

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden **keine** Stellungnahmen vorgebracht.

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

- Deutsche Telekom
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
- Fernwärme Ulm
- Stadtwerke Ulm/Neu Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtverwaltung Ulm, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Abt. 4 Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone (ehem. Unitymedia KabelBW)
- Stadtverwaltung Ulm, Stadtentwicklung, Bau und Umwelt – Abt. 1 Feuerwehr und Katastrophenschutz

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bedürfen keiner weiteren Beteiligung (siehe frühzeitige Beteiligung):

- Terranets BW

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

- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 09.11.2023
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 09.11.2023

- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 27.10.2023
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 18.10.2023
- Polizeipräsidium Ulm

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Deutsche Telekom,</u> <u>Schreiben vom 17.10.2023 (Anlage 13.1)</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 07.06.2023 gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 16,</u> <u>Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W,</u> <u>Schreiben vom 17.10.2023 (Anlage 13.2)</u></p> <p>Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird erneut eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Stellungnahme der Stadtverwaltung bleibt unverändert: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W hat für die neu zu bebauenden Flurstücke bereits eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt (Schreiben vom 14.04.2021, Aktenzeichen 16-1115.8/ UL-3102). Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben und für die neu zu bebauenden Flurstücke die Freigabe erteilt. Der Schaffelkinger Weg ist hiervon ausgenommen und liegt am Rand eines bombardierten Bereichs (in der östlich angrenzenden Grünanlage), bleibt aber von der Planung unberührt. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen ist entsprechend angepasst bzw. ergänzt und präzisiert worden.</p>
<p><u>Vodafone (ehem. Unitymedia KabelBW),</u> <u>Schreiben vom 19.10.2023 (Anlage 13.3)</u></p> <p>Für die Interne Zuordnung und weitere Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:</p>	<p>Kenntnisnahme Geplant ist derzeit:</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wann ist der geplante Baubeginn? - Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant (Beginn Kanal, Beginn Versorgung) - Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) - Wer bebaut die geplante Fläche? - Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung? 	<ul style="list-style-type: none"> - April 2025 (BA 1) - Frühjahr 2024 - Das Plangebiet ist erschlossen; nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen ist die Stadt Ulm alleinige Eigentümerin der Verkehrsflächen - Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bonn) - 71 Wohneinheiten
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 19.10.2023 (Anlage 13.4)</u></p> <p>Neben der weiterhin gültigen Stellungnahme vom 23.06.2023 werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit, Schreiben vom 20.10.2023 (Anlage 13.5)</u></p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wir bitten, bei der Planung ausreichend Maßnahmen zum Hitze- und Lärmschutz einzuplanen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst mit dem Ingenieurbüro Heine + Jud abgestimmte Schallschutzmaßnahmen. Die geplanten Baumpflanzungen gewährleisten einen adäquaten Schutz vor Hitze.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH, Schreiben vom 02.11.2023 (Anlage 13.6)</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 07.06.2023 gilt unverändert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu Ulm, Schreiben vom 02.11.2023 (Anlage 13.7)</u></p> <p>Die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde ergänzt / angepasst:</p> <p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bestehen im Grundsatz keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Informationen werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der Planung berücksichtigt.</p>

<p>Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass im betroffenen Baufeld Versorgungsleistungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, LWL, Gas, Wasser sowie Beleuchtungskabel im Eigentum der Stadt Ulm verlaufen, sie Bestandsplan anbei.</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. Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind Versorgungsleitungen umzulegen und/oder zu sanieren und die Netzanbindung anzupassen.</p> <p>Weiterhin melden die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH den Bedarf an einer außenliegenden, freistehenden Trafostation an um eine störungsfreie Stromversorgung gewährleisten zu können. Der hierzu bereits vorgesehene Standort im Bebauungsplan ist in Ordnung.</p> <p>Die SWU Verkehr GmbH äußert folgende(n) Anmerkung / Hinweis:</p> <p>Auf dem Grundstück steht ein Fahrleitungsmast, der zwar nicht vom Gebäude, aber vom Aushub der Baugrube betroffen sein wird. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn, sobald die Bauweise bekannt ist, auf die SWU Verkehr zuzugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 13.11.2023 (Anlage 13.8)</u></p> <p>Altlasten Die Grundstücke des Bauvorhabens sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Daher bitte " Altlasten" aus der Überschrift im Bebauungsplan und der Begründung von Altlasten/Schadstoffe streichen und z.B. auf Gebäudeschadstoffe ändern.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird redaktionell angepasst.</p>

