

- nur elektronisch -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost“

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Es gingen keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen von Privat ein

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

- Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH,</u> <u>Schreiben vom 07.06.2023 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Die Fernwärme Ulm GmbH teilt mit, dass von einer Verschärfung der zulässigen Immissionsrichtwerte ausgegangen werden muss, da in den Unterlagen noch keine Ausführungen zu den Schallauswirkungen enthalten sind.</p>	<p>Die schalltechnischen Belange der FUG wurden im Gutachten des Ingenieurbüros Bekon Lärmschutz & Akustik, Augsburg vom 18.03.2024 berücksichtigt.</p>

<p>Es werden Bedenken erhoben und um eine Aufarbeitung und Berücksichtigung der Belange der FUG gebeten. Die FUG hat dem von der Vorhaben-trägerin beauftragten Schallgutachter bereits umfangreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Es bestehen aufgrund der Genehmigungen zu den Biomasseheizkraftwerken (BHKW's) Emissionsbeschränkungen für Immissionsorte im Umfeld. Teilweise befinden sich die Immissionsorte in direkter Ausbreitungsrichtung zum Plangebiet. Die im Rahmen einer Voruntersuchung durch Bekon ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden vorsorglich für die weiteren Berechnungen um 6 dB(A) erhöht.</p> <p>Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 werden zur Tageszeit an allen Immissionsorten eingehalten. Zur Nachtzeit werden an den Immissionsorten IO 9 -IO12 (s. 16.5.1 im Gutachten, Lage der Immissionsorte), betreffend das nordöstliche Gebäude an dem Verkehrsknoten Magirusstraße/ Blaubeurer Straße, die Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A) überschritten. Da im Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in diesen Gebäuden ausschließlich gewerbliche Nutzungen und keine Nutzungen mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit wie z.B. Wohn- oder Schlafräume vorgesehen sind, können für die Nachtzeit die Orientierungswerte zur Tagzeit herangezogen werden, um die Lärmemission zu bewerten.</p> <p>Ergebnis ist, dass an allen Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 unterschritten werden und es zu keiner Einschränkung des Betriebes der Fernwärme Ulm GmbH kommt.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 14.06.2023 (Anlage 7.2)</u></p> <p><u>Zur Ausgangssituation</u> Die IHK erläutert die Planungshistorie des Blautalcenters und die damit einhergehenden Beschränkungen bzw. Entwicklungen der Verkaufsflächen-größen und legt dar, dass das Center abweichend von den Ergebnissen eines Raumordnungsverfahrens damals mit größeren Flächen im innenstadt-relevanten Bereich an den Markt ging. Die ehemalige Unterscheidung in Fachmärkte und Fachgeschäfte sei nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Es wird von der IHK dargelegt, dass bei der Decathlon-Ansiedlung auf eine genaue Unterscheidung von innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten geachtet wurde und eine Zwischenwand zur Trennung dieser Bereiche eine schnelle und effiziente Überprüfung erlaube.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Unterscheidung zwischen Fachmärkten und Fachgeschäften ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die genaue Differenzierung bei der Ansiedlung Decathlon war dem Umstand geschuldet, dass aufgrund der bestehenden Fachmärkte und Fachgeschäfte im Blautalcenter nur ein Teilkontingent an innenstadtrelevanten Sortimenten unbesetzt war und auf die Einhaltung der vertraglichen Regelung zu den Verkaufsflächenobergrenzen entsprechend der Sortimentseinteilung geachtet wurde.</p>

In den letzten Jahren wurden viele genehmigte Flächen z.B. für den Lebensmittelhandel nicht mehr genutzt. Auch die genehmigten Flächen für nicht-innenstadtrelevante Sortimente wurden nie in vollem Umfang ausgeschöpft. Die IHK weist darauf hin, dass das Center vor allem auf das westliche Einzugsgebiet Ulms zielte, im neuen Projekt eher Nahversorgung für das nähere Wohnumfeld (Söflingen, Eselsberg) im Vordergrund steht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die IHK stellt fest, dass Unstimmigkeiten zwischen den Plänen und den Erläuterungen bestehen. Es werden insbesondere verschiedene Angaben zu den Einzelhandelsflächen gemacht.

Durch die großen Unterschiede zwischen Plan und Text erscheint die Planung beliebig, da unklar ist, welche Angaben korrekt sein sollen.

Zur Aufteilung des Geländes in unterschiedliche Bebauungspläne

Der vorliegende Entwurf bezieht sich nur auf den Ostteil des Geländes. Für den restlichen Teil des Centers gibt es keine verbindlichen Aussagen über die Aufteilung und die Nutzung. Das vorliegende Nutzungskonzept ist unverbindlich und es ist offen, ob ausschließlich in dem jetzt beplanten

Durch die komplette Umstrukturierung des Einkaufszentrums mit seinen ehemals zahlreichen Geschäften und Sortimenten in ein urbanes Stadtquartier wird sich der Einzugsbereich wesentlich verringern. Hinsichtlich der Kaufkraftabflüsse gegenüber anderen Einkaufslagen ist von einer deutlichen Verbesserung auszugehen. Im Hinblick auf die Anstrengungen der Stadt zur Neugestaltung und Attraktivierung der Geschäftslagen der Innenstadt und der neuen Einzelhandelsflächen im Bereich Hirschstraße/ Sedelhofgasse in integrierter Lage ist die geplante Entwicklung ein konsequenter Schritt zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels.

Die Möglichkeit zur Ansiedlung von Nahversorgung muss auch in Zukunft gegeben sein. Mit dem 2. Bauabschnitt des Blautalcenters sind um die 1000 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Flächenangaben wurden geprüft. Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass die geplanten Verkaufsflächen mit rund 9.500 m² (aufgegliedert in max. 5.500 m² VK-Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 4.000 m² für zentrenrelevante Sortimente) weit hinter den nach heutigem Baurecht möglichen Verkaufsflächen zurückbleiben.

Da sowohl Lebensmittelvollsortimenter, Discounter als auch Drogeriemärkte, die unter die Kategorie "nahversorgungsrelevant" fallen, zentrenrelevante Sortimente führen, erfolgte für diese eine Begrenzung auf max. 20 %.

Für die großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgte eine Unterteilung in Sortimentsgruppen mit jeweils einer maximal zulässigen Verkaufsfläche.

Mit den gewählten Festsetzungen und der Einfügung der Ulmer Liste zur Definition der Einordnung in nahversorgungsrelevante sowie zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente werden klare Regelungen getroffen. Für die Zukunft kann somit eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von rund 6,6 ha kann durch die Vorhabenträgerin nur stufenweise entwickelt werden, da es sich nicht um ein freies Baugrundstück handelt, welches unabhängig von Nutzungs- und Baustrukturen entwickelt werden kann. Aus Gründen der Nachhaltig-

<p>Ostbereich Einzelhandel möglich ist, oder auch in den anderen Bauabschnitten. Es ist nicht möglich, das gesamte Vorhaben zu beurteilen.</p> <p>Die IHK erläutert, dass sich durch das Projekt anscheinend die Zielsetzung des vorgesehenen Einzelhandels ändert, da lediglich der geplante Sportanbieter ein überregionales Einzugsgebiet hat. Aus Sicht der IHK sind bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Stand die Auswirkungen auf die Sportgeschäfte im Einzugsgebiet unbedingt neu zu prüfen.</p> <p><u>Resümee IHK</u> Die vorliegenden Unterlagen sind widersprüchlich, nicht nachvollziehbar und daher kaum zu beurteilen. Bei den im Plan bezeichneten Flächen für Fachmärkte fehlen Angaben zu den geplanten Branchen. Diese Information ist jedoch dringend notwendig für die Beurteilung möglicher Umverteilungseffekte.</p> <p>Der IHK ist es als Träger öffentlicher Belange nicht möglich, das Vorhaben seriös zu beurteilen, und es wird gebeten, die widersprüchlichen Angaben zu korrigieren sowie eine Gesamtplanung mit verbindlichen Aussagen zu insgesamt im Blauquartier geplanten Einzelhandelsflächen nach (innenstadt-relevanten) Sortimenten vorzulegen. Sofern Einzelhandelsflächen nur im Bauabschnitt Ost realisiert werden sollen, eine Gesamtplanung jedoch vorerst nicht vorgelegt werden kann, sollte der Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen für die weiteren Bauabschnitte verbindlich festgehalten werden.</p>	<p>keit wird die Tiefgarage, die sich über das gesamte Areal erstreckt, erhalten. Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, Einzelhandel und Nahversorgung in dem stadteinwärts gelegenen Bauabschnitt in Richtung bereits bestehender Handelslagen anzusiedeln.</p> <p>Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt. Der bisher bestehende städtebauliche Vertrag für das Gesamtgrundstück mit Regelungen zu Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten im Blautal-Center wird aufgehoben.</p> <p>Eine Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche bezogen auf das Sortiment Sport/ Sportartikel besteht im derzeit gültigen städtebaulichen Vertrag nicht. Für dieses Sortiment wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 m² festgesetzt.</p> <p>Eine Auswirkungsprüfung ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Mit der Neuplanung erfolgt eine wesentliche Verringerung der bisher zulässigen Verkaufsflächengrößen. Die Auswirkungen sind somit als wesentlich geringer einzuordnen.</p> <p>Die IHK wird im Rahmen der Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wieder beteiligt.</p> <p>Vertragliche Regelungen zu den Verkaufsflächen, die nicht nur den 1. Bauabschnitt betreffen, sondern bei dem der Fokus auch auf dem Gesamtareal liegt, erfolgen zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
<p>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 31.05.2023 (Anlage 7.3)</p> <p><u>Verkehr</u> Es wird mitgeteilt, dass der Verkehrsknoten Magirusstraße-Blaubeurer Straße schon im Ist-Zustand als Unfallhäufungsstelle in Erscheinung tritt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Es bestehen u.a. Konflikte beim ungesicherten Linksabbiegen aus der Blaubeurer Straße über zwei Fahrspuren. Ein Knotenumbau wird begrüßt.</p> <p>Von einem nicht-signalisierten neuen Anschluss des Plangebietes zur Blaubeurer Straße wird angesichts der sehr hohen Verkehrsdichte abgeraten. Ohne Signalisierung sind Behinderungen insbesondere für die NutzerInnen des starkfrequentierten Radweges zu befürchten.</p> <p>Die zu erwartenden Verkehre des Gewerbeareals nördlich der Blaubeurer Straße sollten mitberücksichtigt werden und der Entfall bestimmter Fahrbeziehung (sowohl am Knoten Blaubeurer Straße als auch bei der Ausfahrt in die Magirusstraße) geprüft werden.</p> <p><u>Kriminalprävention</u> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung gesehen, jedoch sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden. Das Polizeipräsidium gibt dazu erläuternde Hinweise und regt an, einen textlichen Hinweis im Bebauungsplan zur kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle aufzunehmen.</p>	<p>Der Umbau des Knotens Magirusstraße - Blaubeurer Straße ist nicht Teil der Vorhabenplanung, sondern der städtischen Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbeareals nördlich der Blaubeurer Straße. Hierzu läuft ein eigenes Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Stellungnahme fand Berücksichtigung bei der Planung. Die neue Zu-/Abfahrt in der Blaubeurer Straße für den Bauabschnitt Ost wird signalisiert.</p> <p>Ein prognostizierter Verkehr aus dem nördlichen Gewerbeareal fand bereits Berücksichtigung im Verkehrsgutachten. Die Leistungsfähigkeit der Knoten wurde gutachterlich geprüft. Ergebnis ist, dass der Verkehr leistungsfähig über alle Verkehrsknoten abgewickelt werden kann.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat die Hinweise zur Kenntnis genommen. Einer textlichen Aufnahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird in der Stadt Ulm den Baugenehmigungen beigelegt.</p>
<p>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 12.06.2023 (Anlage 7.4)</p> <p>Der Regionalverband teilt mit, dass die im Erläuterungsbericht genannten Verkaufsflächen eine deutliche Reduzierung der Auswirkungen auf die Innenstadt von Ulm sowie auf benachbarte Zentrale Orte, verglichen mit den Auswirkungen des bestehenden Centers, bedeuten. Die geplanten Verkaufsflächen haben insgesamt aber immer noch erhebliche Auswirkungen, die an den Vorgaben der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller zu messen sind.</p> <p>Soweit sich der Bebauungsplan jedoch aus dem bestehenden raumordnerischen Vertrag über die Verkaufsflächen ableiten lässt, kann ggf. von einer Prüfung der Auswirkungen abgesehen werden, wozu jedoch eine Anpassung dieses Vertrages notwendig ist. Es wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit dem Bauabschnitt Ost nur Teile des bisherigen Centers umfasst und damit die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für den übrigen Teil offenlässt.</p>	<p>Aus stadtplanerischer Sicht ist es sinnvoll, Nahversorgung und Einzelhandelsflächen in dem stadteinwärts gelegenen 1. Bauabschnitt in Richtung bereits bestehender Handelslagen anzusiedeln. Für die Stadt Ulm stellt die geplante Reduzierung der Verkaufsflächen eine positive Entwicklung dar, die zur Stärkung des Einzelhandels der Ulmer Innenstadt beiträgt und die vielfältigen Bemühungen zur Aufwertung der Innenstadt stützt.</p> <p>Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass die geplanten Verkaufsflächen mit rund 9.500 m² (aufgegliedert in max. 5.500 m² VK-Fläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und max. 4.000 m² für zentrenrelevante Sortimente) weit hinter den nach heutigem Baurecht möglichen Verkaufsflächen zurückbleiben. Es ist vorgesehen, den bisher bestehenden städtebaulichen Vertrag für das Gesamtgrundstück im Zuge der Baurechtschaffung für den Bauabschnitt Ost aufzuheben. Ein Durchführungsvertrag wird</p>

	<p>für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet und Anlage zum Satzungsbeschluss. Zudem erfolgen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur zu Verkaufsflächengrößen bzgl. nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente, sondern auch zu max. VK-Flächen für einzelne Sortimentsgruppen. Eine Beeinträchtigung von raumordnerischen Belangen ist nicht gegeben.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 30.05.2023 (Anlage 7.5)</p> <p>Nach Erkenntnissen des LGRB besteht der Untergrund aus Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die vermutlich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geplant werden, so wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichende Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin wird die notwendigen Gutachten, u.a. objektbezogene Baugrunduntersuchungen, veranlassen.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege Ulm (LDA), Schreiben vom 22.05.2023 (Anlage 7.6)</p> <p>Es sind im Plangebiet keine Kulturdenkmale bekannt. Es wird jedoch um die Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass das Bauvorhaben im Bereich des prähistorischen Blautales liegt, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können.</p> <p>Da im Plangebiet bisher keine archäologischen Funde bekannt sind, diese aber nicht auszuschließen sind, möchte das LDA den Baugrubenaushub, insbesondere bei dem neu geplanten Teil der Tiefgarage, facharchäologisch begleiten. Daher wird darum gebeten, dass eine schriftliche Anzeige der</p>	<p>Die Vorhabenträgerin hat den Hinweis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert zu, die Aushubarbeiten dem LDA fristgerecht anzuzeigen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Passus aufgenommen.</p>

<p>Aushubarbeiten spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs an die Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen erfolgt (Ansprechpartnerin ist Fr. Dr. Goldhammer (FPS-Feuchtbodenarchaeologie@rps.bwl.de).</p> <p>Für den weiteren Bauverlauf wird auf § 20 DSchG hingewiesen. Etwaige Funde sind umgehend dem LDA zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das LDA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.</p> <p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das LDA rät daher, ausführende Baufirmen schriftlich in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin hat den Hinweis zur Kenntnis genommen. Dieser ist in die textlichen Festsetzungen berücksichtigt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 13.06.2023 (Anlage 7.7)</u></p> <p><u>Raumordnung - Einzelhandel</u> Das RP bittet um weitere Beteiligung im Verfahren, da eine abschließende Stellungnahme erst erfolgen kann, wenn die textlichen Festsetzungen und eine Begründung zum Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Aus derzeitiger Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Unter dem Vorbehalt, dass es zu einer Einigung zwischen der Fa. Beiselen und der Stadt Ulm kommt, worin die Fa. Beiselen einem Verzicht auf Lagerung störfallrelevanter Gefahrstoffe ab dem 30.09.2023 zustimmt, so dass kein Betriebsbereich nach der 12. BImSchV mehr vorliegt, bestehen aus Sicht des RP für eine Nutzungsaufnahme nach dem Termin keine weiteren Anforderungen.</p>	<p>Es wird zugesichert, das RP weiter zu beteiligen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin, die Geschäftsführung des Seveso-Betriebes und die Stadt befinden sich in gemeinsamer Abstimmung.</p> <p>Die städtebaulichen Planungen für den Bauabschnitt Ost des Blau.Quartiers als auch die Verlagerung des Pflanzenschutzmittellagers verlaufen zeitlich annähernd parallel.</p> <p>Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen wie Praxen oder Fitness werden in Hinblick auf den Entfall der Seveso-Thematik gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Nr. 2 "Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände" als aufschiebend bedingte Zulässigkeit im Bebauungsplan geregelt.</p>
<p><u>Stadt Ulm, Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 16.05.2023 (Anlage 7.8)</u></p> <p><u>Altlasten</u> Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan sollten unter "Altlasten" noch die im Bereich östlich des Haupteingangs des Centers eingebauten Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz (Z1.2/Z2) aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wurde in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

<p><u>Bodenschutz</u> Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass geotechnisch geeignetes und schadstofftechnisch zulässiges Aushubmaterial vor Ort verwendet wird. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den künftigen Freiflächen die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten sind.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Einer Einleitung von Dachflächenwasser in einen Mischwasserkanal kann von Seiten der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt werden.</p> <p><u>Naturschutz</u> Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen eines qualifizierten artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgen.</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf die gesetzlichen Verpflichtungen zum Erdmassenausgleich nach LKreiWiG aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird von der Vorhabenträgerin zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist vorgesehen, Niederschlagswasser soweit dies möglich ist, ortsnah zu versickern und ansonsten ohne Vermischung mit Schmutzwasser in das südlich angrenzende Gewässer der Blau einzuleiten, wie es bereits heute bei dem Blautalcenter erfolgt.</p> <p>Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist erfolgt. Die Systematik der Untersuchung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Begehungen erfolgten von Februar 2023 bis Oktober 2023. Die Ergebnisse der Prüfung liegen der Abteilung Umweltrecht vor. Im Bebauungsplan wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.05.2023 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird von der Vorhabenträgerin zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 23.08.2023 (Anlage 7.10)</u></p> <p>Die Stadtwerke weisen auf diverse Versorgungsleitungen im Plangebiet hin. Diese dürfen nicht überbaut werden. Mit der Bebauung ist i.d.R. ein Mindestabstand einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann dieser Abstand unterschritten werden. Verschiedene Überdeckungshöhen sind zu beachten. Die genaue Lage von Leitungen ist mittels Suchschlitzen festzustellen. Kosten notwendiger Schutzmaßnahmen während der Bauzeit sind vom Verursacher der Baumaßnahme zu tragen. Um Einbeziehung und Abstimmung der SWU in die weitere Planung wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird von der Vorhabenträgerin zur Kenntnis genommen. Die SWU wird frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
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
Karlststraße 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
KIB

Durchwahl
0731-3992-150

Datum
07.06.2023

**Stellungnahme Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Blau
Quartier_Bauabschnitt Ost“ im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung**

Sehr geehrter Herr Kastler,
sehr geehrte Damen und Herren,

Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1, 4 und Kessel 6) sowie Biomasse (BioHKW I/Kessel 7 und BioHKW II/Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung.

Das Gebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes liegt nordwestlich des Betriebsgeländes der FUG zwischen Magirusstraße und Blaubeurer Straße. Da in den Unterlagen noch keine Ausführungen zu den Schallauswirkungen enthalten sind, im wesentlichen Bürogebäude und Wohnbebauung vorgesehen ist, gehen wir von einer Verschärfung der zulässigen Immissionswerte aus.

Die FUG hat dem von der Stadt Ulm beauftragten Schallgutachter bereits umfangreiche Unterlagen (Gutachten, Auszüge aus Genehmigungsbescheiden, in denen die genehmigten Emissionen des Kraftwerksstandorts aufgeführt sind) zur Verfügung gestellt.

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Andreas Mühlig, Stuttgart
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Michael Berger, Ulm
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM

Hiermit teilen wir Ihnen vorab unsere Bedenken für das Vorhaben mit. Wir bitten um angemessene Aufarbeitung und Berücksichtigung der Belange der FUG im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Im Übrigen widersprechen wir der Stellungnahme der FUG vom 22.05.2023.

Für Fragen steht Ihnen Hr. Kirsch gerne unter der Telefonnummer 0731-3992-150 zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Michael Berger
Technischer Geschäftsführer

i.A.



Bernhard Kirsch



Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

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

Philip Reimers
Dipl.-Volkswirt

☎ 0731 / 173-182
☎ 0731 / 173-5182
@ reimers@ulm.ihk.de

14. Juni 2023

Vorhabenbezogener BP, Ulm, Blau.Quartier – Bauabschnitt Ost Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Ergün, sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen folgendes vorzubringen:

1. Ausgangssituation:

Mit der Planung des Blauquartiers ist das Blautalcenter mit 37.500m² Verkaufsfläche Geschichte. In der ersten Planung der REWE 1995 waren 17.900m² innenstadtrelevante und 5.350m² als kleine Fachgeschäfte geplant. Daraus wurden nach einem Raumordnungsverfahren 7.200m² und 3.100m². Entgegen den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens ging das Blautalcenter mit größeren Flächen im innenstadtrelevanten Bereich an den Markt. 2016 wurde nochmals die Möglichkeiten auf 14.577m² innenstadtrelevante Sortimente und 6.589m² für kleine Fachgeschäfte geändert. Die Unterscheidung in innenstadtrelevante Sortimente und kleine Fachgeschäfte ist dem Umstand geschuldet, dass das Blautalcenter als Fachmarktcenter geplant wurde mit Einzelflächen > 400m² als Fachmärkte. Diese Unterscheidung ist nicht mehr zeitgemäß und wird bei ähnlichen Projekten nicht mehr angewandt. Lange Jahre war das Blautalcenter das größte Einkaufscenter in Baden-Württemberg.

Beim Einzug von Decathlon wurde auf eine genaue Unterscheidung zwischen Innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten geachtet. Eine Zwischenwand erlaubt eine schnelle und effiziente Überprüfung.

In den letzten Jahren wurden viele genehmigte Flächen wie z.B.: für den Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr genutzt. Auch die genehmigten Flächen für nicht innenstadtrelevante Sortimente wurden nie im vollen Umfang ausgeschöpft.

Während das Blautalcenter vor allem auf das westliche Einzugsgebiet Ulms zielte, ist im neuen Projekt eher Nahversorgung für das nähere Wohnumfeld (Söflingen, Eselsberg) im Vordergrund.

2. Vorliegender Entwurf des Bebauungsplans

Bei den vorliegenden Unterlagen gibt es Unstimmigkeiten zwischen den Plänen und den Erläuterungen, es werden insbesondere verschiedene Angaben zu den Einzelhandelsflächen gemacht:

lt. Plänen	lt. Text	Differenz	Text
3.806	5.500		Lebensmittel
3.806	5.500	1.694	Summe Lebensmittel
2.585	3.400		Fachmarkt I
2.870			Fachmarkt II
5.455	3.400	-2.055	Summe Fachmärkte
47	600		Shop I
49			Shop II
44			Shop III
113			Bäckerei
110			Blumen
363	600	237	Summe Kleinflächen
			davon:
3.806	5.500	1.694	Nahversorgung
5.818	4.000	-1.818	innenstadtrelevante Sortimente
9.624	9.500	-124	Summe gesamt

Durch die großen Unterschiede zwischen Plan und Text erscheint die Planung beliebig, da nicht klar ist, welche Angaben korrekt sein sollen.

Aufteilung des Geländes in unterschiedliche Bebauungspläne

Hinzu kommt, dass der vorliegende Entwurf sich nur auf den Ostteil des Geländes, den sogenannten Bauabschnitt Ost bezieht. Für den restlichen Teil des Blautalcenters gibt es keine verbindlichen Aussagen über Aufteilung und Nutzung.

Die Aufteilung des Geländes in unterschiedliche Bebauungspläne macht es unmöglich, das gesamte Vorhaben zu beurteilen. Das vorliegende Entwicklungskonzept ist unverbindlich. Es ist offen, ob ausschließlich in dem jetzt beplanten Ostbereich Einzelhandel möglich ist, oder auch in den anderen Bauabschnitten.

Durch das Projekt Blauquartier schein sich die Zielsetzung des vorgesehenen Einzelhandels zu ändern. Lediglich der geplante Sportanbieter hat ein überregionales Einzugsgebiet. Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Stand wären die Auswirkungen auf die Sportgeschäfte im Einzugsgebiet unbedingt neu zu überprüfen.

3. Resümee:

Die vorliegenden Unterlagen sind widersprüchlich, nicht nachvollziehbar und daher kaum zu beurteilen. Bei den im Plan bezeichneten Flächen für Fachmärkte fehlen Angaben zu den geplanten Branchen. Diese Information ist jedoch dringend notwendig für die Beurteilung möglicher Umverteilungseffekte.

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen ist es für die IHK Ulm als Träger öffentlicher Belange, somit nicht möglich, das geplante Bauvorhaben „Blauquartier Bauabschnitt Ost“ seriös zu bewerten.

Die IHK Ulm bittet deshalb die Stadt Ulm, die widersprüchlichen Angaben in den ausgelegten Unterlagen zu korrigieren und sowie eine Gesamtplanung mit verbindlichen Angaben zu insgesamt im Blauquartier geplanten Einzelhandelsflächen nach (innenstadtrelevanten) Sortimenten vorzulegen. Sofern Einzelhandelsflächen nur im Bauabschnitt Ost realisiert werden sollen, eine Gesamtplanung jedoch vorerst nicht vorgelegt werden kann, sollte der Ausschluss der Einzelhandelsnutzung für die weiteren Bauabschnitte verbindlich festgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Philip Reimers

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de> im Auftrag von
ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 31. Mai 2023 08:18
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: ULM.PP.FEST.E.V.AKTEN
Betreff: WG: Frühzeitige Behördenunterrichtung Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost
Anlagen: Stellungnahme Blau.Quartier-BA-Ost, ehem. Blautal Center.pdf
Kategorien: erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Da der Knoten Magirus-/Blaubeurer Straße schon im Ist-Zustand seit Jahren wiederkehrend als Unfallhäufungsstelle in Erscheinung tritt (u. a. Konflikte beim ungesicherten Linksabbiegen aus der Blaubeurer Straße über zwei Spuren hinweg) würde das PP Ulm einen Knotenumbau begrüßen, da er Verbesserungen im Hinblick auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit ermöglicht.

Von einer nicht signalisierten Ausfahrt aus einem ggf. neuen Anschluss zur Blaubeurer Straße raten wir angesichts der sehr hohen Verkehrsdichte auf der Blaubeurer Straße ab. Ohne Signalisierung wären durch wartende Fahrzeuge Behinderungen und durch unter Druck einfahrende Fahrzeuge Gefahren insbesondere für die Nutzer des stark frequentierten Radwegs (leider auch in der falschen Fahrtrichtung) zu befürchten.

Auf die künftige Nutzung des Areals nördlich der Blaubeurer Straße und die dort zu erwartenden Verkehre wäre bei den Planungen Rücksicht zu nehmen. Dabei sollte auch geprüft werden, ob gegebenenfalls durch Entfall bestimmter Fahrbeziehungen (sowohl am Knoten Blaubeurer Straße, als auch bei der Ausfahrt in die Magirusstraße) eine spürbare Entlastung erzielt werden kann.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Bitte öffnen Sie die angefügte Stellungnahme der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

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

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm - Schwambergerstr. 6 - 89073 Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 26.05.2023

Name Reiner Schneider

Durchwahl 0731/188-1414

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

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

Aktenzeichen -ohne-
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm Stadtteil Söflingen
„Blau.Quartier-BA-Ost, ehem. Blautal Center“**

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.

Infrastrukturelle Anbindung

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

Stellungnahme

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung gesehen, es sollten jedoch die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt und nachfolgende Punkte beachtet werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“

Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohn- Geschäftsumgebung signalisiert, dass sich die Nutzer nicht für die Umgebung und das Geschehen im

öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Umfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität zu schaffen.

Eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

Die Gestaltung der Außenanlagen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Eine Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen.

Hecken- und Strauchbepflanzungen sollten klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen fördern soziale Kontakte. Die Ausbildung eines belebten Quartierplatzes gibt dem Standort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit diesem. Wenn sich Bewohner mit ihrer Umgebung identifizieren, übernehmen sie auch eher Verantwortung für diese und somit steigt die soziale Kontrolle.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Eingänge u.ä.) zu vermeiden.

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

Die Erschließungswege sollten für eine gute Orientierung übersichtlich angeordnet und genügend breit sein.

Die Tiefgarage sollte ausreichend beleuchtet und deren Zugänge gut einsehbar bzw. übersichtlich sein.

Hinsichtlich datenschutzrechtlicher Belange sollte die Installation einer Videoüberwachung geprüft werden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden.

Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Schneider

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
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: 12.05.2023
Unser Zeichen: Sam
Datum: 12.06.2023

Bebauungsplan "Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost", Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan „Blau.Quartier – Bauabschnitt Ost“ sieht die Umwandlung von Teilen des bestehenden Fachmarktzentrums „Blautalcenter“ in ein Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen vor. Aus regionalplanerischer Sicht ist dies zu begrüßen.

Die im Erläuterungsbericht genannten Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten von ca. 3.400 m² für großflächige Fachmärkte, ca. 600 m² für kleinflächige Fachgeschäfte sowie für Nahversorgungssortimente mit ca. 5.500 m² bedeuten eine deutliche Reduzierung der Auswirkungen auf die Innenstadt von Ulm sowie auf benachbarte Zentrale Orte, verglichen mit den Auswirkungen des bestehenden Blautalcenters.

Die nun geplanten Verkaufsflächen besitzen insgesamt betrachtet immer noch erhebliche Auswirkungen, welche an den regionalplanerischen Vorgaben der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller zu messen sind. Soweit sich der gegenständliche Bebauungsplan jedoch aus dem bestehenden raumordnerischen Vertrag über die Verkaufsflächen ableiten lässt, kann ggf. von einer Prüfung der Auswirkungen abgesehen werden.

Hierzu ist jedoch eine Anpassung dieses Vertrags notwendig. Zudem umfasst der Bebauungsplan „Blau.Quartier – Bauabschnitt Ost“ nur Teile des bisherigen Blautalcenters und lässt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für den übrigen Teil damit offen. Für ein Abstimmungsgespräch unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Tübingen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

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

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., 30.05.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-02232

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blau Quartier - Bauabschnitt Ost", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm - Nordwest, 7625 Ulm - Südwest)

Frühzeitige Behördenunterrichtung

Ihr Schreiben vom 12.05.2023

Anhörungsfrist 12.06.2023

B Stellungnahme

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

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine 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 Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Bergbaugesamt.

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 (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://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. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

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

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

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

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

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

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

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

5 Hinweis zum Datenschutz

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

6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten

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

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

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

A Bohrdatenbank

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

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

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

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

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

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

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

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

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

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

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Baden-Württemberg

DER PRÄSIDENT DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

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

Datum 22.05.2023
Name Doris Schmid
Durchwahl 07071 757-2415
Aktenzeichen RPS83-1-255-9/226/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 UL(S), Ulm, Ulm, BPL, "Frühzeitige Behördenunterrichtung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.

2. Archäologische Denkmalpflege:

im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen daher keine Bedenken. Wir bitten Sie dennoch, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des prähistorischen Blautales, in dem u.a. jungsteinzeitliche Siedlungsreste überliefert sein können. Im betroffenen Areal sind uns bisher keine archäologischen Funde bekannt, sie sind aber auch nicht auszuschließen. Deshalb möchten wir den Baugrubenaushub, besonders den neu geplanten Teil der Tiefgarage facharchäologisch begleiten. Dazu bitten wir um schriftliche Anzeige

der Aushubarbeiten, spätestens 2 Wochen vor Beginn des Aushubs an unsere Dienststelle in 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9. Ansprechpartnerin ist Dr. Julia Goldhammer (FPS-Feuchtbodenarchaeologie@rps.bwl.de) Tel. 0773593777-0.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
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*



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
Bürgerservice Bauen
Frau Ümmü Ergün

Tübingen 13.06.2023

Name Sandra Kreußler


Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/31/2

(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:

buergerservice-bauen@ulm.de

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

Schreiben/E-mail vom 12.05.2023

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbez. Bebauungsplan „Blau Quartier - Bauabschnitt Ost“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung

Einzelhandel

Aus derzeitiger Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst erfolgen, wenn die textlichen Festsetzungen und eine Begründung zum Bebauungsplan vorliegen. Wir bitten daher um Beteiligung im weiteren Verfahren.

2. Belange des Immissionsschutzes

Es scheint demnächst einen städtebaulichen Vertrag zwischen Fa. Beiselen und der Stadt Ulm zu geben, worin die Fa. Beiselen einem Verzicht auf die Lagerung störfallrelevanter Gefahrstoffe ab 30.09.2025 zustimmt, so dass dann kein Betriebsbereich nach der 12. BImSchV mehr vorliegt. Eine Nutzung des umgebauten Blautalcenters ist erst nach diesem Termin anberaumt.

Daher bestehen unter dem Vorbehalt, dass es tatsächlich zu dieser Einigung kommt, keine weiteren Anforderungen, die sich aus der Nähe zu einem Betriebsbereich ergeben.

gez.

Kreuzer

SUB V

16.05.2023

Nst. 6041

SUB I

Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost

Altlasten

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan sollten unter 5.10 Altlasten noch die im Bereich östlich des Haupteingangs Center eingebauten Böden mit erhöhter Entsorgungsrelevanz (Z1.2/Z2) aufgenommen werden. Dieser Bereich darf nicht entsiegelt werden.

Bodenschutz

Bei der Planung ist darauf hinzuwirken, dass geotechnisch geeignetes und schadstofftechnisch zulässiges Aushubmaterial vor Ort verwendet wird. Es ist ein Erdmassenausgleich nach § 3 (3) LKreiWiG vorzusehen.

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.

Wasserrecht

Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Einer Einleitung des Dachflächenwassers in einen Mischwasserkanal kann von Seiten der unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt werden.

Bei Einreichen des Bauantrags ist ein Entwässerungsgesuch zur Beurteilung vorzulegen und ggfs. mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (E-Mail: gewaesserschutz@ulm.de).

Naturschutz

Eine naturschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen eines qualifizierten artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen erhoben.

I. A.

Müller

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Missel-Aydin am: 13.06.2023

Versand durch: Müller am: 13.06.2023

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: B.Beck@telekom.de
Gesendet: Freitag, 26. Mai 2023 08:47
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm BebPI Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost | Südwest22_2023_46028
Anlagen: Lap Ulm BebPI BlauQuartier Bauabschnitt Ost.pdf

Kategorien: erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

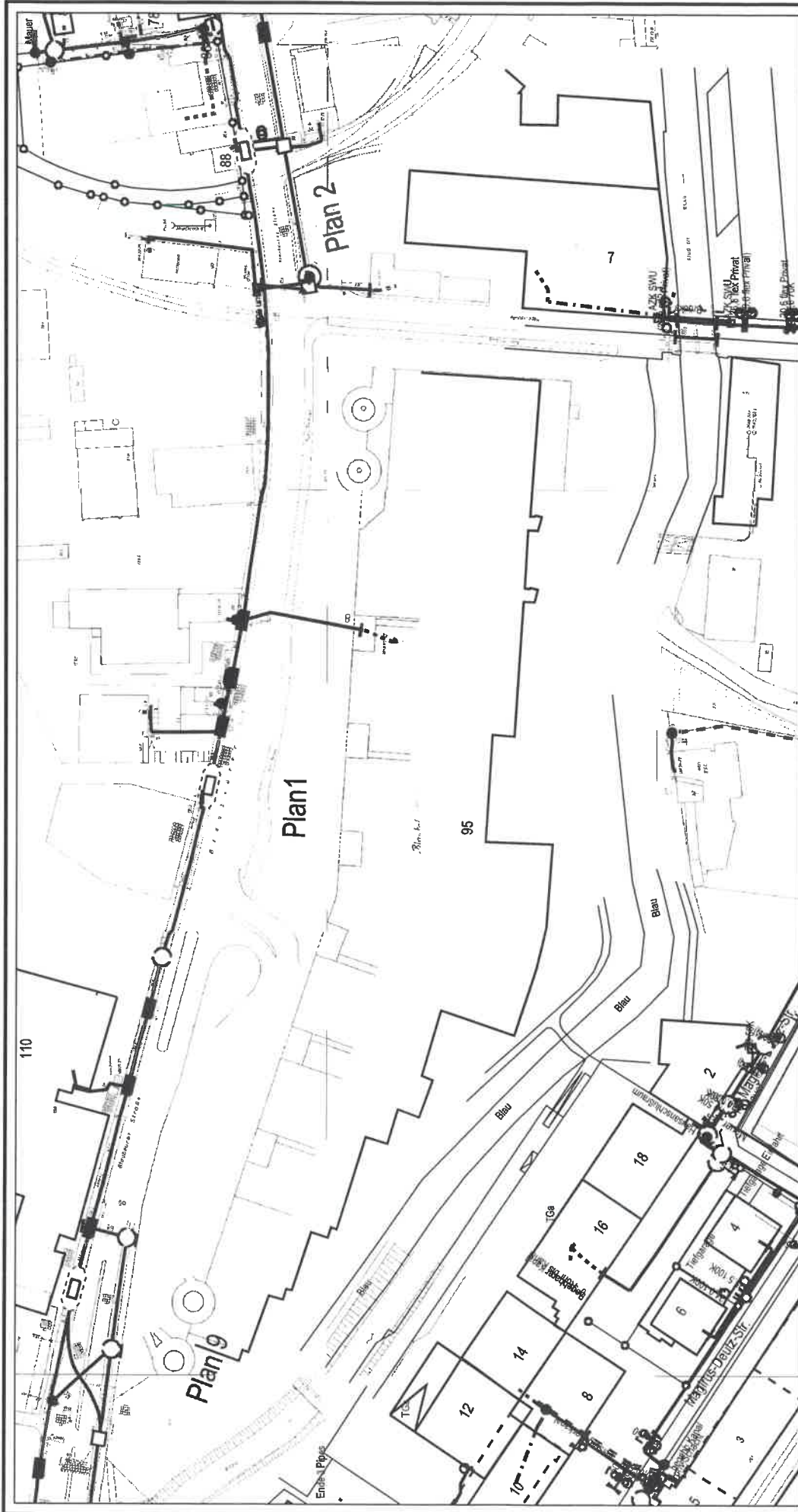
Bernd Beck

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.



	ATV/h-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	38, 31		ATV/h-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	VsB	731B	Sicht	Lageplan
	TI NL	Stidwest	TI NL	Stidwest		TI NL	Stidwest	TI NL	Stidwest	TI NL	Stidwest
Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	Beck, Bernd	Marco Maak	Maßstab	1:2500	Datum	26.05.2023	Blatt	1
	ONB	Ulm	Datum	26.05.2023	Blatt	1					

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Gesendet: Donnerstag, 24. August 2023 12:37
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Frühzeitige Behördenunterrichtung Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost
Anlagen: SWÜ_Merkheft zur Verhütung von Unfällen.pdf; Bestand_Ulm_Blaubeurer
Straße.pdf

Von: Kuru, Büsra <Buesra.Kuru@ulm-netze.de> **Im Auftrag von** Koordination
Gesendet: Mittwoch, 23. August 2023 13:11
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm) <buergerservice-bauen@ulm.de>
Cc: Baier, Heidi <Heidi.Baier@ulm-netze.de>
Betreff: AW: Frühzeitige Behördenunterrichtung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Blau.Quartier - Bauabschnitt Ost

Sehr geehrte Frau Ergün,

entschuldigen Sie die verspätete Rückmeldung.

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 ihr Vorhaben. Allerdings befinden sich im betroffenen Bereich diverse Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

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.

Typische Überdeckung von Leitungen beträgt (siehe hierzu auch „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“):

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

Die genaue Lage der Leitungen ist mit einem Suchschlitz festzustellen. 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.

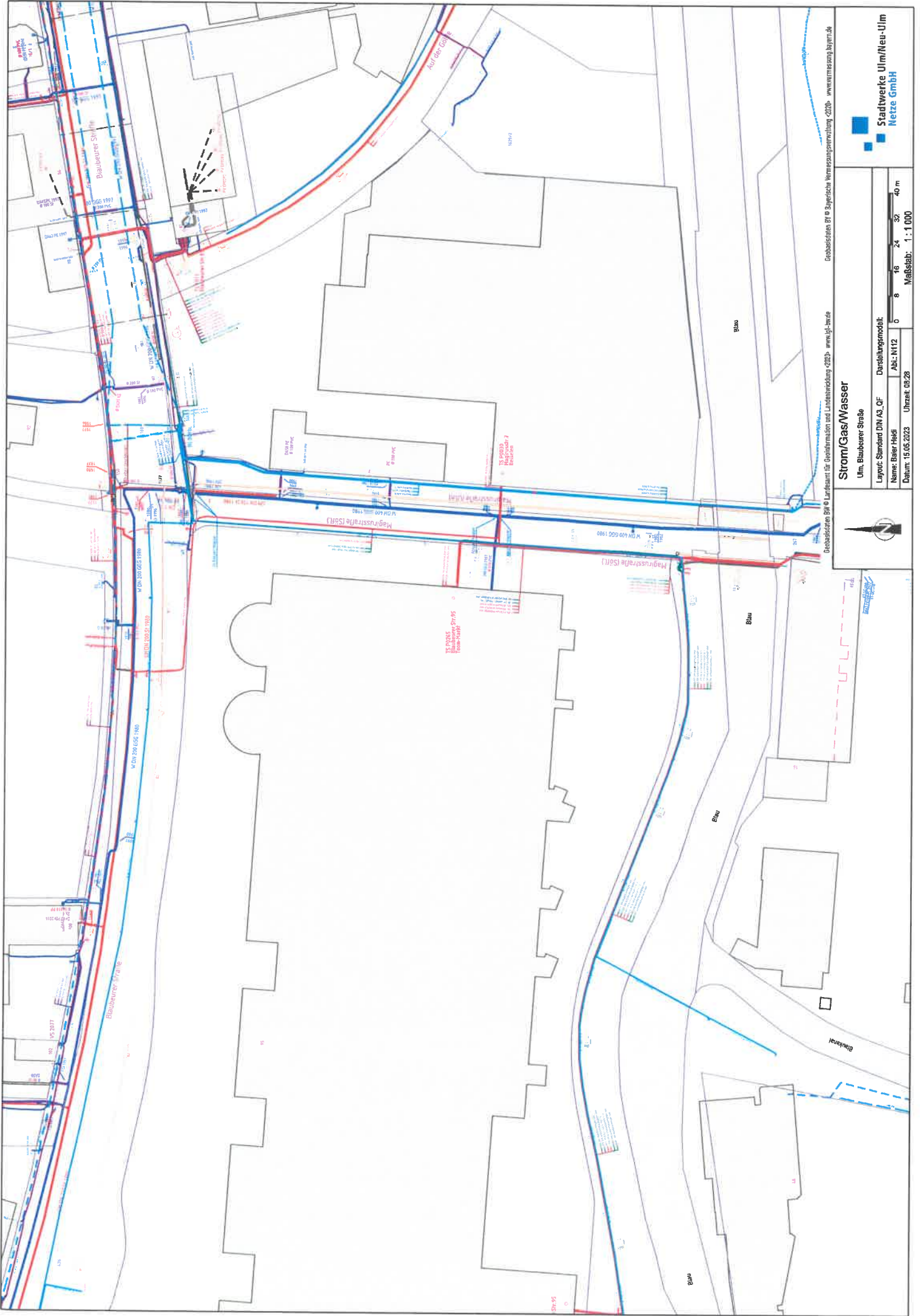
Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

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

Freundliche Grüße

Büsra Kuru
Asset-Management

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 1-3, 89073 Ulm
Telefon 0731 166-1839
Telefax 0731 166-
E-Mail buesra.kuru@ulm-netze.de



Gebäudeplan für die Information und Ländereckung © 2020 - www.gtl-bw.de
 Gebäudefläche 81 © Bayerische Vermessungsanstalt © 2020 - www.vermessung.bayern.de

Strom/Gas/Wasser
 Ulm, Baubauer Straße

Layout: Standard DIN A3_QF
 Darstellungsmittel: Abt.-N112

Name: Dieter Heidl
 Datum: 15.05.2023
 Uhrzeit: 08:28



Maßstab: 1 : 1 000



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
 Netze GmbH