



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 Bauwesen				
Eing. 29. MAI 2015				
HA	II	III	IV	V
z.d.A.				

47: SUB III ol

Ihre Referenzen **Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 18.05.2015**
 Ansprechpartner 
 Durchwahl 
 Datum **26.05.2015**
 Betrifft **SUB – Ka; Bebauungsplan „Sedelhöfe“, Ulm**

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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den
 beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei
 der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
 Deshalb bitten wir, die Planung so anzupassen dass unsere
 Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Dies betrifft insbesondere die hochwertige Infrastruktur (42 Rohranlagen mit
 Glasfaser und Kupfer) im Bereich der Olgastraße – Friedrich-Ebert-Straße. Weiterhin
 sind im Bereich Keltergasse, Sedelhofgasse und der Bereich zwischen
 Bahnhofstraße und Keltergasse Kanalanlagen und einzelne Hausanschlüsse
 betroffen.

Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur
 Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden
 Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige
 Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm
Telekontakte	Olgastr. 63, 89073 Ulm
Konto	Telefon +49 731 100-0, Telefax +49 731 73928, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank, Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262

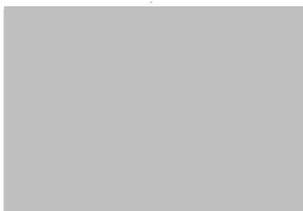
Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Kosten für erforderliche Anpassungen oder Änderungen an unseren Beständen im öffentlichen Bereich vom Auslöser zu tragen sind.

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

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



Mit freundlichen Grüßen



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, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 09.06.15
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 

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: Erneute Offenlage

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 18.05.2015

Anhörungsfrist 30.06.2015

B Stellungnahme

Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 13-09864 vom 20.11.2013) 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





Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Per E-Mail
Stadt Ulm
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Tübingen 18.06.2015
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen 21-30/2511.2-2101.0 110.5-
100- Sedelhöfe -
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Ihr Schreiben vom 18.05.2015, Az.: SUB-Ka

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet „**Sedelhöfe**“ in Ulm
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

I. Belange der Raumordnung

Da der vorliegende Bebauungsplan die Ausweisung eines Kerngebietes vorsieht, dort sortimentsbezogene Verkaufsflächengrößen bauplanungsrechtlich jedoch nicht zulässig sind, hat das Regierungspräsidium in seiner Stellungnahme vom 14.05.2014 darauf hingewiesen, dass die Festlegung sortimentsspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen noch in einem öffentlichen-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Ulm und dem Regierungspräsidium Tübingen zu sichern sind. Mit Unterschrift der Stadt Ulm vom 09.07.2014 und des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.07.2014 wurde inzwischen ein entsprechender Vertrag geschlossen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan vom 31.03.2015 auf Seite 4 genannten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen den in dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten Verkaufsflächenobergrenzen. Raumordnungsrechtlich bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

gez.



Stadt Ulm				
Planung, Bauwesen, Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen				
Eing. 07. JULI 2015				
II	III	IV	V	
z.d.A.				

YF: 8NB III Bp.

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

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

Stadt Ulm
SUB - Ka
Münchner Str. 2
89070 Ulm

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

Planung Netze und Anlagen
Koordination

24.06.2015

Bebauungsplan "Sedelhöfe" - Erneute Auslegung

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und der FUG
Fernwärme Ulm GmbH im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der FUG und der Stadtwerke wurde die fortentwickelte Planung für das Einkaufs-
quartier auf die jeweils eigenen Belange untersucht.

Die Versorgung mit Fernwärme kann durch die FUG über die bestehende Heißwasserleitung
aus der Keltergasse fortführend erfolgen.

Im Bereich der Mühlengasse befindet sich ein umfangreicher Stromnetzleitungsbestand der
Stadtwerke, welcher bereits im Jahr 2013 zur Baufeldfreimachung entsprechend verlegt
wurde.

Falls durch die geplante Neubebauung die bestehenden Dampfleitungen der FUG und die
Stadtwerke Trinkwassernetzleitung in der Sedelhofgasse die geplanten Bauabläufe
behindern sollten, müssen diese Netzleitungen zurückgebaut bzw. entfernt werden.

