

## Einwender 1

22.04.2014

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht

Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht			
Eing. 22. APR. 2014			
HA	4	11	1
z.B.A.			

Betr.: Äußerungen zum Bebauungsplan- Entwurf "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg" Vorgelegt bei der Fachbereichsausschuss-Sitzung Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 08.04.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der erneut unter GD 124/14 vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf 123/37 „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ zeigt durch die zusätzlich gegenüber früher dargestellten Schnitten wesentlich klarer wie sich die Gebäude in die Hanglage einfügen und in welchen Relationen die Gebäudehöhen sich zum denkmalgeschützten alten Klinikgebäude und dem ehem. Pflegedirektionsgebäude stehen.

#### Meine Äußerungen dazu:

##### 1. Dachaufbauten

Auf den Darstellungen Anlage 6 und 8 sind die erlaubten Dachaufbauten (30% der Dachfläche und 1,80 m über dem eigentlichen Dach) nicht maßstabsgerecht eingezeichnet.

Dies ergibt ein positiveres Bild als später möglicherweise zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund ist die Aussage in Anlage 4 zu GD 124/14

*"Für die nördliche Bestandsbebauung in hochwertiger Lage bleibt der aus den Obergeschossen derzeit mögliche Münsterblick bestehen".*

nicht sehr glaubwürdig.

Diese Ungereimtheiten sollten bis zur nächsten Fachbereichsausschuss-Sitzung behoben sein.

## 2. Massivität verschiedener Häuser und negative Folgen

Um die Massivität der Bebauung besser beurteilen zu können, habe ich die Gebäudehöhen mal in Relation zum alten Klinikgebäude und zu den Höhenlinien analysiert.

Aus den nun vorhandenen Schnittzeichnungen ist zu erkennen, dass Haus 14 und Haus 17 fast so wuchtig geplant ist wie sich der nordwestliche Finger des alten Klinikgebäudes darstellt.

### 2.1 Haus 4

Bei diesem Haus ist eine Dach Höhe von 512 m zulässig. Das sind nur 2 m weniger als beim Haus 32, dem nordöstlichen Teil des alten Klinikgebäudes.  
Wenn man die zulässigen Aufbauten berücksichtigt, besteht kein Höhenunterschied mehr.

#### Negative Folgen

Frühzeitige Abschattung der benachbarten Gebäude in der Steinhövelstrasse.

### 2.2 Haus 14 / Pflegedirektionsgebäude / Haus 7

Der Dachhöhenunterschied zwischen Haus 14 und Pflegedirektionsgebäude beträgt 515 m – 509 m = 6 m. Unter Berücksichtigung der erlaubten Dachaufbauten werden daraus 8 m. Die südwestliche Hauskante von Haus 14 wird 24 m lang  
Der Dachhöhenunterschied zwischen alten Klinikgebäude und Haus 14 ist nur noch 518 – 515 = 3m.  
Der Dachhöhenunterschied zwischen Haus 7 und dem westlich davon stehendem Haus 14 beträgt ebenfalls 6 bzw. 8 m.

#### Negative Folgen:

Die extensive Bauhöhe von Haus 14 und seine Baumasse sorgen für frühzeitige östliche bzw. westliche Abschattung der Häuser 8, 15, 7 und des Pflegedirektionsgebäudes.  
Die Bauhöhe des Hauses 4 trägt zur früheren Abschattung von Häusern an der Steinhövelstraße bei.  
Dies gilt vor allen Dingen in der Winterzeit!

### 2.3 Haus 17

Haus 17 darf, ohne die 2m Dachaufbauten berücksichtigt zu haben, so hoch werden wie der nordwestliche Finger des alten Klinikgebäudes.  
Mit 518 m Höhe ist es um 6 bis 7 m höher als die Häuser der oberen Bauplanreihe.

#### Negative Folgen:

Die Häuser 11, 10 und 16 haben ebenfalls mit früheren Abschattungen zu rechnen.

## 3. Keine Einfügung in die Hanglage des Safranbergs

Drei sehr massive Häuser sind geplant, die durch Ihre Bauhöhe quasi die Hanglage aufheben, indem sie ausgehend von der Höhenlinie 491m bis zur Höhenlinie 518 m also 27 m in die Höhe ragen.  
Die Höhe des höchsten geplanten Gebäudes überragt die Dachfirsten der Häuser im Vorderen Teil des Messelsteinwegs um 4 m.

