

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 01.07.2024 bis einschließlich 01.08.2024 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 Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Fachdienst Gesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Vodafone West GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

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

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Fachdienst Gesundheit, mit E-Mail vom 01.07.2024
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 03.07.2024
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 04.07.2024
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 31.07.2024
- Vodafone West GmbH

Von den folgenden **12** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 27.06.2024 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht muss Nachfolgendes beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Rettungswege sind auf Grund der Nutzung als Schule baulich sicherzustellen. - In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass eine vorgehängte Holzfassade mit diagonal verlaufenden Verstreben, welche ein Rautenmuster erzeugt, errichtet werden soll. Ein Diagonalfeld erstreckt sich dabei über zwei Vollgeschosse. Es wird festgestellt, dass in diesem Fall Maßnahmen gegen die Brandausbreitung über Geschosse hinweg und Maßnahmen zur Brandbekämpfung getroffen werden müssen. Damit auf Grund der Gebäudehöhe Löschmaßnahmen an der Fassade möglich sind, muss ggf. ein Hubrettungsfahrzeug in Einsatz gebracht werden. Dann wäre es auch erforderlich, dass die straßenabgewandte Seite angedient werden kann (Feuerwehrezufahrt). Dabei ist die VwV Feuerwehrfläche zu beachten. - Fassadenbegrünung ist nur im Rahmen des Hinweisblattes des AGBF "Brandschutz großflächig begrünter Fassaden" möglich. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. - Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 h mindestens sicherzustellen. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 100 m entfernt sein. <p>Detaillierte Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen werden im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Zum Thema Brandschutz haben im Vorgriff auf das noch ausstehende Baugenehmigungsverfahren bereits intensive Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin bzw. deren Fachplaner Brandschutz, der Brandschutzdienststelle bei der Feuerwehr und der Baurechtsbehörde stattgefunden. Wegen der besonderen Ansprüche an Konstruktion und Gestaltung bedarf das geplante Bauwerk einer Reihe von Befreiungen von den einschlägigen Richtlinien. Zur wirksamen Kompensation der Abweichungen wurde u.a. vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Einbau einer Hochdruck-Wassernebel-Löschanlage - verdichteter Sprinklerschutz an den Fassaden und im Bereich der Deckenöffnungen mit schnell auslösenden Glasfässchen. <p>Ein entsprechendes Brandschutzkonzept wird durch die Vorhabenträgerin und deren Fachplaner erarbeitet und den Bauantragsunterlagen beigefügt. Die Feuerwehr wird in diesem Zuge erneut beteiligt.</p>
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), mit Schreiben vom 02.07.2024 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die FUG weist darauf hin, dass das Gebäude im Moment mit dem Medium „Dampf“ versorgt wird. Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung wieder an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, allerdings mit dem Medium „Warmwasser“ .</p> <p>Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, mit Schreiben vom 08.07.2024 (Anlage 7.3)</u></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.</p> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht:</u> 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)</p> <p>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.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Baukörpers gesehen. Es wird gebeten, die nachfolgenden Punkte bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p>Gebäudesicherheit Aufgrund des ungehinderten Zugangs vom Aufzug/Treppenhaus zu den einzelnen Etagen ist ein erhöhter Einbruchschutz an den Zugangstüren der einzelnen Etagen/Räumlichkeiten zu empfehlen. Fensterflächen im Erdgeschoss sollten mit einem erhöhten Schutz gegen Vandalismus/Einbruchschutz</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>abgesichert werden. Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Haupteingang ggf. durch eine Polleranlage erschwert werden könnte. Hierzu wird auf die Broschüre „Schutz vor Überfahrtaten“, unter dem Link www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf hingewiesen. Eine gute Ausleuchtung der Zugänge ist ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden.</p> <p>Technische Sicherung</p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes. Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl insgesamt beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Einbruchsgeschehen entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.</p> <p>Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit, die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Hinweisblatt der Polizei wird den Unterlagen der Baugenehmigungen hinzugefügt. Eine Aufnahme des Hinweises bezüglich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle in die Bebauungsplanunterlagen ist daher nicht erforderlich.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, mit E-Mail vom 17.07.2024 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Bei den Telekommunikationslinien handelt es sich um Hausanschlüsse, die ggf. rückgebaut werden müssen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 22.07.2024 (Anlage 7.5)</u></p> <p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p>	

<p>Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bastionäre Befestigungsanlagen (Listen-Nr. 273, ADAB-Id. 96597823); KD § 2 DSchG <p>Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Es wird angeregt, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen.</p> <p>Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p>Für Rückfragen steht zur Verfügung: Dr. Jonathan Scheschkewitz, E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Eine denkmalgerechte Umplanung des Vorhabens ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine frühzeitige Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz, wird zugesichert.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 24.07.2024 (Anlage 7.6)</u></p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>1.1 <u>Geologie</u></p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>1.2 <u>Geochemie</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3 Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1:50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. **Angewandte Geologie**

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

2.1 Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener

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

Bezüglich des Bodenschutzes ist bereits ein Hinweis unter Punkt 3.3 der Bebauungsplanunterlagen verankert. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung des GeoBüro Ulm vor.

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

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung durch das GeoBüro Ulm vor. Die Untersuchungsergebnisse wurden in der Begründung aufgeführt, weshalb auf die Übernahme des

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.

2.2 Hydrogeologie

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.

2.3 Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen

geotechnischen Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde durch das GeoBüro Ulm eine Baugrunduntersuchung erstellt. Die Erkenntnisse der Untersuchung sind bereits unter Punkt 6.7 in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden in der Untersuchung auch Aussagen zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Plangebiet getroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

<p>Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Es wird gebeten, vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>2.4 <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion</p> <p>3.1 <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), mit Schreiben vom 30.07.2024 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Als Teil innerhalb der SWU-Unternehmen konnte die SWU nicht allein zu dem Vorhaben Stellung nehmen. Aus diesem Grund wurde die Anfrage an die Konzernunternehmen weitergeleitet. Das Anliegen wurde auf Belange der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass sich in der Ensingerstraße diverse Versorgungsleitungen für Strom, LWL, Trinkwasser und Erdgas, unter anderem eine Erdgas-Hochdruckleitung, im Eigentum der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH befinden.</p> <p>Grundsätzlich gilt, Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden. Der Abstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten muss 2,50 Meter betragen. Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Einzelheiten zu baulichen Eingriffen in öffentliche Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

<p>In dem angefragten Standort kann die SWU den Löschwasser-Grundschatz von 96 m³/h zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz gewährleisten.</p> <p>Der Datenbestand der SWU unterliegt ständig Änderungen, d.h. die abgegebenen Daten repräsentieren zum Zeitpunkt einer späteren Nutzung nicht mehr notwendigerweise die aktuelle Netzsituation. Der Erhalt der Daten entbindet den Empfänger nicht von der Verpflichtung, vor Beginn eventuell geplanter konkreter Baumaßnahmen durch die ausführenden Firmen die tagesaktuellen Bestandsdaten bei der SWU zu erheben. Nutzen Sie die kostenlose Online-Leitungsauskunft https://leitungs-auskunft.ulm-netze.de/. Hier können nach initialer Registrierung, Auskünfte eingeholt und die Pläne als PDF erhalten werden. Oder kontaktieren Sie den Kundenservice Leitungsauskunft der SWU telefonisch unter 0731 166-1861 oder per Mail über: leitungsauskunft@ulm-netze.de.</p> <p>Die SWU bittet, dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte der Planungen wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Eine Einbindung der SWU Netze GmbH in die weiteren Planungsschritte wird zugesichert.</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit E-Mail vom 31.07.2024 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Da es sich um ein Bauprojekt der IHK handelt, wird aus Gründen der Parteilichkeit auf eine Stellungnahme verzichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm – SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 31.07.2024 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Wasserrecht Nach § 55 WHG Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben, d.h. im bebauten Zustand sollten die Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser möglichst ähnlich dem des unbebauten Zustandes sein. Die Einflüsse einer Bebauung auf den Wasserhaushalt können durch eine</p>	<p>Das geplante Grundstück ist derzeit mit einem 4-geschossigen Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss überbaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist vollständig versiegelt und dient als Parkierungsfläche. Die neue Planung sieht einen Baukörper mit fünf Vollgeschossen und einem Flachdach mit Dachbegrünung vor. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Fahrradabstellfläche mit arrondierenden Grünflächen geplant. Insgesamt liegt somit eine Verbesserung des</p>

<p>zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung reduziert werden. Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz soll nach den Vorgaben des DWA-Merkblattes DWA-M 102/4/BWK-M 3-4 erfolgen.</p> <p>Naturschutz</p> <p>Die im vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten des Gutachterbüros Bio Büro Schreiber vom 27.04.2024 aufgeführten Maßnahmen gilt es unbedingt einzuhalten.</p> <p>Unmittelbar vor Abbruch des Bestandsgebäudes muss zwingenderweise eine fachgutachterliche Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen erfolgen, da das Bestandsgebäude das Potential eines Sommerquartiers für Fledermäuse hat. Über das Ergebnis der Untersuchung ist die untere Naturschutzbehörde (Telefon 0731/161-6033; naturschutz@ulm.de) vor Aufnahme der Abbrucharbeiten zu informieren.</p> <p>Bei einem Nachweis besonders oder streng geschützter Tierarten ist das weitere Vorgehen unbedingt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da ein entsprechendes Vorkommen auch vorgezogene Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich macht. Da sowohl die Positionierung wie auch die Machart der künstlichen Nist- und Quartiershilfen entscheidend für die Ansiedlung der Tiere ist, ist die Lage und Machart der Nisthilfen sowie weitere Details mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Da das geplante 5-geschossige Gebäude sehr viele Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen aufweist, muss vor bzw. bei der Realisierung das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen zwingend beachtet werden. Bei einem solchen Vorhaben muss darauf geachtet werden, auf spiegelnde Fensterscheiben zu verzichten und die Scheiben entsprechend in geeigneter und</p>	<p>Versiegelungsgrades gegenüber dem Ist-Zustand vor. Da es sich um eine innerstädtische, zentrumsnahe Fläche handelt, die bereits eine Bebauung mit vollversiegelten Außenflächen aufweist, wird in diesem Fall von der Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz abgesehen. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals vertieft betrachtet. Im Rahmen der Erstellung des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Baugesuch wird auf entsprechende Gestaltung der Freiflächen (z.B. versickerungsfähige Beläge) geachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bereits verbindlich verankert und sind zusätzlich Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Sachverhalt ist zusätzlich Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p>
---	---

<p>wirksamer Weise zu markieren, um Vogelschlag zu verhindern. Das Vorgehen und die Art der Markierung der Glasflächen ist vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Möglichkeiten zur Gestaltung und weitere wichtige Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas können der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte entnommen werden: <u>Glasbroschuere 2022 D.pdf(vogelwarte.ch)</u></p> <p>Darüber hinaus gilt zu beachten, dass der Bestandsbaum zu erhalten ist und während den Baumaßnahmen geschützt und klar abgegrenzt werden muss (z.B. durch einen Bauzaun). Bei Abgang ist er gleichwertig zu ersetzen. Weiter wird auf die Bestimmungen zum Allgemeinen Artenschutz nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen. Danach ist es grundsätzlich verboten, Bäume und Sträucher oder sonstige Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres zu beseitigen.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des Gebiets entgegenzuwirken. Ebenfalls zu befürworten ist die Vorgabe zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans, welcher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden muss und die Hinweise zur Freiflächengestaltung und Gartenanlage (§ 21a NatSchG).</p> <p>Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude wünschenswert wäre. Ein entsprechendes Förderprogramm bietet die Stadt Ulm an (https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm%20biologische-vielfalt).</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Der Erhalt des bestehenden Baumes ist unter Punkt 1.7 bereits in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen. Der Sachverhalt ist zusätzlich Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, mit Schreiben vom 01.08.2024 (Anlage 7.10)</u></p>	

<p>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ensingerstraße 4“.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen, gemäß Ziffer 1.1.1.1 der textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch gemäß Ziffer 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen im Plangebiet nicht zulässig.</p> <p>Zwar befindet sich das Plangebiet nicht im zentralörtlichen Versorgungskern gemäß Plansatz B IV 2 Z (3) der in der Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller. Da im Plangebiet jedoch kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist und aufgrund der Größe des Plangebietes und der übrigen Festsetzungen auch die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz B IV 2 Z (8) der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller nicht zu befürchten ist, bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), mit Schreiben vom 02.08.2024 (Anlage 7.11)</u></p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Einzelheiten zu baulichen Eingriffen in öffentliche Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Einzelheiten zu baulichen Eingriffen in öffentliche Verkehrsflächen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

<p>Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u></p> <p>1. <u>Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe</u></p> <p>1.1 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG</p> <p>Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. Ein Abwägungsausfall durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind bereits im Vorfeld entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.</p> <p>Dazu ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG der zuständigen Baurechtsbehörde für folgende Maßnahmen ein Abfallverwertungskonzept zur Prüfung vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit > 500 m³ Bodenaushub - verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen - als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen <p>Gemäß § 2 Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden. - Vorrangig RC-Baustoffe, insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle, einzusetzen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Es wird ein Abfallverwertungskonzept erstellt und im Rahmen der Baugenehmigung zur Prüfung vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Punkt 3.4 Abfallverwertungskonzept in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
---	--

Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen zu nennen.

1.2 Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV

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

Darüber hinaus ist gem. § 8 Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

1.3 Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

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

2. Müllbehälter – Gewerbe-/Wohnbebauung

2.1 Bemessung Behälter

Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.

2.2 Aufstellort

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die

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

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

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine gebäudeintegrierte Unterbringung der Müllbehälter ist nicht möglich. Der Müll wird gesammelt und gebündelt gemeinsam mit dem in den Bestandsgebäuden anfallenden Abfall auf Flurstück Nr. 448/1 gesammelt. Ein Nachweis über den Bedarf an Behältern erfolgt gemeinsam mit dem Bauantrag.

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

2.3 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug

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

Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

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

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

Quellen:

- DGUV-Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“
- DGUV-Regel 114-601 „Branche Abfallwirtschaft-Teil 1: Abfallsammlung“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Mülltonnen werden am Abholtag zur öffentlichen Verkehrsfläche der Syrlinstraße gebracht. Eine Fahrt des Entsorgungsfahrzeuges auf das Grundstück ist daher nicht notwendig.

<ul style="list-style-type: none"> - RAS 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ <p>3. Wertstoffcontainer</p> <p>3.1 Standort</p> <p>Im Zuge einer Baumaßnahme sollten im Baustellenbereich stehende Glas- und/oder Altkleidercontainer nach Möglichkeit am Standort erhalten bleiben. Wenn dies nicht möglich ist, muss ein Alternativstandort in unmittelbarer Nähe gefunden werden.</p> <p>3.2 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug</p> <p>Hierbei gelten neben den unter 2.3 beschriebenen Vorgaben zusätzlich einzuhaltende Randbedingungen für Entsorgungsfahrzeuge mit Ladekran:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Entleerung der Glas- und/oder Altkleidercontainer benötigt das Entsorgungsfahrzeug (mit ausgefahrenen Stützfüßen) eine Aufstellbreite von mindestens 4,20 m - Damit die Behälter barrierefrei gehoben werden können sind im Schwenkbereich des Fahrzeugs das Freihalten von Hindernissen (Hecken, Bäume, Mauern, parkende Fahrzeuge etc.) sowie ein freier Luftraum von mindestens 9 m zu gewährleisten 	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Containerstandort.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Containerstandort vorhanden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW, mit Schreiben vom 12.08.2024 (Anlage 7.12)</u></p> <p>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.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>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.</p>	<p>Eine Luftbildauswertung wurde im Vorfeld bereits durch das Büro UXO PRO Consult GmbH aus Berlin durchgeführt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>Diese Auswertung kann mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Der der Stellungnahme beigefügte Anhang ist hierzu zu beachten.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt mind.55 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Von Nachfragen diesbezüglich ist abzusehen.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>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.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16, Kampfmittelbeseitigungsdienst BW steht bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	
---	--

FW

27.06.2024
NSt. 7122

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“

Ihre Anschreiben vom 26.06.2024

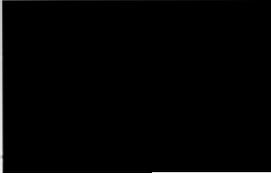
Aus brandschutztechnischer Sicht muss nachfolgendes beachtet werden:

- Die Rettungswege sind auf Grund der Nutzung als Schule baulich sicherzustellen.
- In der Begründung zum Bebauungsplan steht, dass eine vorgehängte Holzfassade mit diagonal verlaufenden Verstrebungen, welche ein Rautenmuster erzeugt errichtet werden soll. Ein Diagonalfeld erstreckt sich dabei über zwei Vollgeschosse.
Es wird festgestellt, dass in diesem Fall Maßnahmen gegen die Brandausbreitung über Geschosse hinweg und Maßnahmen zur Brandbekämpfung getroffen werden müssen. Damit auf Grund der Gebäudehöhe Löschmaßnahmen an der Fassade möglich sind, muss ggf. ein Hubrettungsfahrzeug in Einsatz gebracht werden. Dann wäre es auch erforderlich, dass die straßenabgewandte Seite angedient werden kann (Feuerwehrezufahrt). Dabei ist die VwV Feuerwehrläche zu beachten.
- Fassadenbegrünung ist nur im Rahmen des Hinweisblattes des AGBF "Brandschutz großflächig begrünter Fassaden" möglich. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 h mindestens sicherzustellen. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 100m entfernt sein.

Detaillierte Anforderungen zu notwendigen Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen werden im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs gestellt.



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm



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

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

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen



Durchwahl

39 92-1 37

Datum

02.07.2024

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“, Ulm

Sehr geehrter Herr ,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass das Gebäude im Moment mit dem Medium „Dampf“ versorgt wird.

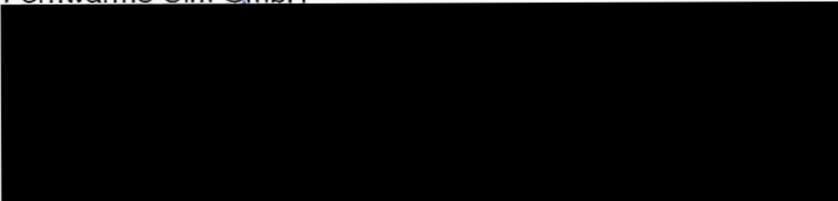
Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung wieder an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, allerdings mit dem Medium „Warmwasser“.

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



[REDACTED] (Stadt Ulm)

Von: [REDACTED] im Auftrag von
ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
Gesendet: Montag, 8. Juli 2024 07:53
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"
Anlagen: Stellungnahme Ensingerstraße 4.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände. Eine Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht finden Sie im Anhang.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
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: [REDACTED] (keine Sichtung bei Abwesenheit)

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

Gesendet: Mittwoch, 26. Juni 2024 14:48

[REDACTED]

Betreff: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Baukörpers gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Gebäudesicherheit

Aufgrund des ungehinderten Zugangs vom Aufzug/Treppenhaus zu den einzelnen Etagen ist ein erhöhter Einbruchschutz an den Zugangstüren der einzelnen Etagen/Räumlichkeiten zu empfehlen.

Fensterflächen im Erdgeschoss sollten mit einem erhöhten Schutz gegen Vandalismus/Einbruchschutz abgesichert werden.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Haupteingang ggf. durch eine Polleranlage erschwert werden könnte.

Hierzu möchten wir Sie auf die Broschüre „Schutz vor Überfahrtaten“, unter dem Link www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf hinweisen.

Eine gute Ausleuchtung der Zugänge ist ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes.

Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl insgesamt beeinträchtigen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

[REDACTED] (Stadt Ulm)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 17. Juli 2024 07:44
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm BebPI Ensinger Straße 4 | Südwest22_2024_112642
Anlagen: Lap Ulm Ensingerstraße 4.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
[REDACTED]
Hilfenstr. 8 - 14, 70182 Stuttgart
[REDACTED]
[REDACTED]
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

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



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		AsB	6		
	TI NL	Südwest	VsB	731B	Sicht	Lageplan
Bemerkung:	PTI	Stuttgart	Name	[REDACTED]	Maßstab	1:500
	ONB	Ulm	Datum	17.07.2024	Blatt	1



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

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

Datum 22.07.2024

Name [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

Aktenzeichen RPS83-1-255-15/315/2
(Bitte bei Antwort angeben)

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

 UL(S), Ulm, BPL "Ensingerstraße 4"

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:

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte

- Bastionäre Befestigungsanlagen (Listen-Nr. 273, ADAB-Id. 96597823); KD § 2 DSchG

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen.

Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung:



Mit freundlichen Grüßen,



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Datum 24.07.2024

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPF9-4700-76/5/2

(Bitte bei Antwort angeben)

buergerservice-bauen@ulm.de

 Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Ensingerstraße 4", Ulm

Ihr Schreiben vom 26.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1. Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu

den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. **Angewandte Geologie**

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

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich 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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2. Hydrogeologie

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.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

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

3. **Landesbergdirektion**

3.1. Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

████████████████████



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

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
[REDACTED]
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

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

Recht, Versicherungen und Immobilien
[REDACTED]

Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

30.07.2024

 Mitglied der Kommunalen Unternehmen
www.diekommunalenunternehmen.de

Sehr geehrter [REDACTED],

vielen Dank für Ihre E-Mail vom 26.06.2024.

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 auf Belange der **Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH** untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass sich in der Ensingerstraße diverse Versorgungsleitungen für Strom, LWL, Trinkwasser und Erdgas, unter anderem eine Erdgas-Hochdruckleitung, im Eigentum der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH befinden.

Grundsätzlich gilt, Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten.

In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

Der Abstand von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten muss 2,50 Meter betragen. Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.

Selle 1 von 2

In dem angefragten Standort können wir den Löschwasser-Grundschutz von 96 m³/h zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz gewährleisten.

Der Datenbestand der SWU unterliegt ständig Änderungen, d.h. die abgegebenen Daten repräsentieren zum Zeitpunkt einer späteren Nutzung nicht mehr notwendigerweise die aktuelle Netzsituation.

Der Erhalt der Daten entbindet den Empfänger nicht von der Verpflichtung, vor Beginn eventuell geplanter konkreter Baumaßnahmen durch die ausführenden Firmen die tagesaktuellen Bestandsdaten bei der SWU zu erheben.

Nutzen Sie unsere kostenlose Online-Leitungsauskunft <https://leitungsauskunft.ulm-netze.de/>.

Hier können Sie, nach initialer Registrierung, Auskünfte einholen und erhalten die Pläne als PDF.

Oder kontaktieren Sie unseren Kundenservice Leitungsauskunft telefonisch unter 0731 166-1861 oder per Mail über: leitungsauskunft@ulm-netze.de

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.

Im Anhang erhalten Sie einen Bestandsplan unserer Versorgungsleitungen sowie unser „Merkheft zur Verhütung von Unfällen“.

Freundliche Grüße

SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

Anlagen:

- Bestandsplan
- Merkheft zur Verhütung von Unfällen

[REDACTED] (Stadt Ulm)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 31. Juli 2024 15:32
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Einladung zu Beteiligung am unter Betreff genannten Bebauungsplanverfahren.

Da es hier jedoch um ein Bauprojekt meines Arbeitgebers handelt, verzichten wir aus Gründen der Parteilichkeit auf eine Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

27% VON UNS
 **IHK Ulm**



Sie haben einfache, kundenorientierte und unbürokratische Lösungen geschaffen?
WIR WOLLEN DAS WERTSCHÄTZEN!

➤ Jetzt ganz unkompliziert und unbürokratisch bewerben und ein kleines Dankeschön für Ihr Team gewinnen.

Hier geht was!
Initiative Bürokratieabbau vor Ort

[REDACTED]

IHK Ulm, Olgastr. 95-101, 89073 Ulm

[REDACTED]

IHK. Die erste Adresse in allen Wirtschaftsfragen.

 **IHK Ulm**

Unsere datenschutzrechtlichen Informationen finden Sie hier:
<http://www.ihk.de/ulm/datenschutz/1606258>

SUB V

31.07.2024
Nst. 6041SUB I**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ensinger Str. 4"****Wasserrecht**

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

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben, d.h. im bebauten Zustand sollten die Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser möglichst ähnlich dem des unbebauten Zustandes sein. Die Einflüsse einer Bebauung auf den Wasserhaushalt können durch eine zielgerichtete Regenwasserbewirtschaftung reduziert werden. Die Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz soll nach den Vorgaben des DWA-Merkblattes DWA-M 102/4/BWK-M 3-4 erfolgen.

Naturschutz.

Die im vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten des Gutachterbüros Bio Büro Schreiber vom 27.04.2024 aufgeführten Maßnahmen gilt es unbedingt einzuhalten.

Unmittelbar vor Abbruch des Bestandsgebäudes muss zwingenderweise eine fachgutachterliche Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen erfolgen, da das Bestandsgebäude das Potential eines Sommerquartiers für Fledermäuse hat. Über das Ergebnis der Untersuchung ist die untere Naturschutzbehörde (Telefon 0731/161-6033; naturschutz@ulm.de) vor Aufnahme der Abbrucharbeiten zu informieren.

Bei einem Nachweis besonders oder streng geschützter Tierarten ist das weitere Vorgehen unbedingt mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da ein entsprechendes Vorkommen auch vorgezogene Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren) erforderlich macht. Da sowohl die Positionierung wie auch die Machart der künstlichen Nist- und Quartiershilfen entscheidend für die Ansiedlung der Tiere ist, ist die Lage und Machart der Nisthilfen sowie weitere Details mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da das geplante 5-geschossige Gebäude sehr viele Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen aufweist, muss vor bzw. bei der Realisierung das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen zwingend beachtet werden. Bei einem solchen Vorhaben muss darauf geachtet werden, auf spiegelnde Fensterscheiben zu verzichten und die Scheiben entsprechend in geeigneter und wirksamer Weise zu markieren, um Vogelschlag zu verhindern. Das Vorgehen und die Art der Markierung der Glasflächen ist vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Möglichkeiten zur Gestaltung und weitere wichtige Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas können der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der schweizerischen Vogelwarte entnommen werden: [Glasbroschuere_2022_D.pdf \(vogelwarte.ch\)](#).

Darüber hinaus gilt zu beachten, dass der Bestandsbaum zu erhalten ist und während den Baumaßnahmen geschützt und klar abgegrenzt werden muss (z.B. durch einen Bauzaun). Bei Abgang ist er gleichwertig zu ersetzen. Weiter wird auf die Bestimmungen zum Allgemeinen

Artenschutz nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen. Danach ist es grundsätzlich verboten Bäume und Sträucher oder sonstige Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres zu beseitigen.

Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des Gebiets entgegenzuwirken. Ebenfalls zu befürworten ist die Vorgabe zur Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans, welcher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereicht werden muss und die Hinweise zur Freiflächengestaltung und Gartenanlage (§ 21a NatSchG).

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten soll nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude wünschenswert wäre. Ein entsprechendes Förderprogramm bietet die Stadt Ulm an (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm%20biologische-vielfalt>).

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

I. A.

■

Interner Bearbeitungsvermerk

■

am: 31.07.2024

am: 31.07.2024



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB

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

Tübingen 01.08.2024

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/46

(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben/E-Mail vom 26.06.2024

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplan
- Vorhabenbez. Bebauungsplan „Ensingerstraße 4“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ensingerstraße 4“.

Als Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebietes ausgewiesen, Gemäß Ziffer 1.1.1.1 der textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind jedoch gemäß Ziffer 1.1.1.2 der textlichen Festsetzungen im Plangebiet nicht zulässig.

Zwar befindet sich das Plangebiet nicht im zentralörtlichen Versorgungskern gemäß Plansatz B IV 2 Z (3) der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller.

Da im Plangebiet jedoch kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist und aufgrund der Größe des Plangebietes und der übrigen Festsetzungen auch die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz B IV 2 Z (8) der in Aufstellung befindlichen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller nicht zu befürchten ist, bestehen keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.



Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/HR

Ulm, 02.08.2024
Nst.: 166-3512

SUB I

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Ensingerstraße 4“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

1. Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe

1.1 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein **Erdmassenausgleich** stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. Ein **Abwägungsausfall** durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer **Rechtswidrigkeit** des **Bebauungsplans** führen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind bereits im Vorfeld entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG der zuständigen Baurechtsbehörde für folgende Maßnahmen ein Abfallverwertungskonzept zur Prüfung vorzulegen:

- **verfahrenspflichtigen Bauvorhaben** mit > 500 m³ Bodenaushub
- **verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen**
- als **Teilabbruch** umfassende **verfahrenspflichtige Baumaßnahmen**

Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand

- die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und **güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt** mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden.
- **vorrangig RC-Baustoffe**, insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle, einzusetzen.

Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffen zu nennen.

1.2 Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV

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

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen **ab 10 m³**, die getrennte **Sammlung, Beförderung und Verwertung** von Bau- und Abbruchabfällen **dokumentationspflichtig**.

1.3 Andienungspflicht für nicht verwertbare Abfälle

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

2. Müllbehälter – Gewerbe-/Wohnbebauung

2.1 Bemessung Behälter

Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.

2.2 Aufstellort

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren. Unter Umständen können im Zuge einer Neubaumaßnahme, Unterflursysteme eine positive Alternative hinsichtlich Platzersparnis, Erscheinungsbild und/oder Emissionsminderung (Lärm, Geruch) etc. darstellen.

2.3 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug

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

- für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseits des Fahrzeugs mind. 0,5 m Freiraum vorhanden sein
- die Fahrbahnbreite bei Einrichtungsverkehr sollte mindestens 3,55 m, bei schmalen Zweirichtungs-fahrbahnen (Begegnungsverkehr) mindestens 4,75 m betragen
- die lichte Durchfahrtshöhe darf 4,50 m nicht unterschreiten
- die geplante Fahrbahn muss so bemessen sein, dass sie ein zulässiges Gesamtgewicht des Entsorgungsfahrzeuges von mindestens 26 t trägt
- Ein- und Ausfahrten von Straßen müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammel-fahrzeuge bemessen sein

- Das Rückwärtsfahren ist aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials für Beschäftigte und Passanten zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten sind bei Sackgassen bzw. Straßen mit Durchfahrtsbeschränkung auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen

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

Quellen:

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

3. Wertstoffcontainer

3.1 Standort

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

3.2 Zugänglichkeit Entsorgungsfahrzeug

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

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

i.A.



Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 12. August 2024 11:00

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

Betreff: AW: Beteiligung im Bebauungsplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ensingerstraße 4"

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.55 Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

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

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

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

[REDACTED]

Referat 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW

Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart



Internet: www.rp-stuttgart.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst Zentrale

E-Mail: kmbd@rps.bwl.de

Auftragsformular und nähere Informationen zur Kampfmittelbeseitigung in Baden-Württemberg
finden Sie unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Sicherheit/Kampfmittel/Seiten/Formulare.aspx>