

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

13. Juli 2015

**Bebauungsplan „Kässbohrerstraße 18 + 20“**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegenüber der frühzeitigen Trägerbeteiligung - keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Die IHK Ulm begrüßt die Planänderungen im Hinblick auf den Schallschutz sowie die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplangebiet, um die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Simon Pflüger'.

Simon Pflüger



## Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 27. Juli 2015 15:10  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** BPL (VEB) Kässbohrerstraße 18 + 20, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Bauleitplanverfahren.

Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege.

Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen einzufügen (sofern nicht bereits geschehen):

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“*

Sofern sich im Planverfahren keine wesentlichen Änderungen ergeben, ist es nicht notwendig, das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut anzuhören.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem  
Städtebauliche Denkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart

Ref. 83.2 - Denkmalkunde

Tel: 07071/757-2473

Fax: 07071/757-2431

Alexanderstraße 48

72072 Tübingen

E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)

Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

Zusammen  
für eine  
bessere Umwelt

SWU

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

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Herr Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 15. JULI 2015				
HAL	I	II	III	IV
z.d.A.	ben			

MF SUB III

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

Recht, Versicherungen u. Immobilien  
S 5  
Dr. Nicole Weiß  
Telefon 0731 166-2400  
Telefax 0731 166-2409  
Nicole.Weiss@swu.de

07.07.2015

## Bebauungsplan Kässbohrerstraße 18+20

Sehr geehrter Herr Kastler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kässbohrerstraße 18+20. Auch wenn in der Begründung zum Entwurf bereits viele Punkte angesprochen sind, die uns tangieren bzw. bereits berücksichtigen, möchten wir dennoch nochmals die Möglichkeit nutzen, unsere Anmerkungen bei Ihnen abzugeben.

Die SWU Stadtwerke Ulm /Neu-Ulm GmbH haben auf dem Gelände Kässbohrerstraße 19 (K19) mehrere Mieter bzw. Nutzer. Das sind die SWU Verkehr GmbH, die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und die EBU (Stadt Ulm). Die Nutzungen von K19 bedingen auch die Anforderungen an die Bebauung im betroffenen Bereich.

### a) SWU Verkehr GmbH und EBU

Im Rahmen des Ausbaus des Ulmer Straßenbahnnetzes mit dem Neubau der Straßenbahnlinie 2 muss der Betriebshof in der Bauhoferstraße/Kässbohrerstraße erweitert werden. Für die geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen wurde beim Regierungspräsidium Tübingen ein Antrag auf Planfeststellung gestellt und mit dem Beschluss vom 25.02.2014 genehmigt. Neben dem Umbau der bestehenden Wagenhalle, dem Aus- bzw. Neubau der nördlichen Hoffläche und dem Neubau der Abstellhalle für Fahrzeuge ist auch eine Optimierung im Bereich der Betriebsabläufe geplant und genehmigt. Um die bestehenden Betriebshofkapazitäten wirtschaftlicher zu nutzen, werden die am Abend bzw. in der Nacht einrückenden Busse über die Kässbohrerstraße auf die nördliche Hoffläche einfahren. Teilweise ergeben sich zusätzliche

Seite 1 von 3



Fahrbeziehungen durch Fahrzeuge die nach dem Betanken über die Bauhoferstraße und Kässbohrerstraße auf die nördliche Hofffläche zur Abstellung fahren. Die Fahrten finden bis 3 Uhr in der Nacht statt, wobei bis zu 17 Fahrten pro Stunde als Einrückfahrt stattfinden. Ebenso sind auch die Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebshof für die notwendigen Wartungs- und Abstarbeiten für Busse und Straßenbahnen zu berücksichtigen. Diese müssen zwingend im Nachtzeitraum nach dem Einrücken der Fahrzeuge auf den Betriebshof erfolgen, um einen zuverlässigen Betrieb des städtischen Nahverkehrs sicherzustellen.

Diese Betriebsabläufe wurden im Rahmen der Planfeststellung berücksichtigt und genehmigt.

Des Weiteren ist eine Vorhaltefläche für ein Salzlager der EBU berücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass bei dessen Realisierung eine entsprechender Betriebsverkehr entsteht, der sich witterungsbedingt auch auf den Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr erstrecken kann.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Lärmschutzvorgaben in Wohn- und Bürogebäuden sind durch den Bauherr der Bebauung auf der Kässbohrerstraße 18 und 20 entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Aus dem Betrieb des Betriebshofes erwachsen keine Regressansprüche gegenüber den Eigentümern der Grundstücke Kässbohrerstraße 18+20.

