

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
[REDACTED]

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 30.10.2015
Durchwahl (0761) [REDACTED]
Name: [REDACTED]
Aktenzeichen: 2511 // 15-10098

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110.5/100 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Sedelhöfe" im Stadtteil Mitte der Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest);

hier: Zweite erneute Auslegung

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 20.10.2015

Anhörungsfrist 13.11.2015

B Stellungnahme

Anlässlich der zweiten erneuten Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen (Az. 2511 // 13-09864 vom 20.11.2013 und Az. 2511 // 15-04545 vom 09.06.15) zur Planung.

Die dortigen Ausführungen, insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang noch keinen Eingang in die Planunterlagen fanden, gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.

Im Original gezeichnet

[REDACTED]
Dipl.-Ing. (FH)



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Tübingen 03.11.2015

Name

Durchwahl

Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0-110.5-

100-Sedelhöfe

(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 20.10.2015

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Sedelhöfe**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung

Da der vorliegende Bebauungsplan die Ausweisung eines Kerngebietes vorsieht, dort sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig sind, wurde die Festlegung sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen noch in einem öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen gesichert. Die in der Begründung zum Bebauungsplan vom 30.09.2015 auf Seite 4 genannten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen den in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen. Raumordnungsrechtlich bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

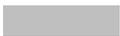


Nr. 21-15/2511.2-2101.0-110.5-100-Sedelhöfe

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
89070 Ulm

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 03.11.2015
Regierungspräsidium



Nr. 21-15/2511.2-2101.0-110.5-100-Sedelhöfe

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Schwambergerstraße 35
89073 Ulm

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 03.11.2015
Regierungspräsidium



05.11.2015

SUB V-424/15

SUB I

Bebauungsplan "Sedelhöfe", 2. Auslegung

SUB V nimmt zu dem Entwurf 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.

Im Plangebiet befinden sich Pumpensümpfe bzw. Brunnen aus der Zeit der ehemaligen Sedelhof Tiefgarage, die ggf. verschlossen werden müssen. Die Verschließung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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 = Ausschneiden bewertet sind, bekannt:

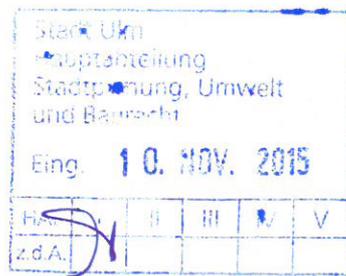
AS Altstandort Sedelhöfe 14 (00286)

AS Altstandort Sedelhöfe 12, 14+18 (00237)

AS Altstandort Sedelhöfe 19 (03145)

I. A.

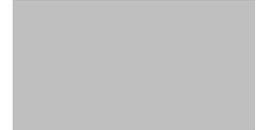




Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Homepage:



Ihr Aktenzeichen: SUB-Ka
Ihr Schreiben vom: 26.10.2015

Unser Zeichen: Sam
Datum: 09.11.2015

Bebauungsplan Sedelhöfe (zweite erneute Auslegung), Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

die regionalplanerisch relevanten Auswirkungen bemessen sich insbesondere an den zulässigen Verkaufsflächen des Gesamtprojekts „Sedelhöfe“. Diese sind gegenüber der ersten erneuten Auslegung unverändert geblieben. Daher werden aus Sicht des Regionalverbands Donau-Iller weiterhin keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Stv. Verbandsdirektor

Mehrfertigung zur Kenntnisnahme
- Regierungspräsidium Tübingen,
Höhere Raumordnungsbehörde

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm

Ulm, 11.11.2015

Nst.: [REDACTED]

Stadt Ulm				
Hauswartung				
Stadt- und Umwelt				
und				
Eing. 16. NOV. 2015				
HA	II	III	IV	V
z.d.A.				

SUB I - [REDACTED]

MF: SUB III
[Signature]

2. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Sedelhöfe“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasserwirtschaft (Abt I):

Ergänzung Bebauungsplan unter Punkt 6.9

Als aufzunehmende Ergänzung bitten wir folgendes Passage unter o.. Punkt der Begründung zum Bebauungsplan einzupflegen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser in die stillgelegte kleine Blau einzuleiten.

Weitergehende Anmerkungen:

Hier verweisen wir auf unser Schreiben vom 10.06.2015 welches weiterhin Bestand hat.

Ergänzend ist zu beachten, dass die stillgelegte kleine Blau zur Ableitung von Oberflächenwasser (Verkehrs- und Dachwässer) als Regenwasserkanal dauerhaft zu erhalten ist.

