



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
z.Hd. Herr Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 28. NOV. 2014				
HA	I	II	III	IV
z.d.A.	X			

MF: SUB III el.

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 13.11.2014
 Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen
 Durchwahl +49 731 100-86507
 Datum 25.11.2014
 Betrifft SUB I – Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18+20“

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 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:

Gegen Ihre Planung haben wir keine Einwände. Für die betroffenen Bebauung besteht in unserem Hause bereits ein Auftrag für einen Hausanschluss. Für weitere Fragen bitten wir Sie sich direkt mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung zu setzen (bbb.stuttgart@telekom.de oder 08003301309).

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

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

15. Dezember 2014

Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – nachfolgende Anregungen vorzubringen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden der Umbau und die Neuerrichtung von mischgenutzten Gebäuden für überwiegend Wohnen mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung ermöglicht. Die Art der baulichen Nutzung soll als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs dargestellt, grenzt das Plangebiet im Westen, Süden und Osten an Gewerbebetriebe. Der Standortsicherung der Betriebe kommt eine hohe Bedeutung zu. Daher müssen die Belange dieser Gewerbebetriebe beachtet werden.

Die heranrückende Wohnnutzung ist auf einen entsprechenden Immissionsschutz angewiesen. Durch die gewerblichen Tätigkeiten in Nachbarschaft des geplanten Projekts sind aber Lärm- oder Geruchsmissionen nicht auszuschließen. Durch das angrenzende Betriebsareal der SWU sind zusätzlich Zu- und Abfahrten für ÖPNV- und Servicefahrzeuge auch außerhalb der gewöhnlichen Betriebszeiten und in den Nachtstunden notwendig. In der Begründung des Bebauungsplans wird auf diese Situation verwiesen. Aufgrund der Planung mit rund 90 größtenteils Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass dies zu Problemen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und damit zu Konflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen kann. Die Klärung der Immissionslage ist daher wichtig, um spätere Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Sollten Maßnahmen zum Schutz der heranrückenden Wohnnutzung vor Lärmimmissionen notwendig sein, dürfen den angrenzenden Gewerbebetrieben aufgrund der Standortsicherung keine weitergehenden Auflagen und Einschränkungen angeordnet werden. Stattdessen müssten für das neue Projekt passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, den Gewerbebetrieben abgewendete Schlafräume,...) vorgesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Simon Pflüger



Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Alexander Wetzig

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: S. Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail s.layer@ulm.de

Homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 21.11.2014

Bebauungsplanverfahren „Kässbohrerstraße 18 + 20“ der Stadt Ulm
Ihr Schreiben vom 13.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Wetzig
Geschäftsführer

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 19. Dezember 2014 10:27
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kässbohrerstraße 18 & 20

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

- Wie schon im Vorentwurf der Begründung unter 6.5 angerissen, ist bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt zur Kässbohrerstraße darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im Planauszug Anlage 6.1 angedeutete Begrünung ist unter diesem Aspekt kritisch zu überprüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigelegtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 17.12.2014

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht ist, Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

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

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

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

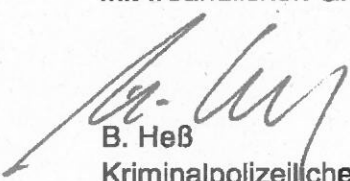
Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Auch ist auf eine offene und überschaubare Bebauung / Bepflanzung zu achten, welche zur Vermeidung von „dunklen Ecken“ sog. Angsträumen beiträgt. Ausreichende

Beleuchtungseinrichtungen sollten hier jedoch nicht vernachlässigt werden. Hierbei darf die direkt angrenzende „Blauinsel“ nicht vernachlässigt werden. Diese solle im weiteren Verlauf der Planungen mit betrachtet werden, um einen „fließenden Übergang“ zu den gebäudlichen Anlagen zu erlangen.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

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

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 19. DEZ. 2014				
Ha	I	II	III	IV
z.d.A.				

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

Freiburg i. Br., 15.12.2014
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 14-10214

MF: SUB III
K

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141.2/25 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Kässbohrerstraße 18 + 20" auf der Gemarkung der Stadt Ulm, Stadtteil Westen (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 13.11.2014

Anhörungsfrist 19.12.2014

B Stellungnahme

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

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Grundwasserstände können bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

A. Koschel

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und Baurecht				
Eing. 03. DEZ. 2014				
HA	II	III	IV	V
z.d.A.				

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

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

Stadt Ulm
SUB I - Ka
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Florus III
Up

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlsruhe 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

20.11.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstr. 18 u. 20", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kässbohrerstr. 18 u. 20“ auf eigene Belange untersucht.

Im Grundsatz bestehen gegen das Planungsziel der FIDES Projekt GmbH, Ulm zum Umbau und der Neuerrichtung von Gebäuden für eine überwiegende Nutzung zum Wohnen - mit untergeordneter Geschäfts-, Büro- und kleingewerblicher Nutzung aus Sicht der Stadtwerke keine Einwände.

Das Plangebiet ist ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt. Evtl. erforderliche Anpassungen in den Leitungsnetzen können im Zuge oder im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen – nach entsprechender Abstimmung mit dem Investor ausgeführt werden.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

SUB V-630/14-BP/Sk/Sr/Si/Hö

Stadt Ulm Hauptverwaltung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 10. DEZ. 2014				
HAL	II	III	IV	V
z.d.A.				

09.12.2014

Nst.: 6048

SUB I

HF: SUB III ab.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18+20"
SUB I - Ka

SUB V nimmt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Auf dem Flurstück 1662/5 war im Zeitraum von 1926-1978 eine Kupferschmiede und Apparatebaubetrieb ansässig. Daher ist dieses Flurstück im Altlastenkataster unter der Objekt Nr. 00160 erfasst und mit A=Ausscheiden bewertet.

Der Ausbau des Heizöltanks ist von einem Sachverständigen für Bodenverunreinigungen/Altlasten zu überwachen und in einem Bericht zu dokumentieren. Sofern Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf den zukünftigen Grünflächen ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielflächen bzw. für Wohngebiete eingehalten werden.

Arbeits- und Umweltschutz

Die Ergebnisse des Schallgutachtens Gewerbelärm (s.a. Ziffer 6.6 der (Vorentwurf) Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 14.10.2014) sind in den Entwurf des Bebauungsplanes zu integrieren.

Naturschutz

Bei Bebauungsplänen im Sinne von §13a BauGB gibt es zwar kein rechtliches Erfordernis für Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich aber im Regelfall das Erfordernis für ein spezielles artenschutzrechtliches Gutachten.

In diesem Gutachten ist darzustellen, ob sich Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben bzw. wie diese durch Minderungs-, Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

Die aktuellen Formblätter des MLR sind zu verwenden.

Im vorliegenden Fall wird die Erfassung der europäischen Vogelarten und der Fledermäuse für ausreichend angesehen. Die Aussagen zu anderen Tierarten können von den vorhandenen Habitatstrukturen abgeleitet werden.

Neben den Gehölzbeständen sind auch die zum Abriss bzw. zum Umbau vorgesehenen Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin zu untersuchen.

Unabhängig vom Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens, werden vor allem für die Nordseite des Gebäudes 2.BA textliche Festsetzungen empfohlen, die in und an der Fassade Habitate z.B. Nistkästen, besiedelbare Hohlräume für Vögel und Fledermäuse vorsehen.

Das Thema spezieller Artenschutz sollte durch fachgutachterliche Aussagen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bearbeitet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollte eine Aussage über mögliche Auswirkungen auf das direkt nördlich angrenzende gesetzlich geschützte Biotop Nr. 176254210066 erfolgen.

Wasserrecht

Nach den Hochwassergefahrenkarten für die Blau liegt das hundertjährige Hochwasser im Bereich der Kässbohrerstraße 16, 18, 20 bei 477,90 müNN (s. Anlage). Da das Plangebiet demnach außerhalb des Überflutungsbereichs liegt, gibt es kein Bauverbot nach § 78 Abs. 1 WHG.

Sofern im Zuge des Aushubs bzw. der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt wird und somit eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist bei der Abteilung Umweltrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG und § 93 Abs. 3 WG eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Binden Gründungs- oder Verbaumaßnahmen in das Grundwasser ein, so sind diese bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht unter Vorlage aussagekräftiger Unterlagen anzuzeigen.

Im Gebäude Kässbohrerstraße 18 befindet sich im Keller eine Tankanlage für Heizöl (33.500 Liter), die vor dem Abriss des Gebäudes durch einen Fachbetrieb ordnungsgemäß stillzulegen ist. Anschließend ist die Stilllegung von einem Sachverständigen zu prüfen.

I. A.



Simon

Anlage

Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 03.12.2014