Die derzeit genehmigten Planungen berücksichtigen nur die Netzerweiterung der Linie 2. Perspektivisch sind aber Netzerweiterungen oder Verstärkung von Linien sowohl im Bus- als auch Straßenbahnbereich denkbar, was dann auch zu erhöhten Immissionsbeeinträchtigungen im Umfeld des Betriebshofes, so auch in der Kässbohrerstraße führen könnte. Auch wenn Plan- und Baurechtsverfahren auf den status quo abstellen, sollte dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

b) Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

Die Netzgesellschaft nutzt das Gelände grundsätzlich nur als Verwaltungsstandort, womit ein normaler Pendlerverkehr mit normalen PKWs in den Zeiten von 06.30 – 18.30 Uhr in der Hofeinfahrt stattfindet. Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Rahmen der Kampfmittelondierung im Ulmer Bahnhofs- und S21-Gelände die Möglichkeit besteht, dass im Notfall der gesamte Fuhrpark aus dem Gelände Karlstraße 1 in die Kässbohrerstraße 19 verlegt werden muss und damit auch übergangweise Schwerlastverkehr in den normalen Tageszeiten bzw. auch zu Bereitschaftsdienstzeiten stattfinden kann. Wir bitten auch diesen – wenn auch nur zeitweise auftretenden – Umstand zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen die Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH

  
ppa. Eduard Tschauner

  
i.V. Dr. Nicole Weiß

SUB V-630/14-NZ/BP  
Untere Naturschutzbehörde

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 29. JULI 2015
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

29.07.2015  
NSt. 6048

SUB III (Frau Ludwigs)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20"

Hier: Zusätzliche Kartierung von Fledermäusen und Vögeln, insbesondere des Mauerseglers in und an o.g. Gebäuden (Stand: Juli 2015)

Die im Mai, Juni und Juli 2015 zusätzlich durchgeführten Erhebungen erfüllen die Anforderungen des Artenschutzes, wie sie bei der gemeinsamen Besprechung mit dem Planungsbüro am 5. Mai 2015 festgelegt worden sind.

Diese Ergebnisse sind im B-Plan und im Fachbeitrag zur saP entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Die vorgeschlagene Streichung von „Ersatzquartiere für Fledermäuse“ bei der Vermeidungsmaßnahme V3 wird von uns akzeptiert, da die Kartierungen keinen Nachweis von Fledermäusen am oder im Gebäude erbracht haben.

Wie vom Kartierer in Kap. 4.2.2 vorgeschlagen, wäre es naturschutzfachlich sehr wünschenswert am neuen Gebäude Quartiere für Fledermäuse zu schaffen und an den umliegenden Bäumen Nistkästen aufzuhängen.

Vielleicht gelingt es der Stadtplanung, den Vorhabenträger bei Projekten in einer derartigen Umgebung von freiwilligen Beiträgen zum Artenschutz bzw. zur biologischen Vielfalt in Ulm überzeugen zu können.

### Ökologische Baubegleitung

Bereits in unserer Stellungnahme vom 16.04.2015 haben wir die Empfehlung ausgesprochen, dass eine ökologische Baubegleitung bestellt werden sollte.

Deren Aufgabe muss insbesondere die fachliche Begleitung und Überwachung aller Natur-/Artenschutzbelange sein; gerade im Hinblick auf die "Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3", sowie auf die "Vorgezogene (CEF-) Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und CEF 2".


Hinsichtlich des Aufgabenumfangs haben wir bereits Punkte vorgeschlagen, die in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollten.

Diese fachkundige Person ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss/Baubeginn zu benennen.

Die jeweiligen Untersuchungsergebnisse sind zeitnah mitzuteilen.

### Grünordnerischer Fachbeitrag - Bewertung Grünbestand vom 06.02.2015

Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass für alle kartierten Bäume, die im geschützten Grünbestand liegen und die nicht erhalten werden können, ein Ersatz zu leisten ist (gem. § 8 "Verpflichtung zur Ersatzpflanzung" der Satzung). Die Wertermittlung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Abteilung Grünflächen.

i.A.   
Simon



SUB V-630/14-NZ/BP  
Untere Naturschutzbehörde

31.07.2015  
NSt. 6048

SUB III (Frau Ludwigs)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20"**

Hier: Änderungsvorschlag Festsetzungen und Begründung zum speziellen Artenschutz aufgrund vorliegender Ergänzungserhebung vom 28.07.2015 (Schreiben Fr. Wolf von Kling Consult vom 30.07.2015)

Ergänzende Stellungnahme:

Die Vermeidungsmaßnahme V 3 kann aufgrund der neu gewonnenen Erkenntnisse ganz gestrichen werden.

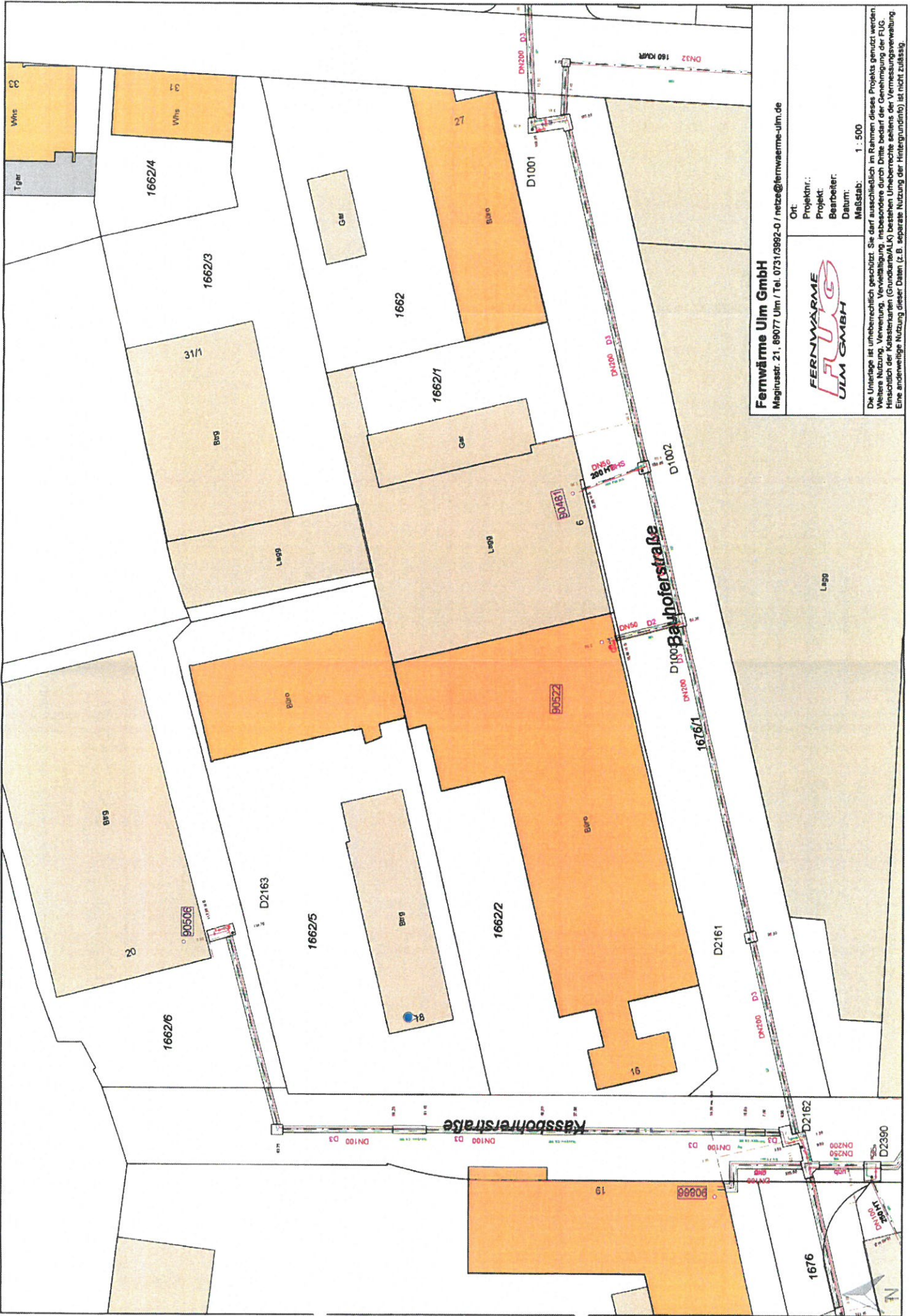
Nachdem der Gutachter festgestellt hat, dass der Haussperling am Gebäude Nummer 18 gebrütet hat, ist die Eignung als Habitat somit grundsätzlich gegeben. Wir empfehlen daher einen Nistkasten am neuen Gebäude selbst oder in den umliegenden Bäumen anzubringen.

i.A.

Simon







**Fernwärme Ulm GmbH**  
 Maginustr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de



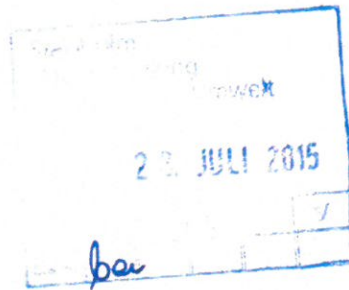
Ort:  
 Projekt:  
 Bearbeiter:  
 Datum:  
 Maßstab: 1 : 500

Die Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ausschließlich im Rahmen dieses Projekts genutzt werden. Weitere Nutzung, Vervielfältigung, Verbreitung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der Fernwärme Ulm GmbH. Hinsichtlich der Katasterdaten (Grundkarte/ALK) bestehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfos) ist nicht zulässig.



Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
Che/Kr/Hu

Ulm, 24.07.2014  
Nst.: 6626



**SUB I**  
Herr Kastler

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kässbohrerstraße 18 + 20"**

#### Abwasserwirtschaft (Abt I):

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.

#### Abfallwirtschaft (Abt II):

Im Bebauungsplan ist eine Fläche, Größenordnung PKW-Stellplatz, für Glascontainerstandort (90 Wohneinheiten) vorzusehen. (siehe Lageplan als Anlage)

Die EBU erinnern daran, dass zukünftig die Hauptein- und Hauptausfahrt der Busse und des zentralen Streumittelagers der EBU genau gegenüber der geplanten Wohnbebauung liegt. Beschwerden Überlärm werden unvermeidlich sein.

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Chericoni'.

Chericoni

Anlage:  
Lageplan Sammelstelle Glascontainerstandort



**Glasscontainer-Standort  
weiß/grün/braun  
Fläche: 1 PKW-Stellfläche**