Vor der Einleitung von Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen in die Vorflut ist ein Sedimentationsschacht vorzusehen.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in die kleine Blau ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abfallwirtschaft (Abt II):

Im Bebauungsplan ist einen unterirdischen Container Standort für Altglas (analog „Weinhof“ sichtbar) mit 3 Edelstahlsäulen vorzusehen.

Systemmaße: 1,2 m x 1,2 m je Schacht, Tiefe 1,9 m.

i.A. [Signature]

Anlage:

- Lageplan Bereich „Sedelhöfe“ mit bestehenden Kanäle der EBU
- Stellungnahme EBU vom 10.06.2015

SUB I – [REDACTED]

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Sedelhöfe“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasserwirtschaft (Abt I):

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Sedelhöfe müssen die bestehende Kanalhaltungen DN 250 bzw. DN 300 der EBU - beginnend in der Keltern gasse mit Verlauf in die Sedelhof gasse zurückgebaut werden. Im Einzelnen handelt es sich um die bestehenden Haltungen 9-10-11-12-4-3. Diese Haltungen sind nicht mehr erforderlich und müssen dem Neubau der Tiefgarage weichen.

Im Zuge des Tiefgaragenneubaues muss die Hausanschlußentwässerung des Gebäudes Nr. 16 (Sportsohn) umgebaut werden. Die jetzige Hausentwässerung würde mit dem Tiefgaragenneubau kollidieren. Um einen Anschluß des Gebäudes Nr. 16 zu gewährleisten, muss die bestehende Haltung 3-2 verkürzt werden. Der bestehende Schacht 3 muss nach Osten an das östliche Hauseck von Gebäude Nr. 16 verschoben werden. An diesen neuen Schacht ist dann die umgebaute Hausentwässerung an zu schliessen. Entsprechende Untersuchungen bezüglich der Machbarkeit (Umbau) dieses Hausanschlusses sind noch vorzunehmen.

Des weiteren ist die bestehende Mischwasserhaltung (6-400) sowie der bestehende Regenwasserkanal (7-5-6) zurückzubauen. Diese Kanalhaltungen werden nicht mehr benötigt. Eventuelle Anschlüsse von Gebäudeentwässerungen sind an den bestehenden Kanal DN 400 in der Mühlen gasse vorzunehmen.

Im Nord-westlichen Bereich entlang der Olgastrasse verläuft ein bestehender Regenwasserkanal DN 1500/1700. Dieser Kanal kollidiert ebenfalls mit der Tiefgaragenplanung. Es sind noch Untersuchungen vorzunehmen, ob dieser Kanal (38-400-401) zurückgebaut werden kann.

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 einen unterirdischen Container Standort für Altglas (analog „Weinhof“ sichtbar) mit 3 Edelstahlsäulen vorzusehen.
Systemmaße: 1,2 m x 1,2 m je Schacht, Tiefe 1,9 m.



Anlage:

Lageplan Bereich „Sedelhöfe“ mit bestehenden Kanäle der EBU

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

WG: BPL Sedelhöfe, erneute TÖB-Anhörung

Sehr geehrter

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Soweit mir bekannt ist, wurde mit der aktuellen Planvariante das Gebiet geringfügig geändert. Sollte dies der Fall sein, dann gehe ich davon aus, dass dies – soweit erforderlich - in Absprache mit bereits in die Vereinbarungen zu den Grabungen eingeflossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrter

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

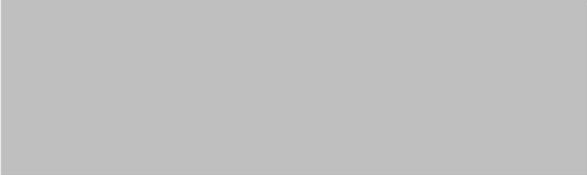
In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

weist darauf hin, dass die keine weitere Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Städtebauliche Denkmalpflege

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

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

[REDACTED] weist darauf hin, dass die Belange der Archäologischen Denkmalpflege im Rahmen einer Vereinbarung mit der Stadt Ulm vom 23.04.2012 Berücksichtigung gefunden haben.

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

Mit freundlichen Grüßen




vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir auslastungsbedingt zu entschuldigen.

