

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde **eine** Stellungnahme vorgebracht.

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Einwendung 1 – anwaltliches Schreiben vom 21.04.2023 (Anlage 7.1)</u> Als direkter Nachbar (Söflinger Straße 233) möchte der Einwender auf folgende Thematik hinweisen, die nach seiner Auffassung bisher nicht bzw. nicht ausreichend im Verfahren berücksichtigt wurde. Gemäß der Planung ist im östlichen Grenzbereich zum Grundstück Söflinger Straße 233 ein Trafogebäude und ein Gebäude für ein Klimagerät vorgesehen. Dieses Gebäude soll nur 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Dies stellt jedoch für das Grundstück Söflinger Straße 233 eine erhebliche Beeinträchtigung dar. 1. Zum einen findet eine Verschattung des Erdgeschosses statt. Im Gebäude Söflinger Straße 233 befinden sich im Erdgeschoss eine Glasfront und Fenster, um die Räume im Erdgeschoss mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Bei den meisten Räumen sind diese Fenster die einzige Möglichkeit Tageslicht zu erhalten. Das Heranrücken an das Gebäude Söflinger Straße 233 mit der Trafostation führt zu einer nicht notwendigen und nicht angemessenen Verschattung.	Die Planung wurde weiterentwickelt und die Trafostation in das südöstliche Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert und somit von der ursprünglich vorgesehenen Fläche losgelöst. Das bisher neben der Trafostation verortete Klimagerät wird nach Westen an die Außenwand des neuen Baukörpers gerückt. Die befürchtete Beeinträchtigung des Gebäudes Söflinger Straße 233 wurde somit ausgeräumt. Prinzipiell zählt das Klimagerät gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO-BW als bauliche Anlage, welche keine eigene Abstandsfläche auslöst, da diese nicht höher als 2,5 m ist und / oder die Wandfläche nicht mehr als 25 m² beträgt. Der Standort des Klimagerätes wird dennoch an das geplante Gebäude herangerückt. Auf diese Weise vergrößert sich der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze.

Dies könnte dadurch noch verstärkt werden, dass das Grundstück der Söflinger Straße 235 in diesem Bereich je nach finalem Standort höher liegt, wodurch sich die Verschattung durch das geplante Trafogebäude zulasten des Erdgeschosses des Gebäudes Söflinger Straße 233 noch stärker auswirken könnte. Das bisher vorhandene Trafogebäude steht mit ca. 4 m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Söflinger Straße 233 entfernt. Es ist daher angezeigt den bisherigen Abstand beizubehalten. Dies muss auch im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben bedacht werden, da in diesem Bereich des Grundstücks Söflinger Straße 233 auch eine entsprechende Wohnbebauung im Erdgeschoss in Betracht kommt. 2. Zum anderen geht von einer Trafostation eine erhöhte Brandgefahr aus, welche eine mögliche Beeinträchtigung oder Gefahr für das Gebäude Söflinger Straße 233 durch den geringen Abstand (sowohl bei Ausbreiten eines Feuers als auch durch Erschwernisse bei möglichen Löscharbeiten), noch verstärkt wird. 3. Weiter sind Geräuschbeeinträchtigungen zu berücksichtigen. Bereits das vorhandene Trafogebäude ist durch ein entsprechendes Brummen nicht geräuschlos. Bei einem Heranrücken des Trafogebäudes und der Klimaanlage an das Grundstück Söflinger Straße 233 ist von höheren Immissionen, auch auf die Wohneinheiten in diesem Bereich auszugehen, was weder notwendig noch gerechtfertigt erscheint. 4. Abschließend ist nicht ersichtlich, weshalb das Trafogebäude in einem so geringen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden soll/muss. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im südöstlichen Gebäudeteil des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück Söflinger Straße 235 sich lediglich ein Fahrradraum und ein	Das Grundstück wird an dieser Stelle abgegraben und auf Grund von Erschließungsthemen an das Niveau der Söflinger Straße angeglichen. Die geäußerte Befürchtung einer zusätzlichen Verschattung im Bereich des östlich angrenzenden Gebäudes Söflinger Straße 233 ist somit unbegründet. Die Planung wurde weiterentwickelt und die Trafostation in das südöstliche Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert und somit von der ursprünglich vorgesehenen Fläche losgelöst. Das bisher neben der Trafostation verortete Klimagerät wird nach Westen an die Außenwand des neuen Baukörpers gerückt. Auf diese Weise vergrößert sich der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze. Entsprechend der weiterentwickelten Planung wird die Trafostation in das Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert und somit von der ursprünglich vorgesehenen Fläche losgelöst. Die geäußerte Befürchtung einer erhöhten Brandgefahr im Bereich des östlich angrenzenden Gebäudes Söflinger Straße 233 ist haltlos. Entsprechend der weiterentwickelten Planung wird die Trafostation in das Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert und das Klimagerät nach Westen an die Außenwand des neuen Baukörpers gerückt. Auf diese Weise vergrößert sich der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze. Die geäußerte Befürchtung einer erhöhten Geräuschbeeinträchtigung im Bereich des östlich angrenzenden Gebäudes Söflinger Straße 233 ist somit ausgeräumt. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt.
--	--

