Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde **eine** Stellungnahme vorgebracht.

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
Einwendung 1, **E-Mail vom 23.11.2021 (Anlage 7.1)** Der Einwender möchte seine Unterstützung für den Einsatz für einen ansprechenden Bahnhof zur Geltung bringen. Er ist jedoch unzufrieden mit den Entwicklungen, welche im Dichterviertel auf städtischer Seite zu verantworten sind und hat dafür das aktuelle Beispiel Bleichstraße 18-26 gewählt. Konkret geht es um die Mobilität des Viertels. Im Dichterviertel habe man einmalige Voraussetzungen, welche so kaum in der Stadt vorzufinden sind, am ehesten beim Theaterviertel noch. Man liege sehr zentral, perspektivisch werde man über den Hbf wohl noch direkter angeschlossen werden an die Innenstadt, die Landesgartenschau werde weitere Infrastruktur aber auch Attraktivität neben der bestehenden Blau in das Viertel bringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das ganze Viertel werde im Übrigen von Grund auf neu entworfen und dazu sei ja auch eine extra Stellplatzverordnung erstellt worden. Enormes Potential für ein individual verkehrsarmes Viertel also.	Gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg gilt, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Von dieser nach LBO geforderten Anzahl notwendiger Stellplätze kann mittels einer kommunalen Stellplatzverordnung abgewichen werden. Eine solche Stellplatzsatzung liegt für den nördlichen Teil des Dichterviertels vor (vgl. GD 007/20). Diese Stellplatzsatzung wurde für die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für bestimmte gut erschlossene innerstädtische Gebiete erlassen. Der reduzierte Stellplatznachweis kommt jedoch

	primär bei geförderten Wohnungen und bei sonstigen Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche zur Anwendung. Diese Vorgaben kommen beim vorliegenden Vorhaben jedoch nicht zum Tragen.
Die Projektgesellschaft dürfe wohl im Spezialtiefbau neben der Blau an der Bleichstraße zwei Tiefgaragengeschosse einbauen müssen, da sie 142 Stellplätze einplant. Das sei kein Zufall, denn allein die Wohnungen dürften etwa 71 Stellplätze durch die Verordnung einfordern. Da stelle sich dem Einwender die Frage, ob man sich nach München als Autostadt orientieren wolle oder Lippenbekenntnisse in angemessene Verordnungen gießen. Denn die bisher verankerten Stellplatzreduzierungsregelungen seien fremd einer wirtschaftlich kalkulierenden Projektgesellschaft. Sie stehe vor der Wahl, ihre Wohnungen und Gewerbe unattraktiver zu machen durch Zwangsmaßnahmen wie ÖPNV Tickets, mit vergleichbaren Kosten (Rampen, Platz für Lasträder usw.) Tiefgaragenfahrradplätze zu bauen, jedoch ohne die Einnahmen eines PKW Stellplatz Verkaufs/ Vermietung, oder sie müsse aufwendiger Mieter finden, die keine KFZ besitzen.	Zur Deckung des in Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Bedarfs an Parkierungsflächen wird deshalb eine neue Tiefgarage mit zwei Parkebenen und rund 135 Stellplätzen unter dem Plangebiet errichtet. Für die rund 106 entstehenden Wohneinheiten sind in gleicher Anzahl Stellplätze nachzuweisen. Durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschossbereich sind zusätzlich Stellplätze notwendig. Diese Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage hergestellt. Die Stellplatzsatzung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Diese wurde bereits in Jahr 2020 (vgl. GD 007/20) behandelt und beschlossen. Zudem kann man die Auswirkungen der Stellplatzsatzung zu diesem Zeitpunkt und anhand dieses Projektes nicht umfangreich bewertet werden.
Praktisch scheinen auch die 5000 € keine ökonomische Option. Da wähle man natürlich die jetzt praktizierte Lösung, denn so mache man auch seine Gewerbeflächen attraktiver.	Die Möglichkeit einer Stellplatzablöse wirkt durch den finanziellen Anreiz unterstützend, die gewerbliche Nutzung und somit die gewünschte Mischung in den Quartieren zu erzielen. Den Vorhabenträger steht es dennoch bei der eigenen u.A. wirtschaftlichen Betrachtung frei, von diesem Anreiz Gebrauch zu machen. Aufgrund der bereits angespannten Stellplatzsituation im Umfeld des Plangebietes und der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen in Erdgeschoss ist eine Ablösung der Stellplätze beim vorliegenden Vorhaben nicht vorgesehen.
Fazit: Wenn sogar direkt an der Blau lieber eine zweistöckige TG teuer gebaut wird, anstatt auf Stellplätze zu verzichten, dann stimmen die Anreize der Stadt oder die passenden Schlüsse aus der „autogerechten Stadt" einfach nicht. Gegenüberliegend am Bahnhofsplatz hat man bereits ein starkes Signal an zentralen Autoverkehr gesetzt, andere Städte denken um, man denke	Wird zur Kenntnis genommen.

selbst an die autobelastete Hauptstadt mit dem Rosensteinquartier.	

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Terranets BW GmbH
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 47.2, Straßenbau Mitte
- Regionalverband Donau-Iller
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone BW GmbH
- Zentraleplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Fischerei-Verein Ulm/Neu-Ulm 1880 e.V. Am Sandhaken 25, 89079 Ulm
- Feuerwehr Ulm

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

- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 21.12.2021
- Terranets BW GmbH
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Zentraleplanung Unitymedia
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Fischerei-Verein Ulm/Neu-Ulm 1880 e.V. Am Sandhaken 25, 89079 Ulm
- Feuerwehr Ulm

Von den folgenden 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	**Stellungnahme der Verwaltung:**
<u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 25.11.2021 (Anlage 7.2)</u> Im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ von Seiten der FUG keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Direkt im Baufeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt werden.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei der Fernwärmeleitung handelt es sich um eine Dampfleitung, die zeitnah stillgelegt werden soll. Ein abgestimmtes Vorgehen mit der FUG wird zugesichert.
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. Bei der Lage der Rückverankerung ist ein Abstand von mind. 0,80 m zu der bestehenden Fernwärmeleitung einzuhalten.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Planung des Hausanschlusses wird rechtzeitig mit der FUG abgestimmt.
Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen sind in den beigefügten Lageplänen 1:1000 bzw. 1:500 ersichtlich. Ebenfalls beigefügt sind die dazugehörigen Höhenschnitte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 26.11.2021 (Anlage 7.3)</u>	
Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13309 vom 12.01.2021 sind von Seiten des RP Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 12.01.2021:</u> Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor.
Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme	Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor. Die Erkenntnisse des Gutachtens sind in der

der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	Begründung dargelegt. Auf die Übernahme des geotechnischen Hinweises wird verzichtet.
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Jura an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor. Die Erkenntnisse des Gutachtens sind in die Bebauungsplanunterlagen eingepflegt und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.
<u>Stadt Ulm – SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 30.11.2021 (Anlage 7.4)</u> <u>Bodenschutz und Altlasten</u> Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter 3.6 Altlasten und in der Begründung unter 6.11 Altlasten kann der letzte Satz: „Zudem ist ein	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der entsprechende Satz aus den Bebauungsplanunterlagen entfernt.

Entsorgungskonzept, in dem die genannten Parametergruppen …" jeweils entfallen. <u>Naturschutz</u> Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bleichstraße 18-26 ergeben sich keine Änderungen zur Stellungnahme Naturschutz vom 28.01.21. Das neue Gutachten vom Bio-Büro Schreiber stellt ebenso fest, dass jetzt in den Wintermonaten weitergearbeitet wird und auch die Ufervegetation für die geplante Neugestaltung vor Beginn der Brutzeit abgemäht werden sollte. Diesen Aussagen stimmt die SUB V entsprechend zu. Es gibt ansonsten keine Veränderungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
<u>Polizeipräsidium Ulm,</u> <u>E-Mail vom 03.12.2021 (Anlage 7.5)</u> Aus **verkehrlicher Sicht** rät das Polizeipräsidium für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten zur Beachtung dieser Kriterien:	
Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs sowie der Fahrbahn durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung liegt im Bereich der Tiefgaragenausfahrten nicht vor.
Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Vor der Zu- und Abfahrtsrampe zur Tiefgarage ist eine ca. 5 m lange Aufstellfläche vorhanden, bevor die Ausfahrt auf die Bleichstraße erfolgt. Die Schrankanlage der Tiefgarage wird am unteren Ende der Zufahrtsrampe errichtet um auch die Rampenlänge als Aufstellfläche für die zufahrenden Fahrzeuge nutzen zu können.

Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein- und Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Da im Rahmen der Planung eine großzügige zweispurige Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt mit entsprechender Beschilderung geplant ist, wird davon ausgegangen, dass ausreichend erkennbar sein wird, dass davor kein Parken möglich ist.
Aus **kriminalpräventiver Sicht**: Siehe bitte beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention. „Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu." (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung", 2005)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Infrastrukturelle Anbindung Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Sicher Wohnen Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung" durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser A, B, C und D sind durch die unterirdischen Parkdecks,	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

die auch als Fluchtraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein. Sollte es darüber hinaus möglich sein, von den Treppenhäusern auf die „Loggia-Ebene" (1.OG, Haus A, B und C) zu gelangen, sollten die Fenster/-türen dieser Wohnungen ebenfalls mit eine erhöhten Einbruchschutz versehen werden. Desweitern wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen (Gewerbe- und Privatnutzung).	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten" Tätern nicht entstehen zu lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Generell sollten Angsträume vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme -Wohnbebauung- Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen. Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können. Durch die in nördlicher Richtung befindlichen gewerblichen Nutzungen ist dies ähnlich zu sehen (Abstellmöglichkeit von Fluchtfahrzeug), zumal mit der neu zu erstellenden Fuß- und Radwegbrücke ein Zugang über die kleine Blau geschaffen wird. Nachfolgende Punkte bittet das Polizeipräsidium Ulm bei den weiteren Planungen zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauung und räumliche Anordnung Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Hierfür würde sich der Platz zwischen Gebäude C und D eignen. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen den Häusern C und D ist ein Quartiersplatz mit belebender Erdgeschossnutzung und fußläufiger Brückenanlage zur gegenüberliegenden Seite der kleinen Blau und dem neuen Quartier Dichterviertel Nord vorgesehen.
Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Orientierung und Sichtbarkeit Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Beleuchtung Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Für die Beleuchtung der Wege und Straßen wurde für das nördliche Dichterviertel ein Straßenbeleuchtungskonzept erarbeitet, das auch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommt.
Freiflächen Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen" werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.	Zwischen den Häusern C und D ist ein Quartiersplatz mit belebender Erdgeschossnutzung und fußläufiger Brückenanlage zur gegenüberliegenden Seite der kleinen Blau und dem neuen Quartier Dichterviertel Nord vorgesehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan von den Vorhabenträgern vorgelegt.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten. *Technische Sicherung* Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Auf eine Hinweisaufnahme in die Bebauungsplanunterlagen wird verzichtet.
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Hinweisblatt der Polizei wird den Unterlagen der Baugenehmigungen hinzugefügt. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es deshalb nicht.
<u>Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), Schreiben vom 08.12.2021 (Anlage 7.6)</u> Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen folgende Bedenken vorzubringen: Durch die schrittweise Entwicklung und Ausweisung von Einzelhandel im Quartier Dichterviertel sieht die IHK die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandel im Dichterviertel und den (Einzelhandels-) Standort Dichterviertel in einem Spannungsfeld der bereits bestehenden Einzelhandelslagen und Nahversorgungsmärkte in	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das

der Blaubeurer Straße sowie der Ulmer Innenstadt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den genannten Einzelhandelslagen sollten innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Hier sei auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm verwiesen.	Dichterviertel aufweisen. Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt damit als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, der Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortbezogenen Dimensionierung die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß dem „Kommunalen Märktekonzept" der Stadt Ulm.
Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 08.12.2021 (Anlage 7.7) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26" wurden getrennt nach den baulichen Nutzungen MU I und MU II und auf das Erdgeschoss beschränkt. Diese Festsetzungen lassen insgesamt keine erheblichen regionalplanerischen Auswirkungen erwarten. Den Ausführungen der verfahrensgegenständlichen Verträglichkeitsanalyse zu den Einzelhandelsnutzungen kann gefolgt werden. Es bestehen daher von Seiten des Regionalverbandes keine Einwände mehr. Anregungen bestehen ebenso keine.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 10.12.2021 (Anlage 7.8) Die Stellungnahme vom 13.01.2021 gilt weiterhin: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beiliegendem Plan ersichtlich sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnamen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig über weitere Planungsschritte informiert, damit nötige Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.

im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn angezeigt werden.	
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 13.12.2021 (Anlage 7.9)	
Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 18-26". Als Art der baulichen Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Vergleich zu der Fassung, die der letzten Stellungnahme zugrunde lag, sind Einzelhandelsbetriebe nun nur noch im Erdgeschoss zulässig und im MU 1 zudem auf die Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung beschränkt. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgelegte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung weist zudem nach, dass durch die Vorhaben die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel beachtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Belange des Hochwasserschutzes Das RP Tübingen weist darauf hin, dass der Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) betroffen ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplanunterlagen unter Punkt 3.2 mit aufgenommen.
Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (=u.a. extreme	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.	
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB § 9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.	Bezüglich der Überflutungsfläche HQextrem ist bereits ein nachrichtlicher Hinweis unter 3.2 der textlichen Festsetzungen sowie eine flächige Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplans mit aufgenommen.
Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen") zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen" erhältlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 16.12.2021 (Anlage 7.10) Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.	
1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsflächen „Abgegangene Lohmühle" (Listennr. 215), „Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau" (Listennr. 248), „Abgegangener Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau" (Listennr. 254). Für 1555 ist der Neubau der Lohmühle (Listennr. 215) im Bereich der heutigen Bleichstraße 16 belegt. 1910 übernahm die Stadt die Anlage und nutzte sie als Wetzsteinfabrik, später wurde sie als Steinsäge verpachtet. 1924/26 wurden die Gebäude samt technischer Einrichtung abgebrochen. Die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

Urkarte SO 1261 von 1828 zeigt einen heute verfüllten und überbauten Kanal zwischen der Kleinen Blau und der Großen Blau (Listennr. 254). Bereits eine Abbildung von 1717 zeigt den Abzweig des Kanals von der Kleinen Blau mit Fallentor. Ursprünglich diente er zur Regulierung der Wassermenge der Kleinen Blau. Mittels Falltoren konnte Wasser zur Großen Blau bzw. weiter in die Donau abgeleitet werden. Die Verteilung der Wassermenge zwischen Kleiner und Großer Blau war seit dem Mittelalter streng geregelt und wurde zwischen Oberem und Unterem Gescheid auch mittels Verbindungsgräben bewerkstelligt. Es ist nicht bekannt, wann der hier kartierte Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte nach 1912 mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt. Westlich anschließend an den Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau ist bereits auf einer Vogelschau Ulms mit den Laufgräben und Batterien der Kaiserlichen Truppen von 1704 eine kleine trapezförmige Schanze erkennbar (Listennr. 248), die die Brücke über den Kanal sperrt. In der Schanze befindet sich ein kleines Gebäude, wohl ein Wachthaus. Im Jahr 1800 wird an derselben Stelle wie die erste Schanze die Fläche Nr. 25 errichtet. Sie ist diesmal aber etwas größer und ein regelmäßiges Fünfeck. Sie wurde im Jahr ihrer Erbauung bereits wieder abgetragen. Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche ist trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung mit baulichen Überresten der o.g. Anlagen zu rechnen, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist.	
Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Außerdem fällt die Aufstellung des vorhabenbezogenen BPL in den Bereich des Blautals. Es ist nicht auszuschließen, dass im tieferen Untergrund mit einer vergleichbaren Fundsituation wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

Ehrenstein gerechnet werden muss. So ist aufgrund deren Bedeutung die Siedlung Ehrenstein beispielsweise auch Teil der UNESCO-Welterbestätten „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen" geworden. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens der Feuchtbodenarchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet. Dies betrifft insbesondere solche Areale, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Untergrund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von höchstem allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, ist bekannt, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund wie beispielsweise dem des Baus einer doppelstöckigen Tiefgarage entdeckt werden.	
Das Regierungspräsidium Stuttgart bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen und um entsprechende Ergänzung der Begründung unter 6.17.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Hinweis unter Punkt 3.3 sowie die Begründung entsprechend ergänzt.
An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege wurde durch die Vorhabenträger zugesichert.
Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regt das RP Stuttgart in jedem Fall Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an. Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen. Vorsorglich weist das RP Stuttgart darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wird gebeten sich an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142) zu wenden. Das Regierungspräsidium Stuttgart bittet, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und der Hinweis zur Denkmalpflege unter Punkt 3.3 entsprechend ergänzt. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Herrn Dr. Scheschkewitz wird zugesichert.
<u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 22.12.2021 (Anlage 7.11)</u> Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Bebauung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Allerdings möchte die SWU mitteilen, dass im angrenzenden Gehweg der Bleichstraße, in der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der

Bleichstraße selbst und in der Inneren Wallstraße diverse Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, Glasfaser, Wasser und Erdgas verlaufen. Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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 Suchschlitz festzustellen.	Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden. Bis 1 kV 1,0 m (Niederspannung) Über 1 kV bis 60 kV 1,5 m (Mittelspannung) Über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung) 3,0 m	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung und den Verbaumaßnahmen an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Kosten und ihre Verteilung werden im Durchführungsvertrag geregelt.
Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm bitten dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte der Planungen wird hiermit gebeten.	Die SWU Netze GmbH wird in die weiteren Planungsschritte eingebunden.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 22.12.2021 (Anlage 7.12)</u>	
<u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume,	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

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.	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
<u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u> 1. <u>Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe</u> 1.1 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. Ein Abwägungsausfall durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG ist bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Abfallverwertungskonzept erstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zur Prüfung vorgelegt.

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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
1.2 Getrenntsammel- 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
2. <u>Müllbehälter</u> 2.1 Bemessung Behälter Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplanes eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.

2.2 Aufstellort Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
2.3 Zugänglichkeit Müllabfuhr Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet.
3. <u>Wertstoffcontainer</u> Die im Baustellenbereich (Innere Wallstraße 37) stehenden Glas- und Altkleidercontainer sollten dort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans.
<u>Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 23.12.2021 (Anlage 7.13)</u> Zum o. a. Bauvorhaben hat die Vodafone BW GmbH bereits mit Schreiben vom 11.12.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:	
Vodafone weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH liegen. Ein grundsätzliches Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Ulmer Bürger zu leisten, besteht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone bittet um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.	Die Vodafone BW GmbH wird im Rahmen der Einwenderinformation über das Ergebnis ihrer Einwendung informiert.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff: Private Einwendung - Bebauungsplan Bleichstraße 18-26

Private Einwendung - Bebauungsplan Bleichstraße 18-26

Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte meine Unterstützung für Ihren Einsatz für einen ansprechenden Hauptbahnhof zur Geltung bringen. Leider bin ich jedoch auch etwas unzufrieden mit den Entwicklungen, welche im Dichterviertel auf städtischer Seite zu verantworten sind und habe dafür das aktuelle Beispiel Bleichstraße 18-26 gewählt. Konkret geht es um die Mobilität des Viertels. Im Dichterviertel hat man einmalige Voraussetzungen, welche so kaum in der Stadt vorzufinden sind, am ehesten beim Theaterviertel noch. Man liegt sehr zentral, perspektivisch wird man über den Hbf wohl noch direkter angeschlossen werden an die Innenstadt, die Landesgartenschau wird weitere Infrastruktur aber auch Attraktivität neben der bestehenden Blau in das Viertel bringen. Das ganze Viertel wird im übrigen von Grund auf neu entworfen und dazu haben Sie ja auch eine extra Stellplatzverordnung erstellt. Enormes Potential für ein individualverkehrarmes Viertel also. Doch zur Realtität: Die Projektgesellschaft dürfte wohl im Spezialtiefbau neben der Blau an der Bleichstraße zwei Tiefgaragengeschosse einbauen müssen, da sie 142 Stellplätze einplant. Das ist kein Zufall denn allein die Wohnungen dürften etwa 71 Stellplätze durch Ihre Verordnung erfordern. Da stellt sich mir schon die Frage, ob Wir uns nach München als Autostadt orientieren wollen oder Lippenbekenntnisse in angemessene Verordnungen gießen. Denn die bisher verankerten Stellplatzreduzierungsregelungen sind fremd einer wirtschftlich kalkulierenden Projektgesellschaft. Sie steht vor der Wahl, ihre Wohnungen und Gewerbe unattraktiver zu machen durch Zwangsmaßnahmen wie ÖPNV Tickets, mit vergleichbaren Kosten (Rampen, Platz für Lasträder usw.) Tiefgaragenfahrradplätze zu bauen, jedoch ohne die Einnahmen eines PKW Stellplatz Verkaufs/Vermietung, oder sie muss aufwendiger Mieter finden, die keine KFZ besitzen. Praktisch scheinen auch die 5000€ keine ökonomische Option. Da wählt man natürlich die jetzt praktizierte Lösung, denn so macht man auch seine Gewerbeflächen attraktiver. Fazit: Wenn sogar direkt an der Blau lieber eine zweistöckige TG teuer gebaut wird, anstatt auf Stellplätze zu verzichten, dann stimmen die Anreize der Stadt oder die passenden Schlüsse aus der „autogerechten Stadt" einfach nicht. Gegenüberliegend am Bahnhofsplatz hat man bereits ein starkes Signal an zentralen Autoverkehr gesetzt, andere Städte denken um, man denke selbst an die autobelastete Hauptstadt mit dem Rosensteinquartier. Mit freundlichen Grüßen

Anlage 7.2 zu GD 031/22

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 29. Nov. 2021
HAL | I | II | III | IV | V
dA

FUG
FERNWÄRME 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

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Liebhardt
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Unsere Zeichen	Durchwahl	Datum
H. Nagel/RME	39 92-1 37	25.11.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“, Ulm

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Direkt im Baufeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt werden.

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.

Bei der Lage der Rückverankerung ist ein Abstand von mind. 0,80 m zu unserer bestehenden Fernwärmeleitung einzuhalten.

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen sind in den beigefügten Lageplänen 1:1000 bzw. 1:500 ersichtlich. Ebenfalls beigefügt sind die dazugehörigen Höhenschnitte.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. V. P. Ruf

i. A. T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Andreas Mühlig, 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

www.fernwaerme-ulm.de

Hauptbahnhof

Schillerstraße

Kleiststraße

Hindenburgring

Innere Wallstraße

Bleichstraße

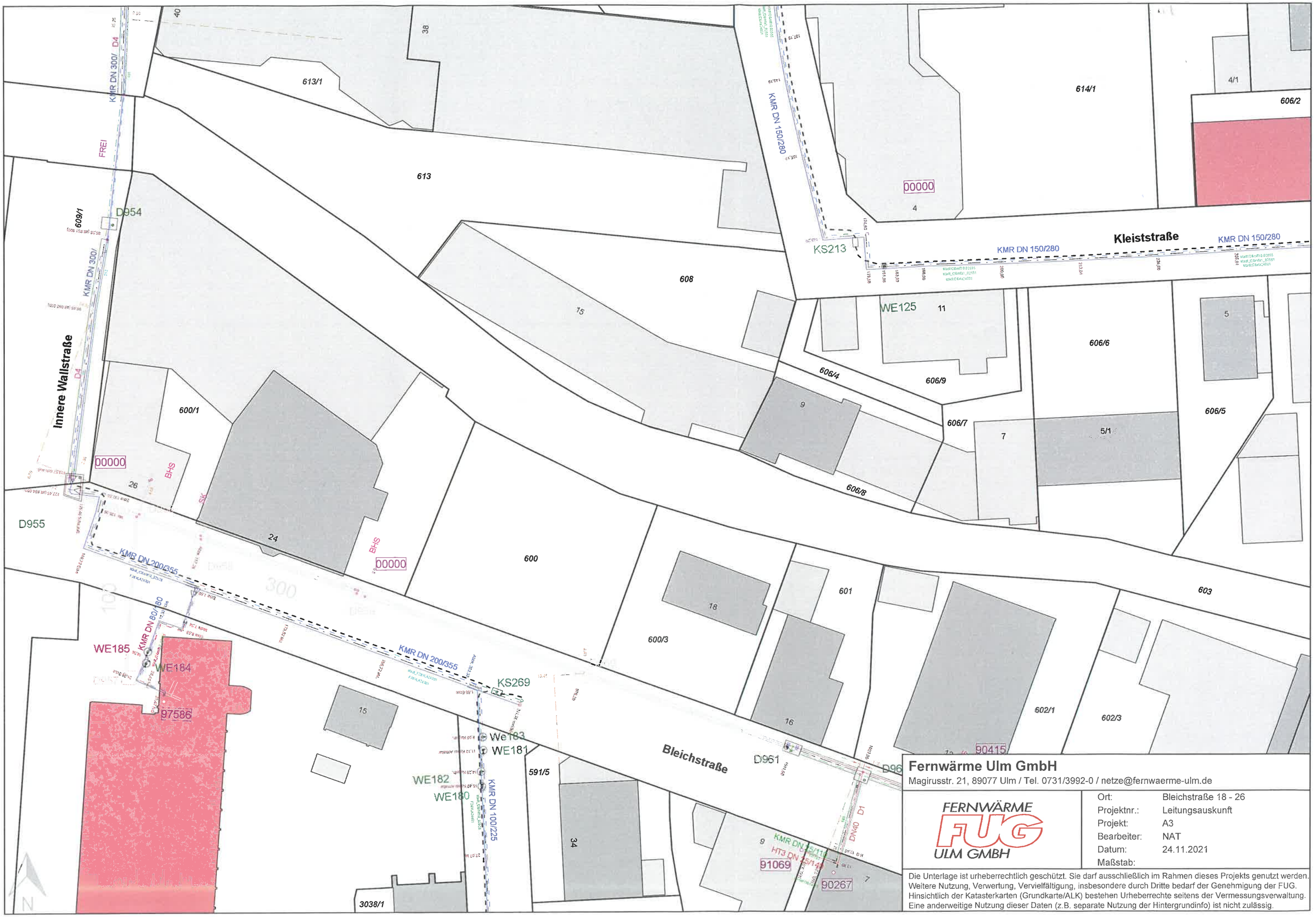
Goethestraße

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

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Ort:	Bleichstraße 18-26
Projektnr.:	"Leitungsauskunft"
Projekt:	A3
Bearbeiter:	NAT
Datum:	24.11.2021
Maßstab:	

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



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

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Ort:	Bleichstraße 18 - 26
Projektnr.:	Leitungsauskunft
Projekt:	A3
Bearbeiter:	NAT
Datum:	24.11.2021
Maßstab:	

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

Innere Wallstraße

Bleichstr. 26

Innere Wall Str. 30

(Schubart-Gymnasium)

R.A.Hpltg

Entw Stelle

Auf

Kleine Blau

Lüftung

N475,00

N472,00

940,90 Abzw.
939,90 V.B.
915,40 Abzw.
905,05 Abzw.
904,70 Abzw.
894,00 Ecke u. V.B.
873,20 V.B.
865,00 Ecke u. V.B.
851,80 Ecke
844,35
832,80 Ecke u. V.B.
820,40 Ecke u. V.B.
815,30 Ecke
799,20
795,40
773,30

2,45 H.G.
0,00

30,30 H.G.
24,65 Ecke
0,00

OKD 476,52
UKD 476,37

UKD 477,94

(F38VLA7103)
(F38VLA7102)

Bleichstr. 26

477,12
476,94
476,72
475,58
N475,00
477,14
476,96
476,74
477,26
477,30
0,00
2,45 H.G.

Bleichstr. 24

476,09
476,80
476,69
R.A.Hptltg 476,24
475,48
N475,00
476,14
476,85
476,74
477,17
0,00
2,20 H.G.

abgetrennt
HA existiert nicht mehr

Bleichstr. 24(b)

476,77
476,44
476,30
476,14
R.A.Hptltg 475,75
N475,00
476,46
476,32
476,16
477,06
0,00
2,20 H.G.

Bleichstr. 7

Bleichstr. 9

476,73
476,53
476,38
N475,00
477,29
477,09
476,94
476,50
476,47 R.A.
Da. 25/140
Ko. 25/110
477,51
477,35
477,37
477,37
0,00
13,80
12,45 H.G.
2,05 H.G.
5,05 H.G.

Bleichstraße

477,00
476,24
2,0%
476,77
476,19
475,75
475,33
475,02
Entw. Stelle
0,95%
477,18
475,22
477,11
475,70
0,95%
477,53
477,33
475,95
0,8%
477,48
476,90

Außer Betrieb

N 472,00

477,27
477,06
477,34
477,51
477,51
477,57
477,78

915,70 Abzw.
940,90
939,90 v.B.
978,20
1011,60 v.B.
1023,00 Abzw.
1038,10 Abzw.

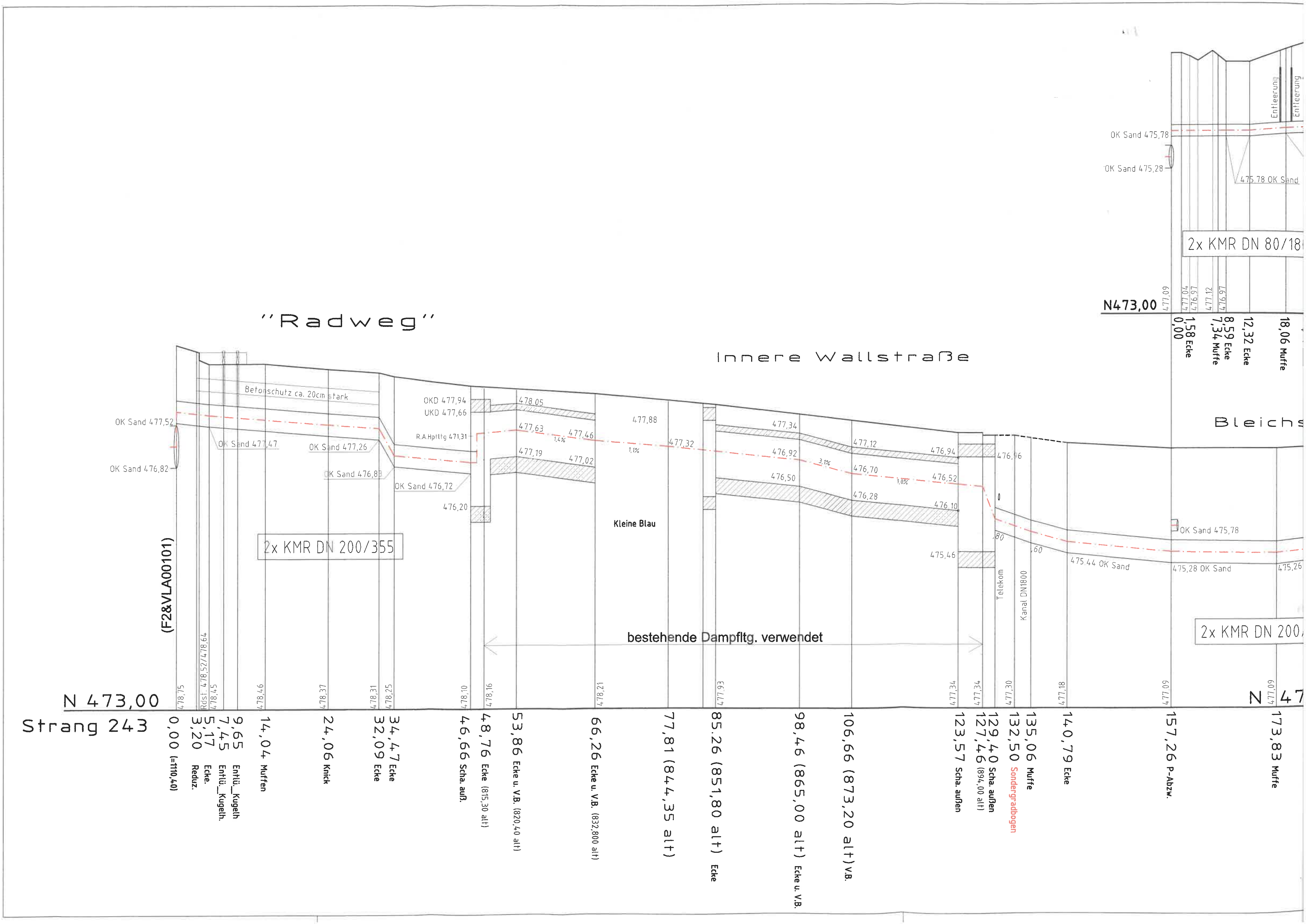
Rolle B12

HA-FW Bleichstr.9	07.09.2017	STE
Art der Anderung	Datum	Name

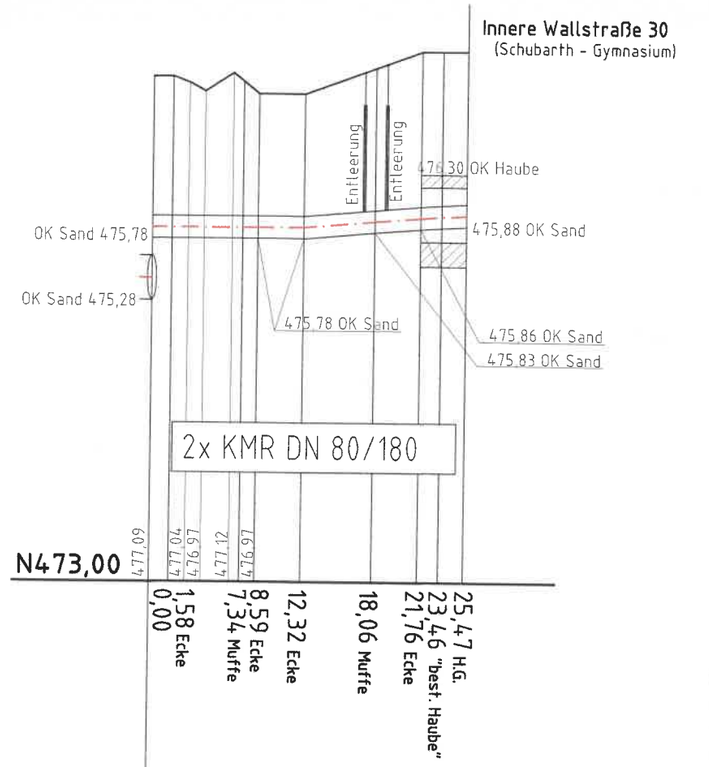
FERNWÄRME FUG ULM GMBH
Heizkraftwerk Ulm
Einsteinstraße 20
89077 Ulm
Telefon 0731/3992-0
Telefax 0731/3992-257
info@fernwaerme-ulm.de

Längsschnitt Ferndampfleitung Bleichstraße

Maßstab:		Datum:	Name:	Abteilung:	APM:	
	Gezeichnet:	22.07.1958	Berg		Datei:	
	Geprüft:				Pfad:	
	Revision:	25.03.2002	NAT	TFH/Verm.	Zeichnung:	F3&VLA71003



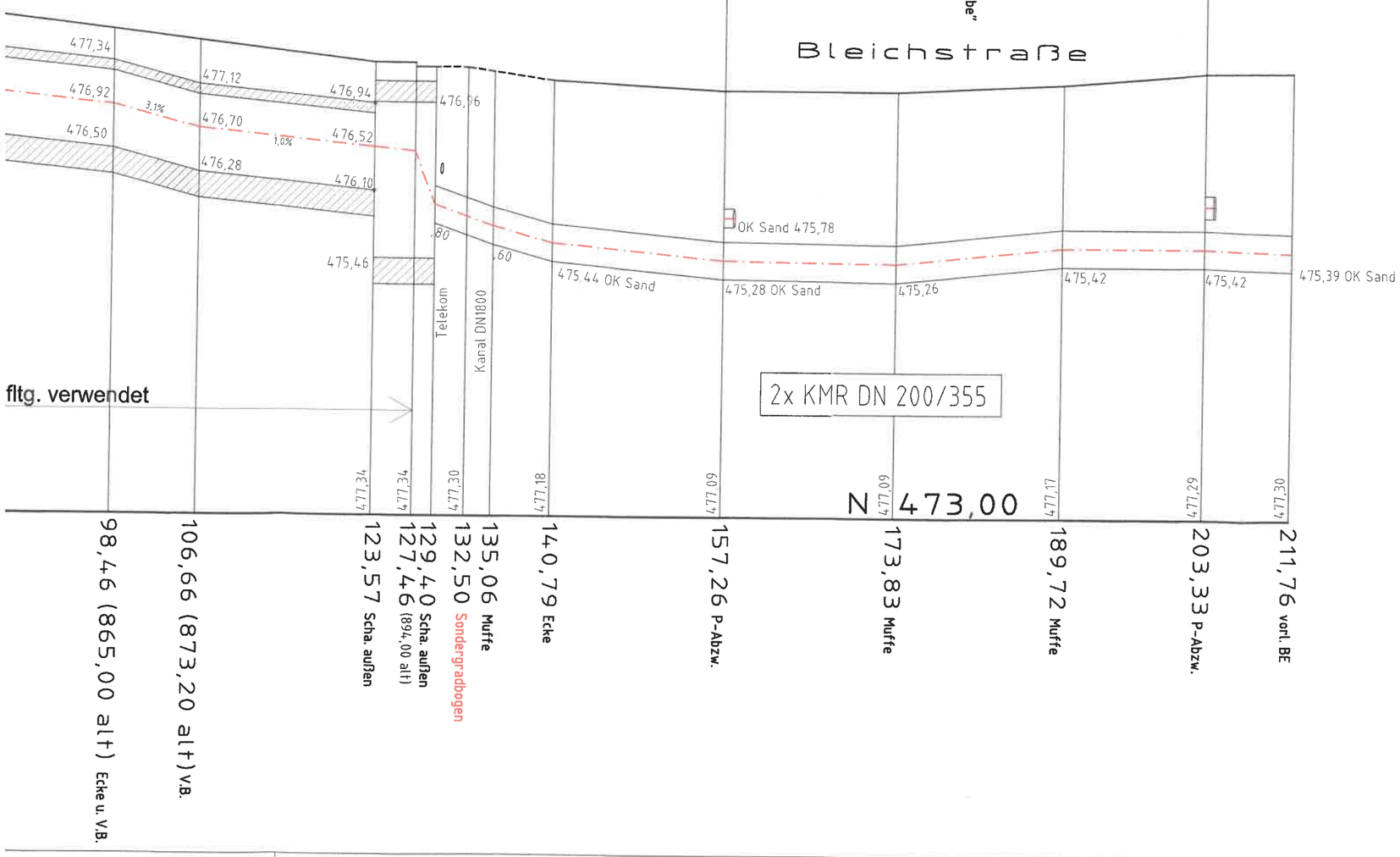
"Radweg"
Innere Wallstraße
Bleichs
Betonschutz ca. 20cm stark
OK Sand 477,52
OK Sand 476,82
OK Sand 477,47
OK Sand 477,26
OK Sand 476,83
OK Sand 476,72
OKD 477,94
UKD 477,66
R.A.Hpltlg 471,31
476,20
478,05
477,63
477,46
477,19
477,02
477,88
477,32
Kleine Blau
477,34
476,92
476,50
477,12
476,70
476,28
476,94
476,52
476,10
475,46
476,96
Telekom
Kanal DN1800
475,44 OK Sand
475,28 OK Sand
475,26
OK Sand 475,78
OK Sand 475,28
475,78 OK Sand
Entleerung
2x KMR DN 200/355
2x KMR DN 80/18
2x KMR DN 200
bestehende Dampfltg. verwendet
(F2&VLA00101)
N 473,00
N473,00
Strang 243
0,00 (=1110,40)
3,20 Reduz.
5,17 Ecke.
7,45 Entlü._Kugelh.
9,65 Entlü._Kugelh
14,04 Muffen
24,06 Knick
32,09 Ecke
34,47 Ecke
46,66 Scha. auß.
48,76 Ecke (815,30 alt)
53,86 Ecke u. V.B. (820,40 alt)
66,26 Ecke u. V.B. (832,800 alt)
77,81 (844,35 alt)
85,26 (851,80 alt) Ecke
98,46 (865,00 alt) Ecke u. V.B.
106,66 (873,20 alt) V.B.
123,57 Scha. außen
127,46 (894,00 alt)
129,40 Scha. außen
132,50 Sondergradbogen
135,06 Muffe
140,79 Ecke
157,26 P-Abzw.
173,83 Muffe
0,00
1,58 Ecke
7,34 Muffe
8,59 Ecke
12,32 Ecke
18,06 Muffe



nnere Wallstraße

Bleichstraße

(F2&VLA24401)



fltg. verwendet

HA Innere Wallstraße 30	11.09.2020	NAT
Art der Anderung	Datum	Name

FERNWÄRME FUG ULM GMBH

Fernwärme Ulm GmbH
Magirusstraße 21
89077 Ulm
Telefon 0731/3992-0
Telefax 0731/3992-257
netze@fernwaerme-ulm.de

Fernwärmeleitung (Bestandshöhe)
Innere Wallstraße / Kleiststraße / Bleichstraße

Maßstab:		Datum:	Name:	Abteilung:	Papier:	
	Gezeichnet:	21.02.2020	NAT	FWFK/Verm	Auftrag:	
	Geprüft:				Projektnr.:	4790/6134
	Revision:				Zeichnung:	F2&VLA24301

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., 26.11.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-12765

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Li - 142/45 vom 18.11.2021

Anhörungsfrist 23.12.2021

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-13309 vom 12.01.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

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

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

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

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

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

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

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

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

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

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

5 Hinweis zum Datenschutz

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

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

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

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

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

A Bohrdatenbank

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

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

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

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

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

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

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

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

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

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

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

SUB V-

30.11.2021
Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstr. 18-26"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter 3.6 Altlasten und in der Begründung unter 6.11 Altlasten kann der letzte Satz: "Zudem ist ein Entsorgungskonzept, in dem die genannten Parametergruppen ...." jeweils entfallen.

Naturschutz
Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bleichstraße 18-26 ergeben sich keine Änderungen zur Stellungnahme Naturschutz vom 28.01.21. Das neue Gutachten vom Bio-Büro Schreiber stellt ebenso fest, dass jetzt in den Wintermonaten weitergearbeitet wird und auch die Ufervegetation für die geplante Neugestaltung vor Beginn der Brutzeit abgemäht werden sollte. Diesen Aussagen stimmen wir entsprechend zu. Es gibt ansonsten keine Veränderungen.

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

Folgende Merkblätter sind der Baugenehmigung beizufügen:

☐ 1. Abbruch
☐ 2. Asbest
☐ 3. Baulärm
☐ 4. Baumschutz auf Baustellen
☐ 5. Gülle-Festmist-Jauche
☐ 6. Staubminderung
☐ 7.

I. A.

Bührle

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: am:
Versand durch: Müller am: 02.12.2021

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 3. Dezember 2021 07:49
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zu Bebauungsplan Ulm, Bleichstraße 18-26
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention Ulm Bleichstraße 18-26.pdf

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir hiermit Stellung. Aus verkehrlicher Sicht raten wir für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten zur Beachtung dieser Kriterien:

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße
Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm
Tel. 0731 188 2134
Internet: www.polizei-ulm.de
E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)
E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 03.12.2021
Name Klaus Fensterle
Durchwahl 07351/447-123
E-Mail Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de
Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de
Aktenzeichen -ohne-.....
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm „Bleichstraße 18-26
Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

...

Sehr geehrte Damen und Herrren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

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

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

Infrastrukture Anbindung

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

Sicher Wohnen

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

Die in der Planvorlage bezeichneten Gebäudeeinheiten sind durch die unterirdischen Parkdecks, die auch als Fluchtraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.

Sollte es darüber hinaus möglich sein, von den Treppenhäusern auf die „Loggia-Ebene" zu gelangen, sollten die Fenster/-türen dieser Wohnungen ebenfalls mit eine erhöhten Einbruchschutz versehen werden.

Desweitern wir empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechlichen Rahmen zu prüfen (Gewerbe- und Privatnutzung) .

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheits-empfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper

ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

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

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus krimnalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.
Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können.
Durch die in nördlicher Richtung befindlichen gewerbliche Nutzungen ist dies ähnlich zu sehen (Abstellmöglichkeit von Fluchtfzg), zumal mit der neu zu erstellenden Fuß- und Radwegbrücke ein Zugang über die kleine Blau geschaffen wird.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Hierfür würde sich der Platz zwischen den Gebäuden eignen. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

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

Hierzu möchten wir Sie auf die Broschüre „Schutz vor Überfahrtaten", unter dem Link www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf

hinweisen.

Orientierung und Sichtbarkeit

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

.

Beleuchtung

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

Freiflächen

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

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

Technische Sicherung

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

IHK Ulm

Standortpolitik

Annika Höntsch M.Sc.
Standortpolitik

0731 / 173-357
0731 / 173-5357
hoentsch@ulm.ihk.de

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

08. Dezember 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen folgende Bedenken vorzubringen:

Durch die schrittweise Entwicklung und Ausweisung von Einzelhandel im Quartier Dichterviertel, sehen wir die Gefahr einer Agglomeration von Einzelhandel im Dichterviertel und den (Einzelhandels-)Standort Dichterviertel in einem Spannungsfeld der bereits bestehenden Einzelhandelslagen und Nahversorgungsmärkte in der Blaubeurer Straße sowie der Ulmer Innerstadt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den genannten Einzelhandelslagen sollten innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Hier sei auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Höntsch

Annika Höntsch

Regionalverband Donau-Iller ▪ Schwambergerstr. 35 ▪ 89073 Ulm

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

Telefon: 0731 / 17608-17
Telefax: 0731 / 17608-3917
E-Mail: martin.samain@rvdi.de
Homepage: www.rvdi.de

Ihr Aktenzeichen: *SUB I - Li - 142/45*
Ihr Schreiben vom: *18.11.2021*

Unser Zeichen: Sam
Datum: 08.12.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26", Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bleichstraße 18-26“ wurden getrennt nach den baulichen Nutzungen MU I und MU II und auf das Erdgeschoss beschränkt. Diese Festsetzungen lassen insgesamt keine erheblichen regionalplanerischen Auswirkungen erwarten. Den Ausführungen der verfahrensgegenständlichen Verträglichkeitsanalyse zu den Einzelhandelsnutzungen kann gefolgt werden.

Es bestehen daher von unserer Seite keine Einwände mehr. Anregungen bestehen ebenso keine.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail
- *Regierungspräsidium Tübingen,*
  Höhere Raumordnungsbehörde

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Freitag, 10. Dezember 2021 12:02
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Liebhardt,

unsere Stellungnahme vom 13.01.2021 gilt weiterhin.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Beck

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
Dipl.Ing. (FH) Bernd Beck
PTI 22 Referent B1
Blumenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart
+49 711 999 - 2138 (Tel.)
+49 170 926 1466 (Mobil)
E-Mail: b.beck@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Von: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>
Gesendet: Donnerstag, 18. November 2021 12:09
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie das Schreiben.

Freundliche Grüße

Caroline Liebhardt

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Bürgerservice Bauen
Münchner Straße 2
Tel.: 0731/161-6999
Fax.: 0731/161-6130
buergerservice-bauen@ulm.de

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

Per E-Mail:
buergerservice-bauen@ulm.de

Tübingen 13.12.2021
Name Sandra Kreußer
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen RPT0210-2511-15/9
(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben/E-Mail vom 18.11.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

☐ Flächennutzungsplanänderung
☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“**
☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 18-26“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen.

Im Vergleich zu der Fassung, die unserer letzten Stellungnahme zugrunde lag, sind Einzelhandelsbetriebe nun nur noch im Erdgeschoss zulässig und im MU 1 zudem auf die Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Nahversorgung beschränkt. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen.

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung weist zudem nach, dass durch die Vorhaben die Ziele der Raumordnung zum Einzelhandel beachtet werden.

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

2. Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan **"Bleichstraße 18-26"** in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist.

Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/61ONIlROtF8P78vrquM3am

Entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) müssen ergriffen werden.
In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.

gez.
Kreußer

Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Tübingen 16.12.2021
Name Dr. Doris Schmid
Durchwahl 07071 757-2415
Aktenzeichen 21-442
(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Per mail

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleicherstraße 18-26“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege an oben genanntem Verfahren. Zu o.g. Antrag baten Sie mit Schreiben vom 18.11.2021 um fachliche Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege. Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Verdachtsflächen „Abgegangene Lohmühle“ (Listennr. 215), „Abgegangene Feldbefestigungen an der Blau“ (Listennr. 248), „Abgegangener Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau“ (Listennr. 254) .
Für 1555 ist der Neubau der Lohmühle (Listennr. 215) im Bereich der heutigen Bleichstraße 16 belegt. 1910 übernahm die Stadt die Anlage und nutzte sie als Wetzsteinfabrik, später wurde sie als Steinsäge verpachtet. 1924/26 wurden die Gebäude samt technischer Einrichtung abgebrochen.
Die Urkarte SO 1261 von 1828 zeigt einen heute verfüllten und überbauten Kanal zwischen der Kleinen Blau und der Großen Blau (Listennr. 254). Bereits eine Abbildung von 1717 zeigt

den Abzweig des Kanals von der Kleinen Blau mit Fallentor. Ursprünglich diente er zur Regulierung der Wassermenge der Kleinen Blau. Mittels Falltoren konnte Wasser zur Großen Blau bzw. weiter in die Donau abgeleitet werden. Die Verteilung der Wassermenge zwischen Kleiner und Großer Blau war seit dem Mittelalter streng geregelt und wurde zwischen Oberem und Unterem Gescheid auch mittels Verbindungsgräben bewerkstelligt. Es ist nicht bekannt, wann der hier kartierte Verbindungskanal angelegt wurde. Seine endgültige Aufgabe erfolgte nach 1912 mit der Neubebauung der nördlichen Weststadt.
Westlich anschließend an den Kanal zwischen Kleiner und Großer Blau ist bereits auf einer Vogelschau Ulms mit den Laufgräben und Batterien der Kaiserlichen Truppen von 1704 eine kleine trapezförmige Schanze erkennbar (Listennr. 248), die die Brücke über den Kanal sperrt. In der Schanze befindet sich ein kleines Gebäude, wohl ein Wachthaus. Im Jahr 1800 wird an derselben Stelle wie die erste Schanze die Flêche Nr. 25 errichtet. Sie ist diesmal aber etwas größer und ein regelmäßiges Fünfeck. Sie wurde im Jahr ihrer Erbauung bereits wieder abgetragen.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche ist trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung mit baulichen Überreste der o.g. Anlagen zu rechnen, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Außerdem fällt die Aufstellung des vorhabenbezogenen BPL in den Bereich des Blautals. Es ist nicht auszuschließen, dass im tieferen Untergrund mit einer vergleichbaren Fundsituation wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss. So ist aufgrund deren Bedeutung die Siedlung Ehrenstein beispielsweise auch Teil der UNESCO-Welterbestätten „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ geworden. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens der Feuchtbodenarchäologie des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet. Dies betrifft insbesondere solche Areale, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Untergrund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von höchstem allgemeinen, wissenschaftlichen und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, wissen wir, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund wie beispielsweise dem des Baus einer doppelstöckigen Tiefgarage entdeckt werden.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen und um entsprechende Ergänzung der Begründung unter 6.17.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir in jedem Fall Folgendes an:
Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

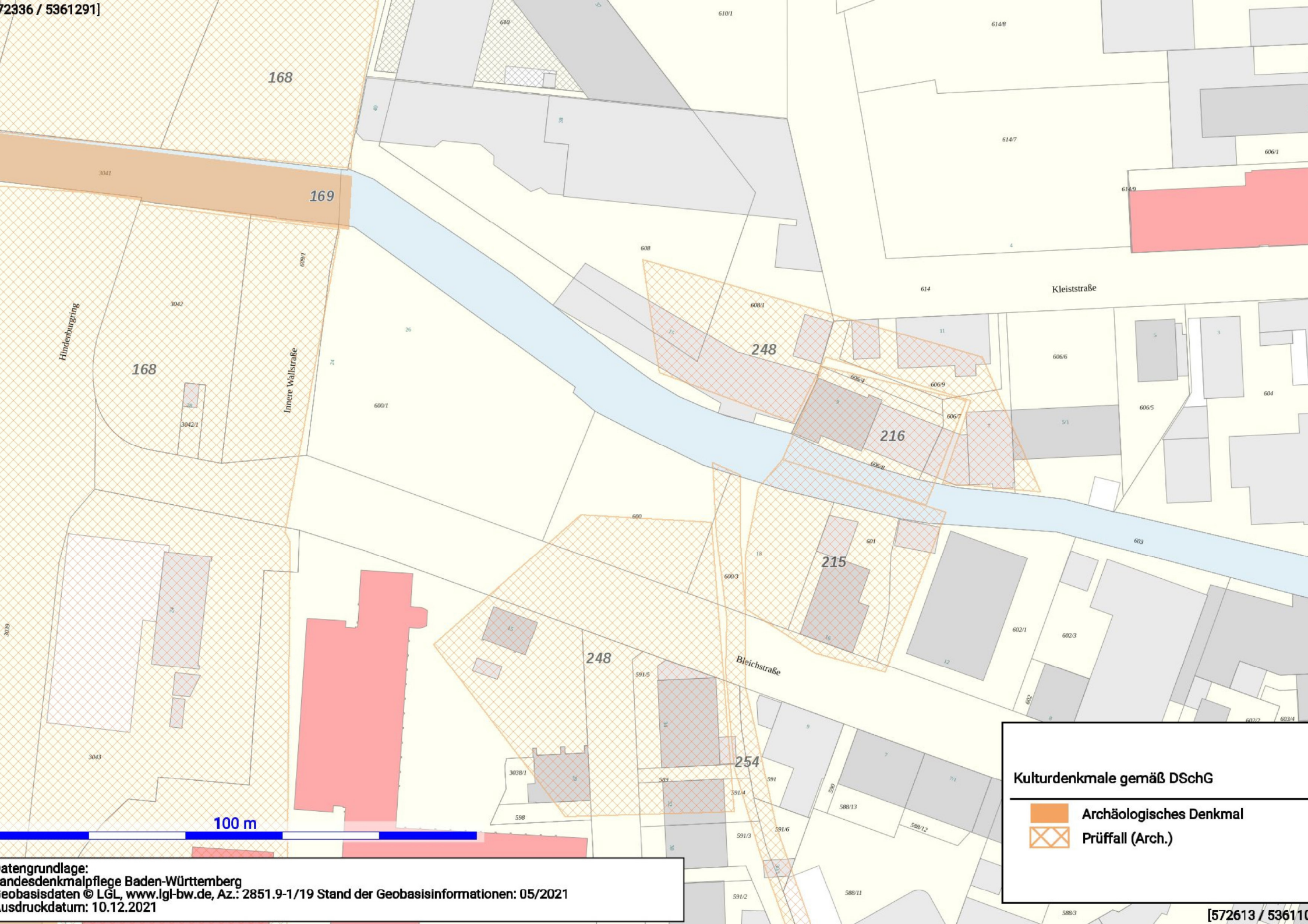
Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Doris Schmid

Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen


72336 / 5361291]
168
169
168
248
216
215
248
254
Kleiststraße
Bleichstraße
Hindenburgring
Innere Wallstraße
100 m
Kulturdenkmale gemäß DSchG
Archäologisches Denkmal
Prüffall (Arch.)
Datengrundlage:
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19 Stand der Geobasisinformationen: 05/2021
Ausdruckdatum: 10.12.2021
[572613 / 536110

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

Stadt Ulm
SUB I
Frau Liebhardt
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26"

22.12.2021

Mitglied der Kommunalen Unternehmen
www.diekommunalenunternehmen.de

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.

Allerdings möchten wir Ihnen mitteilen, dass im angrenzenden Gehweg der Bleichstraße, in der Bleichstraße selbst und in der Inneren Wallstraße diverse Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, Glasfaser, Wasser und Erdgas verlaufen.

Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH 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 Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.

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

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

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

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

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30

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. i. A.

Hans-Peter Peschl Simon Wolf

Anlage:
Bestandsplan

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

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe
Manfred Staib

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

Sparkasse Ulm
BIC SOLADES1ULM
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30

Kleine Blau

Kleine Blau

Kleiststraße

Wallstraße

Innere

Bleichstraße

Goethestraße

TS 1195
Bleichstr. 28

INFO
Zuleitung Erdgasfahrzeugstelle

VS 2240

GM DN 100 St 1974
W DA 160 PE100-RC 2019

W DN 100 PVC 1970

GM DN 100 St 1970

W DN 100 PVC 1970

W DN 100 St 1970

Ø 200 St

Ø 150 PVC

100 PVC 1970

PVC 1970

GGG 1984

PVC 1970

80 GGG 1984

40 St 1984

DA50 PEm 1987
DA40 PEx 2013

Ø DA110 PP

DA50 PEx 2008
Ø DA75 PE

DA50 PEh 1990
25 St 1990

DA50 PEx 2014
Ø DA75 PE

PV EP0918

DA32 PEx 2014
Ø 50 St

PEh 1990
PE 1978
PEx 2014

PE 1978
PE100-RC 2019

Ø 100 PVC

Ø 60 PVC

DA50 PEw 1984

DA50 PEh 1989
Ø 70 PVC

DA50 PEx
2002

DA50 PEx

DA50 PEh 1989

DA50 PE100-RC 2017
Ø DA75 KS

PV EP2496

DA63 PEh 1989

40 St 1985
DA40 PEx 1985
Ø 100 PVC

Ø 40 PE

Abbruch

Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2020> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2020> www.vermessung.bayern.de

Strom/Gas/Wasser

Ulm, Bleichstraße 18-26

Layout: Standard DIN A3_QF | Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi | Abt.: N 112

Datum: 18.11.2021 | Uhrzeit: 13:03

0 4 8 12 16 20 m

Maßstab: 1 : 500

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM//HR

Ulm, 22.12.2021
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Liebhardt

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Bleichstraße 18-26“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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 Abwasserbeseitung 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. Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe

1.1 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. Ein **Abwägungsausfall** durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer **Rechtswidrigkeit** des **Bebauungsplans** führen.

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 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen ein **Abfallverwertungskonzept** vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht uner-heblicher 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.

1.2 Getrenntsammel- 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 m³**, die getrennte **Sammlung, Beförderung** und **Verwertung** von Bau- und Abbruchabfällen **dokumentationspflichtig**.

2. Müllbehälter

2.1 Bemessung Behälter

Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.

2.2 Aufstellort

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

2.3 Zugänglichkeit Müllabfuhr

Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.

3. Wertstoffcontainer

Die im Baustellenbereich (Innere Wallstraße 37) stehenden Glas- und Altkleidercontainer sollten dort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.

Mammel

Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-18738

Datum
11.12.2020

Aktenzeichen: SUBI - Erg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26"

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

C2 General