

Anlage 6.1 – 6.12 zu GD 421/22

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung", Stadt Ulm**

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

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Äußerungen von Bürgern und Bürgerinnen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.06.2022 beteiligt:

- Deutsche Telekom
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- 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
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm
- SUB IV Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Vodafone (Ehem. Unitymedia KabelBW)
- EBU – Entsorgungsbetriebe Ulm
- FW- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- IHK Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm

Keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Handwerkskammer Ulm (Schreiben vom 23.08.22)
- IHK Ulm (Schreiben vom 22.08.22)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden/TöB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Stuttgart</u></b> <b>mit Schreiben vom 01.08.2022 (Anlage 6.1)</b> Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Gesundheitsamt, Ulm (Anlage 6.2)</u></b> <b>mit Schreiben vom 17.08.2022</b> Bei der Bebauung in diesem Bereich sollte der Hitzeschutz durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Zudem befinden sich auf dem Areal zwei Messstellen bzgl. des früheren Gaswerkes.</p> <p>Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Tübingen, Raumordnung/Bauleitplanung</u></b> <b>mit Schreiben vom 11.08.2022 (Anlage 6.3)</b> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“.</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.</p> <p>In dem Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Zudem soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig sein.</p>	<p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes wurde eine Verträglichkeitsprüfung (Ansiedlung Lebensmittelmarkt Karlstraße/Neutorstraße, Stadt Ulm von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.07.2018) durchgeführt. Des Weiteren wurde eine ergänzende Stellungnahme zur vergrößerten Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass vorliegend ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb vorliegt, der keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist. Aufgrund der vorliegenden „A-Typik“ des Betriebes bedarf es nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Gegen die Planung bestehen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, da sich das Vorhaben zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet.</p> <p>Es wird dahingehend auf die Stellungnahme vom 19.03.2019 verwiesen: Ob der geplante Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO als atypischer Markt im Mischgebiet zugelassen werden kann, kann erst im Baugenehmigungsverfahren von der Unteren Baurechtsbehörde entschieden werden.</p> <p>Hinsichtlich der sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird vorgeschlagen, zentrenrelevante Sortiment durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen, um eine unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und eine durch diese möglicherweise verursachte Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ulm zu verhindern.</p> <p><b>Belange des Immissionsschutzes</b> Auf die Zuständigkeit des Landratsamts für die Beurteilung des Immissionsschutzes wird hingewiesen.</p>	<p>Ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund der integrierten Lage des Vorhabens nicht erforderlich. Somit sind auf planungsrechtlicher Ebene die Voraussetzungen zur Ansiedlung und auch späteren Genehmigung eines Nahversorgungsmarktes am vorliegenden Standort getroffen worden.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag und einem Vorhaben- und Erschließungsplan wo u. a. geregelt ist, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und damit eine unerwünschte Agglomeration sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Seitens der zuständigen Stelle bestehen keine Einwände zum Thema Immissionsschutz.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Operative Archäologie, Tübingen</u></b> <b>mit Schreiben vom 22.08.2022 (Anlage 6.4)</b> Das Bauvorhaben liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u. a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, weshalb darum gebeten wird, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu wird um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten gebeten, spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs an den Dienstsitz in: 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
9.	
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 04.08.2022 (Anlage 6.5)</u></b></p> <p>Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-01404 vom 18.03.2019 sind zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><b>Schreiben vom 18.03.2019</b> <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</i></p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von</p>	<p>Zur Beurteilung des Baugrunds innerhalb des Plangebietes liegt für ein früher beabsichtigtes und dann nicht weiter verfolgtes Projekt ein Baugrundgutachten vor. Eine ergänzende Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträgerin veranlasst. Hinweise zu Bodenschutz und Geotechnik sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>



Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen</p>	
<p><b><u>Regionalverband Donau-Iller, Ulm mit Schreiben vom 05.08.2022 (Anlage 6.6)</u></b> Zum vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Dieser dient der Nahversorgung und lässt keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte bzw. den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ulm erwarten.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung von „Einzelhandelsbetrieben...“ (Ziff. 1.1.2, dritter Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen) sind nach derzeitigem Stand auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zumindest soweit dies innenstadtrelevante Sortimente betrifft, ist eine derartige Agglomeration an dieser Stelle regionalplanerisch nicht sinnvoll, da ggf. der zentrale Versorgungsbereich (=Innenstadt) der Stadt Ulm beeinträchtigt werden kann. Der Regionalverband Donau-Iller regt an, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.</p>	<p>Hinsichtlich der Zulässigkeit des Lebensmittelmarktes wurde eine Verträglichkeitsprüfung (Ansiedlung Lebensmittelmarkt Karlstraße/Neutorstraße, Stadt Ulm von Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg vom 27.07.2018) durchgeführt. Des Weiteren wurde eine ergänzende Stellungnahme zur vergrößerten Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass vorliegend ein der Nah-/Grundversorgung dienender Betrieb vorliegt, der keine über die Nahversorgung hinausreichende Zentren-/Innenstadtrelevanz aufweist. Aufgrund der vorliegenden „A-Typik“ des Betriebes bedarf es nicht zwingend der Ausweisung eines Sondergebietes.</p> <p>Ein Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente ist aufgrund der integrierten Lage des Vorhabens nicht erforderlich. Somit sind auf planungsrechtlicher Ebene die Voraussetzungen zur Ansiedlung und auch späteren Genehmigung eines Nahversorgungsmarktes am vorliegenden Standort getroffen worden.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag und einem Vorhaben- und Erschließungsplan wo u. a. geregelt ist, dass es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt. Mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und damit eine unerwünschte Agglomeration sind demnach nicht zu erwarten.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:						
<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Ulm mit Schreiben vom 24.08.2022 (Anlage 6.7)</u></b>                      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.</p> <p>Allerdings wird mitgeteilt, dass in der Karlstraße, Neutorstraße und in der Wildstraße diverse Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, Glasfaser, Wasser und Erdgas, sowie Beleuchtungskabel der Stadt Ulm verlaufen.</p> <p>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.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.</p> <table border="1" data-bbox="209 1256 564 1438"> <tbody> <tr> <td>bis 1 kV (Niederspannung)</td> <td>1,0 m</td> </tr> <tr> <td>über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)</td> <td>1,5 m</td> </tr> <tr> <td>über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)</td> <td>3,0 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p> <p>Weiterhin melden die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Bedarf an einer Trafostation auf dem Gelände an, um eine störungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten. Ein Standort ist im weiteren Planverfahren zu</p>	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	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
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						

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>berücksichtigen und abzustimmen.</p> <p>Es wird darum gebeten dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchte die Stadtwerke Sie hiermit bitten.</p>	
<p><b><u>FUG Fernwärme Ulm GmbH, Ulm mit Schreiben vom 15.08.2022 (Anlage 6.8)</u></b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Hauptversorgungsleitung für die Innenstadt der Stadt Ulm im, beziehungsweise direkt neben dem Baufeld der geplanten Baumaßnahme befindet. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt wird.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p> <p>In der Wildstraße ist bereits ein Abzweig für den Fernwärme-Hausanschluss für das o. g. Bauvorhaben vorgesehen (siehe beil. Plan). Aus der Karlstraße sowie aus der Neutorstraße kann das o. g. Bauvorhaben nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Stadt Ulm, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 29.07.2022 (Anlage 6.9) Altlasten</u></b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte: AS Wildstraße 3, Druckerei (Flächen-Nr. 00292-000) und AS Wildstraße 5/1, Schreinerei (Flächen-Nr. 01271-000).</p> <p>Zu dem Altstandort 00292-000 liegt der unteren Altlastenbehörde ein Altlastengutachten von 2011 vor. Dabei wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt, die auf die ehemalige gewerbliche Nutzung zurückzuführen waren. In den angetroffenen Auffüllungen wurden jedoch deutlich erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere von PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.</p>	<p>Die Hinweise zu dem zweiten Altstandort 00292-000 AS Wildstraße 3/Druckerei werden der Vollständigkeit halber in die Begründung aufgenommen. Zudem wird das Gutachten zum Altstandort 01271-000 der Unteren Altlastenbehörde nachgereicht.</p> <p>Die Altlastenkennzeichnung unter 3.5 der Hinweise stellt keine Festsetzung dar, sondern ist lediglich ein Hinweis darauf, dass vorliegend mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan wird beibehalten. Die Hinweise hinsichtlich der Boden- und Grundwasserverunreinigungen des ehemaligen Gaswerkes auf dem Grundstück Karlstraße 1 werden der Vollständigkeit halber in</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Das in der Begründung für den Altstandort 01271-000 erwähnte Altlastengutachten (BV 619 Neutorstraße Altlastenuntersuchung Wildstraße Nr. 5 und 5/1, Stadt Ulm, Realgrund AG von Kling Consult, Krumbach 09.12.2016) liegt der unteren Altlastenbehörde nicht vor und sollte nachgereicht werden (E-Mail: altlasten@ulm.de).</p> <p>Beide Altstandorte sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es besteht bei beiden Altstandorten kein Handlungsbedarf von Seiten der Altlastenbearbeitung (Bewertung A für 00292-000 und B - Entsorgungsrelevanz für 01271-000, jeweils auf Beweisniveau 1).</p> <p>Daher wird vorgeschlagen die Kennzeichnung in den Textlichen Festsetzungen unter 3.5 Altlasten aufzuheben. Alternativ könnte darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der in den Baugrunduntersuchungen festgestellten flächigen Auffüllungen im Planbereich mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist, das ordnungsgemäß entsorgt werden muss.</p> <p>Auf dem Grundstück Karlstraße 1, einem ehemaligen Gaswerk besteht eine bekannte Boden- und Grundwasserverunreinigung. Im direkten Umfeld und im Grundwasserabstrom sind im Grundwasser gaswerkstypische Schadstoffe vorhanden, die durch ein Grundwassermonitoring überwacht werden.</p> <p>Sofern im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung bzw. eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist durch geeignete Maßnahmen eine Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse sowie eine Verschleppung der bekannten Grundwasserverunreinigung zu verhindern. Der Eingriff in den Boden und eine ggf. erforderliche Grundwasserentnahme ist daher frühzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen. Sollten bei einer Grundwasserentnahme die Einleitungsgrenzwerte in den öffentlichen Kanal nicht eingehalten werden, ist ggf. vor der Einleitung eine Reinigungsanlage (z. B. Absetzbecken, Aktivkohle) zu installieren.</p>	<p>die Begründung aufgenommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><b>Naturschutz</b> Vor dem Abriss des verbliebenen Gebäudes ist das Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Hinweise zum Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu überprüfen, insbesondere Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse.</p> <p>Da in der Vergangenheit beim Abriss trotz Vorgabe im artenschutzrechtlichen Gutachten von 2018 nicht auf Fledermäuse geachtet wurde, sind am neuen Gebäude unabhängig vom Ergebnis der Begutachtung des verbleibenden Gebäudes 5 Fledermausflachkästen an den Gebäuden, bzw. in die Fassade integriert anzubringen. Die Lage der Flachkästen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Falls ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.</p> <p>Zudem empfiehlt es sich für weitere gebäudebewohnende Arten Nisthilfen am Gebäude vorzusehen. In diesem Zusammenhang wird auf das Förderprogramm der Stadt Ulm zu gebäudebewohnenden Arten aufmerksam gemacht: <a href="https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt">https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt</a></p> <p><b>Wasserrecht</b> Das Bauvorhaben mit einer 4-stöckigen Tiefgarage greift in das Grundwasser ein, dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Die Auswirkungen von Bau und Verbleib des Bauwerks auf die hydrogeologische Situation am Standort und auf Dritte sind in einem Gutachten mit einem hydrogeologischen Modell zu prüfen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Umgebung sind ggf. durch technische Maßnahmen zu minimieren. Die Bauarbeiten sind von einer hydrogeologischen Beweissicherung zu begleiten: 6 Monate im Vorlauf und mind. 1 Jahr im Nachlauf.</p>	<p>Auf Flur-Nrn. 724/6 und 724/7 steht noch ein Wohngebäude, das abgerissen werden soll. Der Hinweis auf die vorhergehende Untersuchung durch eine fachliche geeignete Person wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nachdem die Schreinerei ordnungsgemäß abgerissen wurde, ist eine Schädigung oder Störung von betroffenen Arten durch das vorliegende Vorhaben nicht zu erwarten. Aus Vorsorgegründen ist deshalb nur eine Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt: „V1 – An geeigneten Stellen innerhalb des Vorhabengebietes sind künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorzusehen. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“ Die Hinweise zum Naturschutz werden aus Vorsorgegründen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise zum städtebaulichen Vertrag mit Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Ausführungshinweise zu den Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Verbaumaßnahmen und bauzeitliche Wasserhaltungen sind wasserrechtlich frühzeitig zu beantragen.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	
<p><b><u>Vodafone West GmbH, Düsseldorf mit Schreiben vom 01.09.2022 (Anlage 6.10)</u></b>            Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft. Vodafone ist grundsätzlich daran interessiert, glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin wird gebeten, Vodafone am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm mit Schreiben vom 25.08.2022 (Anlage 6.11)</u></b>  <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, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u>  <u>Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe</u>  <u>Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG</u>            Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>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.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG, bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und güteüberwachte RC- Baustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden.</li><li>• Insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC- Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle sind vorrangig RC-Baustoffe einzusetzen.</li></ul> <p>Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffe zu nennen.</p> <p><u>Getrennsammel- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m<sup>3</sup>, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.</p> <p><u>Müllbehälter - Gewerbe-/Wohnbebauung</u> <u>Bemessung Behälter</u> 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.</p> <p><u>Aufstellort</u> 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.</p> <p><u>Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug</u> Um eine ungehinderte Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück zu gewährleisten, sind bei den Planungsarbeiten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseits des Fahrzeugs mind. 0,5 m Freiraum vorhanden sein</li><li>• die Fahrbahnbreite bei Einrichtungsverkehr sollte mindestens 3,55 m, bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen (Begegnungsverkehr) mindestens 4,75 m betragen</li><li>• die lichte Durchfahrtshöhe darf 4,50 m nicht unterschreiten</li><li>• die geplante Fahrbahn muss so bemessen sein, dass sie ein zulässiges Gesamtgewicht des Entsorgungsfahrzeuges von mindestens 26 t trägt</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>



Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ein- und Ausfahrten von Straßen müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge bemessen sein</li><li>• Das Rückwärtsfahren ist aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials für Beschäftigte und Passanten zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten sind bei Sackgassen bzw. Straßen mit Durchfahrtbeschränkung auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen</li></ul> <p>Sind diese berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht gewährleistet, müssen an erreichbaren, zentralen Standorten alternative Sammelplätze für die zu leerenden Müllbehälter eingerichtet werden.</p> <p>Quellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• DGUV-Information 214-033 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen"</li><li>• DGUV-Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft - Teil 1: Abfallsammlung"</li><li>• RAST 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen"</li></ul> <p><u>Wertstoffcontainer</u> <u>Standort</u> Im Zuge einer Baumaßnahme sollten im Baustellenbereich stehende Glas- und/oder Altkleidercontainer nach Möglichkeit am Standort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist, muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden.</p> <p><u>Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug</u> Hierbei gelten neben den unter „Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug“ beschriebenen Vorgaben zusätzlich einzuhaltende Randbedingungen für Entsorgungsfahrzeuge mit Ladekran:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Entleerung der Glas- und/oder Altkleidercontainer benötigt das Entsorgungsfahrzeug (mit ausgefahrenen Stützfüßen) eine Aufstellbreite von mindestens 4,20 m</li><li>• damit die Behälter barrierefrei gehoben werden können sind im Schwenkbereich des Fahrzeugs das Freihalten von Hindernissen (Hecken, Bäume, Mauern, parkende Fahrzeuge etc.) sowie ein freier Luftraum</li></ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
von mindestens 9 m zu gewährleisten	
<p><b>Feuerwehr Ulm</b> <b>mit Schreiben vom 16.08.2022 (Anlage 6.12)</b> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken, wenn nachfolgendes beachtet wird:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Der zweite Rettungsweg wird vermutlich zum Teil über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt, welches auf der öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt wird. Die Abspannungen der Straßenbahn müssen dazu eventuell umgehängt werden, damit ein Anleitern erst überhaupt möglich ist. Alternativ kann der zweite Rettungsweg auch baulich hergestellt werden. (z. B. zweite Treppe)</li><li>• Die Begrünung (Bäume) sind ggf. der tatsächlichen Anleitersituation anzupassen.</li></ul> <p>Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen werden im Rahmen der jeweiligen Baugesuche gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 1. August 2022 09:56  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** AW: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"  
**Anlagen:** Lap Ulm BebPl Karlstraße Neutorstraße Wildstraße 1te Änd.pdf

[REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Ein Lageplan ist beigelegt.

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
**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](mailto:b.beck@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

## ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://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](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>  
**Gesendet:** Freitag, 22. Juli 2022 09:08  
**Betreff:** Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) in der Zeit **vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022** beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.



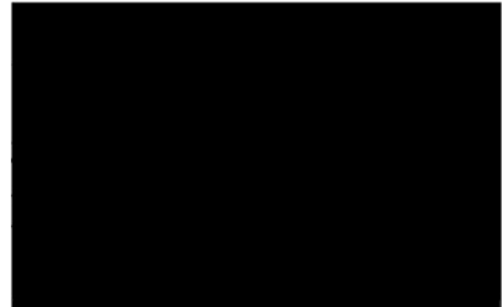
3573146.71  
5363378.96

	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	6		
	TI NL	Südwest	VsB	731B	Sicht	Lageplan
Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name		Maßstab	1:1000
	ONB	Ulm	Datum	29.07.2022	Blatt	1

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89018 Ulm  
Bearbeiterin/Bearbeiter:

Per Email an Buergerservice-  
bauen@ulm.de

«Anrede»  
«AkadGrad»  
«Ergänzung\_1»



Unser Aktenzeichen:  
33-503.5

17. August 2022

### **Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Bebauung in diesem Bereich sollte der Hitzeschutz durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden. Zudem befindet sich auf dem Areal zwei Messstelle bzgl. des früheren Gaswerkes.

Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen



**Dienstgebäude A**  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

0731 185-0  
Direktanschluss: siehe oben  
Internet: [www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

**Besuchszeiten**  
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Do 08:00 - 17:30 Uhr  
**und nach Vereinbarung**

**Zahlungsempfänger:**  
Kreiskasse Alb-Donau-Kreis   
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
BIC: SOLADES1ULM



Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB

Per E-Mail:  
[buergerservice@ulm.de](mailto:buergerservice@ulm.de)

Tübingen 11.08.2022

Name

Durchwahl

Aktenzeichen

RPT0210-2511-15/16

(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben/E-Mail vom 22.07.2022

### A. Allgemeine Angaben

#### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbez. Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“**
- 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 Bebauungsplans „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße – 1. Änderung“.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

In dem Mischgebiet sollen Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Zudem soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig sein.

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, da sich das Vorhaben zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Es wird dahingehend auf unsere Stellungnahme vom 19.03.2019 verwiesen: Ob der geplante Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> entgegen der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO als atypischer Markt im Mischgebiet zugelassen werden kann, kann erst im Baugenehmigungsverfahren von der Unteren Baurechtsbehörde entschieden werden.

Hinsichtlich der sonstigen zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird vorgeschlagen, zentrenrelevante Sortiment durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auszuschließen, um eine unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und eine durch diese möglicherweise verursachte Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ulm zu verhindern.

## **2. Belange des Immissionsschutzes**

Auf die Zuständigkeit des Landratsamts für die Beurteilung des Immissionsschutzes wird hingewiesen.

Referat 54.1 hat der Stellungnahme vom 19.03.2019 nichts hinzuzufügen.

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.



**Von:** [REDACTED] im Auftrag von FPS -  
TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Montag, 22. August 2022 08:25  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** WG: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung",  
Nachtrag

**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

urlaubsbedingt muss ich Ihnen zu unten genannter Stellungnahme einen Nachtrag schicken. Von Seiten der Feuchtbodenarchäologie ist folgender Passus nachgereicht worden, wir bitten um Berücksichtigung:

*Im Plangebiet sind laut unserer Stellungnahme vom 08.08.2022 zwar nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten Sie dennoch folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:*

*Das Bauvorhaben liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen in der zu überbauenden Fläche jedoch nicht vor. Dennoch besteht ein landschaftsgeschichtlich-wissenschaftliches Interesse, weshalb wir darum bitten, den Baugrubenaushub facharchäologisch begleiten zu können. Dazu bitten wir um schriftliche Anzeige der Aushubarbeiten, spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs an unseren Dienstsitz in: 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Ansprechperson ist [REDACTED]*

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
*Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Operative Archäologie  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
Tel. [REDACTED]*

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>


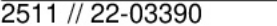
**Von:** [REDACTED] Im Auftrag von FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS)  
**Gesendet:** Montag, 8. August 2022 12:14  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>  
**Betreff:** AW: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"

**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  
Bürgerservice Bauen  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 04.08.2022  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 2511 // 22-03390

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße - 1. Änderung", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25:  
7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben vom 22.07.2022

Anhörungsfrist 25.08.2022

**B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-01404 vom 18.03.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm  
per E-Mail

Telefon: [REDACTED]  
Telefax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Homepage: [REDACTED]  
Ihr Aktenzeichen: –  
Ihr Schreiben vom: 22.07.2022  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 05.08.2022

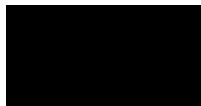
## Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße", 1. Änderung, Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Nahversorgung und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Dieser dient der Nahversorgung und lässt keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte bzw. den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ulm erwarten.

Mit der geplanten Festsetzung von „Einzelhandelsbetrieben...“ (Ziff. 1.1.2, dritter Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen) sind nach derzeitigem Stand auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zumindest soweit dies innenstadtrelevante Sortimente betrifft, ist eine derartige Agglomeration an dieser Stelle regionalplanerisch nicht sinnvoll, da ggf. der zentrale Versorgungsbereich (=Innenstadt) der Stadt Ulm beeinträchtigt werden kann. Wir regen an, innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen



stv. Verbandsdirektor

Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail

- Regierungspräsidium Tübingen,  
Höhere Raumordnungsbehörde

**Von:** Koordination <Koordination@ulm-netze.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. August 2022 14:39  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"  
**Anlagen:** 2022-08-24 Bebauungsplan\_Karlstr-Neutorstr-Wildstr-1-Änderung.pdf; Bestand.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Anliegen wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.  
Bitte beachten Sie, dass die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH den Bedarf an einer Trafostation anmeldet.

Im Anhang erhalten Sie die offizielle Stellungnahme und einen Bestandsplan.

Freundliche Grüße

[REDACTED]  
Asset-Management

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

[REDACTED]

[www.ulm-netze.de](http://www.ulm-netze.de)

Sitz der Gesellschaft: Ulm, Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068  
Geschäftsführer: Wolfgang Rabe, Manfred Staib  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Klaus Eder


Diese E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den angeführten Empfänger bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender.

Wir schützen Ihre Daten! Hier finden Sie unsere [allgemeine Datenschutzerklärung](#).



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

Stadt Ulm  
SUB I

  
 Münchner Straße 2  
 89070 Ulm

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

Asset Management



**Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, hier zu: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"**

24.08.2022


 Mitglied der Kommunalen Unternehmen  
[www.diekommunalenunternehmen.de](http://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 in der Karlstraße, Neutorstraße und in der Wildstraße diverse Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, Glasfaser, Wasser und Erdgas, sowie Beleuchtungskabel der Stadt Ulm 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.

Seite 1 von 2

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

Weiterhin melden die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Bedarf an einer Trafostation auf dem Gelände an, um eine störungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten. Ein Standort ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen und abzustimmen.

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

i.A.

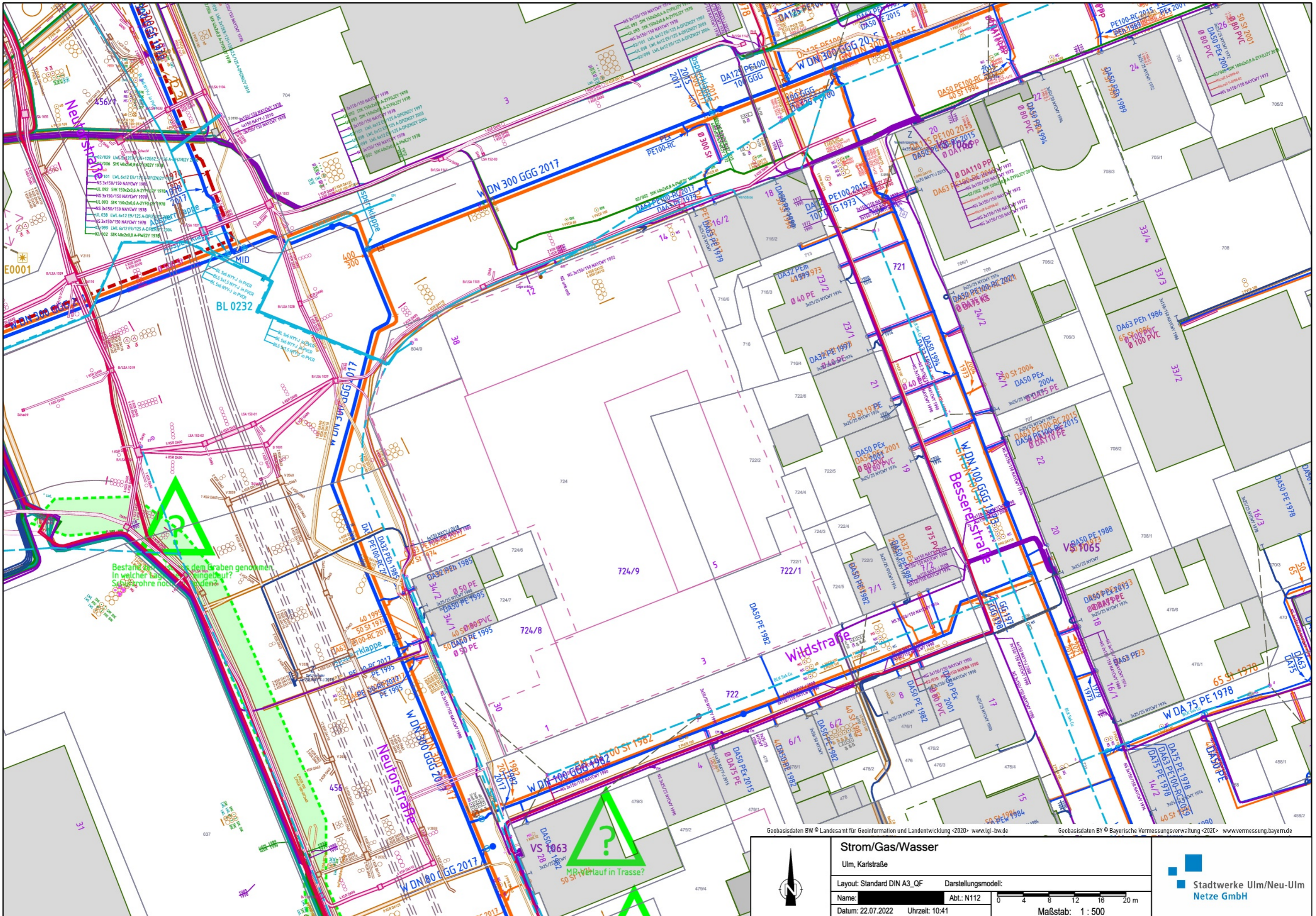
i. A.

[REDACTED]

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

**Anlage:**  
Bestandsplan





Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2020> www.lgi-bw.de Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2021> www.vermessung.bayern.de

**Strom/Gas/Wasser**

Ulm, Karlstraße

Layout: Standard DIN A3\_QF

Darstellungsmodell:

Name:

Abt.: N112

Datum: 22.07.2022

Uhrzeit: 10:41

Maßstab: 1 : 500





FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 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 3857 / 89028 Ulm

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

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Stadt Ulm  
SUB  
[REDACTED]  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

15.08.2022

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße, Ulm 1. Änderung

Sehr geehrte [REDACTED]

wir weisen darauf hin, dass sich unsere Hauptversorgungsleitung für die Innenstadt der Stadt Ulm im, beziehungsweise direkt neben dem Baufeld der geplanten Baumaßnahme befindet. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt wird.

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.

In der Wildstraße ist bereits ein Abzweig für den Fernwärme-Hausanschluss für das o. g. Bauvorhaben vorgesehen (siehe beil. Plan).

Aus der Karlstraße sowie aus der Neutorstraße kann das o. g. Bauvorhaben nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. V. [REDACTED] i. A. [REDACTED]

### Anlage

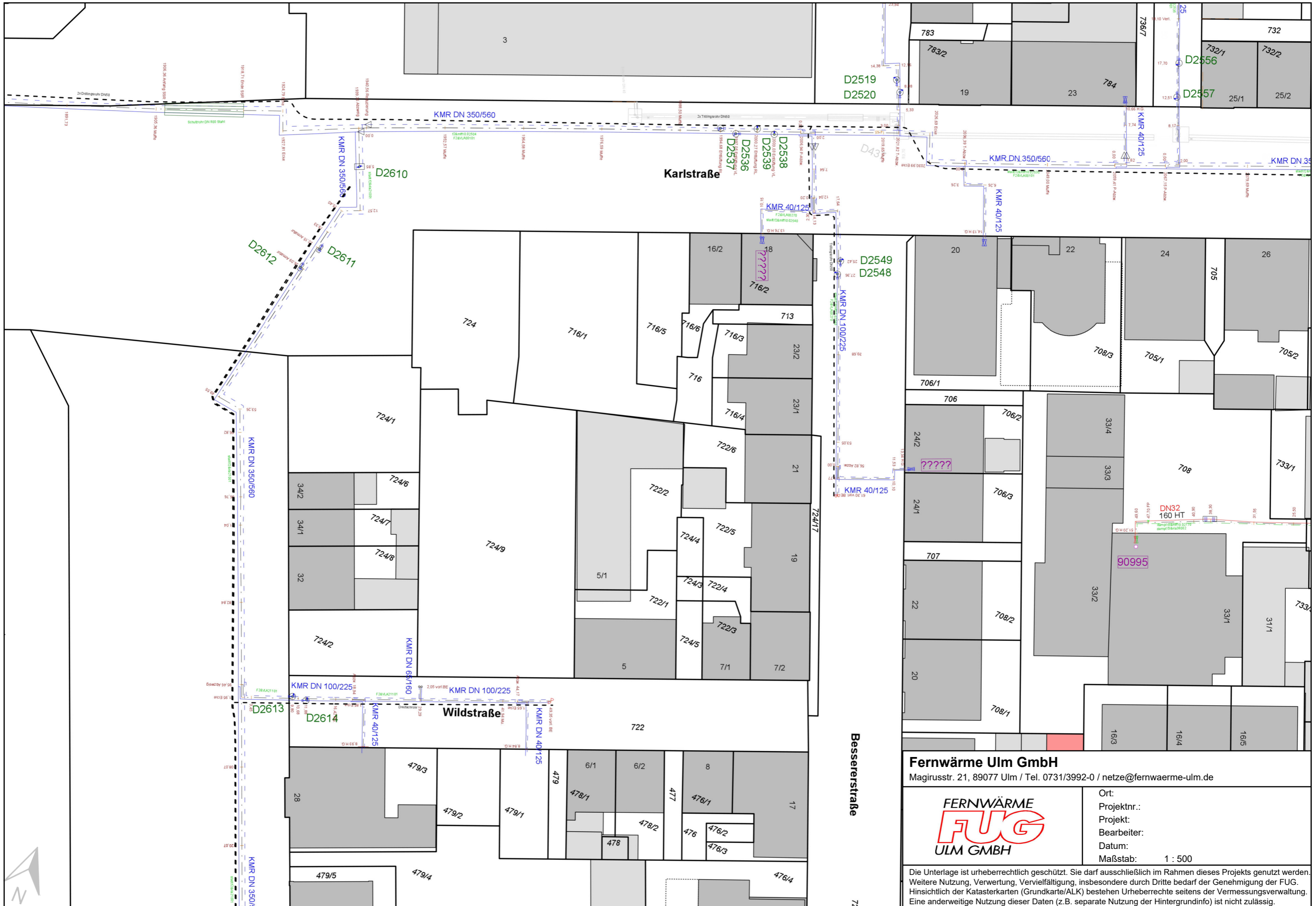
Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Andreas Mühlig, Stuttgart

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





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

**FERNWÄRME FUG ULM GMBH**

Ort:  
 Projektnr.:  
 Projekt:  
 Bearbeiter:  
 Datum:  
 Maßstab: 1 : 500

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

SUB V

29.07.2022

Nst. 6042

SUB I

**Bebauungsplan      Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße“ 1. Änderung**

**Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte: AS Wildstraße 3, Druckerei (Flächen-Nr. 00292-000) und AS Wildstraße 5/1, Schreinerei (Flächen-Nr. 01271-000).

Zu dem Altstandort 00292-000 liegt der unteren Altlastenbehörde ein Altlastengutachten von 2011 vor. Dabei wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt, die auf die ehemalige gewerbliche Nutzung zurückzuführen waren. In den angetroffenen Auffüllungen wurden jedoch deutlich erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere von PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Das in der Begründung für den Altstandort 01271-000 erwähnte Altlastengutachten (BV 619 Neutorstraße Altlastenuntersuchung Wildstraße Nr. 5 und 5/1, Stadt Ulm, Realgrund AG vom Kling Consult, Krumbach 09.12.2016) liegt der unteren Altlastenbehörde nicht vor und sollte nachgereicht werden (E-Mail: altlasten@ulm.de).

Beide Altstandorte sind nicht als Altlastenverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es besteht bei beiden Altstandorten kein Handlungsbedarf von Seiten der Altlastenbearbeitung (Bewertung A für 00292-000 und B - Entsorgungsrelevanz für 01271-00, jeweils auf Beweisniveau 1).

Daher wird vorgeschlagen die Kennzeichnung in den Textlichen Festsetzungen unter 3.5 Altlasten aufzuheben. Alternativ könnte darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der in den Baugrunduntersuchungen festgestellten flächigen Auffüllungen im Planbereich mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen ist, das ordnungsgemäß entsorgt werden muss.

Auf dem Grundstück Karlstraße 1, einem ehemaligen Gaswerk besteht eine bekannte Boden- und Grundwasserverunreinigung. Im direkten Umfeld und im Grundwasserabstrom sind im Grundwasser gaswerkstypische Schadstoffe vorhanden, die durch ein Grundwassermonitoring überwacht werden.

Sofern im Zusammenhang mit der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung bzw. eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist durch geeignete Maßnahmen eine Verschlechterung der derzeitigen hydrogeologischen Verhältnisse sowie eine Verschleppung der bekannten Grundwasser-  
verunreinigung zu verhindern. Der Eingriff in den Boden und eine ggf. erforderliche Grundwasserentnahme ist daher frühzeitig mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen. Sollten bei einer Grundwasserentnahme die Einleitungsgrenzwerte in den öffentlichen Kanal nicht eingehalten werden, ist ggf. vor der Einleitung eine Reinigungsanlage (z.B. Absetzbecken, Aktivkohle) zu installieren.

## **Naturschutz**

Vor dem Abriss des verbliebenen Gebäudes ist das Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Hinweise zum Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten zu überprüfen, insbesondere Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse.

Da in der Vergangenheit beim Abriss trotz Vorgabe im artenschutzrechtlichen Gutachten von 2018 nicht auf Fledermäuse geachtet wurde, sind am neuen Gebäude unabhängig vom Ergebnis der Begutachtung des verbleibenden Gebäudes 5 Fledermausflachkästen an den Gebäuden, bzw. in die Fassade integriert anzubringen. Die Lage der Flachkästen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Falls ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.

Zudem empfiehlt es sich für weitere gebäudebewohnende Arten Nisthilfen am Gebäude vorzusehen. In diesem Zusammenhang möchten wir auf das Förderprogramm der Stadt Ulm zu gebäudebewohnenden Arten aufmerksam machen: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt>

## **Wasserrecht**

Das Bauvorhaben mit einer 4-stöckigen Tiefgarage greift in das Grundwasser ein, dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Auswirkungen von Bau und Verbleib des Bauwerks auf die hydrogeologische Situation am Standort und auf Dritte sind in einem Gutachten mit einem hydrogeologischen Modell zu prüfen.

Die Auswirkungen auf die Umgebung sind ggf. durch technische Maßnahmen zu minimieren. Die Bauarbeiten sind von einer hydrogeologischen Beweissicherung zu begleiten: 6 Monate im Vorlauf und mind. 1 Jahr im Nachlauf.

Verbaumaßnahmen und bauzeitliche Wasserhaltungen sind wasserrechtlich frühzeitig zu beantragen.

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

I. A.

[REDACTED]

---

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: am:

Versand durch: [REDACTED] am: 11.08.2022



Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf

E-Mail: [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)

Vorgangsnummer: EG-53489

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

Datum  
01.09.2022

**Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung"**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft. 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 die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften 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

Vodafone

SUB I – [REDACTED]

## Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße - 1. Änderung“

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 Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. 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. Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG, bei **verfahrenspflichtigen Bauvorhaben** mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen 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 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.

## **1.2 Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV**

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

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

## **2. Müllbehälter – Gewerbe-/Wohnbebauung**

### **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 Entsorgungsfahrzeug**

Um eine ungehinderte Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück zu gewährleisten, sind bei den Planungsarbeiten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseits des Fahrzeugs mind. 0,5 m Freiraum vorhanden sein
- die Fahrbahnbreite bei Einrichtungsverkehr sollte mindestens 3,55 m, bei schmalen Zweirichtungs-fahrbahnen (Begegnungsverkehr) mindestens 4,75 m betragen
- die lichte Durchfahrtshöhe darf 4,50 m nicht unterschreiten
- die geplante Fahrbahn muss so bemessen sein, dass sie ein zulässiges Gesamtgewicht des Entsorgungsfahrzeuges von mindestens 26 t trägt
- Ein- und Ausfahrten von Straßen müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammel-fahrzeuge bemessen sein
- Das Rückwärtsfahren ist aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials für Beschäftigte und Passanten zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten sind bei Sackgassen bzw. Straßen mit Durchfahrtbeschränkung auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen

Sind diese berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht gewährleistet, müssen an erreichbaren, zentralen Standorten alternative Sammelplätze für die zu leerenden Müllbehälter eingerichtet werden.

### **Quellen:**

- DGUV-Information 214-033 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen"
- DGUV-Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft – Teil 1: Abfallsammlung"
- RAS 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen"

### **3. Wertstoffcontainer**

#### **3.1 Standort**

Im Zuge einer Baumaßnahme sollten im Baustellenbereich stehende Glas- und/oder Altkleidercontainer nach Möglichkeit am Standort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden

#### **3.2 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug**

Hierbei gelten neben den unter 2.3 beschriebenen Vorgaben zusätzlich einzuhaltende Randbedingungen für Entsorgungsfahrzeuge mit Ladekran:

- zur Entleerung der Glas- und/oder Altkleidercontainer benötigt das Entsorgungsfahrzeug (mit ausgefahrenen Stützfüßen) eine Aufstellbreite von mindestens 4,20 m
- damit die Behälter barrierefrei gehoben werden können sind im Schwenkbereich des Fahrzeugs das Freihalten von Hindernissen (Hecken, Bäume, Mauern, parkende Fahrzeuge etc.) sowie ein freier Luftraum von mindestens 9 m zu gewährleisten

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Einwände

i.A.





FW

16.08.2022  
NSt. 7122



**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Karlstraße-Neutorstraße-Wildstraße-1. Änderung“**  
Ihr Anschreiben vom 25.07.2022

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

- Der zweite Rettungsweg wird vermutlich zum Teil über Hubrettungsfahrzeuge sichergestellt, welches auf der öffentlichen Verkehrsfläche aufgestellt wird. Die Abspannungen der Straßenbahn müssen dazu eventuell umgehängt werden, damit ein Anleitern erst überhaupt möglich ist. Alternativ kann der zweite Rettungsweg auch baulich hergestellt werden. (z.B. zweite Treppe)
- Die Begrünung (Bäume) sind ggf. der tatsächlichen Anleitersituation anzupassen.

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