Müllraum befinden. Beeinträchtigungen für Gewerbe- oder Wohnnutzung besteht hier nicht. Vor diesem Hintergrund wird um Überprüfung und Verlegung des Trafogebäudes an einen anderen Standort, hilfsweise mit einem Mindestabstand von 4 m entsprechend dem bisherigen Abstand zur Grundstücksgrenze gebeten.	Die Planung wurde weiterentwickelt und die Trafostation in das Untergeschoss des geplanten Gebäudes integriert und das Klimagerät nach Westen an die Außenwand des neuen Baukörpers gerückt. Der gebetenen Verlegung wurde somit nachgekommen.
--	---

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Netze BW GmbH
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone West GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Feuerwehr Ulm

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

- Netze BW GmbH, mit Schreiben vom 23.03.2023
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG), mit Schreiben vom 27.03.2023
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 19.04.2023
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 20.04.2023
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Vodafone West GmbH
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Feuerwehr Ulm

Von den folgenden **9** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16.</u> <u>Kampfmittelbeseitigungsdienst BW.</u> <u>mit Schreiben vom 20.03.2023 (Anlage 7.2)</u> Das RP Stuttgart bittet den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen zurückzusenden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung 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 Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei dem RP Stuttgart mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Das RP Stuttgart bittet hierzu auch den Anhang zu beachten. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 35 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Es wird gebeten, von Nachfragen diesbezüglich abzusehen. Weiterhin wird bereits jetzt darauf hingewiesen, 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Durchführung einer Gefahrenverdachtsforschung für das Plangebiet wird zugesichert.

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.	
<u>Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 21.03.2023 (Anlage 7.3)</u> <u>Wasserrecht</u> Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und anzuwenden (DVGW-Merkblatt DWA-A-138, „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005). <u>Naturschutz</u> Zum Bebauungsplan Entwurf (Stand: 06.02.2023) ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes: Es ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich jedoch folgende Nebenbestimmungen: Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Bei Vermeidungsmaßnahme 2 fordert die untere Naturschutzbehörde den Einbau von 5 Fledermausquartieren in die Fassade des geplanten Gebäudes. Mit Verweis auf das Schreiben von Frau Simon vom 28.03.2018 an die Sparkasse Ulm ist eine künstliche Nisthilfe „Doppelnest für	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits unter Punkt 1.10. in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Vermeidungsmaßnahme 2 (V2) unter Punkt 1.10.1 wurde um die genannte Forderung ergänzt. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die geforderte künstliche Nisthilfe „Doppelnest für Mehlschwalben“ wird jedoch

Mehlschwalben“ am geplanten Gebäude anzubringen. Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.	nicht als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme festgesetzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 22.03.2023 (Anlage 7.4)</u> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht. Dies betrifft die Bepflanzung im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und die Thematik mit der Telekom abgestimmt: An dem Baumstandort im Nordosten wird unbedingt festgehalten werden. Dazu soll der Telekomverteilerkasten geringfügig versetzt und ein Wurzelschutz zum Schutz der Leitung angebracht werden. Zudem ist unter Punkt 1.8.1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verankert, dass die festgesetzten Bäume zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden können. Der Telekomanschacht im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans (Kreuzungsbereich Söflinger Straße / Sonnenstraße) liegt entgegen der beigefügten Planzeichnung im überbauten Bereich und muss verlagert werden.
<u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 29.03.2023 (Anlage 7.5)</u> <u>Belange der Raumordnung – Einzelhandel</u> Unter Ziffer 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration ist	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des Plangebiets von ca. 1.572 m² nicht zu befürchten. Somit bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.	
<u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 31.03.2023 (Anlage 7.6)</u> Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/20-05059 vom 26.05.2020 sind von Seiten des RP Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. Stellungnahme vom 26.05.2020: <u>„Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist an dieser Stelle noch zu erwähnen, dass die Planung inzwischen geändert und somit auch der Geltungsbereich nach Westen verkleinert wurde. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des GeoBüro Ulm vor. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des GeoBüro Ulm vor. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden in der Begründung aufgeführt, daher wird auf die Übernahme des geotechnischen Hinweises verzichtet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

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. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen. 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. <u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. <u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>Grundwasser</u> Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. <u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde durch das GeoBüro Ulm ein Baugrundgutachten erstellt. Die Erkenntnisse des Gutachtens wurden unter Punkt 6.8 in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden im Gutachten auch Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet getroffen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Polizeipräsidium Ulm,
mit Schreiben vom 17.04.2023 (Anlage 7.7)

Aus verkehrlicher Sicht:

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahren rät das Polizeipräsidium Ulm zur Beachtung dieser Kriterien:

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Sicherheit durch Stadtgestaltung

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Tiefgaragenausfahrt befindet sich am südwestlichen Gebäudeeck in Richtung Sonnenstraße. An dieser Stelle ist eine Einsehbarkeit auf die Verkehrsfläche durchweg gewährleistet. Eine Begrünung ist an dieser Stelle ebenfalls nicht geplant.

Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Rampe der Tiefgarage wird an die Vorderkante des Gebäudes angepasst, sodass keine Aufstellung im öffentlichen Raum erfolgt.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Das Risiko eines behindernden Parkens wird an dieser Stelle als eher gering eingeschätzt, da die Tiefgaragenausfahrt in die Gebäudefassade integriert und damit klar erkennbar ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005) Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raums Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden. Vorwort / Vermerk Die Stellungnahme bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der durch Privatpersonen und nicht durch die Sparkasse Ulm gewerblich genutzten Raum bzw. Räumlichkeiten (z.B. 24h-Bereich, Schließfachanlage, etc.). Hinsichtlich der Sicherung von Kreditinstituten wird an dieser Stelle auf den Zuständigkeitsbereich des Landeskriminalamtes Stuttgart verwiesen (Richtlinien zur Sicherung von Geldautomaten / Risikobewertung und Maßnahmen). Infrastrukturelle Anbindung Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben. Sicher Wohnen Ein sicheres Wohnen wird u.a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohnkomplexes spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint. Bei der in der Planvorlage bezeichneten Gebäudeeinheit sind die einzelnen Wohnungen durch das durchgängige Treppenhaus schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchsschutz ausgestattet sein. (geprüfte / zertifizierte Türen nach DIN EN1627 ff). Dies gilt ebenso für die Zugangstür des Gebäudes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
--	--

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. So sind auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Zugangs zum Hauseingang ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden. Stellungnahme – Wohnbebauung - Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen. Nachfolgende Punkte bittet das PP Ulm bei den weiteren Planungen zu beachten. Bebauung und räumliche Anordnung Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit diesem. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für diese und somit steigt die soziale Kontrolle. Tiefgarage Die Tiefgarage sollte ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Zudem kann durch Unberechtigte das Gebäude über das zentrale Treppenhaus betreten werden, weshalb hinsichtlich datenschutzrechtlicher Belange die Installation einer Videoüberwachung zu prüfen wäre. Orientierung und Sichtbarkeit Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschießungswege und des Hauseinganges sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ein Quartiersplatz ist in diesem Fall nicht geplant, jedoch eine begrünte und gestaltete Freifläche im Osten des Plangebietes. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Wegeführung auf der östlichen Freifläche ist gerade und übersichtlich gehalten. Zudem werden auf den Grünflächen nur Sträucher gepflanzt, die in der Regel überblickt werden können.
--	--

Beleuchtung Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und des Gebäudes so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und der Eingang vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereich führen. Technische Sicherung Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes, denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Hinweisblatt der Polizei wird den Unterlagen der Baugenehmigungen hinzugefügt. Eine Aufnahme des Hinweises bezüglich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.
<u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit, mit Schreiben vom 21.04.2023 (Anlage 7.8)</u> Seitens des Fachdienstes Gesundheit bestehen zu dem aufgelegten Plan keine Bedenken. Bei der Bebauung in diesem Bereich sollte der Hitze- und Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Lärmschutzes wurde ein Schallschutzgutachten durch das Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH erstellt, welches passive Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich vorsieht. Durch die Begrünung der Freiflächen im Osten und Süden soll der Aufheizung im Gebiet entgegengewirkt werden.

Das Gesundheitsamt bittet bei Infektions- oder umwelthygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.	Bei Infektions- oder umwelthygienischer Relevanz wird eine weitere Beteiligung am Bauvorhaben zugesichert.
<u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), mit Schreiben vom 21.04.2023 (Anlage 7.9)</u> <u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Das auf Verkehrs- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. 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. <u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u> 1. <u>Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe</u> 1.1 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. Ein Abwägungsausfall	Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Punkt 4.3 Erdmassenausgleich im Bebauungsplan verankert.

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 m³ 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. - vorrangig RC-Baustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle, einzusetzen. Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Es wird ein Abfallverwertungskonzept erstellt und im Rahmen der Baugenehmigung zur Prüfung vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist zudem bereits unter Punkt 4.4 Abfallverwertungskonzept in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
---	--

Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig. 1.3 Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Baurestmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KrWG, soweit die Zuordnungswerte DK 1 der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle zur Entsorgung bzw. Beseitigung sind an der Deponie Donaustetten anzudienen. <u>2. Müllbehälter – Gewerbe-/Wohnbebauung</u> 2.1 Bemessung Behälter Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplanes eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren. 2.2 Aufstellort Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren. Unter Umständen können im Zuge einer Neubaumaßnahme, Unterflursysteme eine positive Alternative hinsichtlich Platzersparnis, Erscheinungsbild und/oder Emissionsminderung (Lärm, Geruch) etc. darstellen. 2.3 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug Um eine ungehinderte Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück zu gewährleisten, sind bei den Planungsarbeiten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der integrierte Müllraum befindet sich im südöstlichen Erdgeschossbereich des geplanten Vorhabens. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
--	--

- 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 Zweirichtungsfahrbahnen (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 Abfallsammelfahrzeuge 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 Durchfahrtsbeschränkung 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“ - RAST 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“	Die genannten Vorgaben können trotz des Gebäudeneubaus eingehalten werden. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen im direkten Umfeld werden durch die Planung nicht tangiert.
<u>Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 24.04.2023 (Anlage 7.10)</u> <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Im Plangebiet bzw. an der Nordfassade des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes befindet sich ein Kulturdenkmal, konkret eine Gedenktafel. Wie im Kapitel 6.9 der Begründung (Seite 15)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

festgehalten, soll das Denkmal in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herausgelöst und versetzt werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs von Söflingen (Prüffall; Listennr. 113), das um 1170 indirekt erstmals durch seinen Ortsadel erwähnt wird. Bei Bodeneingriffen sind in den Bereichen Funde und Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen, die bislang von modernen Bodeneingriffen verschont geblieben sind. Darüber hinaus wurde an der Ecke Söflinger Straße / Sonnenstraße nach 1939 ein Luftschutzbunker mit Gasschleuse und zwei parabelförmigen Betonröhren errichtet. Da die Röhren aus nicht armiertem Beton gebaut wurden (Stahlknappheit!), wurden sie mit dicken Eichendielen aus dem Magiruswerk gesichert. Am 22. Februar 1945 traf eine Sprengbombe den Bunker und tötete 173 Menschen. Trotz der Aufräum- und Bergungsarbeiten im Frühjahr 1945 und dem Neubau des mit Sicherheit unterkellerten Sparkassengebäudes, könnten sich Reste des Bunkers bzw. Trümmerteile im Boden erhalten haben.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Söflingen und des Luftschutzbunkers, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher trotz der modernen Überprägung mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (ArchaeologieLADTUE@rps.bwl.de) eingereicht werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Scheschkewitz, wird zugesichert.

Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Vorsorglich weist das Landesamt für Denkmalpflege bereits jetzt darauf hin, dass auf dieser Grundlage – um Planungssicherheit herzustellen und gegebenenfalls Wartezeiten zu vermeiden, Bodeneingriffe voraussichtlich in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, von einem freiberuflichen Archäologen begleitet werden müssen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf im Zuge der Dokumentation archäologischer Befunde zu rechnen ist. Die Kosten der wissenschaftlichen Dokumentation sind vom Bauherrn zu tragen.	
--	--



WSK Rechtsanwälte, Augsburg Str. 18, 89231 Neu-Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung, Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

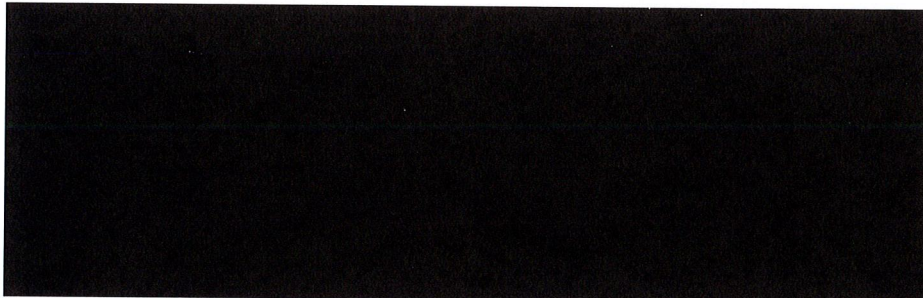
Per beA

IHR ZEICHEN

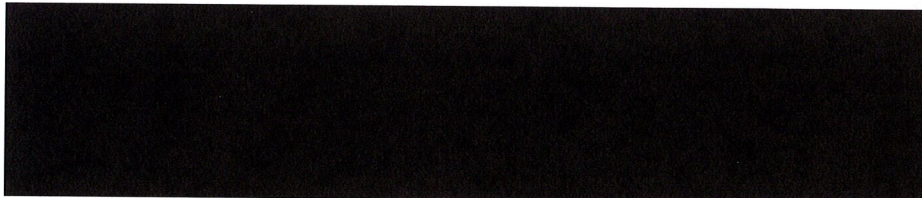
UNSER ZEICHEN
NU424/23RH / RHSEKRETARIAT
Alica Taubner
0731 72909-11NEU-ULM, DEN
21.04.2023

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Str. 235, 89077 Ulm“

Sehr geehrte Damen und Herren,



Wir nehmen hiermit fristgerecht zum im Betreff genannten
Bebauungsplanentwurf Stellung.

**Heiko Weber¹**Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Familienrecht**Dr. jur. Harald Schanbacher**
Rechtsanwalt bis 2014**Thomas Knaier¹**Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht**Raimund Hörmann²**Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht**Werner Dannenhauer²**
Rechtsanwalt bis 2022**Christine Epple-Ammann¹**Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht**Sylvia Mokros²**Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Sozialrecht**Sümeyra Öz²**Rechtsanwältin
Fachanwältin für Strafrecht**Alexander Kremer²**

Rechtsanwalt

Büro Neu-Ulm²Augsburger Straße 18
89231 Neu-Ulm
Tel: 0731-72 90 9-0
Fax: 0731-72 90 9-10
E-Mail: info@kanzlei-wsk.deBüro Laupheim¹Rabenstraße 51
88471 Laupheim
Tel: 07392-96 44 5-0
Fax: 07392- 96 44 5-10
E-Mail: info@kanzlei-wsk.de**Bankverbindungen**Volksbank Laupheim IBAN: DE58 6549 1320 0082 3100 09 BIC: GENODE31VBL
Sparkasse Neu-Ulm IBAN: DE84 7305 0000 0430 0067 91 BIC: BYLADEM1NUL

Gemäß der Planung ist im östlichen Grenzbereich zum Grundstück Söflinger Str. 233 eine Trafogebäude und ein Gebäude für ein Klimagerät vorgesehen.

Dieses Gebäude soll nur 1m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.

Dies stellt jedoch für das Grundstück Söflinger Straße 233 jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

1.

Zum einen findet eine Verschattung des Erdgeschosses statt.

Im Gebäude Söflinger Str. 233 befinden sich im Erdgeschoss eine Glasfront und Fenster, um die Räume im Erdgeschoss mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Bei den meisten Räumen sind diese Fenster, die einzige Möglichkeit Tageslicht zu erhalten. Das Heranrücken an das Gebäude Söflinger Str. 233 mit der Trafostation führt zu einer nicht notwendigen und nicht angemessenen Verschattung.

