



## Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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 Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit zwei Äußerungen vorgebracht:

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Einwender 1, Schreiben vom 21.08.23 (Anlage)</b></p> <p>01 Der Bebauungsplan überschneidet sich mit dem bestehenden Bebauungsplan „Sebaldweg — Jahnweg — Hartstraße“. Im Umgriff dieses Bebauungsplans darf die überbaubare Grundfläche lediglich 0,4 der maßgeblichen Grundstücksfläche und die Geschossfläche maximal 0,8 betragen. Es sind innerhalb dieses Plangebiets nur 2- geschossige und teilweise auch nur eingeschossige Vorhaben zulässig. Die Umgebungsbebauung ist auch außerhalb des Plangebiets durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt.</p> <p>02 Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird nunmehr teilweise eine 3-geschossige Bebauung, teilweise eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die hinsichtlich des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzten Teilbereiche sind durch eine Knödellinie voneinander getrennt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Fläche in Quadratmeter von 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> festgesetzt, ohne Bezug zur tatsächlichen Grundstücksgröße.</p> <p>03 Die Festsetzungen bezüglich der Anzahl der zulässigen Geschosse und bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche sind unbestimmt. Die Trennung der Flächen, auf denen eine 3-geschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde von den Flächen, auf denen eine 2-geschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt ist, ist nicht eindeutig. Auf den durch die Knödellinie abge-</p>	<p>Der bestehende Bebauungsplan von 1977 "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" entspricht nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. In der einst geplanten Fläche für Gemeinbedarf wurden 3 Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenze errichtet. Das an die Ortsverwaltung angrenzende Grundstück wurde zu einem späteren Zeitpunkt in die Flurstücke 40/5, 40/3 und 40/4 aufgeteilt. Aufgrund der Anzahl an gravierenden Abweichungen vom Bebauungsplan, besteht die Notwendigkeit den Bebauungsplan anzupassen. Die Aufhebung des allem Anschein nach in Teilen unwirksamen Bebauungsplanes und die Neuplanung für diesen Bereich stellen eine, auf die realen Verhältnisse angepasste Korrektur und Arrondierung dar.</p> <p>Die Festsetzung der Geschossigkeit erfordert keinen Bezug zur Grundstücksfläche. Sie kann regelmäßig durch einen Einschrieb in die jeweiligen Baufenster vorgenommen werden. Im Plangebiet gibt es zwei Baufenster. Ein großes Baufenster in dem Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden können und ein kleines Baufenster in dem Gebäude mit 3 Vollgeschossen errichtet werden können. Die Festsetzung ist eindeutig. Eben-</p>

<p>trennten Flächen nordwestlich und südwestlich hiervon ist sowohl eine 3-geschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>, als auch eine 2-geschossige Bebauung mit einer überbaubaren Fläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Lediglich bei der östlich der Knödellinie liegenden Flächen ist die Nutzungsschablone eindeutig.</p> <p>04 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verstößt gegen die in § 17 BauNVO für Dorfgebiete festgesetzte Obergrenze. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets können ohne weiteres so geteilt werden, dass Grundstücke mit 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> fast vollständig überbaut werden können. Dies ist auch innerhalb der Baufenster möglich. Es können dann im nördlichen Bereich des Plangebiets städtebaulich nicht gewünschte Freiflächen außerhalb den festgesetzten Baulinien entstehen, die dem Planungskonzept einer harmonischen Bebauung entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands im Ortskern Unterweiler (Z. 5.1 der Planbegründung) zuwiderlaufen. Dies ist Folge der unbestimmten und teilweise widersprüchlichen Festsetzungen zum Maß der Bebauung.</p>	<p>so gibt es in Form der Knödellinie eine eindeutige Abgrenzung zwischen dem Plangebietsteil, in dem Gebäude mit Grundflächen von bis zu 200 qm und ein Teil in dem Gebäude mit Grundflächen von bis zu 300 qm je Baugrundstück zulässig sind.</p> <p>Die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für Dorfgebiete werden - betrachtet man das gesamte nur ca. 0,5 ha große Plangebiet - eingehalten bzw. unterschritten. Mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,08, die man bei Vollaussnutzung der Baufenster erzielen würde, liegt man sogar deutlich unterhalb der Orientierungswerte von 0,6 bzw. 1,2 für Dorfgebiete.</p> <p>Die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO a.F., die durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in Orientierungswerte überführt wurden, sollen die Bebauungsdichte nicht nur plangebietsbezogene, sondern auch kleinräumig grundstücksbezogen begrenzt werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Baugrundstück in Kombination im der bandartigen Baufensterausweisung wird im vorliegenden Fall gewährleistet, dass jedem Gebäude Freiflächen in angemessenem Ausmaß zugeordnet sind und bauliche Verdichtung, die über die Orientierungswerte klar hinausgehen und nicht vertretbar sind auch bei späterer Grundstücksparzellierungen nicht möglich sind. Nimmt man die vorhandenen Grundstücksgrenzen zur Grundlage, wird lediglich der Orientierungswert für die GFZ auf dem Grundstück Kirchgasse 2 geringfügig überschritten. Da das Grundstück aber von drei Seiten mit Straßen umgeben ist und zwischen dem Gehweg (als Teil der Straßenverkehrsfläche) und dem Vorplatz (als Teil des Baugrundstücks) auf eine optische Trennung und Abgrenzung ohnehin bewusst verzichtet werden soll, ist dies vertretbar.</p> <p>Die Freiflächen zwischen dem Schulgelände und der Bebauung entlang der Hartstraße, die durch die Baufensterausweisung sichergestellt werden, sind städtebaulich gewollt, um einen angemessenen Abstand zwischen den Außenflächen der Schule und der Wohnbebauung zu gewährleisten.</p>
--	---

<p>05 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Quadratmeter ohne Bezug zur tatsächlichen Grundstücksgröße wird auch der Gleichheitsgrundsatz verletzt. Durch Grundstücksteilungen können Grundstücke so zugeschnitten werden, dass diese nahezu vollständig überbaut werden können. Dadurch entstehen im gleichen Plangebiet Grundstücke mit unterschiedlichen GRZ. Dies wiederum widerspricht dem städtebaulichen Planungskonzept, wonach der vorhandene Gebäudebestand maßgeblich ist. Dasselbe gilt für die Festsetzung einer 3-geschossigen Bauweise in einem Teilbereich. Da in der Umgebungsbebauung keine 3-geschossigen Gebäude vorhanden sind, widerspricht auch diese Festsetzung dem in Ziff. 5.1 der Planbegründung dargelegten Planungskonzept, und dazuhin außerdem dem Gleichheitsgrundsatz. Städtebauliche Gründe für die unterschiedliche Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Geschoße erschließt sich aus der Begründung nicht.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest. Auch wenn statt der erfolgten Festsetzung von maximal zulässigen Grundflächen ohne Bezug zur Grundstücksgröße mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) eine relative Vorgabe gemacht worden wäre, könnten die Grundstücke so geteilt werden, das eine Grundstück dichter bebaut werden kann, während andere Grundstücke (ohne Baufenster) gar nicht bebaut werden können. Eine von den Grundstückseigentümern verantwortete Grundstücksteilung, die zu minderwertigen Grundstücken ohne Baufenster führt, kann durch die Bauleitplanung nicht verhindert werden.</p> <p>In der Begründung wird ausgeführt, dass zur Stärkung der Ortsmitte uns zur Generierung von zusätzlichem Wohnraum im Ortskern entlang der Hauptdurchgangsstraße (hier der Alzheimer Straße) eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen werden soll. Im weiteren Verlauf ist, anders als dargestellt, bereits ein Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden. Der Neubau befindet sich in der Alzheimer Straße 11. Mit einer zulässigen Traufhöhe von max. 8 m wird auf die Kubatur des Gebäudes Bezug genommen.</p>
<p>06 Verkehrsflächen und Stellplätze wurden nicht festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan soll aber die Nutzung des Flurstücks Kirchgasse 2 sowohl als Verwaltungsgebäude als auch der Unterbringung von 7 Wohnungen ermöglicht werden. (Z 6.4 der Planbegründung). Hierzu wäre es aber im Hinblick auf die Vermeidung von Konflikten für die städtebauliche Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich, dass Parkflächen für die Besucher des Bürgersaals und des Sitzungssaals sowie der Beschäftigten in der Verwaltung und der Bewohner der Wohnungen festgesetzt werden.</p>	<p>Die Festsetzung der Stellplätze im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Festsetzung von Stellplätzen ist nur dann sinnvoll, wenn Stellplätze auf den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Dies ist bewusst nicht erfolgt, um den Eigentümern Gestaltungsfreiheit zu lassen.</p> <p>Wie viele Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten sind, wird im späteren Bauantragsverfahren ermittelt.</p>
<p>07 Entgegen der im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgabe in § 37 Abs. 5 Nr.1 LBO soll kein einziger Stellplatz auf dem Baugrundstück errichtet werden. Aufgrund den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist dies auch gar nicht mehr möglich. Nach § 37 Abs. 1 S. 1 LBO ist pro Wohnung ein Stellplatz notwendig. Nach der Verwal-</p>	<p>Bei dem Neubauvorhaben Kirchgasse 2 sollen mindestens 8 der nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 11 notwendigen Stellplätze für den Neubau zwischen dem Gebäude und Hartstraße sowie auf dem Vorplatz erstellt werden. Die Stellplätze befinden sich auf dem Baugrundstück, das im Zuge der Maßnahme neu geschnitten wird.</p>

tungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 1.7.2015 sind für Versammlungsstätten mindestens 1 Stellplatz für 4-8 Besucherplätze notwendig. Nachdem die Ortsverwaltung ebenfalls in dem Gebäude untergebracht werden soll, sind mindestens 2 weitere Stellplätze für die Ortsverwaltung notwendig. Hinzu kommen mindestens 2 Stellplätze für Besucher der Ortsverwaltung. Bei dem Bürgersaal ist die nach dem Versammlungsrecht zulässige Belegung für die Berechnung der Stellplätze maßgeblich. Davon ausgehend, dass in dem Bürgersaal eine Belegung mit bis zu 50 Personen zulässig ist, löst dies bei der Notwendigkeit von 1 Stellplatz für 6 Besucher die Notwendigkeit von mindestens weiteren 8 Stellplätzen aus. Insgesamt sind demnach bei der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung allein für dieses Grundstück 19 Stellplätze notwendig, die allesamt auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssten. Eine Festsetzung von Parkflächen erfolgt jedoch nicht.

08 Bei Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung löst diese Verkehrskonflikte durch an- und abfahrenden Besucherverkehr und dem damit verbundenen Parkplatzsuchverkehr aus. Es ist deswegen bei einer Planverwirklichung mit Parkplatzsuchverkehr entlang der Hauptstraße und entlang der Kirchgasse zu rechnen. verbunden mit Verkehrsbehinderungen und Behinderungen bei der Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken der umliegenden Bewohner.

09 Die Planung löst nicht die mit der zu erwartenden Verkehrsbelastung entstehenden Konflikte, sondern schafft diese erst. Die Planung dient demzufolge nicht der Konfliktbewältigung, sondern verursacht Konflikte. Dies führt dazu, dass wegen den fehlenden Festsetzungen zum ruhenden Verkehr und den fehlenden Flächen zur Schaffung von Stellplätzen auf dem Grundstück,

Der ortsübliche Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung beträgt 1,0. Er entspricht den Anforderungen der LBO.

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl für die Ortsverwaltung im EG erfolgt gemäß der VwV-Stellplätze.

Die Stellplätze, die neben den acht unmittelbar neben dem Neubau vorgesehen Stellplätze notwendig sind, werden in 180 m Entfernung auf dem Grundstück der Schule und der Mehrzweckhalle nachgewiesen.

Der Bau einer Tiefgarage wäre unverhältnismäßig, insbesondere da im nähere Umfeld ein großzügiges Stellplatzangebot im Bereich der Schule und Mehrzweckhalle vorhanden ist; mit ausreichend Stellplätzen, die bei Bedarf genutzt werden können.

Die Nutzungsintensität der Ortsverwaltung wird sich durch den geplanten Neubau nicht verändern. Das Vereinsbüro, das momentan in dem Gebäude untergebracht ist entfällt. Stattdessen kommen 7 Wohnungen dazu. Sind die Stellplätze auf dem Vorplatz bzw. entlang der Hartstraße, die von 5 im Bestand auf mind. 8 erweitert werden, belegt, können die Besucher der Ortsverwaltung wie bereits heute die Fahrt zu dem Parkplatz der Mehrzweckhalle fortsetzen. Zusätzliche Verkehrsaufkommen, wird lediglich durch die sechs zusätzlichen Wohneinheiten generiert wird. Diese geringe Zunahme (ca. 15 Fahrten /Tag) führt zu keinen Verkehrskonflikten und kann bei der Betrachtung des fließenden Verkehrs vernachlässigt werden.

Dadurch dass an beiden Standorten in der Summe ausreichend Stellplätze vorhanden sind, ist auch mit keiner relevanten Zunahme des Parksuchverkehrs zu rechnen

Wie bereits dargestellt können die notwendigen Stellplätze insgesamt nachgewiesen werden. Dabei ist unerheblich, dass ein Teil der Stellplätze (nach derzeitigem Planungsstand 3 Stellplätze) nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf dem nahegelegenen Parkplatz vor der Schule und der Mehrzweckhalle nachgewiesen wird. Hier stehen

<p>auf dem das neue Rathaus errichtet werden soll, der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist. Eine Baugenehmigung für das beabsichtigte Vorhaben auf dem Grundstück Kirchgasse 2 könnte dann wegen den fehlenden Stellplätzen gar nicht erteilt werden. Dadurch entfällt auch die städtebauliche Erforderlichkeit für diese Planung (VGH BW - 24.6.2021 - 8 S 1928/19 - juris)</p>	<p>in 180 m Entfernung auf einem öffentlichen Parkplatz ausreichend Stellplätze zur Verfügung.</p>
<p>10 Der bei Verwirklichung des Planungskonzepts durch den Verkehr ausgelöste Konflikt bleibt im Ergebnis ungelöst bzw. wird auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben. Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt jedoch, dass der Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben (BVerwG, Beschluss vom 14. 07.1994 - 4 NB 25.94).</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt eine moderate Nachverdichtung zu. Die Stellplatzpflicht, die durch eine Nutzungsintensivierung erzeugt wird, lässt sich regelmäßig durch Schaffung zusätzlicher Einstellplätze auf dem Grundstück begegnen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze auf Nachbargrundstücken nachzuweisen und per Baulast zu sichern. Dieser Weg soll bei dem geplanten Neubau der Ortsverwaltung für einen Teil der Stellplätze gegangen werden. Die städtischen Einrichtungen sollen im Ortskern Unterweiler bewusst konzentriert werden, um Synergieeffekte wie bspw. gemeinsame Nutzung von Parkplätzen zu ermöglichen. Dabei ist unerheblich, ob die Grundstücke, auf denen die Stellplätze nachgewiesen werden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen oder wie hier teilweise außerhalb.</p>
<p>11 Löst der Bebauungsplan -wie vorliegenden von ihm aufgeworfenen Konflikt nicht, obwohl ein Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Ein solcher Abwägungsfehler wird grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Ein unwirksamer Bebauungsplan kann aber in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot keine Sperrwirkung erzeugen. Es kommt dann darauf an, ob infolge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans der frühere Bebauungsplan wieder Geltung beansprucht und ob dieser in Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme in der konkreten Situation Sperrwirkung entfaltet.</p>	<p>Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Ein dreigeschossiges Gebäude neben einem zweigeschossigen Gebäude, das den Mindestabstand gem. LBO einhält ist nicht rücksichtslos. Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand zum Nachbargebäude Hartstraße 3 mit 20 m sogar das Dreifache des Mindestabstands.</p>
<p>12 Eine Abwägung hinsichtlich der mit der Planverwirklichung ausgelösten Verletzung des Rücksichtnahmegebots, nach Maßgabe der vom BVerwG entwickelten Grundsätze (z. B. BVerwG, Url. vom 29. 11. 2012 - 4 C 8.11 , BVerwGE 145, Rn.1E), erfolgte nicht, obwohl dieser Konflikt schon allein aufgrund des laufenden Baugeneh-</p>	

<p>migungsverfahrens offensichtlich ist.</p> <p>13 Die Planänderung dient erkennbar der Schaffung einer Rechtsgrundlage für den beabsichtigten Neubau eines Rathauses der Ortsverwaltung mit Bürgersaal und 7 Wohnungen auf dem Grundstück Kirchgasse 2. Dies ist jedoch ohne Verletzung des bei der Planung abzuwägenden Rücksichtnahmegebots nicht möglich. Das Grundstück ist für die Errichtung eines neuen Rathauses der Ortsverwaltung mit Bürgersaal und 7 Wohnungen nicht geeignet und wird auch nicht durch die beabsichtigte Planänderung geeigneter um die beabsichtigten Nutzungen konfliktfrei verwirklichen zu können.</p>	<p>Ein solches Vorhaben kann im Einzelfall rücksichtslos sein, wenn bspw. die Stellplätze so platziert sind, dass insbesondere der Nachbar dem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Das wird durch die geplante Anordnung und die Schaffung von einem Teil der Stellplätze auf einem benachbarten Grundstück aber bewusst unterbunden.</p> <p>Im Übrigen entspricht der bestehende Bebauungsplan von 1977 "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" nicht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort. In der einst geplanten Fläche für Gemeinbedarf wurden 3 Einfamilienhäuser außerhalb der Baugrenze errichtet. Alleine aus diesem Grund besteht schon ein Bedarf den Bebauungsplan anzupassen bzw. den alten Bebauungsplan, der seine Steuerungsfunktion eingebüßt hat aufzuheben.</p>
<p><b>Einwender 2,</b> <b>Schreiben vom 28.08.23 (Anlage)</b></p> <p>01 In Ihrer Begründung unter 5.1. steht „...sieht der Bebauungsplan ein zusammenhängendes Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes vor“.</p> <p>Dies ist nicht der Fall, da unsere Garage zukünftig nicht mehr im Baufenster liegt. Im Gegenzug ist das Baufeld für das geplante Rathaus, bis auf die Grundstücksgrenze ausgedehnt. Mit Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs sind wir deswegen nicht einverstanden, da wir unser Grundstück ebenfalls bis zur östlichen Grundstücksgrenze nutzen möchten. Wir fühlen uns in unserem Privatrecht verletzt und nicht gleichberechtigt behandelt. Es wäre dem Bürger gegenüber nicht fair, wenn nicht dieselben Maßstäbe angelegt werden würden.</p> <p>Es geht auch aus der Begründung nicht hervor, wieso das Baufeld so gesetzt wurde und ob es zukünftig für uns als direkt Betroffene baurechtliche Einschränkungen gibt für den Gebäudebestand der Garage. (Dachfenster, Gaube oder Photovoltaik). Daher bitten wir Sie das Baufenster im östlichen Bereich zu erweitern, also entlang des Parkplatzes, so dass sich auch die Garage im Baufenster befindet.</p> <p>Die Planänderung ist nur ausgelegt für den Neubau des Rathauses, für uns als Privatpersonen erkennen wir aus Ihrer Begründung keine positive Änderung.</p>	<p>Bestehende Bebauungspläne sind entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan von 1977 "Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße" entspricht nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort, da die einst geplanten Baufenster nicht eingehalten wurden. Es war somit Aufgabe der Stadt Ulm, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um den rechtlichen Rahmen für die städtebaulich wünschenswerte Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>Garagen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, so dass eine Änderung des Baufensters zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestands nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Errichtung bzw. Ergänzung von Dachfenster, Gauben und Photovoltaikanlagen ist zulässig und werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.</p>

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Post AG
- Katholische Gesamtkirchenpflege
- Vodafone (ehem. Unitymedia Kabel BW)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - FB Landwirtschaft
- Deutsche Telekom
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH
- Regionalverband Donau-Iller
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Tübingen Referat 47.2 /Straßenbau
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

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

- Deutsche Post AG
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Ref. 21 /Raumordnung
- Regierungspräsidium Tübingen Referat 47.2 /Straßenbau
- Regionalverband Donau-Iller
- SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. (vgl. Anlage)

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Polizeipräsidium Ulm</b> <b>Schreiben vom 08.08.2023</b></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> Bereits bei der jetzigen Bebauung und Nutzung wurde der Bedarf artikuliert, für die Ortsverwaltung und deren Besucher mehr Parkflächen zu schaffen, als im Bestand vorhanden. Angesichts der geplanten Neubebauung, zu der auch sieben Wohnungen gehören sollen, wird dieser Bedarf noch zunehmen. Er sollte daher angemessene Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück soll 3 erhöht werden. Weitere Stellplätze stehen in 180 m Entfernung zur Verfügung.</p>

Für die Gestaltung einer evtl. Tiefgaragenzufahrt raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Tiefgaragenausfahrten / Sichtbeziehungen
- Tiefgaragen mit Schranke/Schloss/Tor
- unberechtigtes Parken

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 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.

- Infrastruktur 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.

Bezüglich der technischen Ausstattung von Gebäuden/Wohnung ist im Erdgeschossbereich ein erhöhter Einbruchschutz an Fenstern und Türen nach der DIN EN 1627 ff in RC 2 zu empfehlen. Bei höher liegenden Geschossen wäre die Wohnungsabschlusstür nach DIN EN 1627 ff in RC 2 auszuführen.

Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint.

- Stellungnahme –Wohnbebauung: Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudekomplexes gesehen. Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist

Tiefgaragen sind nicht Bestandteil des Bauplanes und im Bereich der Ortsverwaltung auch nicht geplant.

Die Ausführungen zur Kriminalitätsprävention werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungen ist wie dargelegt nicht erforderlich.

anzudenken, in wie weit eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Bezüglich des Entwicklungspotentials des neuen Baufensters sollten bei der weiteren Planung folgende Punkte beachtet werden.

- Bebauung und räumlich Anordnung: Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

- Orientierung und Sichtbarkeit: Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zufahrt und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

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

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

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

- Technische Sicherung: Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsge-

<p>fühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.</p> <p>Im besonderen wäre dies für Erdgeschoßwohnungen zu empfehlen.</p> <p>Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p>	
<p><b>Landratsamt Alb-Doanau-Kreis, Fachbereich Landwirtschaft, Schreiben 14.08.2023</b></p> <p>in der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG zu prüfen. Aus aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet keine, als belästigend zu beurteilende, Geruchsimmissionen vorhanden (TA-Luft, Anhang 7, Nr. 3.1).</p> <p>Allerdings sind bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen auch die baurechtlich genehmigten, aber nicht mehr betriebenen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen. Das Plangebiet wurde am 10.08.2023 vor Ort besichtigt. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden sich auf folgenden Grundstücken: Fl.Nr. 42 (Kirchgasse 5), Fl.Nr 40 (Hartstraße 1) und Fl.Nr 2 (Altheimer Straße 1)</p> <p>Die Stallungen dieser Gebäude könnten bei einer Geruchsabschätzung zu berücksichtigen sein, wenn diese näher an den geplanten als an vorhandenen Wohnhäusern liegen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).</p> <p>Aufgrund des hohen Alters dieser Gebäude kann in der Regel aber nicht davon ausgegangen werden, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ohne weitere Genehmigungen rechtlich möglich ist (TA-Luft, Anhang 7, Nr. 4.2).</p> <p>Deshalb wird empfohlen, mit den Eigentümern der genannten Gebäude die Aufgabe der Tierhal-</p>	<p>Es liegen bereits Wohnnutzungen mit weniger oder vergleichbarer Entfernung zu den ehemaligen Stallungen der Fl.Nr. 40, 42 und 2 vor.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Alters sowie des Gebäudezustandes ist davon auszugehen, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung, ohne Genehmigung baurechtlich unzulässig ist. Sie sind offensichtlich nicht mehr dazu geeignet.</p>

<p>tung über Tierverzichtserklärungen zu vereinbaren. Alternativ kann zum Beispiel die Baurechtsbehörde den aktuellen baurechtlichen Bestandsschutz und ggf. in Zusammenarbeit mit anderen Behörden die Wiederaufnahmemöglichkeit der Tierhaltung ohne die Notwendigkeit zusätzlicher Genehmigungen prüfen.</p> <p>Unter den Voraussetzungen, dass Tierverzichtserklärungen für alle Tierhaltungsanlagen der Grundstücke mit den Fl.Nr. 42, 40, 2 vorliegen oder hier kein entsprechender baurechtlicher Bestandsschutz zu berücksichtigen ist, bestehen keine immissionschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.</p>	
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> <b>Schreiben vom 14.08.2023</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>- <u>Geotechnik</u>: Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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 Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung der Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p>

zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Grundwasser: 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

**Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm GmbH**  
**Schreiben vom 11.08.2023**

Sie erhalten unser Antwortschreiben über die Holdinggesellschaft, da wir auch die anderen SWU-Gesellschaften zur Thematik befragt haben.

Nach Rücksprache mit den dort betroffenen Fachabteilungen können wir Ihnen folgende Rückmeldung zukommen lassen:

Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen Ihr Vorhaben.

Allerdings befindet sich im betroffenen Bereich

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

<p>Versorgungsleitungen in Form von Gas, Wasser und Stromleitungen im Eigentum der SWU.</p> <p>Grundsätzlich gilt Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.</p> <p>Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung. Die genaue Lage der Leitungen ist mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.</p> <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> <p>Die Leitungen müssen während der Bauzeit unbedingt vor Beschädigung geschützt sein. Die Kosten für die Schutzmaßnahme sind durch Sie, als Verursacher der Baumaßnahme, zu tragen. Bei Bedarf und entsprechender Wirtschaftlichkeit kann das Gebiet mit Erdgas versorgt werden.</p> <p>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.</p> <p>Bitte beachten Sie unser „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“ im Anhang.</p>	
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>Schreiben vom 24.08.2023</b></p> <p>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:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Hinblick auf die mit Telekommunikationsleitungen neu zu versorgenden Gebäude bei den weiteren Planungen berücksichtigt und zwecks frühzeitiger Abstimmung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Bei den innerhalb des Plangebiets befindlichen Telekomleitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche beim Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Telekom zurückgebaut werden müssen.</p> <p>Der beigefügte Plan der Telekommunikationslinien wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p><b>Katholische Gesamtkirchenpflege</b> <b>Schreiben vom 23.08.2023</b></p> <p>Aus der Sicht der Kath. Kirchengem. St. Martin mit St. Anton möchten wir folgende Dinge anmerken:</p> <p>1. Glockengeläut und Stundenschlag Die Kath. Kirchen St. Antonius wurde schon im Jahr 1551 erbaut und steht seit mehreren Hundert Jahren im Zentrum von Unterweiler. Uns ist wichtig, dass das liturgische Glockengeläut und der Stundenschlag weiter möglich sind. Daher sollte in den Mietverträgen darauf hingewiesen werden, dass in direkter Nachbarschaft die Kirche mit Glockengeläut steht und das dieses dazugehört.</p> <p>2. Stellplätze Wir feiern in der Kirche St. Anton regelmäßig (sonntags, werktags und an Feiertagen) Gottesdienste. Besucher haben bis jetzt die Möglichkeit die Stellplätze vor der Ortsverwaltung zu nutzen. Da wegen des Busverkehrs ein Parken in der Hartstr. wegen Halteverbot nicht mehr möglich ist, bitte wir dafür Sorge zu tragen, dass Kirchenbesucher auch weiterhin im Umfeld der Kirche parken können und ein Parkchaos vermieden wird.</p> <p>3. Wohnungszuschnitte Aus den Plänen ist ersichtlich, dass 2 Wohnungen mit den Schlafzimmern direkt Richtung Kirche und Turm liegen und dadurch auch in direkter Nachbarschaft des Jugendhauses. Bei den Zuschnitten der beiden Wohnungen wäre die Lage des Schlafzimmers zu prüfen, ob eine Planung mehr ins Hausinnere möglich ist.</p> <p>4. Jugendhaus In unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und Ortsverwaltung befindet sich das Jugendhaus in dem wir aktive Jugendarbeit betreiben und weiterhin Jugendlichen einen Raum zum Treffen bieten möchten.</p> <p>Wir bitte diese Punkte zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Bestand befinden sich bereits Wohnungen in vergleichbarer Entfernung zur Kirche. Den Vorschlag das Glockengeläut bereits im Mietvertrag zu thematisieren wird von der Vorhabenträgerin aufgegriffen.</p> <p>Soweit es sich um öffentliche Stellplätze handelt können sie weiter genutzt werden. Die Stellplätze an Schule und Halle befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung (150m). Auch sie können zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Planungsrechtlich bestehen in Bezug auf die Nutzung keine Bedenken. Wir informieren die Vorhabenträgerin um mögliche Beschwerden bereits im Vorfeld zu vermeiden.</p>
<p><b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart</b> <b>Schreiben vom 28.08.2023</b></p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Unmittelbar neben dem neu geplanten Rathaus befindet sich die katholische Filialkirche Sankt Anton. Die relativ kleine, im Kern aber noch frühneuzeitliche Kirche stellt ein Kulturdenkmal</p>	<p>In einem langen Planungsprozess wurde unter anderem der Gestaltungsbeirat hinzugezogen. Es wurde um eine dem Ort angemessene Bebauung gerungen, die die städtebaulichen Anforderungen an dieses Grundstück</p>

von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG dar, genießt daher dem Umgebungsschutz, und wurde 1956 um einen ebenfalls inzwischen denkmalgeschützten Gemeinderaum erweitert.

Es besteht die Befürchtung, dass durch die neuen Festsetzungen für das Rathaus (statt zweigeschossig nun dreigeschossig, verdoppelte Grundfläche) ein so großes und dominantes Gebäude entstehen wird, dass die geschützte Umgebung der Kirche dadurch erheblich beeinträchtigt wird. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen Stelle in der Blickachse der Alheimer Straße zur Kirche würde der Baukörper die angestammte Wirkung der Kirche erheblich mindern. Wir tragen daher vorsorglich erhebliche Bedenken gegen die Festsetzungen im Bereich des geplanten Rathauses vor. Es wird angeregt, die Festsetzungen (Platzierung, Volumina, etc.) des geplanten Rathauses so zu modifizieren, dass die Kirche ihre städtebauliche Wirkung weiterhin bewahren kann.

Leider war es urlaubs- und ferienbedingt nicht möglich die Situation vor Ort in Augenschein zu nehmen. Daher ist nicht gänzlich auszuschließen, dass wir nach einer nach wie vor geplanten Ortsbesichtigung unsere erheblichen Bedenken zurückstellen könnten.

#### 2. Archäologische Denkmalpflege:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Übernahme und Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

bewältigt. Das Maß der Nutzung wurde intensiv diskutiert und im Zuge des Planungsprozesses modifiziert.

Bei einem gemeinsamen Termin am 11.10.23 mit Frau Wolfrum vom Landesamt für Denkmalpflege wurde die Situation vor Ort besichtigt.

Um die Höhe nicht nur über die Geschossigkeit zu bestimmen und die konkret geplante, optische 2 Geschossigkeit zu untermauern hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Traufhöhe auf das geplante Maß zu begrenzen. Das sind in etwa 8m bzw. 505,50 m ü.NHN.

Das Landesamt für Denkmalpflege erklärte sich mit der Vorgehensweise einverstanden und hat die Bedenken zurückgestellt.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass die vorliegende Planung nach Art und Maß der Nutzung eine sehr angemessene Antwort auf diese spezifische städtebauliche Situation gibt.

Der Vorhabenträger wird frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege Kontakt bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Vorfeld der Baumaßnahmen aufnehmen.

Die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)  
Schreiben vom 29.08.2023

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. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Im Bereich des geplanten Baugebietes verläuft ein bestehender Kanal DN 400 der EBU, kommend aus dem Jahnweg, mit Anschluss an den bestehenden Kanal DN 1100 in der Hartstraße. Dieser Kanal muss bestehen bleiben. Ist eine Umverlegung erforderlich, so hat der Verursacher die Kosten hierfür zu übernehmen. Bestandspläne können bei der EBU eingeholt 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> Bo-

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

denaushub, 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 m<sup>3</sup>, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

#### 1.3 Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

Für nicht verwertbare Abfälle, insbesondere Bau- und Abbruchrestmassen 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 Platzerparnis, 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 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 Durchfahrtbeschränkung auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen

Sind diese berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht gewährleistet, müssen an erreichbaren, zentralen Standorten alternative Sammelplätze

<p>für die zu leerenden Müllbehälter eingerichtet werden.</p> <p>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"</p> <p>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.</p> <p>3.2 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug Hierbei gelten neben den unter 2.3 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 von mindestens 9 m zu gewährleisten</li></ul>	
<p><b>Vodafone</b> <b>Schreiben vom 05.09.2023</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

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.

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** Kreußer, Sandra (RPT) <Sandra.Kreusser@rpt.bwl.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. August 2023 12:21  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Cc:** LRA Alb-Donau-Kreis (Poststelle); Sekretariat; martin.samain@rvdi.de  
**Betreff:** Stadt Ulm, Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße"  
**Anlagen:** Kirchgasse Hartstraße\_SN.docx

**Kategorien:** erledigt; in Bearbeitung Heck

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zum o.g. Verfahren. Der Versand erfolgt ausschließlich per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

**Sandra Kreußer**

### **REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN**

REFERAT 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  
Konrad-Adenauer-Str. 20  
72072 Tübingen  
Telefon: +49 (0) 7071 757-3253  
E-Mail: sandra.kreusser@rpt.bwl.de  
Internet: <http://www.rp-tuebingen.de>

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die das Regierungspräsidium Tübingen verarbeitet, finden Sie auf unserer Internetseite unter: [Datenschutz](#) und im Einzelnen unter: [Allgemeine Datenschutzerklärung für die Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
Stadtplanung

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

Tübingen 01.08.2023

Name Sandra Kreußler

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/34/1  
(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben vom 28.07.2023

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Kirchgasse - Hartstraße“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.**
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite .

gez.  
Kreußler

## Heck, Stefan (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:** Dienstag, 8. August 2023 13:20  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Cc:** ULM.PP.FEST.E.V.AKTEN  
**Betreff:** Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"  
**Anlagen:** Stellungnahme Ulm-Unterweiler.pdf

**Kategorien:** in Bearbeitung Heck

Sehr geehrter Herr Heck,

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

### Aus verkehrlicher Sicht:

Bereits bei der jetzigen Bebauung und Nutzung wurde der Bedarf artikuliert, für die Ortsverwaltung und deren Besucher mehr Parkflächen zu schaffen, als im Bestand vorhanden. Angesichts der geplanten Neubebauung, zu der auch sieben Wohnungen gehören sollen, wird dieser Bedarf noch zunehmen. Er sollte daher angemessene Berücksichtigung finden.

Für die Gestaltung einer evtl. Tiefgaragenzufahrt 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 hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

### Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

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

E-Mail Dienstzweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto: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](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de) (keine Sichtung bei Abwesenheit)

---

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>

**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 14:26

**An:** BS - Bildung und Sport (Stadt Ulm) <[BS@ulm.de](mailto:BS@ulm.de)>; kanalauskunft@ebu-[ulm.de](mailto:ulm.de); FW - Feuerwehr / Sekretariat (Stadt Ulm) <[Feuerwehr@ulm.de](mailto:Feuerwehr@ulm.de)>; FW - Feuerwehr / Vorbeugender Brandschutz (Stadt Ulm) <[feuerwehr-vb@ulm.de](mailto:feuerwehr-vb@ulm.de)>; LI - Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Stadt Ulm) <[Liegenschaften@ulm.de](mailto:Liegenschaften@ulm.de)>; GM - Gebäudemanagement (Stadt Ulm) <[GM@ulm.de](mailto:GM@ulm.de)>; Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) <[U.Willmann@ulm.de](mailto:U.Willmann@ulm.de)>; VGV - Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung (Stadt Ulm) <[vgv@ulm.de](mailto:vgv@ulm.de)>; Ortsverwaltung Unterweiler (Stadt Ulm) <[ov-uw@ulm.de](mailto:ov-uw@ulm.de)>; impressum.brief@[deutschepost.de](mailto:deutschepost.de); T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@[telekom.de](mailto:telekom.de); [Ulm@kvz.drs.de](mailto:Ulm@kvz.drs.de); BM 3 - Bürgermeister (Stadt Ulm) <[bm3@ulm.de](mailto:bm3@ulm.de)>; ULM.PP.FEST.E.V <[ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de](mailto:ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de)>; [bauleitplanung@rpt.bwl.de](mailto:bauleitplanung@rpt.bwl.de); [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de); [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de); [hartmut.geiger@rpt.bwl.de](mailto:hartmut.geiger@rpt.bwl.de); [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de); [koordination@ulm-netze.de](mailto:koordination@ulm-netze.de); [Karin.Mack@swu.de](mailto:Karin.Mack@swu.de); SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) <[umweltrecht@ulm.de](mailto:umweltrecht@ulm.de)>; LI F - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung/Team Forstwirtschaft (Stadt Ulm) <[forst@ulm.de](mailto:forst@ulm.de)>; [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com); [landwirtschaft@alb-donau-kreis.de](mailto:landwirtschaft@alb-donau-kreis.de)

**Betreff:** Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 20.06.2023.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf bis spätestens 01.09.2023.

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss

über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Planunterlagen können auch im Internet, unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Heck

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Bürger-Service Bauen  
Münchner Str. 2, 89073 Ulm  
Tel.: 0731 /161-6999  
Fax.: 0731/161-6130  
[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47

89073 Ulm

Datum 07.08.2023  
Name Klaus Fensterle  
Durchwahl 07351/447-123  
E-Mail [Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de](mailto:Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de)  
[Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de)  
Aktenzeichen -ohne-.....  
(Bitte bei Antwort angeben)

## **Bebauungsplan Ulm-Unterweiler**

### **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.

### **Infrastrukture Anbindung**

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

### **Sicher Wohnen**

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst.

Bezüglich der technischen Ausstattung von Gebäuden/Wohnung ist im Erdgeschossbereich ein erhöhter Einbruchschutz an Fenstern und Türen nach der DIN EN 1627 ff in RC 2 zu empfehlen. Bwei höher liegenden Geschossen wäre die Wohnungsabschlusstür nach DIN EN 1627 ff in RC 2 auszuführen.

Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint.

### **Stellungnahme –Wohnbebauung-**

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudekomplexes gesehen. Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, in wie weit eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

Bezüglich des Entwicklungspotentials des neuen Baufensters sollten bei der weiteren Planung folgende Punkte beachtet werden.

### **Bebauung und räumlich Anordnung**

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

### **Orientierung und Sichtbarkeit**

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zufahrt und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle.

Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten.

### **Beleuchtung**

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

### **Freiflächen**

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und

Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

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

### **Technische Sicherung**

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

Im besonderen wäre dies für Erdgeschoßwohnungen zu empfehlen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** Kreußer, Sandra (RPT) <Sandra.Kreusser@rpt.bwl.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. August 2023 14:31  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Cc:** Sonntag, Hannah Dr. (RPT)  
**Betreff:** WG: Stadt Ulm, Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße" - z.H. Herrn Stefan Heck  
**Anlagen:** Kirchgasse Hartstraße\_SN.docx  
**Kategorien:** in Bearbeitung Heck

Sehr geehrter Herr Heck,

ich beziehe mich auf unser Telefonat vom 01.08.2023. Zwischenzeitlich habe ich Frau Dr. Sonntag zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht der Raumordnung – Einzelhandel. An dieser Stelle sei angemerkt, dass Frau Dr. Sonntag in laufenden Bauleitplanverfahren, in denen wir beteiligt werden, ausschließlich zum Einzelhandel Stellung nimmt. Wir beteiligen sie also nur, wenn im BPlan Regelungen zum Einzelhandel getroffen werden / der Einzelhandel betroffen ist.

Somit bleibt es bei unserer Stellungnahme vom 01.08.2023 (im Anhang nochmals beigefügt).

Dennoch danke für Ihre freundliche Nachfrage.

Mit freundlichen Grüßen

**Sandra Kreußer**

### REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

REFERAT 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  
Konrad-Adenauer-Str. 20  
72072 Tübingen  
Telefon: +49 (0) 7071 757-3253  
E-Mail: sandra.kreusser@rpt.bwl.de  
Internet: <http://www.rp-tuebingen.de>

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die das Regierungspräsidium Tübingen verarbeitet, finden Sie auf unserer Internetseite unter: [Datenschutz](#) und im Einzelnen unter: [Allgemeine Datenschutzerklärung für die Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++

---

**Von:** Kreußer, Sandra (RPT)  
**Gesendet:** Dienstag, 1. August 2023 12:21  
**An:** 'Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)' <buergerservice-bauen@ulm.de>  
**Cc:** LRA Alb-Donau-Kreis (Poststelle) <Info@alb-donau-kreis.de>; 'Sekretariat' <sekretariat@rvdi.de>; 'martin.samain@rvdi.de' <martin.samain@rvdi.de>  
**Betreff:** Stadt Ulm, Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zum o.g. Verfahren. Der Versand erfolgt ausschließlich per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

**Sandra Kreußner**

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN**

REFERAT 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

Konrad-Adenauer-Str. 20

72072 Tübingen

Telefon: +49 (0) 7071 757-3253

E-Mail: [sandra.kreusser@rpt.bwl.de](mailto:sandra.kreusser@rpt.bwl.de)

Internet: <http://www.rp-tuebingen.de>

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, die das Regierungspräsidium Tübingen verarbeitet, finden Sie auf unserer Internetseite unter: [Datenschutz](#) und im Einzelnen unter: [Allgemeine Datenschutzerklärung für die Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++



# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
Stadtplanung

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

Tübingen 01.08.2023

Name Sandra Kreußler

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/34/1  
(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben vom 28.07.2023

## A. Allgemeine Angaben

### Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Kirchgasse - Hartstraße“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

## B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.**
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite .

gez.  
Kreußler

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 15. Aug. 2023					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					


**SWU** Verlass dich drauf.

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

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht  
Bürger-Service Bauen  
Herrn Stefan Heck  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

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

Recht, Versicherungen und Immobilien  
S 5  
Karin Mack  
Telefon 0731 166-2403  
Telefax 0731 166-2409  
Karin.Mack@swu.de

### Ihre E-Mail vom 28.07.2023; Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße";

11.08.2023

 Mitglied der Kommunalen Unternehmen  
[www.diekommunalenunternehmen.de](http://www.diekommunalenunternehmen.de)

Sehr geehrter Herr Heck,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 28.07.2023.

Sie erhalten unser Antwortschreiben über die Holdinggesellschaft, da wir auch die anderen SWU-Gesellschaften zur Thematik befragt haben.

Nach Rücksprache mit den dort betroffenen Fachabteilungen können wir Ihnen folgende Rückmeldung zukommen lassen:

Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen Ihr Vorhaben.

Allerdings befindet sich im betroffenen Bereich Versorgungsleitungen in Form von Gas, Wasser und Stromleitungen im Eigentum der SWU.

Grundsätzlich gilt Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlægung. Die genaue Lage der Leitungen ist mit einem Suchsclitz festzustellen.

Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in **Handaushub** gearbeitet werden.

Seite 1 von 2

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

Die Leitungen müssen während der Bauzeit unbedingt vor Beschädigung geschützt sein. Die Kosten für die Schutzmaßnahme sind durch Sie, als Verursacher der Baumaßnahme, zu tragen.

Bei Bedarf und entsprechender Wirtschaftlichkeit kann das Gebiet mit Erdgas versorgt werden.

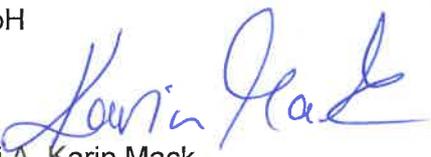
Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

Bitte beachten Sie unser „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“ im Anhang.

Freundliche Grüße

SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

  
i.A. Thomas Kühner

  
i.A. Karin Mack

**Anlage:**

-Merkheft zur Verhütung von Unfällen

Verlass dich drauf.

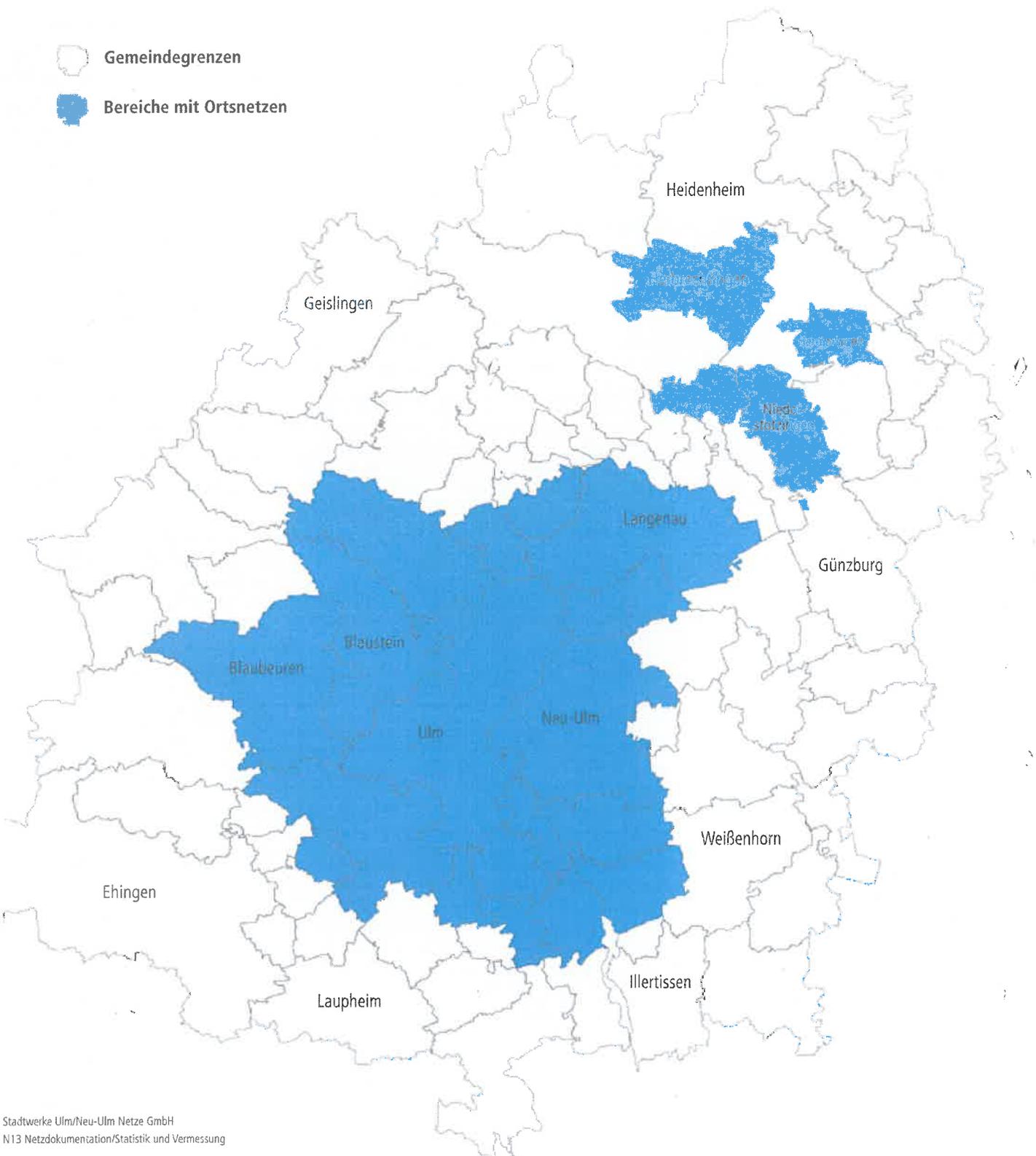
SWU



# Merkheft zur Verhütung von Unfällen

Zum Schutz bei Arbeiten an  
Versorgungsanlagen und -leitungen

# 1 Netzgebietskarte Ulm, Neu-Ulm und Umland

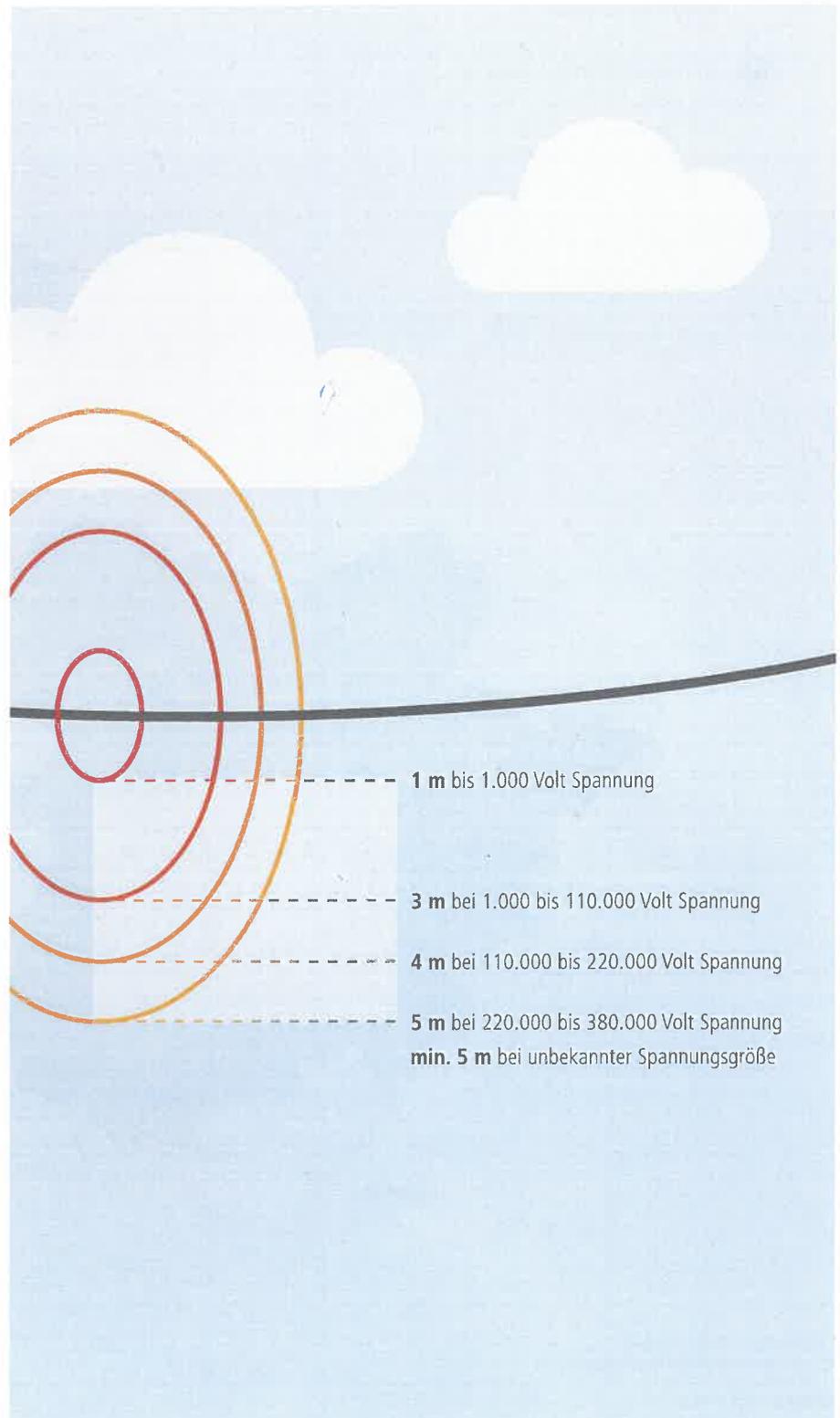


# 3 Arbeiten in der Nähe von Freileitungen

Arbeiten in der Nähe von Freileitungen müssen immer mit dem Leitungsbetreiber abgestimmt werden. Gegebenenfalls ist auch eine Stromabschaltung oder eine Isolation der Freileitung durch uns in Betracht zu ziehen.

1. Wer Freileitungen, gleichgültig mit welchen Gegenständen, berührt, befindet sich in **akuter Lebensgefahr**. Auch eine Annäherung auf geringen Abstand kommt einer Berührung gleich.
2. Bei der Verwendung von Baugeräten wie Bauaufzügen, Baugerüsten, Baggern oder Kränen sowie bei Transport und Lagerung von Baumaterialien sind folgende Sicherheitsabstände von spannungsführenden Leitungen einzuhalten (Gefahrenbereich):

## Sicherheitsabstand von elektrischen Freileitungen



# Was tun im Notfall?

1. Außenstehende dürfen die Leitung, das Baugerät oder verunglückte Personen nicht berühren. Befinden Sie sich innerhalb eines Umkreises von 10 m, so müssen Sie mit geschlossenen Füßen stehen bleiben, bis die Leitung abgeschaltet ist. Die einzelnen Leitungen stehen trotz Beschädigung zunächst weiter unter Spannung.

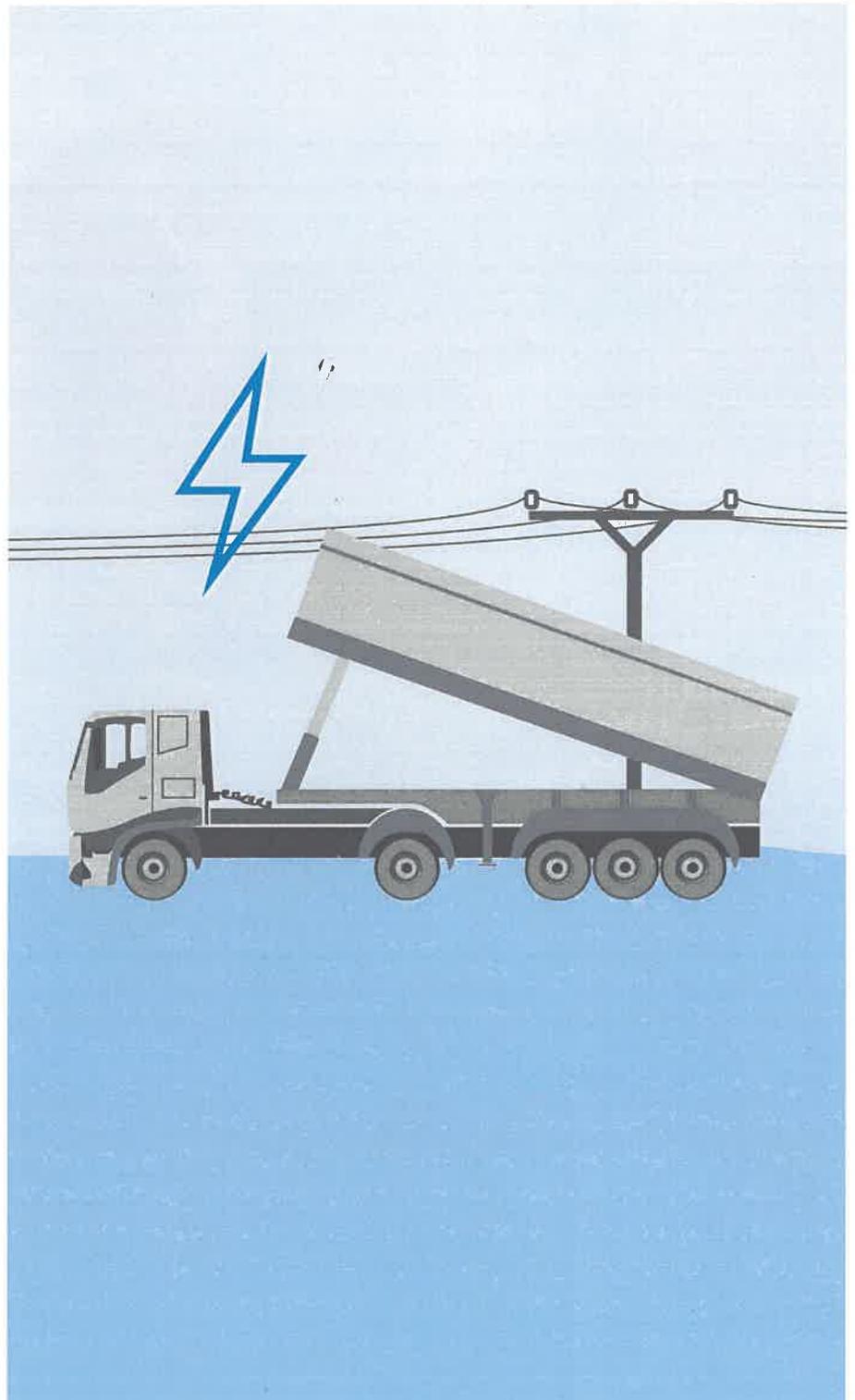
**2. Sofort Störungsstelle verständigen**  
**Telefon: 0731 60 000**

3. Baggerführer dürfen den Führerstand nicht verlassen und sollen das Gerät aus dem Gefahrenbereich fahren.

4. Die Schadensstelle ist sofort im 10 m-Bereich abzusperren.

5. Das unter Spannung stehende Fahrzeug darf unter keinen Umständen berührt werden. Zusätzlich wäre zu einer herabgefallenen Leitung ein Mindestabstand von 10 m notwendig.

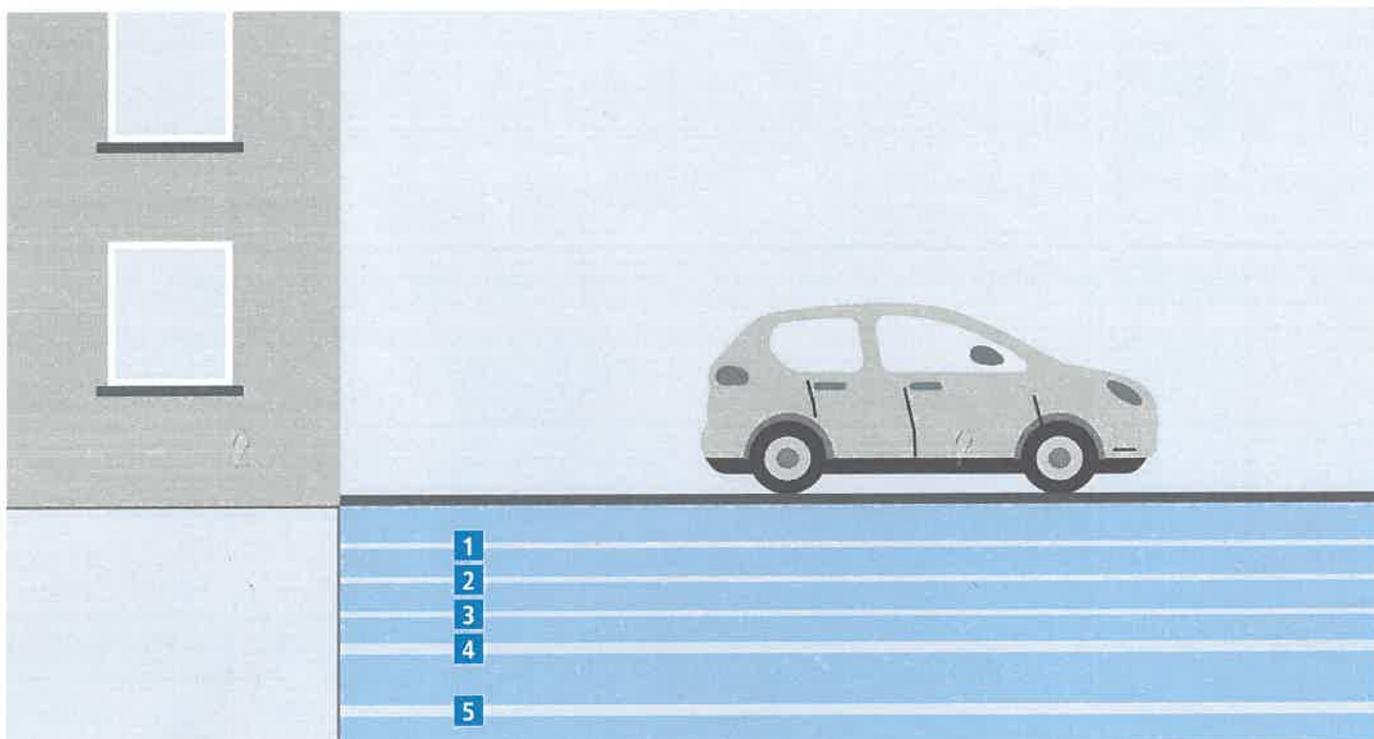
**Wenn trotz aller Vorsicht ein Baugerät eine Leitung berührt oder gar herunterreißt, dann besteht Lebensgefahr!**



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH



## Lage der Sparten im Straßenprofil



1. Fernmelde- und Kommunikationskabel
2. Stromkabel (230 V bis 110.000 V)
3. Gasleitung
4. Wasserleitung
5. Fernwärmeleitung

### Typische Überdeckung von Leitungen:

- Strom/TK: 60–80 cm
- Gas: 80–100 cm
- Wasser: 100–120 cm
- Fernwärme: 100–120 cm



## 6 Tätigkeiten in Wasserschutzgebieten

Durch mangelnde Sorgfalt bei Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet (WSG) kann es zu erheblichen Risiken bei der Trinkwasserversorgung kommen. Dies geschieht hauptsächlich durch die Freisetzung von wassergefährdenden Stoffen, wie Kraft-, Betriebs- oder Schmierstoffe.

Wasserschutzgebiete sind in 3 Zonen eingeteilt. Die eingezäunte Zone 1 umfasst die unmittelbare Trinkwasserfassung. Zone 2 umfasst die engere Schutzzone und Zone 3 das gesamte Einzugsgebiet der Wasserfassung. Wasserschutzgebiete sind mit Hinweistafeln gekennzeichnet.



### Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

1. Die Wege im WSG sind teilweise sehr schmal. Zum Teil gibt es auch steile Böschungen, diese sind nach Laubfall schlecht erkennbar, deshalb muss dort sehr vorsichtig gefahren werden.
2. Der Betrieb der Trinkwassergewinnungsanlagen hat im WSG höchste Priorität, daher dürfen die Zufahrtswege zu den Brunnenanlagen durch Bauarbeiten nicht unnötig blockiert werden. Bei unvermeidlichen Blockaden muss die SWU informiert werden.
3. Beim Benutzen von Maschinen, die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben werden, (z. B. Diesel / Benzin / Hydrauliköl) muss eine ständige Überwachung gesichert sein, um Leckagen sofort zu erkennen. Die Maschinen müssen nach Arbeitsende bzw. bei Nacht aus dem Wasserschutzgebiet entfernt werden.
4. Bei Arbeiten mit Maschinen, die mit wassergefährdenden Stoffen gefüllt sind, müssen ausreichende Mengen an Ölbindemittel vor Ort bereitgestellt werden.
5. Das Betanken von Motorsägen ist nur mit einer Schutzwanne erlaubt (im Fassungsbe- reich u. der engeren Schutzzone).
6. Die Sägekettenschmierung für Motorsägen darf nur mit biologisch leicht abbaubaren Schmierölen betrieben werden.
7. Die eingesetzten Mengen an wassergefährdenden Stoffen sind auf das notwendigste zu beschränken. Lagerung nur auf Auffangwannen mit 100 Prozent Auffangvermögen der gelagerten Menge.
8. Bei Unfällen, insbesondere mit Austritt von wassergefährdenden Stoffen, und anderen Störungen im WSG ist unverzüglich die **SWU 24/7-Leitstelle unter der Nummer 0731-60000** zu informieren. Diese ist immer erreichbar.



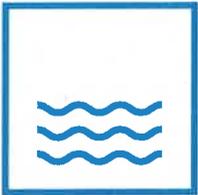
## 8 Besondere Vorsichtsmaßnahmen



### Gas

Bei ausströmendem Gas besteht Explosionsgefahr; Funkenbildung und Zündquellen vermeiden; nicht rauchen; kein Feuer entzünden; angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen – falls erforderlich Türen und Fenster öffnen – Bewohner informieren.

**Wichtig:** Nicht klingeln, im Gefahrenbereich nicht telefonieren, keine elektrischen Anlagen bedienen. Brennendes Gas nur löschen, wenn Personen oder Sachgüter durch den Brand gefährdet werden. Explosionsgefährdeten Bereich verlassen.



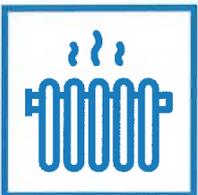
### Wasser

Bei ausströmendem Wasser besteht die Gefahr der Aus- und Unterspülung sowie der Überflutung; Tiefliegende Räume, Fundamente und Baugruben sichern, wenn erforderlich auch von Personen räumen.



### Strom

Schadensstelle sofort räumen und absperren. Hände weg vom beschädigten Kabel – es kann noch unter Spannung stehen – Lebensgefahr!



### Fernwärme

Bei ausströmendem Heizwasser besteht Verbrühungsgefahr. Schadensstelle unverzüglich von Personen räumen.

**Achtung:** Beim Austritt kann heißer Wasserdampf entstehen!



### Glasfaser (Lichtwellenleiterkabel)

Schadensstelle sofort räumen und absperren (3 m Abstand). Hände weg vom beschädigten Kabel. Nicht ins beschädigte Kabel schauen.

**Achtung:** Das Licht ist nicht sichtbar und kann von Gegenständen reflektiert werden. Es können irreparable Schädigungen der Augen und der Haut entstehen. Gegebenenfalls die Schadensstelle mit Erdreich abdecken.

Stadtwerke Düsseldorf  
Netz GmbH



SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

Karlstraße 1-3

89073 Ulm

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH**

0731 166-0

info@swu.de

[swu.de](http://swu.de)

**Kontakt bei Störungen und Gefahr in Verzug**

Störungsmeldestelle: 0731 60 000

**Leitungsauskunft**

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

3. OG, Zimmer 334

Kässbohrerstraße 19

89077 Ulm

0731 166-1861

leitungsauskunft@ulm-netze.de

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

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** Scholz, Andrea <Andrea.Scholz@alb-donau-kreis.de>  
**Gesendet:** Montag, 14. August 2023 11:16  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Cc:** Bidmon, Thomas  
**Betreff:** WG: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"  
**Anlagen:** Stellungnahme FD22 LRA ADK\_Unterweiler BP Kirchgasse - Hartstr\_14-08-23.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit sende ich Ihnen die Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde zu o.g. Verfahren (siehe Anhang).

Bei Fragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Andrea Scholz  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Landwirtschaft  
Schillerstraße 30, 89077 Ulm  
Tel.: 0731/185-1673  
E-Mail: [Andrea.Scholz@alb-donau-kreis.de](mailto:Andrea.Scholz@alb-donau-kreis.de)  
[www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

---

**Von:** Landwirtschaft <Landwirtschaft@alb-donau-kreis.de>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 15:12  
**An:** Scholz, Andrea <Andrea.Scholz@alb-donau-kreis.de>  
**Cc:** Unseld, Annette <Annette.Unseld@alb-donau-kreis.de>  
**Betreff:** WG: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Mit freundlichen Grüßen  
Claus-Ulrich Honold

Dr. Claus-Ulrich Honold  
Landratsamt Alb-Donau-Kreis  
Fachdienst Landwirtschaft  
Schillerstraße 30, 89077 Ulm  
Tel.: 0731/185-3090  
E-Mail: [Claus-Ulrich.Honold@alb-donau-kreis.de](mailto:Claus-Ulrich.Honold@alb-donau-kreis.de)  
[www.alb-donau-kreis.de](http://www.alb-donau-kreis.de)

---

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 14:26  
**An:** BS - Bildung und Sport (Stadt Ulm) <[BS@ulm.de](mailto:BS@ulm.de)>; [kanalauskunft@ebu-ulm.de](mailto:kanalauskunft@ebu-ulm.de); FW - Feuerwehr / Sekretariat (Stadt Ulm) <[Feuerwehr@ulm.de](mailto:Feuerwehr@ulm.de)>; FW - Feuerwehr / Vorbeugender Brandschutz (Stadt Ulm) <[feuerwehr-vb@ulm.de](mailto:feuerwehr-vb@ulm.de)>; LI - Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Stadt Ulm) <[Liegenschaften@ulm.de](mailto:Liegenschaften@ulm.de)>; GM - Gebäudemanagement (Stadt Ulm) <[GM@ulm.de](mailto:GM@ulm.de)>; Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) <[U.Willmann@ulm.de](mailto:U.Willmann@ulm.de)>; VGV - Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung (Stadt Ulm) <[vgv@ulm.de](mailto:vgv@ulm.de)>; Ortsverwaltung Unterweiler (Stadt Ulm) <[ov-uw@ulm.de](mailto:ov-uw@ulm.de)>; [impressum.brief@deutschepost.de](mailto:impressum.brief@deutschepost.de); [T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de);

[Ulm@kvz.drs.de](mailto:Ulm@kvz.drs.de); BM 3 - Bürgermeister (Stadt Ulm) <[bm3@ulm.de](mailto:bm3@ulm.de)>; [Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de); [bauleitplanung@rpt.bwl.de](mailto:bauleitplanung@rpt.bwl.de); [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de); [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de); [hartmut.geiger@rpt.bwl.de](mailto:hartmut.geiger@rpt.bwl.de); [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de); [koordination@ulm-netze.de](mailto:koordination@ulm-netze.de); [Karin.Mack@swu.de](mailto:Karin.Mack@swu.de); SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) <[umweltrecht@ulm.de](mailto:umweltrecht@ulm.de)>; LI F - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung/Team Forstwirtschaft (Stadt Ulm) <[forst@ulm.de](mailto:forst@ulm.de)>; [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com); Landwirtschaft <[Landwirtschaft@alb-donau-kreis.de](mailto:Landwirtschaft@alb-donau-kreis.de)>  
**Betreff:** Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 20.06.2023.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf bis spätestens 01.09.2023.

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Planunterlagen können auch im Internet, unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Heck

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Bürger-Service Bauen  
Münchner Str. 2, 89073 Ulm  
Tel.: 0731 /161-6999  
Fax.: 0731/161-6130  
[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89018 Ulm

per E-Mail an  
[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)  
(Stadt Ulm, Stadtplanung, Umwelt und  
Baurecht)

nachrichtlich  
[Thomas.Bidmon@alb-donau-kreis.de](mailto:Thomas.Bidmon@alb-donau-kreis.de)  
(FD 22)

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Andrea Scholz**

Landwirtschaft

Zimmer 3C-16

**Telefon: 0731 185-1673**

Telefax 1: 0731 185221673

Telefax 2: 0731 185-3099

E-Mail:

[andrea.scholz@alb-donau-kreis.de](mailto:andrea.scholz@alb-donau-kreis.de)

Unser Aktenzeichen:

22-621.4 Scho

14. August 2023

**Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße" in  
Unterweiler, Ihre E-Mail vom 28. Juli 2023, Planunterlagen 20.06.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG zu prüfen. Aus aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen sind im Plangebiet keine, als belästigend zu beurteilende, Geruchsimmissionen vorhanden (TA-Luft, Anhang 7, Nr. 3.1).

Allerdings sind bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen auch die baurechtlich genehmigten, aber nicht mehr betriebenen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen. Das Plangebiet wurde am 10.08.2023 vor Ort besichtigt. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude befinden sich auf folgenden Grundstücken:

- FlurstNr. 42 (Kirchgasse 5),
- FlurstNr 40 (Hartstraße 1) und
- FlurstNr 2 (Alzheimer Straße 1)

Die Stallungen dieser Gebäude könnten bei einer Geruchsabschätzung zu berücksichtigen sein, wenn diese näher an den geplanten als an vorhandenen Wohnhäusern liegen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Aufgrund des hohen Alters dieser Gebäude kann in der Regel aber nicht davon ausgegangen werden, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung ohne weitere Genehmigungen rechtlich möglich ist (TA-Luft, Anhang 7, Nr. 4.2).

Deshalb wird empfohlen, mit den Eigentümern der genannten Gebäude die Aufgabe der Tierhaltung über Tierverzichtserklärungen zu vereinbaren. Alternativ kann zum Beispiel



Dienst-  
gebäude **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

die Baurechtsbehörde den aktuellen baurechtlichen Bestandschutz und ggf. in Zusammenarbeit mit anderen Behörden die Wiederaufnahmemöglichkeit der Tierhaltung ohne die Notwendigkeit zusätzlicher Genehmigungen prüfen.

**Unter den Voraussetzungen, dass Tierverzichtserklärungen für alle Tierhaltungsanlagen der Grundstücke mit den FlstNrn. 42, 40, 2 vorliegen oder hier kein entsprechender baurechtlicher Bestandschutz zu berücksichtigen ist, bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.**

Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Scholz

**Heck, Stefan (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Martin Samain <martin.samain@rvdi.de>  
**Gesendet:** Montag, 14. August 2023 09:28  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** AW: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"  
**Anlagen:** 2023-08-14 BP Kirchgasse - Hartstraße Ulm.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügte Stellungnahme erhalten Sie mit der Bitte um Kenntnisnahme. Der Versand erfolgt ausschließlich digital.

Mit freundlichen Grüßen  
Martin Samain

--

Dipl. Geogr. Martin Samain  
stv. Verbandsdirektor  
Regionalverband Donau-Iller  
Schwambergerstr. 35  
89073 Ulm  
Telefon: +49 (0)731/17608-17  
Fax: +49 (0)731/17608-3917  
E-Mail: [martin.samain@rvdi.de](mailto:martin.samain@rvdi.de)  
Internet: [www.rvdi.de](http://www.rvdi.de)

---

**Von:** Riethe <markus.riethe@rvdi.de>  
**Gesendet:** Montag, 31. Juli 2023 10:41  
**An:** Martin Samain <martin.samain@rvdi.de>  
**Betreff:** WG: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Beste Grüße

Dipl. Geogr. Markus Riethe  
Verbandsdirektor

Regionalverband Donau-Iller  
Schwambergerstraße 35  
89073 Ulm

Tel.: +49 (0)731/17608-0  
Fax: +49(0)731/1760833

E-Mail: [markus.riethe@rvdi.de](mailto:markus.riethe@rvdi.de)

---

**Von:** Alexander Valtingojer **Im Auftrag von** Sekretariat  
**Gesendet:** Montag, 31. Juli 2023 07:33  
**An:** Riethe  
**Betreff:** WG: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Valtingojer  
Sekretariat

Regionalverband Donau-Iller  
Schwambergerstr. 35  
89073 Ulm  
Telefon: +49 (0)731/17608-11  
Fax: +49 (0)731/17608-33  
E-Mail: [alexander.valtingojer@rvdi.de](mailto:alexander.valtingojer@rvdi.de)  
Internet: [www.rvdi.de](http://www.rvdi.de)

---

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 14:26  
**An:** BS - Bildung und Sport (Stadt Ulm) <[BS@ulm.de](mailto:BS@ulm.de)>; [kanal Auskunft@ebu-ulm.de](mailto:kanal Auskunft@ebu-ulm.de); FW - Feuerwehr / Sekretariat (Stadt Ulm) <[Feuerwehr@ulm.de](mailto:Feuerwehr@ulm.de)>; FW - Feuerwehr / Vorbeugender Brandschutz (Stadt Ulm) <[feuerwehr-vb@ulm.de](mailto:feuerwehr-vb@ulm.de)>; LI - Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Stadt Ulm) <[Liegenschaften@ulm.de](mailto:Liegenschaften@ulm.de)>; GM - Gebäudemanagement (Stadt Ulm) <[GM@ulm.de](mailto:GM@ulm.de)>; Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) <[U.Willmann@ulm.de](mailto:U.Willmann@ulm.de)>; VGV - Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung (Stadt Ulm) <[vgv@ulm.de](mailto:vgv@ulm.de)>; Ortsverwaltung Unterweiler (Stadt Ulm) <[ov-uw@ulm.de](mailto:ov-uw@ulm.de)>; [impressum.brief@deutschepost.de](mailto:impressum.brief@deutschepost.de); [T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de); [Ulm@kvz.drs.de](mailto:Ulm@kvz.drs.de); BM 3 - Bürgermeister (Stadt Ulm) <[bm3@ulm.de](mailto:bm3@ulm.de)>; [Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de); [bauleitplanung@rpt.bwl.de](mailto:bauleitplanung@rpt.bwl.de); [ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de); [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de); [hartmut.geiger@rpt.bwl.de](mailto:hartmut.geiger@rpt.bwl.de); Sekretariat <[sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de)>; [koordination@ulm-netze.de](mailto:koordination@ulm-netze.de); [Karin.Mack@swu.de](mailto:Karin.Mack@swu.de); SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) <[umweltrecht@ulm.de](mailto:umweltrecht@ulm.de)>; LI F - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung/Team Forstwirtschaft (Stadt Ulm) <[forst@ulm.de](mailto:forst@ulm.de)>; [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com); [landwirtschaft@alb-donau-kreis.de](mailto:landwirtschaft@alb-donau-kreis.de)  
**Betreff:** Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 20.06.2023.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf **bis spätestens 01.09.2023**.

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Planunterlagen können auch im Internet, unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Heck

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Bürger-Service Bauen  
Münchner Str. 2, 89073 Ulm  
Tel.: 0731 /161-6999  
Fax.: 0731/161-6130  
[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm  
SUB - Bürger-Service Bauen  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm  
per E-Mail

Telefon: 0731 / 17608-17  
Telefax: 0731 / 17608-3917  
E-Mail: martin.samain@rvdi.de  
Homepage: www.rvdi.de  
*Ihr Aktenzeichen:* –  
*Ihr Schreiben vom:* 28.07.2023  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 14.08.2023

## Bebauungsplan "Kirchgasse - Hartstraße", Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,  
regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht entgegen. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Samain  
stv. Verbandsdirektor

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

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** Poppe, Dragica (RPF) <dragica.poppe@rpf.bwl.de> im Auftrag von  
Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>  
**Gesendet:** Montag, 14. August 2023 13:47  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** 91-2511 // 23-03498 Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans  
"Kirchgasse - Hartstraße", Stadt Ulm  
**Anlagen:** 2023003498\_2511\_Geh\_lvn.pdf; 2022\_06  
\_rpf\_lgrb\_merkblatt\_toeb\_stellungnahmen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von Frau Gehring-Krso übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.

Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches als Anlage beigefügt ist.

### Achtung!

Aufgrund verschärfter E-Mail-Sicherheitsbestimmungen empfängt das Regierungspräsidium Freiburg keine älteren Office-Formate (z. B. .doc / .xls) oder mit Passwort geschützten Dateiarhive (z. B. .zip) mehr. Ebenfalls dürfen Office-Dateien keine Makros mehr enthalten.

Senden Sie uns daher bitte ab sofort nur noch Dokumente in aktuellen Office-Formaten wie z. B. .docx oder .xlsx ohne Makros bzw. PDF-Dateien zu.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung ([abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dragica Poppe

---

Regierungspräsidium Freiburg  
Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Referat 91 - Geowissenschaftliches Landesservicezentrum  
Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.  
Telefon : +49761 208-3000  
[abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de)  
<http://www.lgrb-bw.de>  
<http://www.rp-freiburg.de>

Die Informationen bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) können unserer Homepage entnommen werden: <https://lgrb-bw.de/datenschutz/>

**Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist.**

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 14.08.2023  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 23-03498

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

#### **Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben vom 28.07.2023

Anhörungsfrist 01.09.2023

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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 Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **Boden**

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

## **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

## **Grundwasser**

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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

## **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

## **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

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](mailto: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 (GeoIDG) 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](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](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](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](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](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](mailto: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](https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf)

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

**Heck, Stefan (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Roth, Conny (Stadt Ulm)  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. August 2023 08:26  
**An:** Doris.Schmid@rps.bwl.de  
**Cc:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** AW: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Frau Schmid,

leider können wir Ihnen keine Fristverlängerung ermöglichen, da es sich um eine öffentliche Auslegung handelt, die am 01.09.23 endet.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen  
Conny Roth

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Abteilung Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Tel.: 0731/161-6163 Mo/Do vormittags, Mi ganztägig  
Fax: 0731/161-1630  
[c.roth@ulm.de](mailto:c.roth@ulm.de)

---

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 10:46  
**An:** Roth, Conny (Stadt Ulm) <[C.Roth@ulm.de](mailto:C.Roth@ulm.de)>  
**Betreff:** WG: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Hallo Conny,

gerne möchte ich Dir untenstehende Nachricht zur Prüfung weiterleiten.

Soll eine Fristverlängerung gewährt werden?

Vielen Dank und beste Grüße  
Stefan

SUB I - BSB  
Tel.: 0731 /161-6991  
Fax.: 0731/161-6130  
[s.heck@ulm.de](mailto:s.heck@ulm.de)

---

**Von:** Schmid, Dr. Doris (RPS) <[Doris.Schmid@rps.bwl.de](mailto:Doris.Schmid@rps.bwl.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 10:21

**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>

**Betreff:** AW: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrter Herr Heck,

Sie hatten das Landesamt für Denkmalpflege an oben genanntem Bebauungsplanverfahren beteiligt. Urlaubsbedingt bitten wir, die Frist bis zum 11.09. 2023 zu verlängern und dies, sofern eine Verlängerung möglich ist, zu bestätigen. Vielen Dank für Ihr Entgegenkommen.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Schmid

*Dr. Doris Schmid*

*Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie*

*Landesamt für Denkmalpflege*

*im Regierungspräsidium Stuttgart*

*Ref. 84.2 Operative Archäologie*

*Alexanderstraße 48*

*72072 Tübingen*

*Tel. 07071/757-2415*

*Informationen zum Datenschutz, insbesondere zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO bzw. Art. 14 DSGVO im Falle der Erhebung personenbezogener Daten, finden Sie unter: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutz/>*

---

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)>

**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 14:26

**An:** BS - Bildung und Sport (Stadt Ulm) <[BS@ulm.de](mailto:BS@ulm.de)>; [kanal Auskunft@ebu-ulm.de](mailto:kanal Auskunft@ebu-ulm.de); FW - Feuerwehr / Sekretariat (Stadt Ulm) <[Feuerwehr@ulm.de](mailto:Feuerwehr@ulm.de)>; FW - Feuerwehr / Vorbeugender Brandschutz (Stadt Ulm) <[feuerwehr-vb@ulm.de](mailto:feuerwehr-vb@ulm.de)>; LI - Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Stadt Ulm) <[Liegenschaften@ulm.de](mailto:Liegenschaften@ulm.de)>; GM - Gebäudemanagement (Stadt Ulm) <[GM@ulm.de](mailto:GM@ulm.de)>; Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) <[U.Willmann@ulm.de](mailto:U.Willmann@ulm.de)>; VGV - Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung (Stadt Ulm) <[vgv@ulm.de](mailto:vgv@ulm.de)>; Ortsverwaltung Unterweiler (Stadt Ulm) <[ov-uw@ulm.de](mailto:ov-uw@ulm.de)>; [impressum.brief@deutschepost.de](mailto:impressum.brief@deutschepost.de); [T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de); [Ulm@kvz.drs.de](mailto:Ulm@kvz.drs.de); BM 3 - Bürgermeister (Stadt Ulm) <[bm3@ulm.de](mailto:bm3@ulm.de)>; [Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de); FPT Bauleitplanung (RPT) <[Bauleitplanung@rpt.bwl.de](mailto:Bauleitplanung@rpt.bwl.de)>; FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <[ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de](mailto:ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de)>; Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <[abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de)>; Geiger, Hartmut (RPT) <[Hartmut.Geiger@rpt.bwl.de](mailto:Hartmut.Geiger@rpt.bwl.de)>; [sekretariat@rvdi.de](mailto:sekretariat@rvdi.de); [koordination@ulm-netze.de](mailto:koordination@ulm-netze.de); [Karin.Mack@swu.de](mailto:Karin.Mack@swu.de); SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) <[umweltrecht@ulm.de](mailto:umweltrecht@ulm.de)>; UFB, SK ULM (RPF) <[forst@ulm.de](mailto:forst@ulm.de)>; [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com); Landwirtschaft (LRA Alb-Donau-Kreis) <[Landwirtschaft@alb-donau-kreis.de](mailto:Landwirtschaft@alb-donau-kreis.de)>

**Betreff:** Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Es gelten der Entwurf des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 20.06.2023.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werden aufgrund der Planung die von Ihnen zu vertretenden öffentlichen Belange berührt, bitten wir um Ihre Stellungnahme zu dem Vorentwurf bis **spätestens 01.09.2023**.

Sollte uns bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Zweck der Stellungnahme ist, der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Ferner soll sie Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung geben, wenn diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

Die Planunterlagen können auch im Internet, unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Stefan Heck

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Bürger-Service Bauen  
Münchner Str. 2, 89073 Ulm  
Tel.: 0731 /161-6999  
Fax.: 0731/161-6130  
[buergerservice-bauen@ulm.de](mailto:buergerservice-bauen@ulm.de)

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** B.Beck@telekom.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 24. August 2023 09:45  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Ulm BebPI Kirchgasse-Hartstraße | Südwest22\_2023\_60082  
**Anlagen:** Lap Ulm BebPI Kirchgasse-Hartstraße.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.

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](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.**



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Aug. 2023					
HAL	I	II	III	IV	V
ZdA					

Anlage 6.10 zu GD 356/23

St. Martin Schloßstraße 44, 89079 Ulm-Wiblingen

Ulm-Wiblingen, den 23.08.2023

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Bürgerservice Bauen  
Herrn Stefan Heck  
Münchner Str. 2

Kath. Pfarramt St. Martin  
Schloßstr. 44  
89079 Ulm-Wiblingen  
Tel. 0731/41223  
Fax 0731/45085  
Mail. [StMartin.Ulm@drs.de](mailto:StMartin.Ulm@drs.de)  
Homepage: [www.ulm-Basilika.de](http://www.ulm-Basilika.de)

89073 Ulm

Bearbeiter/in: Frau Laib

## Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kirchgasse – Hartstraße“ und Neubau Ortsverwaltung Unterweiler

Sehr geehrter Herr Heck, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit der Einsichtnahme der Bauunterlagen vom Bebauungsplan „Kirchgasse – Hartstr.“ und Neubau der Ortsverwaltung Unterweiler am Freitag, 18.08.2023 und für das freundliche Telefonat heute mit Frau Conny Roth.

Anbei gebe ich nochmals die Stellungnahme der Kirchengemeinde St. Martin mit St. Anton, Wiblingen, als direkter Nachbar ab, die ich schon im Rahmen der Einsichtnahme im Februar 2022 im Blick auf den Neubau gegeben habe. Die Planung für den Neubau ist ja weiterhin unverändert.

Aus der Sicht der Kath. Kirchengem. St. Martin mit St. Anton möchten wir folgende Dinge anmerken:

### 1. Glockengeläut und Stundenschlag

Die Kath. Kirchen St. Antonius wurde schon im Jahr 1551 erbaut und steht seit mehreren Hundert Jahren im Zentrum von Unterweiler. Uns ist wichtig, dass das liturgische Glockengeläut und der Stundenschlag weiter möglich sind. Daher sollte in den Mietverträgen darauf hingewiesen werden, dass in direkter Nachbarschaft die Kirche mit Glockengeläut steht und das dieses dazugehört.

### 2. Stellplätze

Wir feiern in der Kirche St. Anton regelmäßig (sonntags, werktags und an Feiertagen) Gottesdienste. Besucher haben bis jetzt die Möglichkeit die Stellplätze vor der Ortsverwaltung zu nutzen. Da wegen des Busverkehrs ein Parken in der Hartstr. wegen Halteverbot nicht mehr möglich ist, bitte wir dafür Sorge zu tragen, dass Kirchenbesucher auch weiterhin im Umfeld der Kirche parken können und ein Parkchaos vermieden wird.

### 3. Wohnungszuschnitte

Aus den Plänen ist ersichtlich, dass 2 Wohnungen mit den Schlafzimmern direkt Richtung Kirche und Turm liegen und dadurch auch in direkter Nachbarschaft des Jugendhauses. Bei den Zuschnitten der beiden Wohnungen wäre die Lage des Schlafzimmers zu prüfen, ob eine Planung mehr ins Hausinnere möglich ist.

#### 4. Jugendhaus

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und Ortsverwaltung befindet sich das Jugendhaus in dem wir aktive Jugendarbeit betreiben und weiterhin Jugendlichen einen Raum zum Treffen bieten möchten.

Wir bitten diese Punkte zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrich Kloos  
Pfarrer



Klaus Ungerer  
Gewählter Vorsitzender

## Heck, Stefan (Stadt Ulm)

---

**Von:** Schmid, Dr. Doris (RPS) <Doris.Schmid@rps.bwl.de> im Auftrag von FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS) <ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Montag, 28. August 2023 08:40  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** UL(S), Ulm, Unterweiler, BPL "Kirchgasse - Hartstraße"  
**Anlagen:** ADABweb-Kartenexport.jpg; STN\_RPS\_LAD.docx

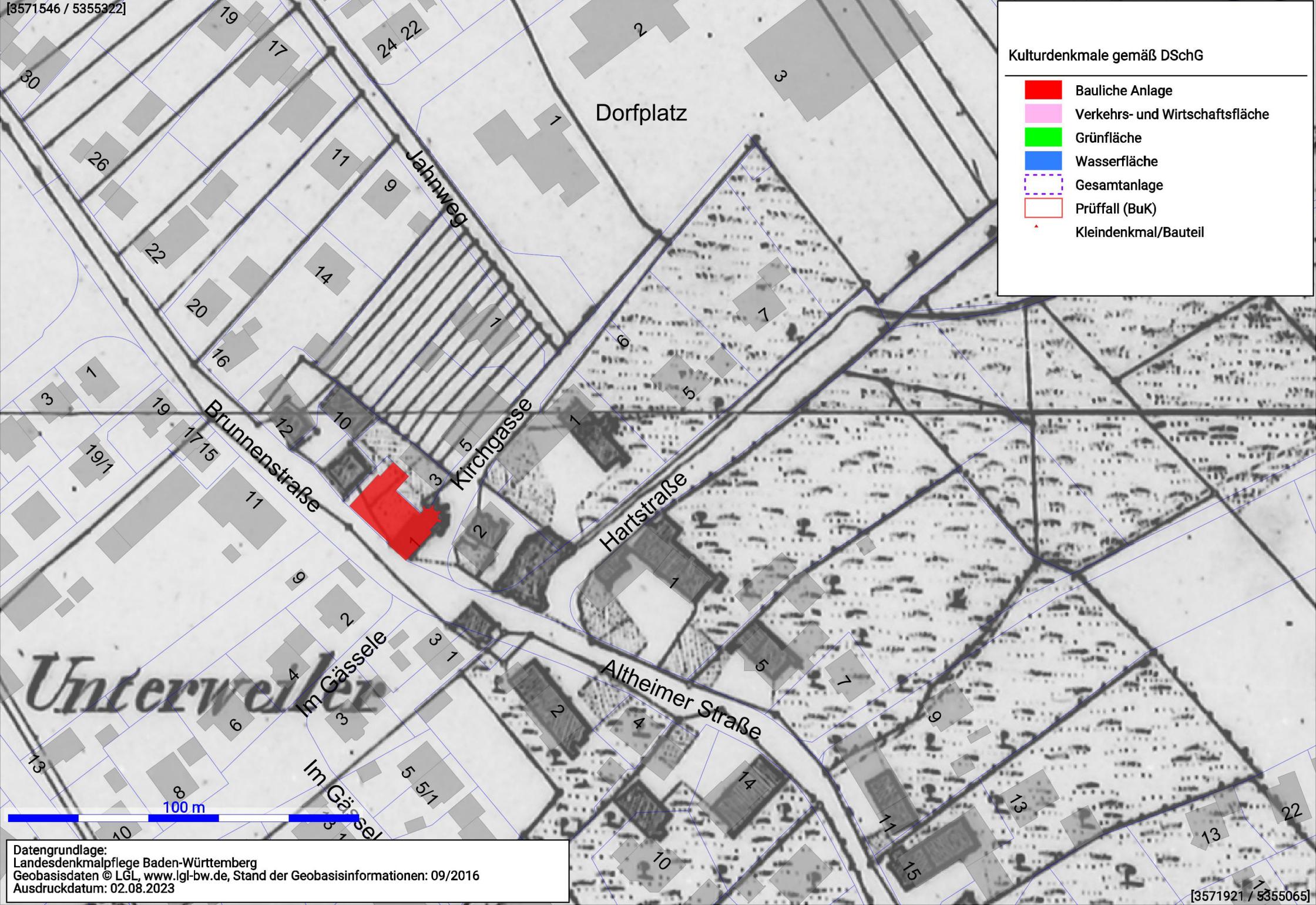
**Kategorien:** in Bearbeitung Heck

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren. Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Doris Schmid

*Dr. Doris Schmid  
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Operative Archäologie  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/757-2415*

*Informationen zum Datenschutz, insbesondere zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO bzw. Art. 14 DSGVO im Falle der Erhebung personenbezogener Daten, finden Sie unter: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutz/>*



**Kulturdenkmale gemäß DSchG**

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüffall (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

100 m

Datengrundlage:  
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016  
 Ausdruckdatum: 02.08.2023



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Datum 28.08.2023

Name Wolfgang Thiem

Durchwahl 07071 757-2473

Aktenzeichen RPS83-1-255-9/365/2  
(Bitte bei Antwort angeben)

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

 UL(S), Ulm, Unterweiler, BPL "Kirchgasse - Hartstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Heck,

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Unmittelbar neben dem neu geplanten Rathaus befindet sich die katholische Filialkirche Sankt Anton. Die relativ kleine, im Kern aber noch frühneuzeitliche Kirche stellt ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG dar, genießt daher dem Umgebungsschutz, und wurde 1956 um einen ebenfalls inzwischen denkmalgeschützten Gemeinderaum erweitert.

Es besteht die Befürchtung, dass durch die neuen Festsetzungen für das Rathaus (statt zweigeschossig nun dreigeschossig, verdoppelte Grundfläche) ein so großes und dominantes Gebäude entstehen wird, dass die geschützte Umgebung der Kirche dadurch erheblich beeinträchtigt wird. Gerade an dieser städtebaulich sensiblen Stelle in der Blickachse der Alheimer Straße zur Kirche würde der Baukörper die angestammte Wirkung der Kirche erheblich mindern. Wir tragen daher vorsorglich erhebliche Bedenken gegen die Festsetzungen im Bereich des geplanten Rathauses vor. Es wird angeregt, die Festsetzungen (Platzierung, Volumina, etc.) des geplanten

Rathauses so zu modifizieren, dass die Kirche ihre städtebauliche Wirkung weiterhin bewahren kann.

Leider war es urlaubs- und ferienbedingt nicht möglich die Situation vor Ort in Augenschein zu nehmen. Daher ist nicht gänzlich auszuschließen, dass wir nach einer nach wie vor geplanten Ortsbesichtigung unsere erheblichen Bedenken zurückstellen könnten.

## 2. Archäologische Denkmalpflege:

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege bitten wir um Übernahme und Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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](mailto:TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de) zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

**HAGEN-KOLLEGEN** Rechtsanwälte · Frauengraben 12 · 89073 Ulm

Per beA  
Stadt Ulm  
- SUB 5 -  
Münchner Strasse 2

Frauengraben 12  
89073 Ulm

Tel. 0731 67080  
Fax 0731 67079

info@hagen-kollegen.de  
www.hagen-kollegen.de

890739 Ulm

Aktenzeichen 8532/23  
Ihr Zeichen

21.08.2023/Ha/-01

**Bebauungsplan Kirchgasse-Hartstraße, Unterweiler**

**Einwendungsschrift**

Unter Bezugnahme auf die beigelegte Vollmacht erhebe ich namens und im Auftrag

**des Herrn Martin Mack, Hartstrasse 3, 89079 Ulm**

**Einwendungen.**

## Begründung:

- 01 Der Bebauungsplan überschneidet sich mit dem bestehenden Bebauungsplan „Sebaldweg – Jahnweg – Hartstraße“. Im Umgriff dieses Bebauungsplans darf die überbaubare Grundfläche lediglich 0,4 der maßgeblichen Grundstücksfläche und die Geschossfläche maximal 0,8 betragen. Es sind innerhalb dieses Plangebiets nur 2-geschossige und teilweise auch nur eingeschossige Vorhaben zulässig. Die Umgebungsbebauung ist auch außerhalb des Plangebiets durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt.
- 02 Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird nunmehr teilweise eine 3-geschossige Bebauung, teilweise eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Die hinsichtlich des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzten Teilbereiche sind durch eine Knödellinie voneinander getrennt. Die überbaubaren Grundstücksfläche wird als Fläche in Quadratmeter von 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> festgesetzt, ohne Bezug zur tatsächlichen Grundstücksgröße.
- 03 Die Festsetzungen bezüglich der Anzahl der zulässigen Geschosse und bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche sind unbestimmt. Die Trennung der Flächen, auf denen eine dreigeschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde von den Flächen, auf denen eine 2-geschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt ist, ist nicht eindeutig. Auf den durch die Knödellinie abgetrennten Flächen nordwestlich und südwestlich hiervon ist sowohl eine dreigeschossige Bebauung mit einer überbaubaren Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>, als auch eine zweigeschossige Bebauung mit einer überbaubaren Fläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Lediglich bei der östlich der Knödellinie liegenden Flächen ist die Nutzungsschablone eindeutig.
- 04 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verstößt gegen die in § 17 BauNVO für Dorfgebiete festgesetzte Obergrenze. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets können ohne weiteres so geteilt werden, dass Grundstücke mit 200 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> fast vollständig überbaut werden können. Dies ist auch innerhalb der

- Baufenster möglich. Es können dann im nördlichen Bereich des Plangebiets städtebaulich nicht gewünschte Freiflächen außerhalb den festgesetzten Baulinien entstehen, die dem Planungskonzept einer harmonischen Bebauung entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands im Ortskern Unterweiler <Z. 5.1 der Planbegründung> zuwiderlaufen. Dies ist Folge der unbestimmten und teilweise widersprüchlichen Festsetzungen zum Maß der Bebauung.
- 05 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Quadratmeter ohne Bezug zur tatsächlichen Grundstücksgröße wird auch der Gleichheitsgrundsatz verletzt. Durch Grundstücksteilungen können Grundstücke so zugeschnitten werden, dass diese nahezu vollständig überbaut werden können. Dadurch entstehen im gleichen Plangebiet Grundstücke mit unterschiedlichen GRZ. Dies wiederum widerspricht dem städtebaulichen Planungskonzept, wonach der vorhandene Gebäudebestand maßgeblich ist. Dasselbe gilt für die Festsetzung einer 3 geschossigen Bauweise in einem Teilbereich. Da in der Umgebungsbebauung keine 3-geschossigen Gebäude vorhanden sind, widerspricht auch diese Festsetzung dem in Ziff. 5.1 der Planbegründung dargelegten Planungskonzept, und dazuhin außerdem dem Gleichheitsgrundsatz. Städtebauliche Gründe für die unterschiedliche Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Geschosse erschließt sich aus der Begründung nicht.
- 06 Verkehrsflächen und Stellplätze wurden nicht festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan soll aber die Nutzung des Flurstücks Kirchgasse 2 sowohl als Verwaltungsgebäude als auch der Unterbringung von 7 Wohnungen ermöglicht werden. <Z. 6.4 der Planbegründung>. Hierzu wäre es aber im Hinblick auf die Vermeidung von Konflikten für die städtebauliche Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich, dass Parkflächen für die Besucher des Bürgersaals und des Sitzungssaals sowie der Beschäftigten in der Verwaltung und der Bewohner der Wohnungen festgesetzt werden.
- 07 Entgegen der im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigenden gesetzlichen Vorgabe in § 37 Abs. 5 Nr.1 LBO soll kein einziger Stellplatz auf dem Baugrundstück errichtet werden. Aufgrund den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist dies auch gar nicht mehr möglich. Nach § 37 Abs. 1 S. 1 LBO ist pro Wohnung ein Stellplatz notwendig. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr

und Infrastruktur vom 1.7.2015 sind für Versammlungsstätten mindestens 1 Stellplatz für 4-8 Besucherplätze notwendig. Nachdem die Ortsverwaltung ebenfalls in dem Gebäude untergebracht werden soll, sind mindestens 2 weitere Stellplätze für die Ortsverwaltung notwendig. Hinzu kommen mindestens 2 Stellplätze für Besucher der Ortsverwaltung. Bei dem Bürgersaal ist die nach dem Versammlungsrecht zulässige Belegung für die Berechnung der Stellplätze maßgeblich. Davon ausgehend, dass in dem Bürgersaal eine Belegung mit bis zu 50 Personen zulässig ist, löst dies bei der Notwendigkeit von 1 Stellplatz für 6 Besucher die Notwendigkeit von mindestens weiteren 8 Stellplätzen aus. Insgesamt sind demnach bei der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung allein für dieses Grundstück 19 Stellplätze notwendig, die allesamt auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssten. Eine Festsetzung von Parkflächen erfolgt jedoch nicht.

