

Bebauungsplan „Gewerbepark Blaubeurer Straße“**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.01.2021 bis einschließlich 01.03.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde folgende Stellungnahme vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Stellungnahme 1, Schreiben vom 26.02.2021 (Anlage 5.1)</u> Einspruch gegen den Ausschluss der Ansiedlung von großflächigem, zentrenrelevantem Einzelhandel sowie Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf unseren Grundstücken. Begründung: Angrenzend ist Hornbach, FMZ, IKEA, gegenüber das Blautalcenter mit 52 Einzelhandelsgeschäften. In diesem Sinne muss es aus Gründen der Gleichbehandlung Ausnahmen bei unseren Grundstücken geben.	Am 07.05.2013 wurde im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt des Gemeinderates der Stadt Ulm das kommunale Märktekonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Gemeinderatsdrucksache GD 152/13). Die Verwaltung wurde beauftragt, die Konzeption sukzessiv durch entsprechende Bebauungspläne in verbindliches Recht umzusetzen. Kernziele für eine geordnete und zukunftsgerichtete städtebauliche Entwicklung sind die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Konzentration der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Konzentration nicht zentrenrelevanter Sortimente auf den Einzelhandelsstandort Blaubeurer Straße. Daher sind Neuansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel bzw. Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment unabhängig davon, ob die Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit oder darüber liegt, u.a. im Bereich der Blaubeurer Straße auszuschließen. Etwaige Ausnahmeregelungen wären unbegründet und widersprechen den städtebaulichen Zielen. Für die benannten "Vergleichsfälle" bestehen andere Bebauungspläne; die Betriebe genießen Bestandsschutz. Weder für das Grundstück des Einwenders noch für weitere Grundstücke im Plangebiet ist die Notwendigkeit einer Ausnahme z.B. aufgrund einer städtebaulichen Eigenart ersichtlich. Die Festsetzungen führen auch nicht zu einem Härtefall. Legal bestehende, aber künftig

	im Plangebiet unzulässige Nutzungen genießen im Rahmen erteilter Baugenehmigungen baurechtlichen Bestandsschutz.
--	--

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- DB Services Immobilien GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Deutsche Post AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EnBW Stuttgart (Hauptstelle)
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 47.2 Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- 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:
Eisenbahnbundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart, Schreiben vom 26.01.2021 (Anlage 5.2) Das EBA teilt mit, dass ihre Belange von der Planung berührt werden, jedoch bei Beachtung nachfolgender Nebenbestimmungen keine Bedenken bestehen: Grundsätzlich dürfen Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß §18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,	Bei der nördlichen Bebauungsplangrenze (aktuelle Flurstücksgrenzen zwischen den Grundstücken der Stadt Ulm und der DB AG) wurde darauf geachtet, dass keine DB-Flächen in den Planumgriff mit hineingenommen werden. Die Änderung einer Betriebsanlage ist nicht geplant. Im Bereich des Kreisverkehrs am nördlichen Ende der Beringer Straße müssen die Zufahrten zum Instandhaltungswerk der DB (FIBA) und zu den östlich gelegenen Stellplatzflächen der DB durch die Stadt angepasst werden. Die Stadt setzt sich

- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus §18 AEG i.V.m. §38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach §18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich im B-Plan darzustellen.	hierzu ins Benehmen mit den zuständigen Eigentümern bzw. Betreibern der Fläche. Die Anpassung betrifft Verkehrsflächen. Die notwendigen Anpassungen von Beschilderungen, Beleuchtung, Geländern etc. erfolgt ebenfalls durch die Stadt.
<u>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd-West, Schreiben vom 02.03.2021 (Anlage 5.3)</u> Die DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen teilt mit, dass gegen die Neuauflistung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen, sofern nachfolgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise beachtet und eingehalten werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs der angrenzenden Bahnstrecke darf nicht gefährdet oder gestört werden. Die Zustimmung erfolgt mit einer Auflage. Dem Grundstück 4000/19, welches durch die Stadt erworben wurde, ist eine Teilfläche als Sukzession zu Ruderalfluren im Zuge des Baus des FIBA Ulm angelastet. Die Überplanung der Fläche im Grenzbereich Bebauungsplan zur Bahn kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der DB Netz AG sowie ggf. weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen verschiedene Emissionen entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Das in der Anlage zur Stellungnahme farblich markierte Grundstück FlSt. 4000/19 wurde durch die Stadt von der Scheuffele Immobilien-Verwaltung GmbH erworben. Vertragliche Vereinbarung zu Bahnausgleichsflächen sind nicht bekannt. Da in den Randbereichen zu den Bahnanlagen sogenannte Ruderalflure belassen werden, stünde dies einer Ausgleichsthematik auch nicht entgegenstehen. Die ökologische Qualität bliebe 1:1 erhalten. Im Schallschutzgutachten von IB Bekon, Augsburg vom 04.03.2022 wurden die Belange berücksichtigt und der Schienenverkehr sowie die Lärmemissionen des Rangierbahnhofes in die schalltechnische Berechnung aufgenommen. Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (z.B. Büros, Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Ruheräume für Bereitschaftspersonal, etc.) sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In den textlichen Festsetzungen wurde daher der Plan mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln aufgenommen und Festsetzungen getroffen, so dass die sich aus den

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke und Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Bei der Bebauung muss ausreichend Abstand zu den Bahnanlagen insbesondere den Oberleitungsmasten eingehalten werden. Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Es wird auf die DB Richtlinie (RIL) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" verwiesen. "Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten." Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustelleneinrichtungen, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art) in der Nähe von Gleisen oder Bahnübergängen von der Bauherrschaft sichergestellt werden muss, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Baulinie ist die DB frühzeitig zu beteiligen. Ferner wird mitgeteilt, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.	festgesetzten Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" eingehalten werden. Im Bebauungsplan wird in den Entwurf der textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dies wurde in der Planung berücksichtigt. Auf die Belange wird bei Pflanzungen Rücksicht genommen. Im Grenzbereich zu den Bahnanlagen werden Ruderalflächen angelegt. Die Gleise liegen an der schmalsten Stelle ca. 13 m von neuen Baumstandorten entlang der neuen nördlichen Erschließungsstraße entfernt, so dass es zu keiner Beeinträchtigung kommt. Eine Auflage wird dazu in den Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Beteiligung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung BW. Bei einer Weiterveräußerung von Flächen durch die Stadt werden die Käufer auf den Umstand hingewiesen. Bei städtischen Baumaßnahmen werden die bauausführenden Firmen auf das mögliche Vorkommen von Anlagen der DB hingewiesen und die DB Immobilien, Karlsruhe informiert.
<u>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 01.03.2021 (Anlage 5.4)</u> Im überplanten Bereich befindet sich ein Bestandsgleis als Industriegleis-Anschluss. Gemäß der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Uller	Im Bebauungsplangebiet liegen Industriegleise, bei denen es sich um nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur im Sinne des § 11 Landeseisenbahngesetz handelt. Eine Entwidmung der Gleisanlagen ist