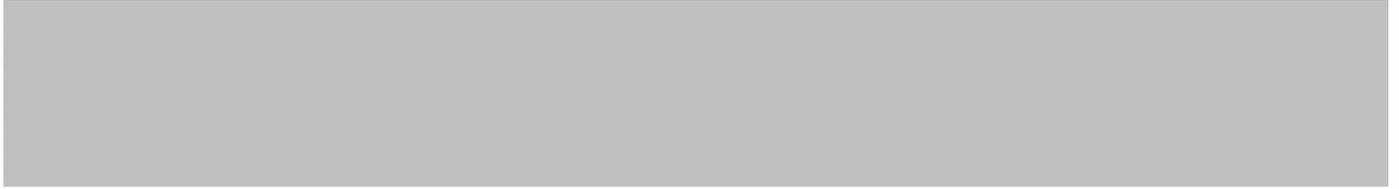
1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Nach Rücksprache mit [REDACTED] als zuständige Gebietsreferentin ist festzuhalten, dass in Bezug auf das o. g. Planverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

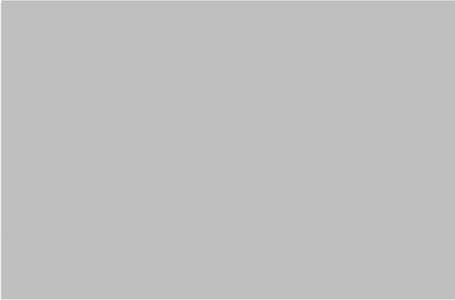
2. Archäologische Denkmalpflege:

Bezüglich der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird auf die Vereinbarung zwischen der Stadt Ulm und dem Land Baden-Württemberg vom 23.4.2012 hingewiesen. In dieser sind die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich Kosten, Dauer und Durchführung der notwendigen Rettungsgrabungen geregelt.

Ansprechpartner sind:



Mit freundlichen Grüßen



Betreff:

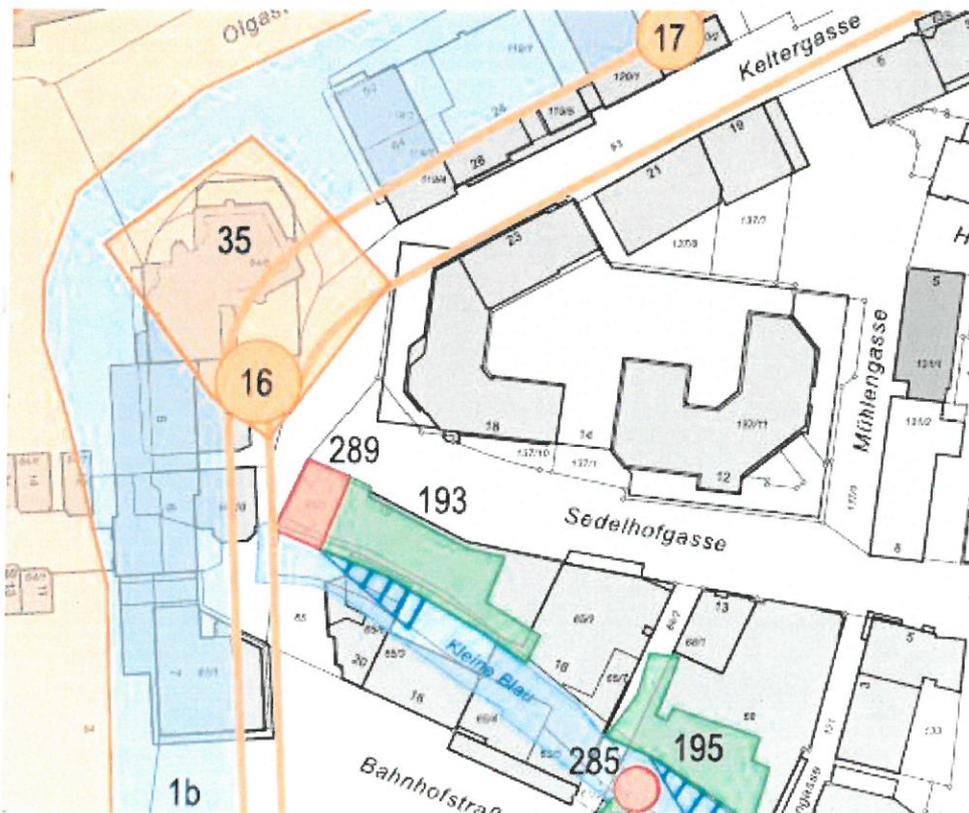
Stellungnahme des LAD zum Bebauungsplan "Sedelhöfe" - Ihr Schreiben vom 20.10.2015