Das bedeutet quasi eine Umkehrung der Hanglage.  
Hanglagen zeichnen sich aus allgemeiner Sicht dadurch aus, dass sich der Höhenlinienverlauf im Dachlinienverlauf wieder findet.

#### **4. Anregung**

Vor dem oben aufgeführten Hintergrund rege die geplante Bauhöhe der Gebäude 12,14 und 17 so zu reduzieren, dass nicht wegen Abschattungsproblemen die Grundstückspreise für die benachbarten Gebäude reduziert werden müssen. Vielleicht gibt es die Möglichkeit den Verlust durch die Reduktion um ein Stockwerk durch einen höheren Grundstückspreis für die Nachbargebäude zu kompensieren.

Mit freundlichen Grüßen

Verteiler: Anwohner



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart

Anlage 9.2

SUB-UM					
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 05. MAI 2014					
HAL	RE	III	IV	V	
z.d.A.					

Eisenbahn-Bundesamt, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadt Ulm  
SUB  
Münchener Strasse 2  
89070 Ulm

Bearbeitung: Petra Eisele *MF: SUB IV*

Telefon: +49 (721) 1809-141

Telefax: +49 (721) 1809-9141

E-Mail: EiseleP@eba.bund.de  
sb1-kar-stg@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 23.04.2014

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)  
59141-591pt/012-2014#111

VMS-Nummer:

Betreff: Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg  
Unsere Stellungnahme vom 16.07.2012

Bezug: SUB/Ka

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Ich verweise auf unsere Stellungnahme 59181-591pt/010-2012#175 vom 16.07.2012 und habe dem nichts mehr hinzuzufügen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eisele

Hausanschrift:  
Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe  
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0  
Fax-Nr. +49 (721) 1809-699

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Öff. Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2, Haltestelle ZKM (von dort ca. 3 Minuten Fußweg).

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm  
SUB - Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 28. APR. 2014					
HA	II	III	A	V	
z.d.A.					

MF: SUB IV ed.

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 15.04.2014  
 Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen  
 Durchwahl +49 731 100-86507  
 Datum 24.04.2014  
 Betrifft Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg"

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:

Gegen Ihre Planung haben wir keine Einwände.

Bei der Planung/ Prüfung eines NBG werden alle technologischen Möglichkeiten zu einer Versorgung betrachtet. Des Weiteren werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

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



Datum 10.05.2011  
Empfänger  
Blatt 2

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die  
Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-86507.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

  
Peter Mangold

i. A.

  
Fabian Weiblen

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 20. Mai 2014 16:57  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** BPL "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", erneute TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Soweit die Planungen das innerhalb des Plangebiets befindliche Kulturdenkmal betreffen, werden die Vorgänge laufend mit unserer Gebietsreferentin Frau Wolfrum abgestimmt.

Aus diesen Grund werden weitere Anregungen oder Bedenken, die über die unten angefügte Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen  
Ref. 26 - Denkmalpflege  
Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de)

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPT)  
**Gesendet:** Freitag, 4. Mai 2012 16:59  
**An:** 'h.kastler@ulm.de'  
**Cc:** Wolfrum, Simone (RPT); Hertlein, Beata (RPT)  
**Betreff:** BPL "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Bedenken vor.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Innerhalb der überplanten Arealen befindet sich, wie beschrieben und dargestellt, das Kulturdenkmal Steinhövelstraße 9. Der Erhalt des ehemaligen Krankenhauses ist durch die Festsetzungen gewährleistet.

Bezüglich der weitergehenden Maßnahmen wird auf die laufenden und noch anstehenden Absprachen mit unserer Referatsleiterin Frau Hertlein und der zuständigen Gebietsreferentin Frau Wolfrum verwiesen.

Ansprechpartner:

Wolfgang Thiem (Planungsberater der Bau- und Kunstdenkmalpflege): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: [wolfgang.thiem@rpt.bwl.de](mailto:wolfgang.thiem@rpt.bwl.de);

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die Archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fundstellen oder

Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen. Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.:

*„Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

Ansprechpartner sind:

Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie): Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, mailto: [frieder.klein@rpt.bwl.de](mailto:frieder.klein@rpt.bwl.de);

Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: [beate.schmid@rpt.bwl.de](mailto:beate.schmid@rpt.bwl.de).

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen  
Ref. 26 - Denkmalpflege  
Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de)



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

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

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

Freiburg i. Br., 23.05.14  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Herr Deck  
Aktenzeichen: 2511 // 14-03589

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg", Stadt Ulm, Lkr. Ulm  
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben vom 15.04.2014

Anhörungsfrist 28.05.2014

**B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 15.08.2012 (Az. 2511//12-05853) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

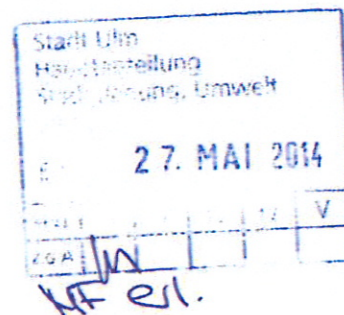
Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck  
Diplom-Forstwirt

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm



26. Mai 2014

**Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“  
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

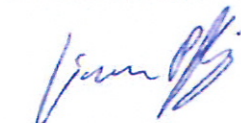
die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im erneuten Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - nachfolgende Anregungen:

Der Bebauungsplan weist im südöstlichen Plangebiet an der Heidenheimer Straße ein Mischgebiet aus. Dort ist ein Nahversorgungsmarkt vorgesehen, für den die für Mischgebiete zulässigen Höchstwerte gelten (max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Wie in unserer Stellungnahme vom 22.08.2012 weisen wir auf die räumliche Nähe (ca. 500 m) zu einem Lebensmittelvollsortimenter und Discounter in der Wielandstraße hin.

Wir bitten bei der Dimensionierung des Nahversorgungsmarktes im Plangebiet zu beachten, dass der Nahversorgungsstandort in der Wielandstraße, der ein Einzugsgebiet von rund 7.000 Einwohnern benötigt (siehe Tabelle), nicht gefährdet wird. Der neue Nahversorgungsmarkt liegt im Einzugsgebiet des Standorts Wielandstraße.

	Größe Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz je m <sup>2</sup>	Gesamtumsatz	Entspricht dem Gesamtbedarf an Lebensmitteln von Einwohnern
Vollsortimenter (Rewe)	2.500	4.000,00 €	10.000.000,00 €	3.929
Discounter (Lidl)	1.200	6.500,00 €	7.800.000,00 €	3.065
Durchschnittliche Kaufkraft für Lebensmittel in Ulm: 2.545 € , Quelle: MB research Nürnberg, 2014				

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger



Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

  
Martin Engels

i. A.

  
Florian Meier

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan mit erforderlichem Transformatorstandort (TS) und Leitungsrecht für FUG und Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und Recht				
Eing. 02. JUNI 2014				
HA	II	III	IV	V
ZdA				

TH: SUB IV sl.

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

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

26.05.2014

## Bebauungsplan "Wohnquartier ehemaliges Klinikum Safranberg", Ulm

### hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ in Ulm wurde auf Belange der Stadtwerke untersucht.

Die erforderlichen Strom- und Trinkwassernetzleitungen für das Wohnquartier im Bereich der nördlichen Hangbebauung können aus der Steinhövelstraße in die geplante hangparallele Straße mit einer Wendepalte verlegt werden.

Wir möchten zusätzlich darauf hinweisen, dass zum Aufbau einer sicheren Stromversorgung nördlich dieser Wendepalte ein Transformatorenstandort (TS) erforderlich wird. Diesen Standort und in Nord-Südrichtung zusätzlich erforderliche Leitungsrechte zugunsten der FUG und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze in einer Breite von 3,50 Metern, parallel zur geplanten Wegführung, werden zur Erschließung des Wohnquartiers benötigt. Den geplanten TS-Standort und die Leitungsrechte wurden von uns im beiliegenden Anhang des Bebauungsplan-Auszugs dargestellt.

Um entsprechende Ausweisung bzw. Übernahme in den Bebauungsplan möchten wir deshalb bitten.


Die Versorgung des südlichen Teilbereichs ist aus dem Leimgrubenweg mit Strom und aus der Heidenheimer Straße mit einer neu zu verlegenden Trinkwassernetzleitung möglich.

Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte möchten wir Sie hiermit bitten.

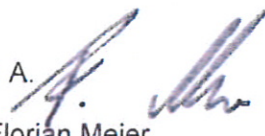
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

  
Martin Engels

i. A.

  
Florian Meier

Anlage

Auszug aus dem Bebauungsplan mit erforderlichem Transformatorenstandort (TS) und Leitungsrecht für FUG und Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze

Stadt Ulm  
Hauptverwaltung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht  
Eing. 28. MAI 2014  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

FERNWÄRME  
**FUG**  
ULM GMBH

Anlage 9.8

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

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Stumpf/HAB

39 92 - 1 38

27.05.2014

**Stadt Ulm Stadtteil Osten  
Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundsatz bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände.

Aus der neuen Fernwärme – Übergabestation im Gebäude Steinhövelstraße 9 kann die Versorgung der Bebauung mit Fernwärme erfolgen.

Die Versorgungsleitungen sollen, soweit möglich, in den öffentlichen Wegen verlegt werden. Wo dies nicht möglich ist, beantragen wir ein „Leitungsrecht zugunsten der Fernwärme Ulm“ entsprechend den Eintragungen im beiliegenden Plan.

Die bestehende Fernwärmeleitung in der Heidenheimer Straße ist eine Hauptversorgungsleitung die zum Heizwerk Fort Albeck führt. Auf diese Leitung kann nicht verzichtet werden.

Der Leitungsabschnitt vor dem bestehenden Gebäude Heidenheimer Straße 55 ist bei einer Umwidmung der zurzeit öffentlichen Fläche in eine private Fläche, im Grundbuch dinglich zu sichern.

Das bestehende Gebäude der Psychiatrischen Klinik im Leimgrubenweg 12 – 14 soll an das neue Heizwassernetz der FUG angeschlossen werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Erschließungsstraßen und Wohnwege rechtzeitig nach Lage und Höhe auf einen Zustand zu bringen sind, der die Leitungsverlegungen nach den geltenden Vorschriften ohne Mehraufwand zulässt. Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte bitten wir Sie.

Mit freundlichen Grüßen

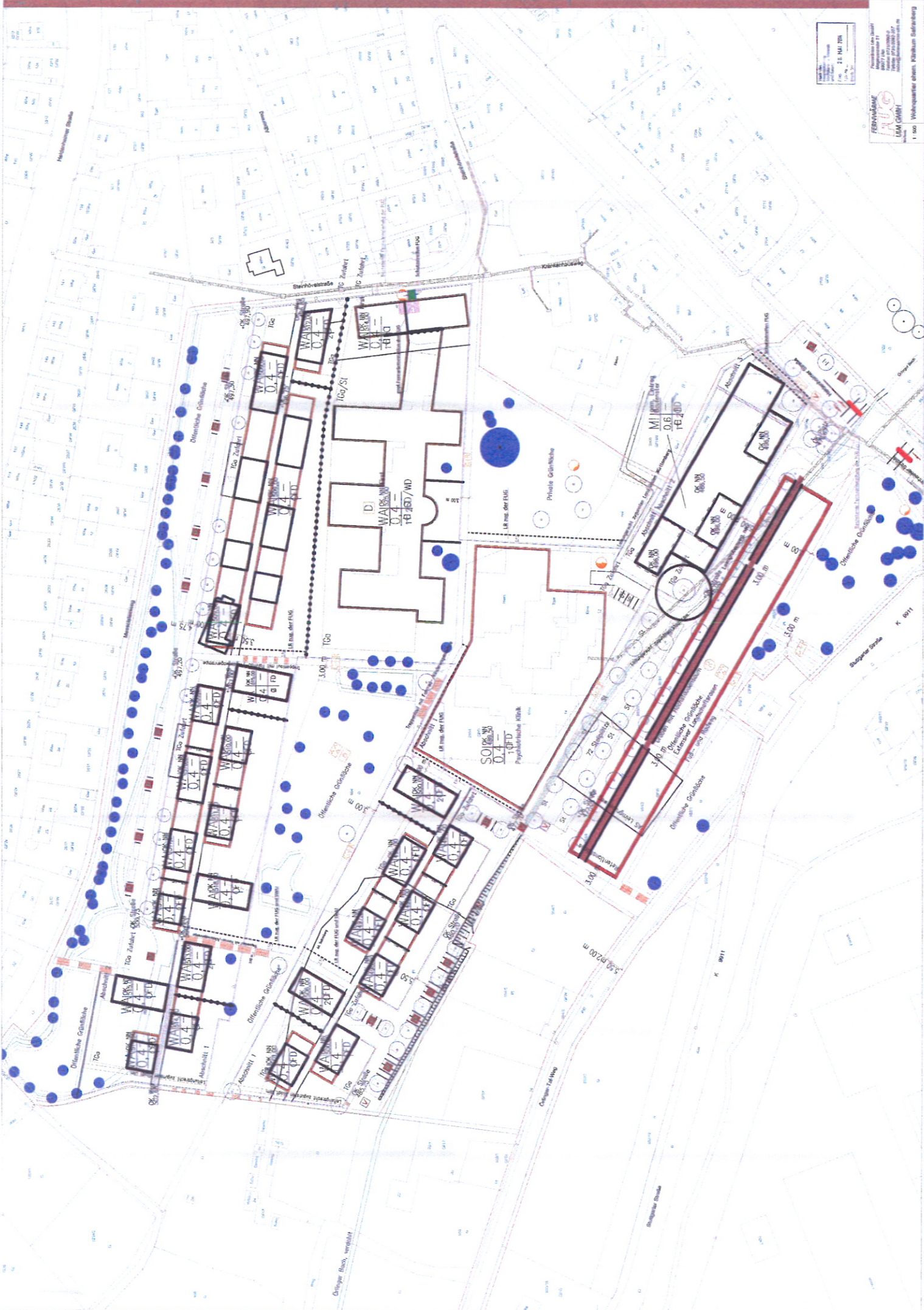
Fernwärme Ulm GmbH

i. V. R. Schöller

i. A. B. Stumpf

Amtsgericht Ulm, HRB 463  
Bank: Sparkasse Ulm  
BLZ 630 500 00  
Konto-Nr.: 18.700  
UStIdNr. DE 811717244  
St.-Nr. 88002/16900  
Zoll-Nr. 5068975

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Ivo Gönner, Ulm und  
Manfred Eichkorn, Stuttgart im Wechsel.  
Geschäftsführer: Matthias Berz, Ulm,  
Dipl.-Ing. Reiner Hönes, Stuttgart.  
Sitz der Gesellschaft: Ulm






**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

**Per E-Mail**  
Stadt Ulm  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Tübingen 27.05.2014  
Name Herr Maucher  
Durchwahl 07071 757-3662  
Aktenzeichen 21-30/2511.2-2101.0-123/37  
(Bitte bei Antwort angeben)

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

Ihr Schreiben vom 15.04.2014, Az.: SUB-Ka

**A. Allgemeine Angaben**

**Stadt Ulm**

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet „**Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg**“ in Ulm
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

**B. Stellungnahme**

- Keine Äußerung **aus der Sicht der Raumordnung**.
- Fachliche Stellungnahmen siehe Seite 2



## I. Belange des Straßenwesens und Verkehr

Das Regierungspräsidium erhebt keine Einwendungen zum vorgelegten Bauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt von Ulm. Dort bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bauungsplänen zu beachten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs (B 19) weiterhin zu gewährleisten bzw. zu erhöhen und um Knotenpunkte rechtzeitig erkennbar und übersichtlich zu gestalten, sind an einmündenden Ortsstraßen ausreichende Sichtfelder vorzuhalten. In diesem Zusammenhang wird daher ausdrücklich auf die Freihaltung des Sichtfeldes der einmündenden Stadtstraße Leimgrubenweg, neu hingewiesen.

Außerdem sind im Interesse der Verkehrssicherheit überall dort wo es sich ermöglichen lässt, Zugänge und Zufahrten zu anliegenden Grundstücken durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren. Eine gebündelte Zufahrt über den Leimgrubenweg, neu wird begrüßt.

### Hinweis:

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist deshalb nicht verpflichtet, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

gez.  
Maucher

SUB V-308/12 BA/BP-Sk  
SUB V-310/12 NZ/BP-Sw

Stadt Ulm Mauptaileilung Stadtplanung, Umwelt und B...				
Eing. 13. JUNI 2014				
HAU	II	III	IV	V
z.d.A.				

12.06.2014

Nst.: 6046

Nst.: 6045

SUB I

MF. 813 IV SL

SUB V nimmt zu dem geänderten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

### Altlasten

#### 1. Altablagerung AA Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232)

Im Plangebiet liegt die Altablagerung AA Klinikum Safranberg (Objekt-Nr. 03232). Für diese Altablagerung wurde im Jahre 2013 eine Orientierende Untersuchung durchgeführt, die Ergebnisse sind im Gutachten vom 23.10.2013 zusammengefasst.

Die relevanten Wirkungspfade wurden für das Plangebiet unter den aktuellen Verhältnissen wie folgt bewertet:

##### 1.1. Wirkungspfad Boden-Mensch/Park- und Freizeitanlagen, Kinderspielflächen

Unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch mit dem *Handlungsbedarf B / Entsorgungsrelevanz* bewertet. Sofern im Zuge der zukünftigen Geländemodellierung ein Bodenauftrag vorgesehen ist, sind in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung folgende Abdeckungsmächtigkeiten einzuhalten:

- Wohngebiet/Kinderspielplätze: mindestens 0,35 m
- Grünland (Wiese): mindestens 0,3 m
- Nutzgärten: mindestens 0,6 m

##### 1.2. Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Im Ablagerungsgut sind die Vorsorgewerte der BBodSchV für Schwermetalle und PAK regelmäßig überschritten. Es liegt somit eine schädliche Bodenveränderung vor. Aufgrund der erhöhten Schadstoffgehalte im Ablagerungsgut ist mit Mehrkosten bei der Verwertung/Entsorgung zu rechnen.

##### ➤ Bodenluft:

Die *Deponiegase* sind unauffällig, so dass eine Gasgefahr nicht abzuleiten ist. Auch *leichtflüchtige Schadstoffe* (LHKW/BTEX) sind nur in untergeordneten Gehalten nachweisbar. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist kein Hinweis für eine Gefährdung erkennbar. Eine Grundwassergefährdung ist aus den nachgewiesenen Gehalten ebenfalls nicht abzuleiten.

##### ➤ Sickerwasser

Im untersuchten Sickerwasser sind erhöhte Gehalte an Kupfer, Zink, PAK und MKW nachgewiesen. Eine Gefährdung des tieferen Grundwassers ist aber nicht abzuleiten.

➤ Zeitweiliges, oberflächennahes Grundwasser

Auch in diesem zeitweiligen, oberflächennahen Grundwasser sind erhöhte PAK- und MKW Gehalte festzustellen. Da dieser oberflächennahe Wasserabfluss jedoch nur temporär bzw. sporadisch ausgebildet ist, wird dieses Grundwasser als nicht bewertungsrelevant, im Sinne der Schutzgutbetrachtung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser eingestuft.

➤ Tiefere Grundwasser

Dieses tiefe Grundwasser ist innerhalb der Festgesteine im Weißjura ausgebildet. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird folgender Handlungsbedarf bzw. die Bewertung B / Neubewertung bei Änderung der Exposition abgeleitet:

· Wirkungspfad Boden-Oberflächenwasser

Dieser Wirkungspfad ist bei den aktuellen Verhältnissen nicht bewertungsrelevant.

### 1.3. Schlussfolgerung

Aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde *sind folgende Punkte sicherzustellen:*

- Die anstehende Auffüllung ist vom späteren Oberboden/Boden durch ein Geotextilvlies zu trennen.
- Es ist physikalisch und chemisch geeigneter, durchwurzelungs- bzw. kulturfähiger Oberboden im Sinne von § 12 BBodSchV und DIN 19731 aufzubringen.
- Keine Versickerung auf dem Auffüllungskörper (Dach- und Verkehrsflächenwasser ist abzuleiten).
- Das "Hangzuwasser" am nördlichen Hang ist zu minimieren, es wird eine Hangdrainage empfohlen.
- Ein längerfristiger oder dauerhafter Einstau des Auffüllungskörpers ist zu verhindern.
- Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung anfallende Wässer (Niederschlagswasser, Sickerwasser, Grundwasser) ist abzupumpen und abzuleiten.

## 2. Stellungnahme zum Entwurf Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

➤ Ziffer 1.11.2 Bodenschutz - der Abschnitt ist um folgenden Punkt zu ergänzen:

Im Bereich der bekannten Altablagerung Klinikum Safranberg (Obj.-Nr. 03232) ist die wasser-durchlässige Gestaltung der Beläge mit der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.

➤ Ziffer Hinweise 2 Baugrund/Bodenschutz

Die erwähnte Informationsschrift ist bei SUB nicht bekannt, auf jeden Fall konnte diese der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde bisher nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher wird folgende Änderung vorgeschlagen:

*Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag*

von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

➤ Ziffer 4 Altlasten und Munitionslasten

Die geforderte bodenkundliche Baubegleitung muss unter Ziffer 2 Baugrund/Bodenschutz gefordert werden.

Ansonsten wird nicht auf die Altablagerung Klinikum Safranberg (Obj. Nr. 03232) sowie den Altlastenstandort AS Leimgrubenweg 21 (Obj. Nr. 03101) hingewiesen. Insbesondere auf die Altablagerung Klinikum Safranberg ist aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde hinzuweisen. Auch bzgl. des Altlastenstandort AS Leimgrubenweg 21 (Obj. Nr. 03101) sind ggf. erforderliche weitere Maßnahmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

3. Stellungnahme zur Begründung zum Bebauungsplan

➤ Ziffer 7.3 Boden/Altlasten

Die Altablagerung Klinikum (Obj. Nr. 03232) wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B / Neubewertung bei Änderung der Exposition bewertet. Die Aussage in der Begründung ist daher zu ändern und aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde differenzierter darzustellen.

Denn auch die anderen Schutzgüter bzw. Wirkungspfade (z.B. Boden-Mensch) sind relevant und wurden bewertet.

Des Weiteren ist aus Sicht der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde auf die einschränkenden Randbedingungen (Aufbringung von Bodenmaterial, Entwässerung, Versickerung, etc.) im Bereich der Altablagerung Klinikum Safranberg (siehe oben) einzugehen.

4. Stellungnahme zum Umweltbericht

➤ Ziffer 1.2 Schutz des Wasserhaushaltes

Einer Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerung Klinikum Safranberg wird von der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde nicht zugestimmt.

➤ Ziffer 2.2

Auch hier stimmt die Bewertung B = Entsorgungsrelevanz nicht, dies ist zu ändern. Die Bewertung ist differenzierter zu betrachten.

4.1. Hinweis:

Auch bei vollständiger Entnahme der Altablagerung im Bereich der geplanten Bauflächen sind die aufgeführten "Sicherungsmaßnahmen" weiterhin zu beachten!

### Bodenschutz

Der Boden ist im Plangebiet auf der Grundlage der Ökokontoverordnung gemäß § 8 Anlage 2 darzustellen und zu bewerten. Für den Boden sind die Ökopunkte separat auszuweisen und die ggf. erforderlichen Ausgleichsmassen explizit zu benennen.

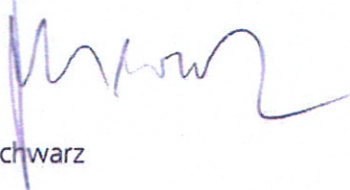
Im Zuge der Realisierung ist eine Bodenkundliche Baubegleitung vorzunehmen. Ein entsprechendes Konzept ist im Vorfeld mit der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen.

### Naturschutz

Die entsprechenden Punkte lt. unserer früheren Stellungnahme wurden soweit berücksichtigt.

Bzgl. der ökologischen Baubegleitung wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Zusammenarbeit zwischen der beauftragten ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde weiterhin sicherzustellen ist, dass die verschiedenen im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- (V1 – V4), Minimierungs- (M1 – M6) und Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A2) fachgerecht umgesetzt werden.

I. A.



Schwarz