sollen Stilllegungen von Schienenstrecken des Güterverkehrs vermieden werden. Auf die Freistellung von Bahnbetriebszwecken sowie auf den Rückbau der Schieneninfrastruktur soll verzichtet werden. Wir bitten daher zu überprüfen, ob die anzusiedelnden Gewerbebetriebe ggf. einen Bedarf an einem Schienenanschluss haben und dieser somit erhalten bleiben soll.	nicht notwendig. Ein Antrag auf Freistellung der Industriegleise und zugehöriger Eisenbahninfrastruktur von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG wird zeitnah beim RP Tübingen gestellt. Das Gleis zwischen den Firmen Gaiser und McDonalds wird seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt und endet an der Blaubeurer Straße. Für die anliegenden Firmen besteht weder heute noch absehbar die Notwendigkeit eines Gleisanschlusses. Die Fernwärme Ulm ist der letzte Anschlussnehmer für das Stammgleis, welches über das Plangebiet und die Magirusstraße verläuft. Mit der Inbetriebnahme des neuen BHKW und dem damit verbundenen Entfall des Kohlelagers entfällt die Notwendigkeit des Gleises. Die Anlieferung der FUG mittels Bahngut ist bereits heute unrentabel und kann für die Zukunft ausgeschlossen werden. Die Planung der neuen Erschließungsanlagen wurde darauf ausgerichtet. Ein Verbleib der Gleise würde bedeuten, dass die neue Hauptverkehrsachse weiter westlich liegen müsste und damit stark von der Achse Magirusstraße wegrücken würde. Dies würde eine Einbindung in den Kreuzungsbereich Blaubeurer Straße / Magirusstraße problematisch machen. Ebenfalls wird keine Notwendigkeit für das im nördlichen Randbereich des Plangebietes und zu Flst. 4000/ 19 führende Gleis gesehen. Ein Schienenanschluss für anzusiedelnde Betriebe ist aufgrund der Flächengrößen unrealistisch. Das Belassen des Gleises stünde der Entwicklung des Gebietes zudem entgegen. Ein "Um-das-Gleis-Planen" wäre für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Gebietes hinderlich.
<u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 05.02.2021 (Anlage 5.5)</u> Die Fortsetzung der "Nordumfahrung" des Fachmarktzentrums und des im Westen benachbarten Baumarktes verspricht eine deutliche Entzerrung des Verkehrs von und nach dort. Bei der Anlage von Parkmöglichkeiten sollte auch an LKW gedacht werden. Es wird davon ausgegangen, dass der neue Kreisverkehr die Option offenhält, eine später vielleicht doch benötigte Verkehrsachse zum Eselsberg anzubinden. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer bestehen nach dem Wegfall der Beringerbrücke erhebliche Umwege.	Die geplanten Parkstände ermöglichen auch ein Parken von LKWs. Eine etwaige Verkehrsachse für Fuß- und Radwegverkehr über die Gleisanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Kreisverkehr ist durch die anbindenden fünf Zu-/ Abfahrten ausgelastet. Das Areal nördlich des Kreisverkehrs gehört der Deutschen Bahn. Auf den im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zur "Verkehrsuntersuchung zur Lage und verkehrlichen Bedeutung der Beringerbrücke" (GD 237/21) wird verwiesen.
<u>Landesamt für Denkmalpflege Ulm, Schreiben vom 06.05.2021 (Anlage 5.6)</u> Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund der Blau ist von allgemeinem, wissenschaftlichen und denkmalpflegerischem Interesse.	In den Entwurf der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die vorgetragenen denkmalschutzrechtlichen Belange aufgenommen.

Während der Jungsteinzeit lag der Talboden deutlich tiefer als heute. Fundstellen können daher nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund entdeckt werden. Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind daher dem Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen frühzeitig, mind. 2 Wochen vorher, schriftlich mitzuteilen. Für den weiteren Bauverlauf wird auf § 20 DSchG hingewiesen. Etwaige Funde sind umgehend dem LDA (Dienstsitz Hemmenhofen) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.	
<u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 26.02.2021 (Anlage 5.7)</u> Die höhere Raumordnungsbehörde begrüßt die Aufnahme der Regelungen des Kommunalen Märktekonzeptes und teilt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung hinsichtlich des Einzelhandels bestehen. Es wird um weitere Verfahrensbeteiligung gebeten. Zu Belangen des Immissionsschutzes wird richtiggestellt, dass es sich bei Punkt 5.7 des Erläuterungsberichtes nicht um ein "Düngemittellager", sondern um ein Pflanzenschutzmittellager handelt.	Im Rahmen der Auslegung erfolgt eine erneute Anhörung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange. Lediglich jene Träger öffentlicher Belange werden nicht mehr angeschrieben, die explizit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt haben, dass Ihre Belange nicht berührt sind und von einer weiteren Beteiligung abgesehen werden kann. Dies wird korrigiert.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Schreiben vom 26.02.2021 (Anlage 5.8)</u> Das KMBD erläutert, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen während des 2. Weltkrieges, im Vorfeld jeglichen Bau(Planungsverfahren) eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchgeführt werden sollte. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Die Aufgaben des KMBD beschränken sich auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit dies nicht möglich	Eine Luftbilddauswertung wurde beauftragt und liegt vor. Die Luftbilddauswertung zeigt, dass das gesamte Areal als "Bombardiert/ Blindgängergerfahr" kategorisiert ist. Bereits 2018 erfolgte eine Ortsbesichtigung mit dem KMBD und den betroffenen Abteilungen der Stadt. Ergebnis der Besprechung war, dass eine Oberflächensondierung nach Entfernung der versiegelten Flächen ab gewachsenem Erdreich keine Sicherheit bietet, dass im Laufe von Baumaßnahmen doch etwas gefunden wird, da zu viele Störungen rundherum bzw. im Boden (Leitungen, Kanäle usw.) vorhanden sind. Daher muss bei Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen bzw. eine Begleitung durch eine Kampfmittelräumfirma erfolgen.

ist, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.	Ein Hinweis erfolgt in den textlichen Festsetzungen.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 09.03.2021 (Anlage 5.9)</u> Die EBU äußert sich zur Entwässerung des Plangebietes wie folgt: "Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund bestehender Altlastenstandorte und -verdachtsflächen nicht erlaubt." Zudem werden Hinweise bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser sowie der Vorhaltung und Bemessung von entsprechenden Rückhalteräumen auf den privaten Grundstücken gegeben. Auf die extensive Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird hingewiesen, ebenso auf die Ausführung von Solar-Gründachsystemen bei der Installation von Photovoltaikanlagen. Es wird auf die Abwassersatzung der Stadt Ulm hingewiesen. Hausanschlussleitungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Für einen Brand- oder Leckagefall ist eine Löschwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände erforderlich. Der Mindestanstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss 2,50 m betragen. Eine Unterschreitung bis mind. 1,5m Abstand mit Vorsehung eines Wurzelschutzes kann nur im Ausnahmefall nach Freigabe durch die EBU erfolgen.	Die Formulierung wird in den Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise sind in den Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. In den neugeplanten Verkehrsanlagen sind Baumstandorte vorgesehen. Im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung werden die Leitungen aller Leitungsträger abgestimmt und die entsprechenden Abstände vorgesehen. Bei neuen Baumstandorten in bestehenden Straßenräumen kann es zu einer Unterschreitung des Regelabstandes kommen. Hier erfolgt eine enge Abstimmung zwischen der Stadt und EBU.
<u>FUG Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 22.02.2021 (Anlage 5.10)</u> Die FUG äußert, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich ist und die Planung zwingend im Vorfeld abgestimmt werden muss. Zur Gleisanlage wird übermittelt, dass diese noch bis April 2023 nutzbar bleiben muss; entgegen der bisherigen Annahme Ende 2022.	Die FUG wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden. Die Freistellung der Gleisanlagen wird zeitnah beim Regierungspräsidium Tübingen beantragt. (s. auch Stellungnahme der Verwaltung zu Anlage 5.4)

<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 08.03.2021 (Anlage 5.11)</u> Es wird mitgeteilt, dass sich im Planbereich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben. Auf die Notwendigkeit einer frühzeitigen schriftlichen Mitteilung; mind. 6 Monate vor Baubeginn, für einen rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird hingewiesen.	Die Stellungnahme wurde an die baubegleitende bzw. -ausführende Abteilung der Stadt weitergeleitet zwecks Beachtung bei der weiteren Planung der Erschließungsmaßnahmen.
<u>Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 12.02.2021 (Anlage 5.12)</u> Es werden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Neu- und Mitverlegungen sind nicht geplant. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen befinden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Vodafone erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen TK-Linien grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt; unabhängig davon, ob der Wegebaulastträger bereits Tiefbauunternehmen beauftragt - insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung - hat. Die Einräumung eines Bauzeitfensters ist notwendig.	Die Stellungnahme wurde an die baubegleitende bzw. -ausführende Abteilung der Stadt weitergeleitet zwecks Beachtung bei der weiteren Planung der Erschließungsmaßnahmen.

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Bauen					
Eing. 05. März 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

BAL Unternehmensgesellschaft

Stadt Ulm SUB III

Münchner Straße 2
89073 Ulm

haftungsbeschränkt & Co.KG

Blaubeurerstraße 100

89077 Ulm

Fax 0731/161 1630 vorab

ULM, DEN 26.2.2021

EINSPRUCH BEBAUUNGSPLAN GD 408/20, PLANBEREICH 141.1, NR 35 **Für Flurstück 1563 und 1562/4**

Sehr geehrte Damen und Herren!

**Einspruch gegenüber dem Ausschluß der Ansiedelung von großflächigem
zentralrelevanten EINZELHANDEL sowie Einzelhandel mit
nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf unseren Grundstücken.**

**Begründung: Angrenzend ist Hornbach, FMZ, IKEA, gegenüber das
Blautalcenter mit 52 Einzelhandelsgeschäften.**

**In diesem Sinne muß es Ausnahmen, aus Gründen der Gleichbehandlung, bei
unseren Grundstücken geben.**

Vielen Dank im Voraus!

BAL UG (hb) & Co.KG

Hagenmaier

Geschäftsführer



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Über email

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
59142-591pt/019-2021#008

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-9699
E-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 26.01.2021
EVH-Nummer: 256039

Betreff: Ulm, Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"
Bezug: Ihr Schreiben vom 20.01.2021, Az. SUB I- Erg
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 25.01.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eisele



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

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

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

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 069 26091 3386
barbara.ba.schreiber@
deutschebahn.com
Zeichen: CR.R O4-SW(E) Sr
AZ: TÖB -KAR-20-96762

02.03.21

Ihre Zeichen: Frau Ergün

Ihr Schreiben vom: 29.01.21

Bebauungsplan „Gewerbepark Blaubeurer Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Zustimmung erfolgt mit einer Auflage. Dem Grundstück 4000/19, welches durch die Stadt erworben wurde, ist eine Teilfläche als Sukzession zu Ruderalfluren angelastet. Dies erfolgte mit dem Bau der Fiba Ulm.

In der Anlage finden Sie die ausgewiesene Fläche als M10 im Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Die Überplanung dieser Fläche (Grenzbereich Bebauungsplan zur Bahn) kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der DB Netz AG sowie ggf. weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

...

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz
Vorsitzender

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

Unser Anliegen:





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

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

Bei der Bebauung muss ausreichend Abstand zu den Bahnanlagen insbesondere den Oberleitungsmasten eingehalten werden.

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

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

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509

E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

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

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

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

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

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.



3/3

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

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

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien,
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

X Cornelia Lorenz

i.V.

Signiert von: Cornelia Co Lorenz

Anlagen: 1 Lageplan

X Barbara Schreiber

i.A.

Signiert von: BarbaraBaSchreiber

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

[illegible]



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

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

Telefon:	0731 / 17608-17
Telefax:	0731 / 17608-3917
E-Mail:	martin.samain@rvdi.de
Homepage:	www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen:	SUB I - Erg
Ihr Schreiben vom:	21.02.2021
Unser Zeichen:	Sam
Datum:	01.03.2021

Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße", Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel wird begrüßt. Wir werden uns ggf. erneut hierzu äußern, sobald die textlichen Festsetzungen hierfür erstellt worden sind.

Im überplanten Bereich befindet sich ein Bestandsgleis als Industriegleis-Anschluss. Der Erläuterungsbericht setzt sich bereits damit auseinander. Gemäß Plansatz B V 1.2.1 G (1) der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sollen Stilllegungen von Schienenstrecken des Güterverkehrs vermieden werden. Auf die Freistellung von Bahnbetriebszwecken sowie auf den Rückbau der Schieneninfrastruktur soll verzichtet werden. Wir bitten daher zu überprüfen, ob die anzusiedelnden Gewerbebetriebe ggf. einen Bedarf an einem Schienenanschluss haben und dieser somit erhalten werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

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

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 5. Februar 2021 11:32
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Cc: ULM.PP.FEST.E.V.AKTEN
Betreff: Anhörung zum BebauungsplanGewerbepark Blaubeurer Straße

Sehr geehrte Frau Ergün,

diese Fortsetzung der „Nordumfahrung“ des Fachmarktzentrums und des im Westen benachbarten Baumarktes verspricht eine deutliche Entzerrung des Verkehrs von und nach dort. Insbesondere die bisherigen Ausfahrten in die B28 sind dem starken abfließenden Verkehr zu Stoßzeiten kaum gewachsen. Bei der Anlage von Parkmöglichkeiten sollte auch an Lkw gedacht werden.

Wir gehen davon aus, dass der neue Kreisverkehr die Option offenhält, eine später vielleicht doch benötigte Verkehrsachse zum Eselberg anzubinden. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer bestehen nach dem Wegfall der Beringerbrücke erhebliche Umwege.

Beim jetzigen Planungsstand ist es für eine kriminalpräventive Stellungnahme noch zu früh.

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm
Tel. 0731/188-2134
Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de
Funktionspostfach: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Sichtung auch bei meiner Abwesenheit)

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 1. März 2021 16:28
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Cc: Goldhammer, Julia (RPS)
Betreff: Ulm, BPL Gewerbepark Blaubeurer Straße, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Ergün,

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Wie aus den Planunterlagen hervorgeht, soll im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes u.a. die so genannte Beringer Brücke abgebrochen werden. Diese wird in unserer Datenbank ADAB als Kulturdenkmal geführt. Wie sich jedoch gezeigt hat, besteht seit dem 30.09.2020 (Az.: 21-41/2557.4 UL, Ulm, Beringer Brücke) für diese Brücke eine Genehmigung zum Abbruch.

Da in dem Bebauungsplan ansonsten keine weiteren Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege tangiert werden, tragen wir keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund der Blau ist von allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei diversen Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, wissen wir, dass während der Jungsteinzeit der Talboden deutlich tiefer lag als heute. Fundstellen wie die steinzeitliche Dorfanlage von Blaustein-Ehrenstein können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund entdeckt werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge mögliche Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der kulturhistorischen Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind daher dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen frühzeitig, d.h. mindestens 2 Wochen vorher, schriftlich mitzuteilen. Ansprechpartnerin ist Dr. Julia Goldhammer, Tel. 0773593777126, email: julia.goldhammer@rps.bwl.de.

Für den weiteren Bauverlauf wird auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Hemmenhofen, s. oben) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

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

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

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

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



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün

Per E-Mail: u.erguen@ulm.de
CC: info@ulm.de

Tübingen 26.02.2021
Name Sandra Kreußner
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/
141.1/35
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 20.01.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ **Bebauungsplan „Gewerbepark Blaubeurer Straße“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Raumordnung – Einzelhandel

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Blaubeurer Straße“.

Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Gemäß dem Erläuterungsbericht soll u.a. das „Kommunale Märktekonzept für Ulm“ im Plangebiet in verbindliches Recht umgesetzt werden. Neuansiedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die sich aufgrund älteren Baurechts angesiedelt haben, sollen auf den Bestand festgeschrieben werden. Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll auf die Bereiche entlang der Blaubeurer Straße beschränkt werden, wobei eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt.

Die höhere Raumordnungsbehörde begrüßt die Aufnahme der Regelungen des Kommunalen Märktekonzeptes im Plangebiet. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen keine grundsätzlichen raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch um Beteiligung im weiteren Verfahren.

2. Belange des Immissionsschutzes

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

Zur Richtigstellung weisen wir darauf hin, dass es sich bei der immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlage (siehe Punkt 7.15 des Erläuterungsberichtes) nicht um ein „Düngermittellager“, sondern um ein Pflanzenschutzmittellager handelt, das im Wesentlichen für die Einstufung nach Störfallrecht verantwortlich ist.

3. Belange des Straßenwesens

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Ulm an der B 28.

Die Straßenbaulast an der Bundesstraße obliegt der Stadt Ulm.

Die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen erhebt keine Einwendungen.

gez.

Kreuzer

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Müller, Andreas (RPS) <Andreas.Mueller@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 15. Februar 2021 15:01
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"
Anlagen: 20210215100537.pdf; 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst.pdf; 16_kmbd_vwv.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **22** Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

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

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

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

Andreas Müller

Regierungspräsidium Stuttgart
Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart

Tel. 0711-904-40000

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 09.03.2021
Nst.: 6693

SUB I – Frau Ergün

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Gewerbepark Blaubeurer Straße“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplanvorentwurf sind unter Punkt 7.11 die Sätze „Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Mischsystem angedacht. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.“ enthalten.

Diese Sätze sollen wie folgt ersetzt werden:

„Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund bestehender Altlastenstandorte und -verdachtsflächen nicht erlaubt.“

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{dmax} = 100 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E .

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

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 8° sind extensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbaren Substrat muss mindestens 10 cm betragen. Bei Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern und flachgeneigten Dächer bis 5° muss die Ausführung als Solar-Gründachsysteme erfolgen.

Für einen Brand- oder Leckagefall ist eine Löschwasserrückhaltung auf dem Betriebsgelände erforderlich.

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

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

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

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 24. Feb. 2021 Ulm					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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

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

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

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

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
22.02.2021

Bebauungsplan „Gewerbepark Blaubeurer Straße“ in Ulm

Sehr geehrte Frau Ergün,

folgende Einwände bestehen gegen den Bebauungsplan Gewerbepark Blaubeurer Straßen von Seiten der FUG.

- zu Pkt. 7.10 Erläuterungsbericht (Ver- und Entsorgung):
Das Gebiet kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die Planung der Fernwärmeleitung ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.
- zu Pkt. 6 bzw. 7.8 Erläuterungsbericht (Westgleis)
bezugnehmend auf die E-Mail vom 30.10.20219 von Fr. Rezek teilen wir Ihnen mit, dass der Kohlekessel 5 bis Ende 2022 betrieben werden kann und aus diesem Grund der Gleisanschluss bis zu diesem Zeitpunkt erforderlich ist.

Hierbei ist es aufgrund der Corona-Pandemie sowie Änderungen gesetzlicher Anforderungen zu Verzögerungen gekommen.

Derzeit gehen wir davon aus, dass dies nicht der Fall sein wird, dennoch muss die Gleisanlage für die FUG bis April 2023 nutzbar bleiben.

Hintergrund hierfür ist unser Neubauprojekt BHKW.

- zu Punkt 6 Erläuterungsbericht (Rahmenplanung)
Anschlusspunkt Beringer Brücke / Kreisverkehr
Aktuell befinden wir uns in der Umplanungsphase der schon verlegten Fernwärmleitung.
Mit einem Abschluss der Arbeiten wird bis Frühjahr 2022 gerechnet.

Mit freundlichen Grüßen

FERNWÄRME ULM GMBH



i.V.R. Schöller



i. A. T. Nagel

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatiopoulos, 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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN Frau Ergün / Ihr Schreiben (Mail) vom 20.01.2021
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER +49 711-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de
DATUM 08.03.2021
BETRIFFT **Bebauungsplan „Gewerbepark Blaubeurer Straße“ in Ulm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Deckerstr. 41, 70372 Stuttgart

Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

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

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria, Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Frau Ergün
Münchner Strasse 2
89073 Ulm

Bearbeiter: Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 407438

Seite 1/2

Datum
12.02.2021

Bebauungsplan "Gewerbepark Blaubeurer Straße"

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Vodafone BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Vodafone BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Vodafone BW GmbH

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

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



Insofern weist die Vodafone BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Vodafone BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

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

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