Sehr geehrter [REDACTED],

zum o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

1.) Darstellung des Schutzgutes

Das Areal befindet sich innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt, das heute nahezu vollständig überbaut und in großen Teilen tiefgründig durch moderne Unterkellerung, Leitungstrassen usw. gestört ist. Darüber hinaus wurde das Areal "Bahnhofsstraße 18" in die Planung integriert, für das keine Planunterlagen der bestehenden Unterkellerung vorliegen. Dort wo keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe im Zuge der Nachkriegsbebauung erfolgt sind, ist mit den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung sowie möglicher älterer Bauungsresten des Spätmittelalters und der Neuzeit, aber auch mit Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung wie Grubenhäusern und Pfostenbauten zu rechnen. Insbesondere in den nordwestlichen Randbereichen ist trotz der bereits zweigeschossigen modernen Unterkellerung noch im Bereich der spätmittelalterlichen/frühneuzeitlichen Befestigung zum Befestigungsgraben bis in eine Tiefe von 7 m unter heutiger Oberfläche Mauerwerk der Stadtmauer und der in den 1530er Jahren nach Plänen von Albrecht Dürer und 1581 durch Johann del Monte ausgebauten Eckbastei zu erwarten (Nr. 35). Stadtauswärts schloss sich direkt der mächtige reichstädtische Befestigungsgraben an. Soweit im Vorfeld möglich wurden entsprechend der Vereinbarung vom 23.04.2012 mit der Stadt Ulm archäologische Restflächen im Vorfeld untersucht. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass Teile der archäologischen Kulturdenkmale noch partiell unter dem gegenwärtigen Bodenbelag der Sedelhofgasse sowie unter den Kellern der Gebäude "Bahnhofsplatz 4-6" erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren und Befestigungswerken handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Durch die archäologische Untersuchung können ggf. weitere Kosten für den Vorhabenträger entstehen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. In der Vereinbarung mit der Stadt Ulm vom 23.04.2012 wurde festgelegt, dass die entsprechenden

Bereiche, in denen noch mit erhaltenen Kulturdenkmalen zu rechnen ist, baubegleitend eine Dokumentation zu erfolgen hat. Für die Dokumentation insbesondere der Befestigung ist der hierfür notwendige Zeitraum zur Verfügung zu stellen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte frühzeitig das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) in die Planungen der Bauabläufe eingebunden werden, um entsprechende Zeiträume sicherzustellen, da die Lage der Befestigung bekannt ist.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann.

Nicht enthalten waren in der Vereinbarung die Flächen "Bahnhofsstraße 18 " sowie der nördlich anschließende Blauverlauf. Das LAD benötigt zur Beurteilung der Erhaltungsbedingungen älterer Bebauungsstrukturen Pläne der aktuellen Unterkellerung, um feststellen zu können, ob eine archäologische Rettungsgrabung im Vorfeld der Maßnahme nach Abriß des Gebäudes notwendig wird.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff: Bebauungsplan "Sedelhöfe" - Zweite erneute Auslegung

Sehr geehrter 

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 18.05.2015 gilt unverändert weiter.

Des weiteren weisen wir darauf hin, dass wir uns in Abstimmung mit dem zuständigen Architektenbüro befinden.

Bitte entschuldigen Sie, aufgrund von Umstrukturierungen, die verspätete Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen



Erleben, was verbindet.

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

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

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH			
Planung, Umwelt			
30. NOV 2015			
III	IV	V	
Z.O.A.			

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
Karlsruhe 1-3
89073 Ulm

Planung Netze und Anlagen
Koordination
N 11/K

18.11.2015

Bebauungsplan "Sedelhöfe", Ulm - Zweite erneute Auslegung

hier: **Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der FUG
Fernwärme Ulm GmbH zum Bebauungsplan „Sedelhöfe“, Ulm
-Zweite erneute Auslegung-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der FUG und der Stadtwerke wurde die zweite erneute Auslegung des Bebauungsplanes „Sedelhöfe“ auf eigene Belange untersucht.

Durch die umfassenden Unterbaurechte zur Sicherung der unterirdischen Anlagen, wie Verkaufs- und Gewerbeflächen, Erschließungsflächen, Tiefgarage etc., die der Investor erhalten soll, ist auch der vorhandene Netzleitungsbestand von FUG, Stadt und Stadtwerken betroffen. Aktuell ist davon auszugehen, dass die bestehenden Netzleitungen aus diesen Bereichen verlegt werden müssen.

Die entstehenden Kosten zur Entfernung und Sicherung dieser Netzleitungen sind vom Investor zu tragen.

Um frühestmögliche Einbeziehung der FUG und der Stadtwerke in weitere Abläufe möchten wir hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH