



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm  
SUB - Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. APR. 2014					
HA	II	III	IV	V	
z.d.A.					

MF: sng III st.

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 16.04.2014  
Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen  
Durchwahl +49 731 100-86507  
Datum 24.04.2014  
Betrifft Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.  
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als  
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die  
Deutsche Telekom Netzproduktion 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:

Unserer Stellungnahme vom 06.11.2013 gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Peter Mangold

i. A.

Fabian Weiblen

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm  
Postanschrift Olgastr. 63, 89073 Ulm  
Telekontakte Telefon +49 731 100-0, Telefax +49 731 73928, Internet www.telekom.de  
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
Kn, Atz

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 22. MAI 2014				
HA	III	IV	V	
z.d.A.				

Ulm, 20.05.2014  
Nst.: 6625

SUB I

MF: SUB III gl.

### Bebauungsplan „Sedelhöfe“ Öffentliche Auslegung

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“.

#### Abwasserwirtschaft (Abt I):

Der Mischwasserkanal in der bisherigen Sedelhofgasse wird nicht mehr benötigt. Dieser ist im Zuge der Abriss- und Ausschachtungsarbeiten zurückzubauen. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist der Schacht 3 des bestehenden Mischwasserkanals um ca. 15 m nach Osten zu versetzen und bildet zukünftig einen Endschacht.

Evt. im nördlichen Teil der Sedelhofgasse bestehende Straßenabläufe sind bei der Anpassung bzw. Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche an den neuen Kanal in der Keltergasse anzuschließen.

Der Regenwasserkanal im südöstlichen Bereich des Plangebiets kann entfallen und ist am Schacht 6 oder 12 abzumauern

Die Lage des Kanalanschlusses der Bahnhofstraße 16 (Sport Sohn) ist zu erkunden. Sollte dieser in der Sedelhofgasse liegen, müssen hier andere Anschlussmöglichkeiten untersucht und hergestellt werden.

Die Details zum Rückbau der öffentlichen Kanäle, Anpassung von Schächten und zukünftige Hausanschlüsse sind frühzeitig mit den EBU abzustimmen. Die Arbeiten an den öffentlichen Kanälen sind den EBU anzuzeigen und von den EBU abzunehmen.

Im östlichen Bereich der Keltergasse springt das geplante Gebäude ab dem 1. Obergeschoss auf die öffentliche Verkehrsfläche. In diesem Bereich verläuft ein Mischwasserkanal. Für diese Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen keine Stützen und Fundament vorgesehen werden.

Nach den EBU vorliegenden Informationen verläuft im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Olgastraße/Keltergasse) der Stadtgraben. Je nach Bauausführung und genauer Lage des neuen Gebäudes und der genauen Lage des Stadtgrabens tangiert das Bauvorhaben diesen Stadtgraben. In diesem Bereich müsste der Stadtgraben zurückgebaut werden. Die

darin evt. verlaufenden Versorgungsleitungen anderer Leitungsbetreiber müssen in diesem Fall verlegt werden. Die genaue Lage des Stadtgrabens ist durch Suchschlitze zu sondieren.

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu 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.

  
Atzbacher

FERNWÄRME  
**FUG**  
 ULM GMBH

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 16. MAI 2014				
HAB				V
z.d.A.				

FUG Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm  
 SUB-Ka  
 Münchner Str. 2  
 89073 Ulm

Technische Betriebsführung

Magirusstraße 21  
 89077 Ulm  
 Postfach 1740 · 89007 Ulm  
 Telefon 07 31 / 39 92-0  
 Telefax 07 31 / 3 65 46  
 e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1  
 89073 Ulm  
 Postfach 3867 · 89028 Ulm  
 Telefon 07 31 / 1 66-0  
 Telefax 07 31 / 1 66-34 10  
 e-mail: matthias.berz@swu.de

*H. Stumpf III*

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Stumpf/HAB

39 92 – 1 38

13.05.2014

### Stadt Ulm Stadtteil Mitte Bebauungsplan „Sedelhöfe“ vom 20.02.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG keine grundsätzlichen Einwände.

Wie in der Anlage 8.6 zu GD 087/14 (Grundriss UG) dargestellt, sind an der Olgastraße zwei Stützenfundamente vorgesehen, die im Bereich des bestehenden begehbaren Fernwärme-kanals liegen. Diese zwei Stützen haben wir im beiliegenden Planausschnitt gekennzeichnet.

Die genaue Lage des Fernwärmekanal ist nicht bekannt und durch Suchschlitz festzustellen.

Der bestehende Fernwärmekanal kann wegen der gepl. Tiefgarage am Bahnhof nicht verändert werden.

Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns abzustimmen.

Die geplante Bebauung kann über die neu verlegte Heizwasserleitung in der Keltergasse an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

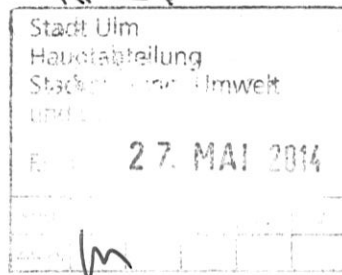
Fernwärme Ulm GmbH

*V. R. Schöller*

i. V. R. Schöller

*H. Stumpf*

i. A. B. Stumpf



**Handwerkskammer  
Ulm**

Rathaus des Handwerks für die Regionen  
Ostwürttemberg, Donau-Iller, Bodensee-Oberschwaben

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

**Geschäftsbereich  
Unternehmensberatung**

## Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Sedelhöfe“ bringen wir in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 26.11.13 folgende Bedenken und Anregungen vor:

- Zur ersten Fassung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den vorliegenden Planunterlagen nur eine Änderung. Eine weitere Rolltreppe im Bereich des Kanals der kleinen Blau soll hinzukommen. Dieser weitere Zugang vom Bahnhof zu den Geschäften in der Bahnhofstraße und zu den Sedelhöfen wird ausdrücklich begrüßt und muss umgesetzt werden.
- Nach wie vor ist der Bereich zwischen dem Gebäude Bahnhofplatz 7 und dem Anbau der „Sedelhöfe“ an das Gebäude Bahnhofstraße 18 für einen flüssigen und ausreichenden Fußgängerstrom auch in den Bereich der Bahnhofstraße zu eng. Eine weitere Rücknahme des Gebäudes ist aus unserer Sicht erforderlich sowie die Sicherstellung, dass in diesem Bereich später durch Aufsteller, Bestuhlungen oder Warenauslagen keine weiteren Einengungen erfolgen werden.
- Die geplante Rolltreppe von der Bahnhofsunterführung im Neubau der „Sedelhöfe“ sollte aus unserer Sicht um 45° nach rechts gedreht werden und die dazugehörigen Treppenstufen auf beiden Seiten der Rolltreppe sein. So wäre eine bessere Öffnung des Fußgängerstroms in beide Handelsbereiche eher gewährleistet.
- Aus den Planzeichnungen ist ersichtlich, dass von den ÖPNV-Haltestellen aus ein Zebrastreifenübergang zur Bahnhofsgasse vorgesehen ist – er ist natürlich nicht Bestandteil der Bebauungsplanes. Dennoch sollte schon heute

26. Mai 2014

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen:  
mae.pl / U14BR2101

Ansprechpartner:  
Elisabeth Maeser  
Telefon 0731 1425-6370  
Telefax 0731 1425-9370  
E-Mail: e.maeser@hwk-ulm.de

Handwerkskammer Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulm

info@hwk-ulm.de  
www.hwk-ulm.de

Sparkasse Ulm  
BLZ 63050000  
Konto 12098  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Volksbank Ulm  
BLZ 63090100  
Konto 1757008  
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Postgiro Stuttgart  
BLZ 60010070  
Konto 1448-703  
IBAN DE18 6001 0070 0001 448703  
BIC (Swift-Code) PBNKDEFF



dieser ebenerdige Zugang mit eingeplant werden, da sicherlich viele Menschen, die mit dem ÖPNV ankommen, diesen Übergang benutzen werden. Allerdings wäre solch ein Übergang auch am anderen Ende des Haltestellenbereichs erforderlich, also in Höhe der Bahnhofstraße.

Noch zwei redaktionelle Hinweise:

- Die Lkw-Zufahrt zu „Sport Sohn“ sollte auch im Vorentwurfsplan EG ersichtlich sein.
- Die Festsetzung von Wohnraum ist nur für MK 1 und MK1b ab dem 2. OG vorgesehen. In den Plänen ist im MK 2 Wohnraum eingetragen. Dieser sollte auch unbedingt umgesetzt werden, da Wohnraum an dieser exponierten Stelle von Ulm wünschenswert ist.

Selbstverständlich begrüßen wir vom Grundsatz die Neuordnung und Bebauung dieses Standorts und die damit verbundene Aufwertung der Ulmer Innenstadt durch eine gute Durchmischung von Handel, Gewerbe und Wohnnutzung. Wir bitten unsere Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen und uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser  
Dipl.-Ing. (FH)



Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 03. JUNI 2014					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Herrn Bürgermeister  
Alexander Wetzig  
Stadt Ulm  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

30. Mai 2014

SUB

MF: SUB III  
sp.

28. Mai 2014

## Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplans Sedelhöfe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

als Trägerin öffentlicher Belange gibt die IHK Ulm zur Auslegung des Bebauungsplans Sedelhöfe folgende ergänzende Stellungnahme zu unserer Stellungnahme vom 13. Dezember 2013 ab:

### I. Stellungnahme/Erwiderung/Ergänzende Stellungnahme

- 1. Die Sedelhöfe mit einer geplanten Verkaufsfläche von 18.000 qm werden als Ergänzung und zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Ulmer City begrüßt.**

In diesem Punkt herrscht Übereinstimmung.

- 2. Im Sinne eines fairen Wettbewerbs zwischen den Sedelhöfen und der City wird eine faire Lenkung und Teilung der Passantenströme erwartet, die vom Hauptbahnhof, der SWU-Nahverkehrsdrehscheibe sowie vom Busbahnhof und dem künftigen Parkhaus mit 800 Plätzen kommen.**

#### Erwiderung der Stadt:

Das Projekt Sedelhöfe ist zuallererst ein städtebauliches Entwicklungsprojekt, welches vorrangig stadtstrukturellen und stadträumlichen Zielsetzungen folgt und nicht etwa der Lenkung von Passantenströmen. Auch unter dieser Prämisse schafft das vorliegende Projekt aber einen fairen Interessenausgleich zwischen den bestehenden Einzelhandelslagen an der Bahnhofstraße bzw. im Wengenviertel und dem neuen Einkaufsquartier Sedelhöfe, indem die einzelnen Lagen eng miteinander verknüpft werden.





Die Achse Bahnhofstraße-Hirschstraße ist und bleibt sowohl stadtstrukturell als auch funktional uneingeschränkt die Haupteinschließung für die westliche City zwischen Hauptbahnhof und Münsterplatz. Das geplante Einkaufszentrum Sedelhöfe, am Eingang der Bahnhofstraße quasi in zweiter Reihe gelegen, wird an der Sogwirkung dieser Erschließungsachse nichts ändern. Die Sedelhöfe sind eben kein geschlossenes System, das Passantenströme schluckt und dann lediglich intern weiterverteilt. Die als offene Gassen konzipierten inneren Erschließungswege und deren enge Verknüpfung mit dem bestehenden Wegenetz werden die Besucher vielmehr schwellen- und barrierefrei in die umliegenden Quartiere weiterleiten. Die Sedelhöfe werden Teil der Stadtstruktur

Mit der vorliegenden Planung werden die Fußgängerströme keineswegs bevorzugt in die Sedelhöfe geleitet. Am östlichen Ausgang der Bahnhofspassage sieht die Planung auf der Ebene 0 eine öffentliche Bewegungsfläche mit Verteilerfunktion vor, die an der engsten Stelle im Bereich der Treppenanlage immer noch eine Breite von über 11,0 m zu den nächstliegenden Fassaden aufweist; nach Norden und Süden weitet sich die Fläche gleichermaßen noch deutlich auf. Die Dimension der Gassen und Freiflächen orientiert sich dabei an Altstadt-typischen Querschnitten. Die Treppenanlage selbst fächert sich in zwei Richtungen auf, so dass die Bewegungsrichtung zur Bahnhofstraße gleichermaßen berücksichtigt ist.

#### Ergänzende Stellungnahme:

Ziel des Projekts ist die unter Punkt 1 genannte Attraktivierung der Ulmer Innenstadt als Handels- und Gewerbestandort. So wie die Wohnqualität ein wichtiger Aspekt der Stadtplanung in Wohngebieten ist, sind Passantenströme ganz wesentlich für die Planung von Innenstädten.

Bei der vorgesehenen Passantenführung kann bei den Sedelhöfen nicht von der „zweiten Reihe“ gesprochen werden. Aus der Richtung Bahnhof/ÖPNV-Drehschiebe kommt ein erheblicher Anteil der Innenstadtbesucher zuerst in den Sedelhöfen an. Hinzu kommen noch die Nutzer der neuen Sedelhof Tiefgarage sowie des neuen Parkhauses unter dem Bahnhofsvorplatz. Die durchschnittliche Wegstrecke der Innenstadtbesucher liegt bei etwa 2 km. Ein großer Teil legt die ersten paar hundert Meter davon in den Sedelhöfen zurück. Dies führt zu einer geringeren „Reichweite“ der Passanten und hat somit eindeutig Auswirkungen auf die restliche Innenstadt.

Die Planung entspricht nicht der geforderten engen Verknüpfung der Lagen, wobei die gesamte Innenstadt zu betrachten ist. Die Verbindung zur oberen Bahnhofstraße ist mit den genannten 11 Metern gegenüber heute verengt und es besteht die Gefahr, dass die Passage durch Verkaufshilfen der dortigen Mieter der Sedelhöfe noch weiter verengt wird, siehe 3. Die Verknüpfung mit dem bestehenden Wegenetz ist nicht barrierefrei. Beim Ein-/Ausgang in Richtung Wengengasse/Mühlengasse besteht ein Höhenunterschied von 2 Metern bei einem Gefälle von 9%.

Nach aktuellen Zählungen nutzen bereits heute Passanten aus Ebene -1 bei einem zu überwindenden Höhenunterschied von 4 Metern zu ca. 75% die Rolltreppe. Künftig werden es 6 Meter zu überwinden sein. Das Ende der Rolltreppe befindet sich künftig am Nordostende des „Verteilerplatzes“. Um diesen zu nutzen, müssten die Nutzer der Rolltreppe also ein Stück zurückgehen, um die Orientierungsfunktion des Platzes nutzen zu können. Ein solches Verhalten ist unrealistisch.  
Siehe weiter unter II. Stufe 2.





- 3. Für die Verträge mit dem Investor wird empfohlen sicherzustellen, dass die Lenkung der Passantenströme nicht durch sonstige Eingriffe in die öffentlichen Wege und Plätze, z.B. durch Möblierung, verändert werden darf.**

Erwiderung der Stadt:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird mit dem Investor ein ergänzender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin werden Regelungen getroffen, die eine ungehinderte Nutzung der mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit belegten Flächen sicherstellt.

Ergänzende Stellungnahme:

Zustimmung mit dem Hinweis, dass eine konsequente Überwachung und Umsetzung sicherzustellen ist.

- 4. Um künftige Entwicklungen steuern und gestalten zu können, wird der Stadt Ulm empfohlen, die Verträge mit dem Investor so zu gestalten, dass künftige Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Ulm bereits heute mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger des Investors verbindlich vereinbart werden.**

Erwiderung der Stadt:

Sämtliche Verträge sind selbstverständlich auch für mögliche Rechtsnachfolger bindend. Zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten müssen zu gegebener Zeit anhand der dann tatsächlichen vorliegenden Umstände erörtert werden. Bei der vorliegenden Planung ist daher darauf zu achten, dass übergeordnete Ziele der Stadtplanung nicht behindert werden. Das Projekt Sedelhöfe ist von Beginn an eng in das Gesamtprojekt Citybahnhof eingegliedert und auf die übergeordneten Ziele abgestimmt worden

Ergänzende Stellungnahme:

Siehe unter II. Stufe 3.

## **II. Aktueller Verfahrensstand**

Die Stadt hat im Rahmen der Auslegungsunterlagen folgende Vorschläge für eine faire Teilung der Passantenströme unterbreitet:

„Grundlegende Verbesserungen bei der Erschließung der Innenstadt vom Bahnhof kommend können nur unter Einbeziehung des Gebäudes Bahnhofstraße 7 erreicht werden. Dieses Schlüsselgrundstück befindet sich in Privateigentum und steht trotz intensiver Bemühungen seitens der Stadt auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung. Die Stadt hat daher einen 3-Stufen-Plan entwickelt, wonach schrittweise weitere Verbesserungen der Situation angestrebt werden:



□ **Stufe 1:**

Der östliche Aufgang aus der Unterführung wird weiter nach Süden unmittelbar bis an die Grundstücksgrenze Bahnhofplatz 7 erweitert.“

Ergänzende Stellungnahme:

Vorschlag war bereits in der Diskussion, wird allein aber nicht als ausreichend erachtet, um das Problem der fairen Teilung der Passantenströme zu lösen.

„□ **Stufe 2:**

Die Stadt befindet sich mit den Eigentümern des Grundstücks Bahnhofplatz 7 in Verhandlung mit dem Ziel, den östlichen Aufgang aus der Unterführung weiter nach Süden in den Bereich des aufgelassenen Flussbettes der Kleinen Blau zu erweitern und dort eine weitere Rolltreppe einzurichten.“

Ergänzende Stellungnahme:

In einem Gespräch am 21. März 2014 mit dem Präsidium und der Geschäftsführung der IHK haben Bürgermeister Czisch und Wetzig zugesichert, nach erfolgreichen Verhandlungen mit den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten, die schnell abgeschlossen werden sollen, diese Rolltreppe zu bauen.

Sollte dieser Vorschlag mit dem Bau der Sedelhöfe umgesetzt werden, wäre dies eine Verbesserung hin zu einer faireren Passantenführung und könnte zu einer Lösung der aufgeworfenen Probleme einen entscheidenden Beitrag leisten. Damit wäre der Ziffer 2 unserer Stellungnahme ganz wesentlich Rechnung getragen.

„□ **Stufe 3:**

Die Stadt versucht durch weitere Verhandlungen mit den Eigentümern des Grundstücks Bahnhofplatz 7, mittelfristig eine grundsätzliche städtebauliche Veränderung auf dem Grundstück zu erwirken.“

„Städtebauliches Ziel bleibt die axiale Durchbindung der Bahnhofstraße zum Bahnhofplatz, sobald das Gebäude Bahnhofplatz 7 zur Disposition steht. Wie Abb. 7 der IHK Ulm (vgl. Anlage) zeigt, ist diese Zielsetzung von der Grundstücksausdehnung der Sedelhöfe vollkommen unabhängig. Die Öffnung der Bahnhofstraße zum Bahnhofplatz könnte ggf. auch ohne Mitwirkung eines künftigen Eigentümers/Betreibers der Sedelhöfe umgesetzt werden.“



Ergänzende Stellungnahme:

Mit der Stufe 3 könnte das ursprüngliche Ziel einer großzügigen Verbindung zwischen dem Bahnhof und der ÖPNV-Drehscheibe zumindest auf der Ebene -1 erreicht werden. Voraussetzung dafür ist, dass bei der Veränderung der Passage und deren Anbindung an die Sedelhöfe die für Stufe 3 erforderlichen baulichen Voraussetzungen geschaffen bzw. nicht verbaut werden. Dies wurde von Bürgermeister Wetzig in der Besprechung am 24. März 2014 den Vertretern von großen Häusern, City und IHK versichert.

Des Weiteren darf keine vertragliche Bindung gegenüber dem Investor vorliegen, die eine solche Lösung behindern oder gar verhindern könnte. In der Besprechung am 21. März 2014 wurde von Seiten der Stadt dargelegt, dass es keine Festlegungen hinsichtlich der Passantenströme außerhalb des Bebauungsplans gebe.

Auf dieser Grundlage wird unserem Anliegen in Ziffer 4 unserer ursprünglichen Stellungnahme Rechnung getragen.

Zu ergänzenden Erläuterungen sind wir gerne bereit.

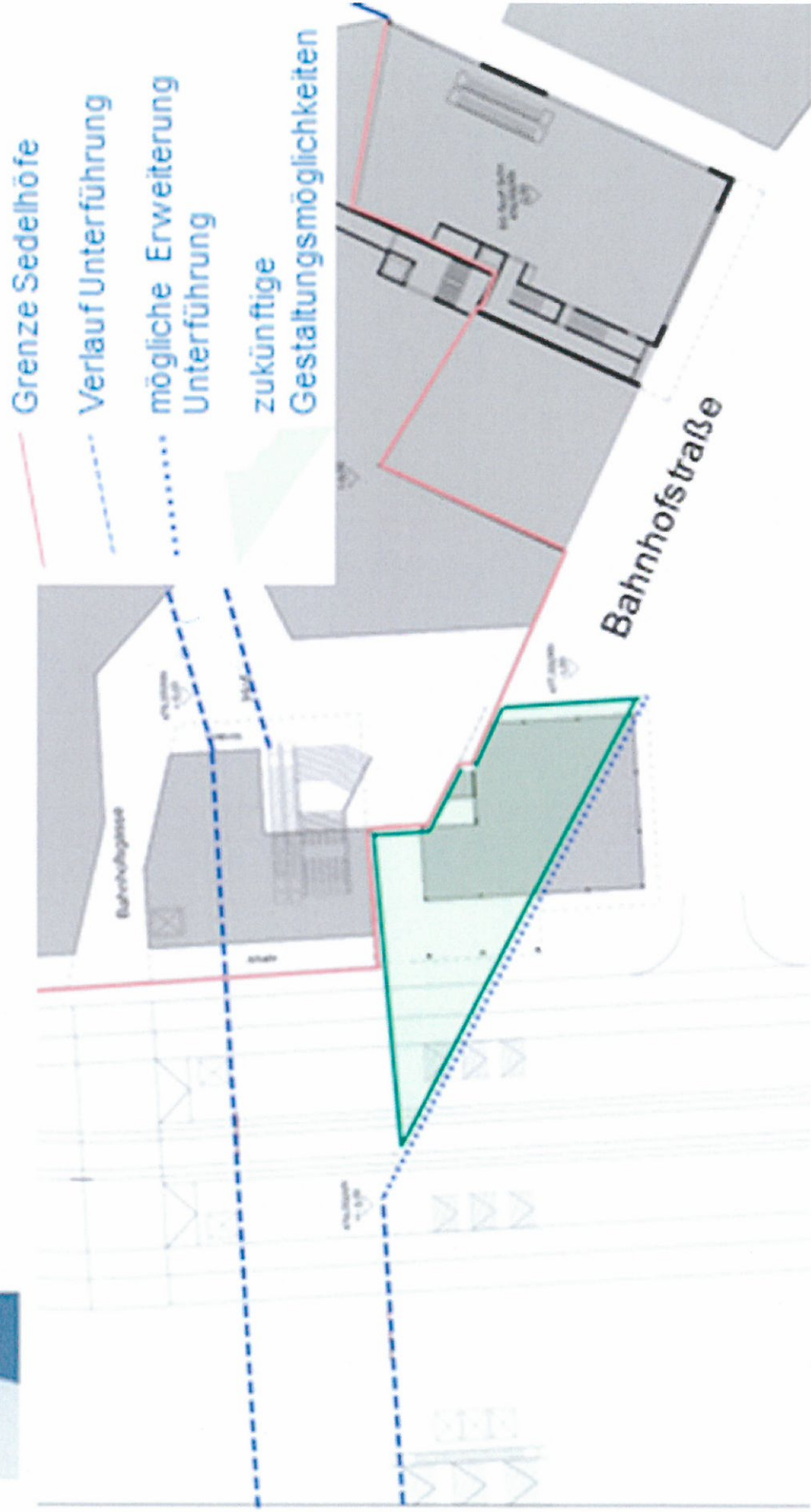
Mit freundlichem Gruß



Otto Sälzle

**Anlage:** Abbildung 7





Um künftige Entwicklungen steuern und gestalten zu können, wird der Stadt Ulm empfohlen, die Verträge mit dem Investor so zu gestalten, dass künftige Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt Ulm bereits heute mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger des Investors verbindlich vereinbart werden.



## Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

---

**Von:** Heß, Bernd [Bernd.Hess2@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 28. Mai 2014 16:32  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan Sedelhöfe - Ihre Anhörung vom 16.4.2014

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus präventiver Sicht haben wir keine Einwände.


Die allgemeinen städtebaulichen Präventivaspekte sind in der weiteren Planung (Ausgestaltung, Beleuchtung, evtl. Begrünung und der gleichen) zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

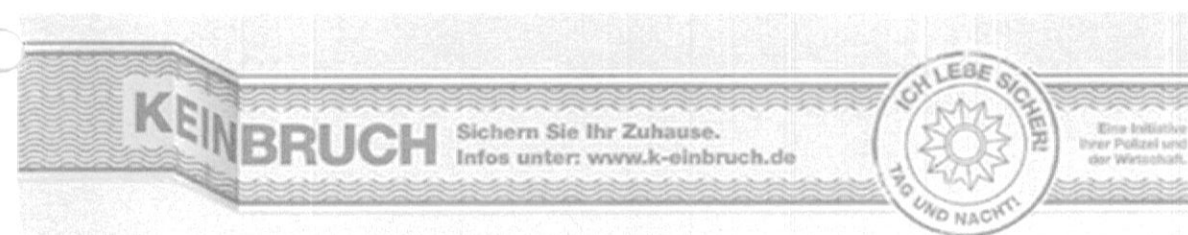
Mit freundlichen Grüßen



---

 Polizeipräsidium Ulm  
-Referat Prävention-  
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle  
Schwambergerstraße 6  
89073 Ulm  
Tel: 0731 / 188-1414  
Fax: 0731 / 188-1499  
Fax (persönlich): 0731 / 188-61819  
Mail (persönlich): [Bernd.Hess2@polizei.bwl.de](mailto:Bernd.Hess2@polizei.bwl.de)  
Mail (dienstl.): [Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de)

[www.polizei-bw.de](http://www.polizei-bw.de)  
[www.k-einbruch.de](http://www.k-einbruch.de)



-----  
Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

-----



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 20. MAI 2014					
HA I	II	III	IV	V	
z.d.A.					

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Stadt Ulm	
Zentrale Dienste	
Eing. 19. Mai 2014	
Tgb.-Nr.	I/174
Bearb. Stelle	

SUB

Tübingen 14.05.2014

Name Christoph Dudenbostel

Durchwahl 07071 757-3221

Aktenzeichen 21-60/2511.2-2101.0-110.5/100  
(Bitte bei Antwort angeben)

TT: 8m511  
SP.

~~Stellungnahme~~ Stellungnahme zum Bebauungsplan "Sedelhöfe"

Ihr Schreiben vom 16.04.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Bebauungsplan nimmt das Regierungspräsidium Tübingen wie folgt Stellung:

Bereits mit Schreiben vom 23.10.2013 hat das Regierungspräsidium entschieden, dass auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für den geplanten Bau eines Einkaufszentrums im Bereich der Sedelhöfe in der Stadt Ulm unter Maßgaben abgesehen werden kann. Aus der Begründung des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass diese Maßgaben in der Form von maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen als auch die absolute Verkaufsfläche des Einkaufszentrums eingehalten werden. Da jedoch die Begründung des Bebauungsplans nicht an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans teilnimmt und die Stadt Ulm ein Kerngebiet für den Bereich Sedelhöfe ausweist, wobei eine sortimentsbezogene Verkaufsflächengröße bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist, ist diese Festlegung noch in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu sichern.

Der Abschluss dieses Vertrages ist Grundlage für den Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren und die Zurückstellung raumordnerischer Bedenken. Das Regie-



rungspräsidium Tübingen erinnert in soweit an die bereits im Schreiben vom 22.11.2013 kundgetane Rechtsauffassung, dass der Vertragsschluss **vor** dem Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan erfolgen muss.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Dudenbostel'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'R'.

Dudenbostel

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. MAI 2014					
HA	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

Regionalverband  
Donau-  
Iller

MF: SNE III Pl.

Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung SUB  
Münchner Str. 2  
8973 Ulm

Telefon: 0731 / 17608-17  
Telefax: 0731 / 17608-33  
E-Mail: martin.samain@rvdi.de  
Homepage: www.rvdi.de  
Ihr Aktenzeichen: SUB I - Ka  
Ihr Schreiben vom: 16.04.2014  
Unser Zeichen: Sam  
Datum: 20.05.2014

## Bebauungsplan „Sedelhöfe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und durch den Handel belebte Innenstädte sind wesentliche Ziele der Entwicklungsplanung der Region Donau-Iller. Die Geschäftsstelle des Regionalverbands hat in Abstimmung mit den zentralen Orten ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das Standorte für großflächigen Einzelhandel abgrenzt. Ziel dieser in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibung des Regionalplans ist es, eine sinnvolle Steuerung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten.

Das Vorhaben „Einkaufszentrum Sedelhöfe“ befindet sich in der Standortkategorie „Innenstadt Bestand“. Die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandels-großbetrieben, die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe der Standortkommune entsprechen, ist im Bereich dieser Standortkategorie sowohl für zentrenrelevante als auch für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Insoweit stimmt das Vorhaben mit dem Entwurf der Teilfortschreibung des Regionalplans, Kapitel Einzelhandel, überein.

Das geplante Vorhaben entspricht aus unserer Sicht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Teil-Oberzentrums Ulm. Einwände aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Martin Samain  
Siedlungsplaner

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. MAI 2014				
HAK	II	III	IV	V
z.d.A.				

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

RF: SNS III  
Kp

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

Stadt Ulm  
SUB - Ka  
89070 Ulm

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

Planung Netze und Anlagen  
Koordination  
N 11/K  
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 / 166-1830  
Telefax 0731 / 166-1819  
rolf.herrmann@ulm-netze.de

05.05.2014

## Bebauungsplan "Sedelhöfe", Ulm

### hier: Stellungnahme der SWU Netze im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH vom 21.11.2013 zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“ bestehen.

Gegen die geplante Neugestaltung und Aufwertung des Plangebietes mit einem der zentralen Innenstadtlage angemessenen Einkaufsquartier, das neben Einzelhandelsflächen auch Flächen für Gastronomie, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen integriert, bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine grundsätzlichen Einwände.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Rolf Herrmann

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 14. MAI 2014				
HA	III	IV	V	
z.d.A.				

12.05.2014

Nst.: 6046

Nst.: 6043

SUB V-970/13 BA/BP-Sk  
SUB V-972/13 WR/BP-Ha

MF: SUB III of.

SUB I**Bebauungsplan "Sedelhöfe"**

SUB V nimmt zu dem Vorentwurf wie folgt Stellung:

Wasserrecht

Die Tiefgarage wird voraussichtlich in das Grundwasser einbinden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung wird nicht zugelassen. Der Gebäudekomplex ist daher dicht und auftriebssicher herzustellen.

Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab die erforderliche Erlaubnis bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm zu beantragen.

Aus den Aufgabenbereichen Bodenschutz sowie Arbeitsschutz und Naturschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

Hinweis

Im Plangebiet sind der unteren Bodenschutzbehörde folgende Altstandorte, die mit A = Auscheiden bewertet sind, bekannt:

- AS Altstandort Sedelhöfe 14 (00286)
- AS Altstandort Sedelhöfe 12, 14+18 (00237)
- AS Altstandort Sedelhöfe 19 (03145)

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Pumpensämpfe oder Brunnen, die ggf. verschlossen werden müssen. Die Verschließung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

I. A.



Hartkorn