- 08 Bei Verwirklichung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung löst diese Verkehrskonflikte durch an- und abfahrenden Besucherverkehr und dem damit verbundenen Parkplatzsuchverkehr aus. Es ist deswegen bei einer Planverwirklichung mit Parkplatzsuchverkehr entlang der Hauptstraße und entlang der Kirchgasse zu rechnen, verbunden mit Verkehrsbehinderungen und Behinderungen bei der Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken der umliegenden Bewohner.
- 09 Die Planung löst nicht die mit der zu erwartenden Verkehrsbelastung entstehenden Konflikte, sondern schafft diese erst. Die Planung dient demzufolge nicht der Konfliktbewältigung, sondern verursacht Konflikte. Dies führt dazu, dass wegen den fehlenden Festsetzungen zum ruhenden Verkehr und den fehlenden Flächen zur Schaffung von Stellplätzen auf dem Grundstück, auf dem das neue Rathaus errichtet werden soll, der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist. Eine Baugenehmigung für das beabsichtigte Vorhaben auf dem Grundstück Kirchgasse 2 könnte dann wegen den fehlenden Stellplätzen gar nicht erteilt werden. Dadurch entfällt auch die städtebaulichen Erforderlichkeit für diese Planung<VGH BW – 24.6.2021 – 8 S 1928/19 – juris>.

- 10 Der bei Verwirklichung des Planungskonzepts durch den Verkehr ausgelöste Konflikt bleibt im Ergebnis ungelöst bzw. wird auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben.  
Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt jedoch, dass der Bebauungsplan die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben <BVerwG, Beschluss vom 14. 07. 1994 – 4 NB 25.94>.
- 11 Löst der Bebauungsplan – wie vorliegend – den von ihm aufgeworfenen Konflikt nicht, obwohl ein Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Ein solcher Abwägungsfehler wird grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. Ein unwirksamer Bebauungsplan kann aber in Bezug auf das Rücksichtnahmegebot keine Sperrwirkung erzeugen. Es kommt dann darauf an, ob infolge der Unwirksamkeit des Bebauungsplans der frühere Bebauungsplan wieder Geltung beansprucht und ob dieser in Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme in der konkreten Situation Sperrwirkung entfaltet.
- 12 Eine Abwägung hinsichtlich der mit der Planverwirklichung ausgelösten Verletzung des Rücksichtnahmegebots, nach Maßgabe der vom BVerwG entwickelten Grundsätze <z. B. BVerwG, Urt. vom 29. 11. 2012 – 4 C 8.11 , BVerwGE 145, Rn.16>, erfolgte nicht, obwohl dieser Konflikt schon allein aufgrund des laufenden Baugenehmigungsverfahrens offensichtlich ist.
- 13 Die Planänderung dient erkennbar der Schaffung einer Rechtsgrundlage für den beabsichtigten Neubau eines Rathauses der Ortsverwaltung mit Bürgersaal und 7 Wohnungen auf dem Grundstück Kirchgasse 2. Dies ist jedoch ohne Verletzung des bei der Planung abzuwägenden Rücksichtnahmegebots nicht möglich. Das Grundstück ist für die Errichtung eines neuen Rathauses der Ortsverwaltung mit Bürgersaal und 7 Wohnungen nicht geeignet und wird auch nicht durch die

beabsichtigte Planänderung geeigneter um die beabsichtigten Nutzungen konfliktfrei verwirklichen zu können.

In die Abwägung wurde bisher dieser offensichtliche Konflikt nicht eingestellt.



- Dr. Hagen  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht

Anlage: Vollmacht

# Prüfvermerk vom 21.08.2023, 11:45:16

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

## Angaben zur Nachricht:

### Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Anwaltspostfach.

Eingangszeitpunkt: 21.08.2023, 11:31:41  
Absender: Othmar Hagen  
Nutzer-ID des Absenders: DE.BRAK.9c251647-6141-4b92-97c0-fd1c783f3857.b2e1  
Aktenzeichen des Absenders: 8532/23

Empfänger: Stadt Ulm, Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Aktenzeichen des Empfängers: Bebauungsplan Kirchgasse-Hartstraße, Unterweiler

Betreff der Nachricht: Mack ./ Stadt Ulm  
Text der Nachricht:  
Nachrichtenkennzeichen: Intm\_BW\_16926103002961333573785685950489

## Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
20230821-01.pdf	pdf	ja	Othmar Hagen (5665226663932641590)		21.08.2023, 11:30:33	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
Vollmacht.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

8532/23

Zustellungen werden nur an die  
bevollmächtigten Rechtsanwälte erbeten !

### V o l l m a c h t

Herrn Rechtsanwalt  
in Kanzlei

Dr. Othmar Hagen

**HAGEN - KOLLEGEN**  
Frauengraben 12, 89073 Ulm

wird hiermit in Sachen

**Mack Martin .I. Stadt Ulm**  
wg. *Bebauungsplan Kirchgasse*

Vollmacht erteilt

1. zur außergerichtlichen und gerichtlichen Vertretung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen und zum Abschluss von Vergleichen.
2. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe von einseitigen Willenserklärungen (z. B. Kündigungen).
3. Die Vollmacht gilt für alle Instanzen und erstreckt sich auch auf Neben- und Folgeverfahren aller Art wie z. B. Arrest-, einstweiliges Verfügungs-, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs-, Interventions-, Zwangs-versteigerungs-, Zwangsverwaltungs- und Hinterlegungsverfahren sowie Insolvenz- und Vergleichsverfahren über das Vermögen des Gegners.

Sie umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertsachen und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattende Beträge entgegenzunehmen.

Ulm, 18.08.23  
.....  
(Ort/Datum)

  
.....  
(Mandant)

## **Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)**

---

**Von:** SUB IV - Städtebau und Baurecht (Stadt Ulm)  
**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 07:52  
**An:** Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)  
**Cc:** Roth, Conny (Stadt Ulm); Schmid, Julia (Stadt Ulm)  
**Betreff:** WG: Eingang beBPo  
**Anlagen:** Vollmacht.pdf; 20230821-01.pdf; pruefvermerk.pdf

Hallo Ümmü,

das hat mir Julia aus dem beBPo geschickt. Ist aber eigentlich für dich, da es um das B-Plan Verfahren in Unterweiler geht.

Gruß Tina

**Von:** Schmid, Julia (Stadt Ulm) <Ju.Schmid@ulm.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 22. August 2023 06:02  
**An:** SUB IV - Städtebau und Baurecht (Stadt Ulm) <sub4@ulm.de>  
**Betreff:** Eingang beBPo

Mit freundlichen Grüßen  
Julia Schmid

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen  
Bauordnungsrechtliche Verfahren, Bußgeldverfahren  
Münchner Straße 2, 89073 Ulm  
Telefon 0731/161-6073  
Fax 0731/161-806073  
mailto: [ju.schmid@ulm.de](mailto:ju.schmid@ulm.de)  
<http://www.ulm.de>  
<http://www.facebook.com/stadtulm>

"Der Umwelt zuliebe: Bitte erst denken - dann drucken"

Tanja und Michael Mack  
Hartstrasse 7  
89079 Ulm



Stadt Ulm  
-SUB5-  
Münchner Strasse 2  
89079 Ulm

Ulm, 28.08.2023

Betreff: **Einwendung** Bebauungsplan „Kirchgasse-Hartstraße“ mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes „Sebaldweg-Jahnweg-Hartstraße“. Planbereich 210 Plan 36

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir **Einwendungen** gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Kirchgasse-Hartstraße Planbereich 210 Plan Nr.36.

Wir sind direkt betroffen, da wir in Hartstraße 7 wohnen.

Begründung:

In Ihrer Begründung unter 5.1. steht „...sieht der Bebauungsplan ein zusammenhängendes Baufeld entlang der Hartstraße unter Berücksichtigung des Bestandes vor“.

Dies ist nicht der Fall, da unsere Garage zukünftig nicht mehr im Baufenster liegt. Im Gegenzug ist das Baufeld für das geplante Rathaus, bis auf die Grundstücksgrenze ausgedehnt. Mit Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs sind wir deswegen nicht einverstanden, da wir unser Grundstück ebenfalls bis zur östlichen Grundstücksgrenze nutzen möchten. Wir fühlen uns in unserem Privatrecht verletzt und nicht gleichberechtigt behandelt. Es wäre dem Bürger gegenüber nicht fair, wenn nicht dieselben Maßstäbe angelegt werden würden.

Es geht auch aus der Begründung nicht hervor, wieso das Baufeld so gesetzt wurde und ob es zukünftig für uns als direkt Betroffene baurechtliche Einschränkungen gibt für den Gebäudebestand der Garage. (Dachfenster, Gaube oder Photovoltaik).

Daher bitten wir Sie das Baufenster im östlichen Bereich zu erweitern, also entlang des Parkplatzes, so dass sich auch die Garage im Baufenster befindet.

Die Planänderung ist nur ausgelegt für den Neubau des Rathauses, für uns als Privatpersonen erkennen wir aus Ihrer Begründung keine positive Änderung.



Mit freundlichen Grüßen

Tanja und Michael Mack

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM/HR

Ulm, 01.09.2023  
Nst.: 166-3512

## SUB I – Herr Heck

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kirchgasse - Hartstraße“

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. 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.

Im Bereich des geplanten Baugebietes verläuft ein bestehender Kanal DN 400 der EBU, kommend aus dem Jahnweg, mit Anschluß an den bestehenden Kanal DN 1100 in der Hartstrasse. Dieser Kanal muss bestehen bleiben. Ist eine Umverlegung erforderlich, so hat der Verursacher die Kosten hierfür zu übernehmen. Bestandspläne können bei der EBU eingeholt 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.
- **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 Getrenntsammler- 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**.

### 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 Durchfahrthöhe 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"
- 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.



Mammel

## Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

---

**Von:** Mammel, Fritz <F.Mammel@ebu-ulm.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. September 2023 09:37  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** AW: Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße" - Stellungnahme EBU  
**Anlagen:** Stellungnahme EBU.pdf

Guten Tag Herr Heck,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der EBU.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Fritz Mammel**

Abwasser und Gewässer  
Planung und Bau

Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)  
Wichernstraße 10  
89073 Ulm

Tel: 0731 166-3512  
Fax: 0731 166-3599  
E-Mail: [f.mammel@ebu-ulm.de](mailto:f.mammel@ebu-ulm.de)  
Internet: [www.ebu-ulm.de](http://www.ebu-ulm.de)

**Bitte denken Sie an die Umwelt. Müssen Sie diese Nachricht drucken?**

Diese E-Mail (einschließlich aller Anhänge) ist nur für die genannten Empfänger und andere Personen, die ausdrücklich für den Empfang autorisiert sind, bestimmt und kann vertrauliche Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Empfänger sind, unterlassen Sie bitte das Lesen, Kopieren, die Benutzung oder Weitergabe dieser Informationen an Dritte. Bitte verständigen Sie den Absender über den irrtümlichen Erhalt dieser E-Mail. Löschen Sie bitte in jedem Falle anschließend die E-Mail und hiervon gegebenenfalls existierende Kopien. Diese Informationen können der Verschwiegenheit unterliegen oder anderweitig geschützt sein.

**Von:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>  
**Gesendet:** Freitag, 28. Juli 2023 14:26  
**An:** BS - Bildung und Sport (Stadt Ulm) <BS@ulm.de>; RB-Kanalauskunft-EBU <kanalauskunft@ebu-ulm.de>; FW - Feuerwehr / Sekretariat (Stadt Ulm) <Feuerwehr@ulm.de>; FW - Feuerwehr / Vorbeugender Brandschutz (Stadt Ulm) <feuerwehr-vb@ulm.de>; LI - Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung (Stadt Ulm) <Liegenschaften@ulm.de>; GM - Gebäudemanagement (Stadt Ulm) <GM@ulm.de>; Willmann, Ulrich (Stadt Ulm) <U.Willmann@ulm.de>; VGV - Verkehrsplanung, Grünflächen und Vermessung (Stadt Ulm) <vgv@ulm.de>; Ortsverwaltung Unterweiler (Stadt Ulm) <ov-uw@ulm.de>; impressum.brief@deutschepost.de; T-NL-Suedwest-PTI-22-Bauleitplanung@telekom.de; Ulm@kvz.drs.de; BM 3 - Bürgermeister (Stadt Ulm) <bm3@ulm.de>; Ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de; bauleitplanung@rpt.bwl.de; ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de; abteilung9@rpf.bwl.de; hartmut.geiger@rpt.bwl.de; sekretariat@rvdi.de; Koordination <Koordination@ulm-netze.de>; Mack, Karin <Karin.Mack@swu.de>; SUB V - Umweltrecht und Gewerbeaufsicht (Stadt Ulm) <umweltrecht@ulm.de>; LI F - Liegenschaften und Wirtschaftsförderung/Team Forstwirtschaft (Stadt Ulm)

## **Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)**

---

**Von:** ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. September 2023 10:56  
**An:** Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Stellungnahme OEG-6553, Vodafone West GmbH, Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: [ZentralePlanung.ND@vodafone.com](mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com)  
Vorgangsnummer: OEG-6553

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

Datum 05.09.2023

### **Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans "Kirchgasse - Hartstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.07.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

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 West GmbH  
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.