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH





Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Bebauungsplan „Sedelhöfe“ – Erneute Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur erneuten Auslegung und dem geänderten Konzept haben wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

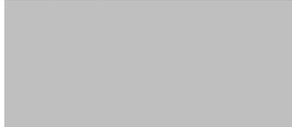
Im Gegenteil, wir begrüßen sehr, dass durch den neuen Investor die Planungen so fortentwickelt werden können, dass sowohl das Gewerbe und der Handel als auch die Öffentlichkeit von den positiven Veränderungen profitieren werden.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. (FH)
Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur

25. Juni 2015

Ihr Zeichen: SUB-Ka
Unser Zeichen: 

Ansprechpartnerin: 

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

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 25. Juni 2015 10:14
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Bebauungsplan Sedelhöfe, Ihre Anhörung vom 18.05.2015
Anlagen: 150623-Stellungnahme Kriminalprävention.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan (erneute Auslegung, Stand der Begründung 31.03.2015) nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

- Anlieferungszone sollten ausreichend dimensioniert und so geplant werden, dass sie keinen negativen Einfluss auf den fließenden Verkehr haben.
- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt ist 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.
- 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 beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

[REDACTED]
Internet: www.polizei-ulm.de
E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de
[REDACTED]





Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 23.06.2015

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zum Bebauungsplan "Sedelhöfe" - Erneute Auslegung

Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,
bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

Die signifikanten Auswirkungen auf das „Leben in der Stadt“ sind oft Diskussionspunkte von meist weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare „Beeinträchtigungen“ für die Bewohner der Innenstadt.

Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an „gestörten Orten“ eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt.

Eine ungepflegte, vernachlässigte bzw. verwilderte Wohn- Geschäftsumgebung signalisiert, dass sich die Nutzer nicht für die Umgebung und das Geschehen im öffentlichen Raum interessieren. Ein derartiges Umfeld fördert die subjektive Unsicherheit beim Durchqueren und dem Aufenthalt; gleichzeitig bevorzugen Straftäter solche Gegenden.

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität zu schaffen. Eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

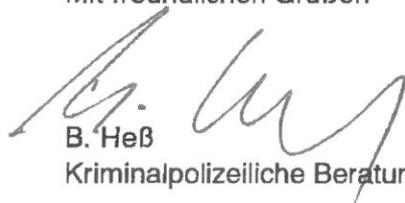
Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen fördern soziale Kontakte.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Eingänge u.ä.) zu vermeiden.

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

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt



Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon

Telefax

E-Mail

Homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 26.06.2015

Bebauungsplanverfahren „Sedelhöfe - erneute Auslegung“ der Stadt Ulm
Ihr Schreiben vom 18.05.2015

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



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 29. Juni 2015 15:00
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: BPL Sedelhöfe, 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.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

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

2. Archäologische Denkmalpflege:

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Städtebauliche Denkmalpflege
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.2 - Denkmalkunde

[REDACTED]
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

[REDACTED]
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 20. Mai 2014 17:22
An: 'h.kastler@ulm.de'
Cc: [REDACTED]
Betreff: BPL Sedelhöfe, 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.

[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

[REDACTED]
Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
[REDACTED]

Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Freitag, 29. November 2013 16:53
ler@ulm.de'
BPL Sedelhöfe, 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. 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

[REDACTED]
Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege

[REDACTED]
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

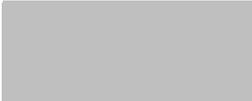
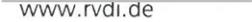
Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 06. JULI 2015				
HAU	II	III	IV	V
z.d.A.				

Y.F. 818111 al



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Telefon: 
 Telefax: 
 E-Mail: 
 Homepage: www.rvdi.de
 Ihr Aktenzeichen: SUB-Ka
 Ihr Schreiben vom: 18.05.2015
 Unser Zeichen: 
 Datum: 30.06.2015

Bebauungsplan "Sedelhöfe - erneute Auslegung", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalverband Donau-Iller erarbeitet derzeit im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller das Fachkapitel zum Einzelhandel. Zentraler Aspekt wird hierbei die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in den Orts- und Stadtzentren sein, um Innenstädte zu stärken. Die Geschäftsstelle des Regionalverbands hat in Abstimmung mit den zentralen Orten ein regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das Standorte für den großflächigen Einzelhandel abgrenzt. Dieses Konzept steht auf unserer Homepage www.rvdi.de unter Regionalplan – Im Entwurf – Einzelhandel zum Download zur Verfügung.

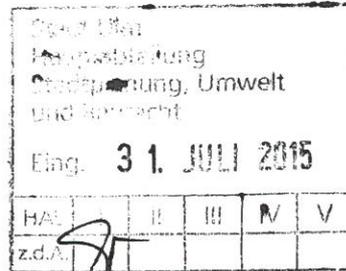
Das regionale Einzelhandelskonzept Donau-Iller enthält einen fachlich begründeten Abgrenzungsvorschlag für den zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Ulm. Die überplanten Flächen des Vorhabens „Sedelhöfe“ befinden sich innerhalb dieser Abgrenzung und sind damit grundsätzlich für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geeignet.

Da die raumordnerische Entscheidung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 23.10.2013 als Grundlage für die Verkaufsflächenobergrenzen anzusehen ist, werden vom Regionalverband Donau-Iller weiterhin keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Mehrfertigung zur Kenntnisnahme
 - Regierungspräsidium Tübingen,
 Höhere Raumordnungsbehörde



Kopie

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Herrn Bürgermeister
Tim von Winning
Stadt Ulm
Marktplatz 1
89073 Ulm

Stadtplanung
Umwelt
Baurecht

MF: SnB III
Lp

30. Juli 2015

Stellungnahme zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans „Sedelhöfe“

Sehr geehrter Herr von Winning,

vielen Dank für die uns gewährte Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme.

Wir haben die Zeit genutzt, um für die im Weiteren dargestellten Punkte mit DC Commercial eine einvernehmliche Lösung zu finden. Dabei sind wir auf einem guten Weg, haben aber leider noch nicht das Ziel erreicht. Deshalb reichen wir vor Fristablauf unsere Stellungnahme zu dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan ein.

Gleichwohl bleibt es unser Ziel, mit DC Commercial sowie der Stadt Ulm eine einvernehmliche Lösung zu finden. Von den uns vorgelegten Varianten sind die Varianten 13 und 15 aus unserer Sicht geeignet, die aufgeworfenen Probleme zu lösen. Zwischen den beiden Varianten bevorzugen wir eindeutig die Variante 13 mit gebündelten Geh- und Rolltreppen in der Mitte des Gebäudes 1 und Aufzügen an der Südostkante des Gebäudes wie in Variante 15.

Das weitere Vorgehen haben wir in unserer gemeinsamen Besprechung am 25. Juli erörtert. Gemeinsames Ziel sollte es sein, noch vor Erstellung der Sitzungsunterlagen für den Fachbereichsausschuss am 29. September eine von allen drei Seiten getragene Konsenslösung zu finden. Dazu findet am 24. August unsere nächste Besprechung mit DC Commercial statt, nachdem zwischenzeitlich DC mit Mc Donalds verhandelt haben wird.

Für uns und insbesondere für die großen Häuser der Bahnhofstraße stellt sich eine Rechtsfrage. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan räumt dem Investor eine relativ große Freiheit ein. Danach liegt die Schaffung von Verbindungen zwischen den beiden Ebenen -1 und 0 in der Entscheidungshoheit des künftigen Eigentümers. Bauplanungsrechtlich verbindlich festgelegt werden soll derzeit nur die Geh- und Rolltreppe an der Südostecke des Gebäudes 1, während an dieser Stelle im vorherigen Verfahren auch eine Rolltreppe vorgesehen war. Vor diesem Hintergrund stellt sich uns die Frage, wie die Absicherung des angestrebten Konsenses rechtssicher und dauerhaft erreicht werden kann. In einem solchen Fall, so hatten wir das am 25. Juli besprochen, sollte die Freiheit des Investors und dessen Rechtsnachfolger zur Schaffung beliebiger Öffnungen und Erschließungen zwischen den Ebenen -1 und 0 im B-Plan eingeschränkt werden. Auch diese Fragen sollten wir in unserer nächsten Besprechung, die wir für Ende August/ Anfang September ins Auge gefasst haben, klären.

Wie aus den vorhergehenden Ausführungen ersichtlich, sind wir derzeit bei der Schaffung einer Konsenslösung weit voran, aber noch nicht zum Abschluss gekommen. Aus diesem Hintergrund erfolgt unsere Stellungnahme zu dem derzeit in Verfahren befindlichen Bebauungsplan:

Die Ulmer City e.V. und die IHK Ulm als Träger öffentlicher Belange nehmen zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans Sedelhöfe Stellung in Anbetracht der durch Wechsel des Investors entstandenen neuen Situation:

- I. Die Sedelhöfe mit einer geplanten Verkaufsfläche von 18.000 qm werden als Ergänzung und zur weiteren Attraktivitätssteigerung der Ulmer City begrüßt. Das neue Konzept von DC Commercial entspricht den Anforderungen zur Attraktivierung der Ulmer Innenstadt im Wettbewerb der Oberzentren. Mit den geplanten wenigen großflächigen Ladenlokalen im Gegensatz zu den vorher geplanten vielen kleineren Flächen wird man der seit Jahren wachsenden Nachfrage großer überregionaler Anbieter nach Flächen in 1a Lage gerecht.

Die geplante Passantenführung verbessert die 1a Lage. Nach der „Analyse der Veränderungen der Passantenströme in der Ulmer Innenstadt durch den Bau des Einkaufszentrums „Sedelhöfe““ von Prof Jenne (Juni 2014) legen die Innenstadtbesucher in Ulm durchschnittlich 2 km zurück. Durch die jetzt geplante Passantenführung auf Ebene 0 und den Verzicht einer Erschließung einer Ebene +1 wird von dieser Strecke innerhalb der Sedelhöfe (kurze Strecken) wesentlich weniger verbraucht als in der vorherigen Planung. Die negativen Auswirkungen für die weiter entfernten Nebenlagen sind wesentlich geringer

- II. Der nunmehr im Verfahren befindliche Bebauungsplan enthält im Vergleich zu dem bisherigen Änderungen, auf die wir im Folgenden eingehen:

1. Neue Möglichkeit zur Verbindung der Ebenen -1 und 0

Die textliche Festsetzung des Bebauungsplans¹ ermöglicht es dem Investor, auf dem neu geschaffenen zentralen Ankunftsplatz beliebig Öffnungen zu schaffen, um über Rolltreppen und eine Treppe eine Verbindung zwischen den Ebenen -1 und 0 herzustellen.

Die konkrete Ausgestaltung der Öffnungen ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens. Umso mehr muss die Stadt in den Verhandlungen mit dem Investor dafür Sorge tragen, dass die Funktionalität des Platzes hinsichtlich der Passantenströme gewährleistet ist. Denn dieser Platz hat künftig eine zentrale Bedeutung für die Passantenströme zur und von der Innenstadt. Auch die Passanten, die auf Ebene 0 nördlich der ÖPNV-Haltestelle die Friedrich-Ebert-Straße queren, werden diesen Platz passieren. Besonderes Augenmerk gilt es auf die Positionierung der Öffnung zu legen und deren Auswirkungen auf die Passantenströme. Diese müssen wiederum bei den Regelungen für Außenbewirtung und die sonstige Nutzung des Platzes berücksichtigt werden. Hier muss sich die Stadt nicht nur ein unabdingbares Gehrecht sichern, sondern ein Mitgestaltungsrecht.

¹ Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplans „Sedelhöfe“ Punkt 1.4.5.

2. Die bisherige Verbindung der Ebenen -1 und 0 wurde dahingehend verändert, dass die im vorherigen Bebauungsplan verbindlich vorgesehenen Rolltreppen entfallen sollen. Im aktuellen Bebauungsplan ist nur noch ein Gehrecht an dieser Stelle vorgesehen. Dies würde bedeuten, dass an dieser Stelle nur eine Treppe gebaut werden muss.

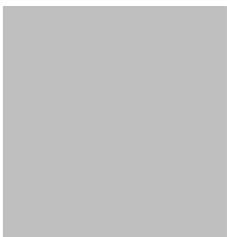
Für Passanten ohne Kaufabsichten (Pendler, Schüler...) ist eine funktionale, möglichst kurze Verbindung zu Zielen in der Innenstadt wichtig. Zur Überwindung des künftigen Höhenunterschieds von 6 m kann eine Treppe nicht genügen. An dieser Stelle ist neben der Treppe je eine Rolltreppe pro Richtung vorzusehen.

3. Einbindung der Parkebenen

In der derzeitigen Planung sind zur Erschließung der Parkebenen auf -2, -3 und evtl. -4 Fahrstühle vorgesehen, die lediglich auf Ebene -1 enden. Diese werden in erster Linie den Kunden des Lebensmittelhandels auf dieser Fläche gerecht (große Kabinen für Einkaufswägen). Parkhausnutzer mit Ziel Ebene 0 werden gezwungen, einen Umweg über die Shoppingtreppe zu nehmen. Behinderte und Eltern mit Kinderwagen müssen bis zur Grenze der Bahnhofsunterführung gehen, wo ein Fahrstuhl zur Ebene 0 zur Verfügung steht. Es ist zu erwarten, daß das Parkhaus durchschnittlich täglich von ca. 3.600 Personen genutzt wird. Dem werden diese 2 Aufzüge kapazitativ nicht gerecht.

Gemeinderat und Verwaltung der Stadt Ulm haben die begründete Absicht erklärt, eine weitere Parkebene -4 zu finanzieren, um den Wegfall von Parkplätzen im Bahnhofsbereich zu kompensieren. Gerade auch aus diesem Grund ist es zwingend notwendig, dass das Parkhaus an die Ebene 0 angebunden wird. Wir empfehlen daher dringend zusätzliche Aufzüge, die bis zur Ebene 0 fahren.

Mit freundlichen Grüßen



Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/Kn/Re/Krä

Ulm, 10.06.2015
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

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 Kanal-haltungen DN 250 bzw. DN 300 der EBU - beginnend in der Keltern-gasse mit Verlauf in die Sedelhofgasse 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 Tiefgargenneubau 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.



i.A. Chericoni

Anlage:

Lageplan Bereich „Sedelhöfe“ mit bestehenden Kanäle der EBU