Dies könnte dadurch noch verstärkt werden, dass das Grundstück der Söflinger Str. 235 in diesem Bereich je nach finalem Standort höher liegt, wodurch sich die Verschattung durch das geplante Trafogebäude zulasten des Erdgeschosses des Gebäudes Söflinger Str. 233 noch stärker auswirken könnte.

Das bisher vorhandene Trafogebäude steht ca. 4m von der Grundstücksgrenze zum Grundstück Söflinger Str. 233 entfernt. Es ist daher angezeigt den bisherigen Abstand beizubehalten.

Dies muss auch im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben bedacht werden, da in diesem Bereich des Grundstück Söflinger Str. 233 auch eine entsprechende Wohnbebauung im Erdgeschoss in Betracht kommt.

2.

Zum anderen geht von einer Trafostation eine erhöhte Brandgefahr aus, welche eine mögliche Beeinträchtigung oder Gefahr für das Gebäude Söflinger Str. 233 durch den geringen Abstand, (sowohl bei Ausbreiten eines Feuers als auch durch Erschwernisse bei möglichen Löscharbeiten), noch verstärkt wird.

3.

Weiter sind Geräuschbeeinträchtigungen zu berücksichtigen. Bereits das vorhandene Trafogebäude ist durch ein entsprechendes Brummen nicht geräuschlos. Bei einem Heranrücken des Trafogebäudes und der Klimaanlage an das Grundstück Söflinger Straße 233 ist von höheren Immissionen, auch auf die Wohneinheiten in diesem Bereich auszugehen, was weder notwendig noch gerechtfertigt erscheint.

4.

Abschließend ist nicht ersichtlich, weshalb das Trafogebäude in einem so geringen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden soll/muss. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im südöstlichen Gebäudeteil des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück Söflinger Straße 235 sich lediglich eine Fahrradraum und ein Müllraum befinden. Beeinträchtigungen für Gewerbe- oder Wohnnutzung besteht hier nicht.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Überprüfung und Verlegung des Trafogebäudes an einen anderen Standort, hilfsweise mit einem Mindestabstand von 4m entsprechend dem bisherigen Abstand zur Grundstücksgrenze.

Mit freundlichen Grüßen

WSK Rechtsanwälte



Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Klein, Renate (RPS) <Renate.Klein@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 20. März 2023 10:43
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235" -
 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Anlagen: Broschuere_Kampfmittelfrei_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu
 KMBD ab 01.07.2020.pdf; 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst_2023_NEU.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

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

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

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

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **35** 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 den besten Grüßen

Renate Klein

Regierungspräsidium Stuttgart
 Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
 Pfaffenwaldring 1
 70569 Stuttgart

Auftrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung/Luftbildauswertung

AZ:		
------------	--	--

Erledigt:

Auftraggeber

Name/Firma:

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ, Ort:

E-Mail:

Telefon:

Rechnungsempfänger (falls abweichend)

Name/Firma:

Ansprechpartner:

Straße:

PLZ, Ort:

E-Mail:

Ihr Aktenzeichen u./o. Bestell-Nr.:

Angaben zum Vorhaben

Art des Vorhabens:

Landkreis:

PLZ/Gemeinde/Gemarkung:

Straße/Gewann:

Flurstücksnummer:

Bundeseigene Liegenschaft: ja ☐ nein ☐

Nur komplett ausgefüllte und unterschriebene Anträge können bearbeitet werden!

Unterschrift gilt auch bei Anträgen per Email.

Hiermit erkennen wir die umseitigen Geschäftsbedingungen an und beauftragen Sie mit der Durchführung einer Luftbildauswertung.

Ort, Datum

**Rechtsverbindliche Unterschrift
Auftraggeber/-in**

Folgende Anlagen bitte hinzufügen:

Eingangsstempel KMBD

1. Übersichtsplan
2. Lageplan (siehe Merkblatt)
3. Nachweis der Vertretungsvollmacht (z. B. Vollmacht), wenn Antrag in Vertretung gestellt wird.

Postanschrift: Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40000

kmbd@rps.bwl.de · www.rp.badenwuerttemberg.de · www.service-bw.de

Diesen Vordruck finden Sie auch unter: www.rp-stuttgart.de



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Polizeirecht, Feuerwehr, Katastrophenschutz, Rettungsdienst, KMBD

Merkblatt zum „Antrag auf Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittelbelastung/ Luftbilddauswertung“

Damit allen Antragsstellern eine schnelle und reibungslose Antragsbearbeitung und im Folgenden Luftbilddauswertung ermöglicht werden kann, ist es **zwingend erforderlich folgende Unterlagen** Ihrem Antrag beizulegen.

Auszug aus einer deutschen Basiskarte (ALKIS/Grund- oder Flurkarte) oder einer vergleichbaren Karte (DIN A4)

- in ausreichender Ausdehnung mit **mindestens einem leserlichen Straßen- oder Gewannnamen** und zugehörigen Haus- bzw. Flurstücksnummern
- mit **eindeutiger Abgrenzung** des Untersuchungsgebietes
- wenn möglich, Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zusätzlich **digital im Shape-Format**, alternativ im DXF-/ DWG-Format (dann bitte abgespeichert in Version 2007)

Folgende Unterlagen sind u.a. für die Bearbeitung **nicht geeignet**:

- Bau-, Stadtpläne
- ausschließliche Angabe der postalischen Anschrift oder lediglich Flurname oder Flurstücksnummer

Hinweis: Im Geoportal Baden-Württemberg unter <https://www.geoportal-bw.de/#!/sidenav:karten>, (Bsp.: Landesvermessung & Liegenschaftskataster, WMS LGL BW ALKIS Basis transparent) sind geeignete Kartengrundlagen frei verfügbar.

Anbei sehen Sie den zwingend erforderlichen Ausschnitt aus einer deutschen Basiskarte, auf dem die zu untersuchende Fläche bzw. das Grundstück eindeutig mit **einer roten Umrandung** (siehe Abbildung 1) oder als **Flächenfüllung** (siehe Abbildung 2) markiert ist.

Sofern möglich und sinnvoll, sollte sich die Markierung an den Grundstücks- oder Straßengrenzen orientieren. Sollten Sie lediglich einen Anbau beantragen wollen, reicht es aus die zu bebauende Fläche rot zu umranden. Verwenden Sie bitte keine unklaren Markierungen für Ihr Untersuchungsgebiet wie in Abbildung 3+4 dargestellt. Sobald keine eindeutige Lokalisierung Ihres Untersuchungsgebietes erfolgen kann, müssen Unterlagen nachgefordert werden und die Luftbilddauswertung verzögert sich.

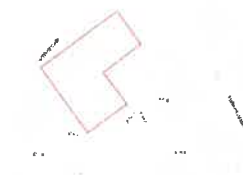


Abbildung 1
Richtig



Abbildung 2
Richtig



Abbildung 3
Falsch



Abbildung 4
Falsch

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns vorab!

Mit freundlichen Grüßen
KMBD Baden-Württemberg



ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

1. VERTRAGSSCHLUSS

Mit Auftragsannahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (im Folgenden: KMBD) kommt ein zivilrechtlicher Vertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Auftraggeber zustande. Ein Auftrag an den KMBD kann nur bei Verwendung des ausgefüllten und vom Auftraggeber unterschriebenen Vertragsformulars angenommen werden.

Die Auftragsannahme erfolgt durch eine Eingangsbestätigung unter Angabe des Aktenzeichens und der voraussichtlichen Bearbeitungsdauer des Auftrags.

2. HAUPTPFLICHTEN

- 2.1** Der KMBD verpflichtet sich zur Durchführung einer multitemporalen Luftbildauswertung mittels Erhebung, Ermittlung und Interpretation von Fernerkundungsdaten anhand von Luftbildern der amerikanischen und britischen Luftwaffe aus dem Zweiten Weltkrieg sowie zur Visualisierung und Dokumentation der Ergebnisse des Gutachtens.

Das Gutachten bezieht sich dabei nur auf das vom Auftraggeber beantragte Untersuchungsgebiet und erfolgt anhand der dem KMBD vorliegenden Luftbilder und der entsprechenden Befliegungsdaten.

- 2.2** Der Auftraggeber verpflichtet sich, das sich nach dem Bearbeitungsaufwand bemessende Entgelt für die Luftbildauswertung zu entrichten. Es gelten die Sätze der jeweils zur Zeit des Vertragsschlusses aktuellen Entgelttabelle des KMBD für Luftbildauswertung.

Die Entgelttabelle mit aktuellem Stand liegt als Anlage bei bzw. ist Online unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/sicherheit/kampfmittel/seiten/formulare/> abrufbar.

Die Rechnungsstellung erfolgt gesondert nach Zusendung der Luftbildauswertung. Der Rechnung liegt eine detaillierte Auflistung der Bearbeitungszeiten durch die Luftbildauswerter/innen nebst Verrechnung mit dem jeweiligen Stundensatz bei.

3. BEZAHLUNG

- 3.1** Die Zahlung ist innerhalb von 30 Tagen ohne Abzug zu leisten, soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart ist.

- 3.2** Die Zahlungsfrist beginnt mit dem Eingang der Rechnung beim Auftraggeber/in.

- 3.3** Sofern die Zahlung nicht fristgerecht erfolgt, werden Verzugszinsen in der vom Gesetz vorgesehenen Höhe (mindestens 5 Prozentpunkte über dem jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Basiszinssatz) fällig.

- 3.4** Die Rechnung geht per Email an den im Auftrag angegebenen Rechnungsempfänger. Falls keine Email Adresse angegeben wurde, erfolgt der Versand per Post an die angegebene Rechnungsadresse.

4. WEITERE PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS

- 4.1 Bedient sich der Auftraggeber zum Vertragsschluss eines Vertreters, der den Vertrag im Namen des Auftraggebers schließt, ist dem Auftrag eine vom Auftraggeber unterschriebene Vollmacht oder ein sonstiger Nachweis seiner Vertretungsmacht beizufügen.
- 4.2 Das vom KMBD an den Auftraggeber ausgehändigte Gutachten inklusive beiliegendem Kartenmaterial zum Zwecke der Dokumentation darf ausschließlich vom Auftraggeber und nicht für vertragsfremde Zwecke genutzt werden. Es kann gegebenenfalls an am Bauvorhaben beteiligte Unternehmen ausgehändigt, aber darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben werden. Jegliche Veröffentlichung der ausgehändigten Daten zur Luftbildauswertung ist untersagt. Sollten vom KMBD Ausschnitte oder Kopien von Luftbildern an den Auftraggeber ausgehändigt werden, dürfen diese ebenfalls nicht an Dritte weitergegeben oder in irgendeiner Art vervielfältigt oder veröffentlicht werden. Jeder Missbrauch ist strafbar.

5. HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Haftung für Schäden aus Pflichtverletzungen, die durch den KMBD oder seine Erfüllungsgehilfen aufgrund einfacher Fahrlässigkeit begangen werden, wird ausgeschlossen. Vom Haftungsausschluss nicht betroffen sind Schäden aus Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit. Im Falle eines Werkmangels beschränken sich die Rechte des Auftraggebers auf den Nacherfüllungsanspruch. Schlägt dieser fehl, so kann der Auftraggeber nach seiner Wahl mindern oder vom Vertrag zurücktreten.

6. LEISTUNGORT UND GERICHTSSTAND

- 6.1 Leistungsort ist Stuttgart.
- 6.2 Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten ist Stuttgart.
- 6.3 Die Ziffern 6.1 und 6.2 gelten nur, wenn der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs oder juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

7. ABWEHRKLAUSEL

Ein Vertrag wird nur zu diesen AGBen des KMBD abgeschlossen. Etwaige abweichende oder weitergehende Klauseln in AGBen des Auftragsgebers sind abbedungen.

Die folgende Widerrufsbelehrung gilt für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB. Danach ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, E-Mail: kmbd@rps.bwl.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An: Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, E-Mail: kmbd@rps.bwl.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

Durchführung einer multitemporalen Luftbildauswertung sowie Visualisierung und Dokumentation der Ergebnisse des Gutachtens

Bestellt am ... / erhalten am ...

Name des/der Verbraucher(s) ...

— *Anschrift des/der Verbraucher(s)*

— *Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)*

.....

— *Datum*



01.07.2020

Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST



Kostensätze und Entgelte für die Leistungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg

1. Personalkosten:

- Kampfmittelbeseitiger € 68,00 / Std.

2. Kfz-Kosten:

- Kfz bis 2.500 cm³ € 0,70 / km
- Kfz ab 2.500 cm³ € 2,00 / km
- Kfz mit mehr als 3,5 t zul. Gesamtgewicht € 10,00 / km
- Bagger € 70,00 / Std.

3. Gerätekosten:

- Werkzeuge und Suchgeräte € 2,00 / Std.

4. Luftbildauswertung:

- Personalkosten einschließlich Arbeitsmittel € 85,00 / Std.(zzgl. MwSt.)

Erfassung des Zeitaufwandes erfolgt im 15-Minuten-Takt.



SUB V

21.03.2023

Nst. 6041

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235"

Wasserrecht

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und anzuwenden (DVGW-Merkblatt DWA-A-138, "Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" (LfU 2005).

Naturschutz

zum Bebauungsplan Entwurf (Stand: 06.02.2023) ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes:

Es ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich jedoch folgende Nebenbestimmungen:

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Bei Vermeidungsmaßnahme 2 fordert die untere Naturschutzbehörde den Einbau von 5 Fledermausquartieren in die Fassade des geplanten Gebäudes.

Mit Verweis auf das Schreiben von Frau Simon vom 28.03.2018 an die Sparkasse Ulm ist eine künstliche Nisthilfe "Doppelnest für Mehlschwalben" am geplanten Gebäude anzubringen.

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

I. A.

Müller

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch:

am:

Versand durch: Müller

am: 21.04.2023

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 22. März 2023 12:17
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm BebPI Söflinger Straße 235 | Südwest22_2023_36489
Anlagen: Lap Ulm BebPI Söflinger Straße 235.pdf

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, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Beck

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

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
Bürgerservice Bauen

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

Tübingen 29.03.2023

Name Sandra Kreußner

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/27/1

(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben/E-mail vom 17.03.2023

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße 235“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

Belange der Raumordnung - Einzelhandel

Unter Ziffer 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration ist aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets von ca. 1.572 m² nicht zu befürchten.

Somit bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

gez.

Kreußler

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
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Bürger-Service Bauen
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 31.03.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-01287

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm - Nordwest, 7526 Ulm - Nordost)

Beteiligung als Behörde gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 17.03.2023

Anhörungsfrist 21.04.2023

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-05059 vom 26.05.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

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

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

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

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

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

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

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

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

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

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

5 Hinweis zum Datenschutz

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

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index_html?lang=1 zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

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

A Bohrdatenbank

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

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

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

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

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

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

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

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

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

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de> im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
Gesendet: Montag, 17. April 2023 08:56
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: Hinz, Nina (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Söflinger Straße 235, Ulm
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention zu Söflinger Str. 235 Ulm.pdf

Sehr geehrte Frau Ergün,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

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

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigelegtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm - Schwambergerstr. 6 - 89073 Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 17.04.2023

Name Reiner Schneider

Durchwahl 0731/188-1414

E-Mail Reiner.Schneider@polizei.bwl.de

Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de

Aktenzeichen -ohne-
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm Stadtteil Söflingen „Söflinger Straße 235“

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

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

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse

verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Vorwort / Vermerk

Die Stellungnahme bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der durch Privatpersonen und nicht durch die Sparkasse Ulm gewerblich genutzten Raum bzw. Räumlichkeiten (z.B. 24h-Bereich, Schließfachanlage, etc.).

