1.1.1.2 zur Art der baulichen Nutzung angegeben, dass auch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber im Grundflächenbaumaße untergeordnet sind, zulässig sind.

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

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

Diese Festsetzung sollte aus unserer Sicht gänzlich gestrichen werden, da in den Begründungen und Aussagen in der Gemeinderatsitzung von Seiten der Stadt öfters erklärt wurde, dass hier keine Wohnbebauung entstehen soll, sondern ausschließlich Gewerbe in Form von überwiegender Büronutzung und eines Restaurants. Wenn sowieso keine Wohnnutzung gewünscht ist und dies auch so bleiben soll, muss diese Festsetzung entfallen. Sie sollte auch nicht suggerieren, dass in einiger Zeit eine solche Nutzung möglich sein kann, wenn beispielsweise der angenommene Bedarf

an Büroräumen zu hoch angesetzt wurde. Insofern wären auch keine Lärmimmissionsrichtwertüberschreitungen an entsprechenden Wohnnutzungen im Bebauungsplan zu befürchten.

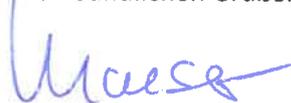
- Wir möchten in Bezug zum vorigen Absatz doch anregen, dass der geplante Bedarf an Anzahl und Größe der Büroflächen überdacht wird. In den letzten Monaten hat sich deutlich gezeigt, dass das Arbeiten im Home-Office eine Alternative für viele Beschäftigte darstellt. Mittelfristig ist dadurch eine deutliche Reduzierung von Büroflächen zu erwarten. Es ist mehr als wahrscheinlich, dass schon in naher Zukunft kein derartig großer Flächenverbrauch für Büronutzungen mehr notwendig sein wird.  
Beispiel: Sparkasse Ulm vermietet die Hälfte des erst 2015 bezogenen Backstein-Neubaus. Sie benötigt die Fläche nicht mehr.
- Noch zwei Hinweise zum Lärmgutachten, die für uns einer Erklärung bedürfen:

Im Gutachten wird die zweimal täglich angenommene Lkw-Andienung nur in den für Wohngebiete zuschlagsfreien Zeiten zwischen 7 und 20 Uhr berechnet. Dies halten wir allerdings, gerade bei der Andienung von Lebensmitteln (Restaurant), nicht für sachgerecht, da Frischwaren oft schon früh am Morgen angeliefert werden. Somit ist eine Andienung ab 6 Uhr nicht auszuschließen. Betreiber können oft wenig Einfluss auf die Liefertermine nehmen.

Unter Punkt 9.3 wird angegeben, dass Reflektionen durch die neue Bebauung berücksichtigt werden. Ersichtlich ist nur, dass bei der Berechnung der Immissionswerte im Plangebiet, also an den neuen Gebäuden, Reflektionen mitberücksichtigt wurden. Unklar ist, ob auch eine Berücksichtigung einer möglichen Pegelerhöhung durch Reflektionen an den neuen Gebäuden, insbesondere durch den Zugverkehr auf der Stecke nach Friedrichshafen, bei der Lärmbelastung an den Nachbarimmissionsorten außerhalb des Gebiets erfolgt ist. Dort gegebenenfalls weitere Pegelerhöhungen gerade beim Verkehrslärm wären dann ursächlich auf den geplanten Neubau zu beziehen.

Wir hoffen, dass unsere eingebrachten Anregungen und Bedenken Berücksichtigung finden und sehen einer gerechten Abwägung aller Belange mit Zuversicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Elisabeth Maeser

Dipl. Ing. (FH)

Umwelt- und Infrastrukturberatung

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM/HR/Kn

Ulm, 30.08.2021  
Nst.: 166-3512

## SUB I – Frau Liebhardt

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Im Nord-westlichen Bereich des geplanten Baugebietes ragt die geplante Tiefgaragenplanung in das Leitungsrecht der EBU ein. Die Planung der Tiefgarage muss hier abgerückt werden, da in diesem Bereich ein bestehender Abwassersammler DN 1600 der EBU verläuft. Die Kanaltrasse (Leitungsrecht) darf nicht überbaut werden.

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 nach Freigabe durch die EBU 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):

##### **1. Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG**

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein **Erdmassenausgleich** stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG ist bei **verfahrenspflichtigen Bauvorhaben** mit einem zu erwartenden Anfall von **mehr als 500 m<sup>3</sup>** Bodenaushub ein **Abfallverwertungskonzept** vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand

- die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und **güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt** mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden.
- Insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle sind **vorrangig RC-Baustoffe** einzusetzen.

Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffe zu nennen.

## 2. Getrenntsamml- und verwertungspflicht gem. GewAbfV

Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind **Bau- und Abbruchabfälle** (alle gem. AVV 17 .. .., ausgenommen Boden 17 05 ..), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausgesetzt, nach Stoffströmen **getrennt zu sammeln und befördern**, sowie **vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen**.

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen **ab 10 m<sup>3</sup>**, die getrennte **Sammlung, Beförderung und Verwertung** von Bau- und Abbruchabfällen **dokumentationspflichtig**.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.



Mammel