<p>Es ist zu überlegen, ob dieser Absatz bzgl. der Gebäudeschadstoffe überhaupt im Bebauungsplan aufgeführt sein muss.</p> <p>Bodenschutz Für die durchzuführenden Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8), für Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).</p> <p>Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden und zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens geltenden Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.</p> <p>Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.</p> <p>Naturschutz Zum aktuell ausgelegten Bebauungsplan- Entwurf ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes: Da es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, wird zulässigerweise auf einen Umweltbericht und Eingriffsausgleichsregelung verzichtet. Zum Planentwurf ergeben sich keine Bedenken oder wesentliche Änderungsvorschläge. Die Ergebnisse der Baumgutachten sind plausibel nachvollziehbar. Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen bewirken einen ordentlichen Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und eine gute Begrünung des Baugebiets. Die Gehölze</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis in den textlichen Festsetzungen wird redaktionell angepasst / ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

<p>dürfen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.</p> <p>Wie in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Vorhabens durch das Büro Josef Grom vom 7. Juni 2021 vorgeschlagen, kann auf eine Bestandserhebung der Nischen- und Höhlenbrüter verzichtet werden, wenn die 3 vorhandenen Nisthilfen nach der Neubebauung von einer fachkundigen Person wieder aufgehängt und zusätzlich 10 Höhlenbrüterkästen und 5 Halbhöhlenkästen an den Neubauten angebracht werden. Die Zahl der Nisthilfen für Mauersegler soll von 5 auf 10 erhöht werden. Zwei Nisthilfen für Mauersegler pro Bauwerk in direkter Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Grünbestand erscheint angemessen. Grundsätzlich werden fassadenintegrierte wartungsfreie Lösungen z.B. von Firma Schwegler oder Hasselfeldt empfohlen.</p> <p>Zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse sind zudem folgende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begleitung der Abrissarbeiten durch eine fledermauskundige ökologische Baubegleitung (ÖBB). Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Die Abrissarbeiten sind durch den Lebenszyklus der vorkommenden Arten in der Zeit von Ende September bis Mitte März vorzusehen. Verschiebungen sind der Unteren Naturschutzbehörde und der ÖBB rechtzeitig anzuzeigen. - An den östlichen Giebelwänden oder an den südlichen Fassaden sind je Gebäude 2 Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler Typ 3 FE - unter Putz, oder Schwegler Typ 1 FQ, Fa. Hasselfeldt Typ FFAK-R auf Putz) fachgerecht anzubringen. 	<p>Kenntnisnahme; der Entwurf beinhaltet eine entsprechende textlichen Festsetzung.</p> <p>Kenntnisnahme Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind 5 Nisthilfen für Mauersegler ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme; die Empfehlung wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Beabsichtigt wird eine wartungs-arme und wirtschaftliche / Lösung.</p> <p>Kenntnisnahme Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend redaktionell angepasst / ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Fortan wird eine fledermauskundige ökologische Baubegleitung vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme; die Anordnung an Giebelwänden ist nicht möglich / geplant sind Flachdächer. Durch eine Positionierung an Südfassaden können auf Höhe der Staffelgeschosse mit Terrassenbereichen ggf. Nutzungskonflikte zwischen Mensch und Tier resultieren. Die Verortung der Fledermausflachkästen soll deshalb einzelfallbezogen mit der</p>
--	--

<p>- An Bäumen in unmittelbarer Umgebung sind zudem insgesamt 2 Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen (z.B. Fa. Strobel, Flachkasten nach Dr. Nagel).</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	<p>unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Im Textteil wird festgesetzt: An jedem Baukörper ist ein Fledermausflachkasten fachgerecht anzubringen oder in die Fassade zu integrieren (insgesamt 5 Stück). An Bäumen in unmittelbarer Umgebung sind zudem insgesamt 2 Fledermausflachkasten fachgerecht anzubringen. Diese Festsetzung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 07:40
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm BebPI Römerstraße 119 - 139 | Südwest22_2023_67592

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 22 vom 07.06.2023 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Beck

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

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

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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

Heck, Stefan (Stadt Ulm)

Von: Klein, Renate (RPS) <Renate.Klein@rps.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 17. Oktober 2023 12:22
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: AW: Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"
Anlagen: Broschuere_Kampfmittelfrei_Bauen.pdf; Kostensätze und Entgelte neu KMBD ab 01.07.2020.pdf; 16_kmbd_antr_ueberpr_grundst_2023_NEU.pdf
Kategorien: in Bearbeitung Heck

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **45** Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

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

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

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Renate Klein

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: House, Ordermanagement, Vodafone Germany
<Ordermanagement.House@Vodafone.com>
Gesendet: Donnerstag, 19. Oktober 2023 09:17
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: EG-63928: Ulm, Römerstraße 119-139 - OEG-4899

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebiet „EG-63928: Ulm, Römerstraße 119-139“ erhalten.

Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben:

- Wann ist der geplante Baubeginn?
- Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger)
- Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer)
- Wer bebaut die geplante Fläche?
- Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung?

Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu. Leider konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung .

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Vielen Dank.

Herzliche Grüße



Patrick Zachler

TFHO, ZV, Sachbearbeiter:in Bausteuerung
Order Management

ordermanagement.house@vodafone.de

Vodafone West GmbH, Im Breitspiel 2-4, 69126 Heidelberg

[vodafone.de](https://www.vodafone.de)

Together we can



#SwitchToGreen

Learn how we can all use technology
to make greener choices.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 19.10.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04382

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139", Stadt Ulm,
Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm - Südwest)**

Ihr Schreiben vom 06.10.2023

Anhörungsfrist 10.11.2023

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-02528 vom 23.06.2023 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Mirsada Gehring-Krso

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Ströhle Dr., Franziska <Franziska.Stroehle@alb-donau-kreis.de>
Gesendet: Freitag, 20. Oktober 2023 10:22
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wir bitten, bei der Planung ausreichend Maßnahmen zum Hitze- und Lärmschutz einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Franziska Ströhle
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Fachdienst Gesundheit
Schillerstraße 30, 89073 Ulm
Tel.: 0731/185-1359
E-Mail: Franziska.Stroehle@alb-donau-kreis.de
www.alb-donau-kreis.de

Heck, Stefan (Stadt Ulm)

Von: Nagel Tobias <Tobias.Nagel@Fernwaerme-ulm.de>
Gesendet: Freitag, 27. Oktober 2023 10:27
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: Ruf Patrick
Betreff: WG: [ELO] WG: Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Römerstraße 119 - 139"
Anlagen: Stellungnahme B_Plan Römerstraße 119-139.pdf
Kategorien: in Bearbeitung Heck

Sehr geehrte Frau Ergün,

anbei erhalten Sie nochmals unsere Stellungnahme vom 07. Juni 2023. Zu dieser hat sich bis zum heutigen Tage nichts geändert.

Für Rückfragen stehe Ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Tobias Nagel
Vermessung

Fernwärme Ulm GmbH

Magirusstrasse 21
89077 Ulm

Telefon: 0731-3992-137
Telefax: 0731-3992-257
E-Mail: Tobias.Nagel@Fernwaerme-ulm.de
Internet: <http://www.fernwaerme-ulm.de>

Geschäftsführer:

Klaus Eder, Ulm / Michael Berger, Ulm

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm /
Andreas Mühlig, Stuttgart im Wechsel

Sitz der Gesellschaft: Ulm

Handelsregister: Amtsgericht Ulm, HRB 463

Ust.-IdNr.: DE 811 717 244

Von: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 09:42
Betreff: Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Satzung der örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten usw.) in der Zeit vom **09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023** beim Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm, Münchner Str. 2, Zimmer 0.001 während den Dienstzeiten öffentlich aus.

Die Planunterlagen können in dieser Zeit auch im Internet, unter www.ulm.de > Leben in Ulm > Bauen & Wohnen > Rund ums Bauen > Bebauungsplan > Öffentliche Auslegung, eingesehen werden.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Südwest Presse am 30.09.2023.

Es gilt der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 28.08.2023. Zum Bebauungsplanentwurf liegen eine schalltechnische Untersuchung, eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine orientierende Gebäudeschadstofferkundung, ein Baumgutachten und ein geotechnischer Bericht vor, die ebenfalls eingesehen werden können.

Sollte **bis zum 10.11.2023** von Ihnen keine Stellungnahme vorliegen, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Freundliche Grüße
Ümmü Ergün

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

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm
Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm
Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
Hr. Nagel/HAB

Durchwahl
39 92- 137

Datum
07.06.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“, Ulm

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Römerstraße 119-139“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann, wie bereits besprochen, von der Straße Allewinder Weg an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH



i.V. Patrick Ruf



i.A. Tobias Nagel


SWU Verlass dich drauf.

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

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Bürger-Service Bauen
Ümmü Ergün
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

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

**Auslegung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße
119 - 139"; Ihre E-Mail vom 06.10.2023;**

02.11.2023

 Mitglied der Kommunalen Unternehmen
www.diekommunalenunternehmen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 06.10.2023, welche wir zu o. g. Betreff erhalten haben.

Als Teil innerhalb der SWU-Unternehmen konnten wir nicht alleine zu dem Vorhaben Stellung nehmen. Aus diesem Grund haben wir Ihre E-Mail an unsere Konzernunternehmen weitergeleitet.

Ihr Anliegen wurde von der **Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH** auf eigene Belange untersucht.

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

Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass im betroffenen Baufeld Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH für Strom, LWL, Gas, Wasser sowie Beleuchtungskabel im Eigentum der Stadt Ulm verlaufen, siehe Bestandsplan anbei.

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 Umlegung.

Vor diesem Hintergrund sind Versorgungsleitungen umzulegen und/oder zu sanieren und die Netzanbindung anzupassen.

Seite 1 von 2

Weiterhin melden die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH den Bedarf an einer außenliegenden, freistehenden Trafostation an um eine störungsfreie Stromversorgung gewährleisten zu können.
Der hierzu bereits vorgesehene Standort im Bebauungsplan ist in Ordnung.

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.

Ihr Anliegen wurde von der **SWU Verkehr GmbH** auf eigene Belange untersucht.

Auf dem Grundstück steht ein Fahrleitungsmast, der zwar nicht vom Gebäude, aber vom Aushub der Baugrube betroffen sein wird. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn, sobald die Bauweise bekannt ist, auf die SWU Verkehr zuzugehen.

Vielen Dank.

Freundliche Grüße

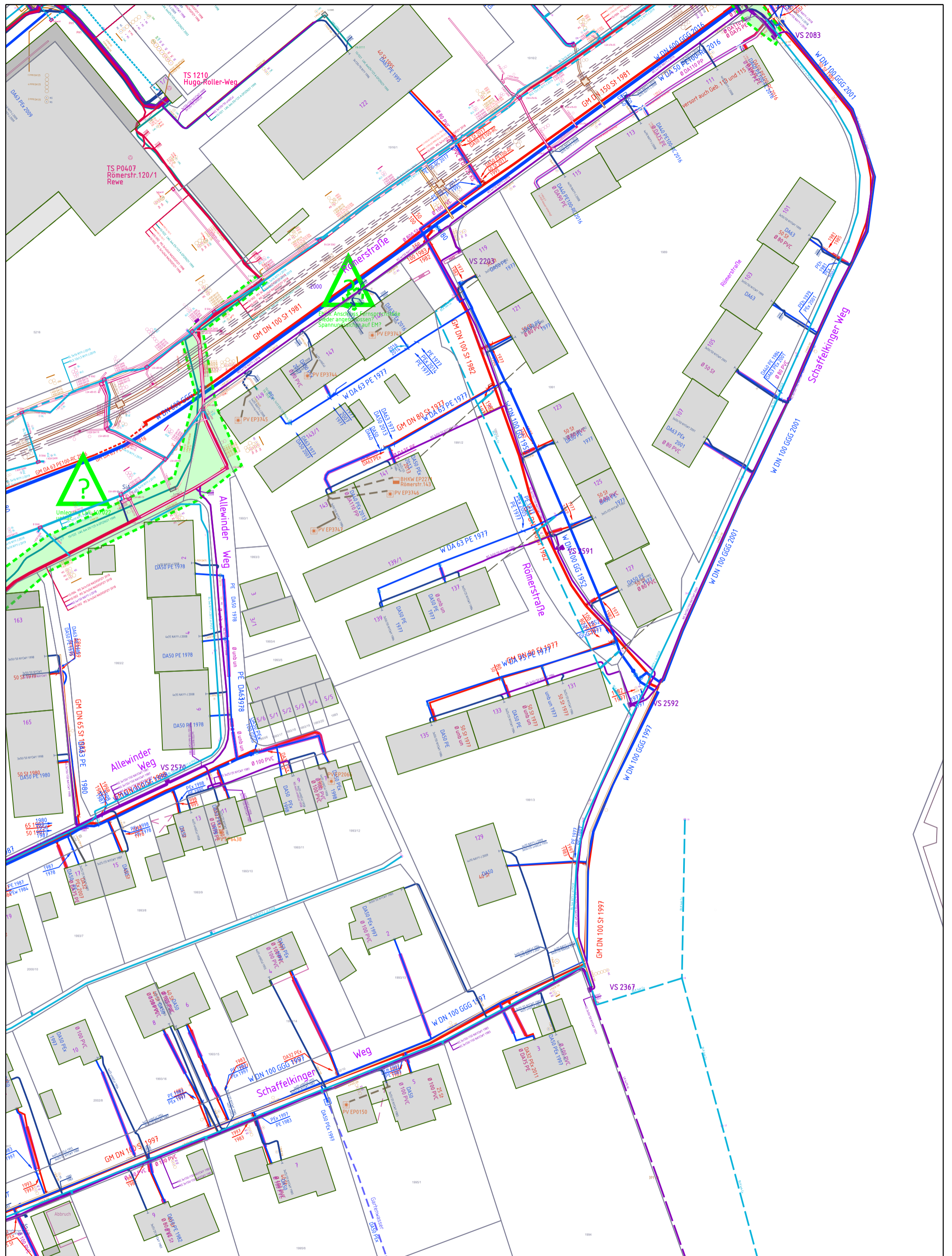
SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

i.A. Thomas Kühner


i.A. Karin Mack

Anlage:

-Bestandsplan



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2022> www.lgl-bw.de		Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2022> www.vermessung.bayern.de	
Strom/Gas/Wasser			
Ulm, Römestraße			
Layout: Standard DIN A3_HF		Darstellungsmodell:	
Name: Baier Heidi	Abt.: N112		
Datum: 09.10.2023	Uhrzeit: 08:34		
		Maßstab: 1 : 750	



SUB I

Bebauungsplan Bebauungsplan "Römerstraße 119 - 139"

Altlasten

Die Grundstücke des Bauvorhabens sind nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Daher bitte " Altlasten" aus der Überschrift im Bebauungsplan und der Begründung von Altlasten/Schadstoffe streichen und z.B. auf Gebäudeschadstoffe ändern.

Es ist zu überlegen, ob dieser Absatz bzgl. der Gebäudeschadstoffe überhaupt im Bebauungsplan aufgeführt sein muss.

Bodenschutz

Für die durchzuführenden Arbeiten am Boden im Sinne der BBodSchV sind die Anforderungen nach DIN 19639, DIN 19731 sowie DIN 18915 zu beachten. Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in eine Bodenschicht gelten die Anforderungen der aktuellen BBodSchV (§ 6, § 7 und § 8), für Materialien unter technischen Bauwerken gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden und zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens geltenden Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus die anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG vorzusehen. Für nicht vor Ort verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Verwendungsmöglichkeiten im Landschaftsbau oder bei Rekultivierungen vorzusehen.

Naturschutz

Zum aktuell ausgelegten Bebauungsplan- Entwurf ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes:

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, wird zulässigerweise auf einen Umweltbericht und Eingriffsausgleichsregelung verzichtet.

Zum Planentwurf ergeben sich keine Bedenken oder wesentliche Änderungsvorschläge. Die Ergebnisse der Baumgutachten sind plausibel nachvollziehbar. Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen bewirken einen ordentlichen Ausgleich für die wegfallenden Gehölze und eine gute Begrünung des Baugebiets. Die Gehölze dürfen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden.

Wie in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Vorhabens durch das Büro Josef Grom vom 7. Juni 2021 vorgeschlagen, kann auf eine Bestandserhebung der Nischen- und Höhlenbrüter verzichtet werden, wenn die 3 vorhandenen Nisthilfen nach der Neubebauung von einer fachkundigen Person wieder aufgehängt und zusätzlich 10 Höhlenbrüterkästen und 5 Halbhöhlenkästen an den Neubauten angebracht werden. Die Zahl der Nisthilfen für

Mauersegler soll von 5 auf 10 erhöht werden. Zwei Nisthilfen für Mauersegler pro Bauwerk in direkter Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Grünbestand erscheint angemessen. Grundsätzlich werden fassadenintegrierte wartungsfreie Lösungen z.B. von Firma Schwegler oder Hasselfeldt empfohlen.

Zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG für die Artengruppe Fledermäuse sind zudem folgende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten:

- Begleitung der Abrissarbeiten durch eine fledermauskundige ökologische Baubegleitung (ÖBB). Die ökologische Baubegleitung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen zu benennen. Die Abrissarbeiten sind durch den Lebenszyklus der vorkommenden Arten in der Zeit von Ende September bis Mitte März vorzusehen. Verschiebungen sind der Unteren Naturschutzbehörde und der ÖBB rechtzeitig anzuzeigen.
- An den östlichen Giebelwänden oder an den südlichen Fassaden sind je Gebäude 2 Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler Typ 3 FE - unter Putz, oder Schwegler Typ 1 FQ, Fa. Hasselfeldt Typ FFAK-R auf Putz) fachgerecht anzubringen.
- An Bäumen in unmittelbarer Umgebung sind zudem insgesamt 2 Fledermausflachkästen fachgerecht anzubringen (z.B. Fa. Strobel, Flachkasten nach Dr. Nagel).

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

I. A.

Müller

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Hartkorn am: 10.11.2023

Versand durch: Müller am: 13.11.2023