Hinsichtlich der Sicherung von Kreditinstituten wird an dieser Stelle auf den Zuständigkeitsbereich des Landeskriminalamtes Stuttgart verwiesen (Richtlinien zur Sicherung von Geldautomaten / Risikobewertung und Maßnahmen).

Infrastrukturelle Anbindung

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

Sicher Wohnen

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

Bei der in der Planvorlage bezeichneten Gebäudeeinheit sind die einzelnen Wohnungen durch das durchgängige Treppenhaus schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein (geprüfte/zertifizierte Türen nach DIN EN1627 ff). Dies gilt ebenso für die Zugangstür des Gebäudes.

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen.

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

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung des Zugangs zum Hauseingang ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme – Wohnbebauung –

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumliche Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartierplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit diesem. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für diese und somit steigt die soziale Kontrolle.

Tiefgarage

Die Tiefgarage sollte ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Zudem kann durch Unberechtigte das Gebäude über das zentrale Treppenhaus betreten werden, weshalb hinsichtlich datenschutzrechtlicher Belange die Installation einer Videoüberwachung zu prüfen wäre.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und des Hauseinganges sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein.

Beleuchtung

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

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes, denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen.

Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

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

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Schneider

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

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

Per Email an Buergerservice-
bauen@ulm.de

Stadt Ulm, Bürgerservice Bauen

Dr. Franziska Ströhle

Gesundheit

Zimmer 2G-15

Telefon: 0731 185-1359

Telefax 1: 0731 185-221359

Telefax 2: 0731 185- 1738

E-Mail:

Franziska.Stroehle@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:

33-503.5

21. April 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße 235" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Fachdienstes Gesundheit bestehen zu dem aufgelegten Plan keine Bedenken. Bei der Bebauung in diesem Bereich sollte der Hitze- und Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden.

Das Gesundheitsamt bittet bei infektions- oder umwelthygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franziska Ströhle

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/HR

Ulm, 21.04.2023
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Ergün

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Söflinger Straße 235“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Das auf den Verkehrs- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

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

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

1. 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 m³ 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.
- **vorrangig RC-Baustoffe**, insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle, einzusetzen.

Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen 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 m³**, die getrennte **Sammlung, Beförderung und Verwertung** von Bau- und Abbruchabfällen **dokumentationspflichtig**.

1.3 Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

Für **nicht verwertbare Abfälle**, insbesondere Baurestmassen aus dem Abbruch bestehender Gebäude, besteht die **Überlassungspflicht** an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 17 KrWG, soweit die **Zuordnungswerte DK 1** der Deponieverordnung (DepV) vorliegen. DK 1-Abfälle zur Entsorgung bzw. Beseitigung sind an der **Deponie Donaustetten** anzudienen.

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. Unter Umständen können im Zuge einer Neubaumaßnahme, Unterflursysteme eine positive Alternative hinsichtlich Platzersparnis, Erscheinungsbild und/oder Emissionsminderung (Lärm, Geruch) etc. darstellen.

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 Durchfahrtsbeschränkung 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"
- RAST 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen"

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Einwände

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mammel', written in a cursive style.

Mammel



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

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

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Bau-
recht, Bürgerservice Bauen
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Datum 24.04.2023
Name Wolfgang Thiem
Durchwahl 07071 757-2473
Aktenzeichen RPS83-1-255-9/135/3
(Bitte bei Antwort angeben)

 UL(S), Ulm, Ulm, BPL, "Söflinger Straße 235"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Im Plangebiet bzw. an der Nordfassade des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes befindet sich ein Kulturdenkmal, konkret eine Gedenktafel. Wie im Kapitel 6.9 der Begründung (Seite 15) festgehalten, soll das Denkmal in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde herausgelöst und versetzt werden. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt innerhalb des als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereichs von Söflingen (Prüffall; Listenr. 113), das um 1170 indirekt erstmals durch seinen Ortsadel erwähnt wird. Bei Bodeneingriffen sind in den Bereichen Funde und Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen, die bislang von modernen Bodeneingriffen verschont geblieben sind. Dar-

über hinaus wurde an der Ecke Söflinger Straße/Sonnenstraße nach 1939 ein Luftschutzbunker mit Gasschleuse und zwei parabelförmigen Betonröhren errichtet. Da die Röhren aus nicht armiertem Beton gebaut wurden (Stahlknappheit!), wurden sie mit dicken Eichendielen aus dem Magiruswerk gesichert. Am 22. Februar 1945 traf eine Sprengbombe den Bunker und tötete 173 Menschen.

Trotz der Aufräum- und Bergungsarbeiten im Frühjahr 1945 und dem Neubau des mit Sicherheit unterkellerten Sparkassengebäudes, könnten sich Reste des Bunkers bzw. Trümmerteile im Boden erhalten haben.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Söflingen und des Luftschutzbunkers, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher trotz der modernen Überprägung mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Geplante Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Gebiet sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (ArchaeologieLADTUE@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass auf dieser Grundlage - um Planungssicherheit herzustellen und gegebenenfalls Wartezeiten zu vermeiden, Bodeneingriffe voraussichtlich in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, von einem freiberuflichen Archäologen begleitet werden müssen, der vom Bauherrn zu beauftragen ist.

Wir weisen darauf hin, dass ggf. mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf im Zuge der Dokumentation archäologischer Befunde zu rechnen ist. Die Kosten der wissenschaftlichen Dokumentation sind vom Bauherrn zu tragen.

Seit dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem