

**1. Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhergehenden Entwurf des Bebauungsplans wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

a) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

b) Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 22.02.2016 bis einschließlich 24.03.2016 gehört:

- Zentralplanung Unitymedia
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- FUG Fernwärme Ulm GmbH
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Polizeidirektion Ulm
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Deutsche Telekom GmbH
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU) Ulm

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerungen oder Äußerungen ohne Anregungen / Einwände zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht.

- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Schreiben vom 25.02.2016
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Ulm, Schreiben vom 17.03.2016
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 21.03.2016

Es gingen 9 Stellungnahmen zur Abwägung ein:

<b>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</b>	<b>Stellungnahmen der Verwaltung:</b>
<p><b><u>Unitymedia BW GmbH, mit Schreiben vom 15.02.2016 (Anlage 5.1)</u></b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert, sein glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Die Anfrage der Stadt Ulm wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit rückmelden wird. Bis dahin bittet die Unitymedia BW GmbH um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Leitungen der Unitymedia liegen im Bereich der Bachstraße sowie der Wichernstraße und werden durch die Planung sowie die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Unitymedia BW wird an den weiteren Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.</p>

<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH mit Schreiben vom 22.02.2016 (Anlage 5.2)</u></b></p> <p>Im Bereich der Ecke Wichernstraße / Bachstraße befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze zwei 10 KV Mittelspannungskabel und ein Steuerkabel der Stadtwerke. Die Stadtwerke erheben daher gegen diese Planung Einspruch. Der Einspruch kann von den Stadtwerken erst dann aufgehoben werden, wenn ein schriftlicher Auftrag des Investors zur Verlegung und Kostentragung dieser Netzkabel vorliegt.</p> <p>Zusätzlich gilt der Hinweis, dass auf der Ostseite der ausgewiesenen Fläche durchgehend in Nord - Südrichtung ein Leitungskanal des ehemaligen Hochbauamtes verlegt ist, über den die Stadtwerke selbst keine detaillierte Auskunft geben können.</p> <p>Die SWU bittet um Beachtung und frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte.</p>	<p>Die beiden Mittelspannungskabel sowie das Steuerkabel liegt im Bereich der Verkehrsfläche der Bachstraße und in der Wichernstraße im Bereich der bestehenden öffentlichen Stellplätze. Aufgrund dessen, dass durch den bestehenden Regenwassersammler die Gebäudeplanung im Bereich der Wichernstraße zurückversetzt wurde, werden die genannten Kabel durch das Bauvorhaben nicht mehr tangiert.</p> <p>Das Kabel des ehemaligen Hochbauamtes wird im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut.</p> <p>Die SWU wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte mit einbezogen.</p>
<p><b><u>FUG Fernwärme Ulm, Schreiben vom 22.02.2016 (Anlage 5.3)</u></b></p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der FUG gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Die geplanten Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Sollte dies der Fall sein, so ist das Vorhaben frühestmöglich mit der FUG abzustimmen. Die Lage der bestehenden Leitung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.</p>	<p>Die Stellungnahme der FUG wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Schreiben vom 09.03.2016 (Anlage 5.4)</u></b></p> <p><b><u>Geotechnik:</u></b></p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht auszuschließen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein</p>	<p>Die Stellungnahme des RP Freiburg wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Das Oberflächenwasser kann nicht versickert werden.</p> <p>Baugrunduntersuchungen werden vom Vorhabenträger standartmäßig durchgeführt, genauso ein Beweissicherungsverfahren der Nachbar-</p>

<p>privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>schaft. Dies sind Massnahmen im Zuge der Bauausführung ohne Relevanz für Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) mit Schreiben vom 10.03.2016 (Anlage 5.5)</u></b></p> <p><b><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></b></p> <p>“Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Bleichbastion "Fuchsloch", die zwischen 1605 und 1611 vom Baumeister Gideon Bacher errichtet wurde. Während größte Teil der Anlage 1801/02 weitgehend abgetragen wurden, blieben Teile des bastionierten Erdwerks erhalten. Seit Mitte des 19. Jahrhundert wurden Kasematten der Befestigung in die Kelleranlagen der Brauerei "Zum Schiff" einbezogen. Deren Erhalt wurde bereits bei der Erstellung der Planunterlagen berücksichtigt. Trotz der starken Überprägung des Geländes ist insbesondere in den Randlagen vermutlich noch Mauerwerk der Befestigung erhalten. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen wo und in welchem Umfang sich Überreste der Befestigung erhalten haben. Das weitere Verfahren gilt es in einem Abwägungsprozess zu entwickeln. Daraus resultiert, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 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</p>	<p>Das Kulturdenkmal "Bastion Fuchsloch" befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wurde aber nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das Baudenkmal wurde außerdem in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege hat bereits archäologische Voruntersuchungen in großem Umfang durchgeführt. Weitere Überreste der Befestigung sind nicht mehr vorhanden.</p> <p>Außerdem wurde zur besseren Erreichbarkeit und Pflege des Bodendenkmals ein Wegerecht zugunsten der Stadt Ulm eingeräumt.</p> <p>Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>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.</p>	
<p><b><u>Polizeidirektion Ulm mit Schreiben vom 14.03.2016 (Anlage 5.6)</u></b></p> <p>Die Polizeidirektion Ulm nimmt wie folgt Stellung zum Bebauungsplanverfahren:</p> <p><b><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u></b></p> <p>Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu den bevorrechtigten Nutzern der Bachstraße nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.</p> <p>Sofern zum Einfahren ein Tor oder eine Schranke zu bedienen ist, sollte dies ohne Warten des Fahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum möglich sein. Daher wäre eine ausreichende Aufstellfläche oder eine entsprechende Steuerung wichtig.</p> <p>Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und die erforderlichen Fahrradien sollten deutlich erkennbar sein, um hinderndes Parken möglichst zu vermeiden.</p> <p>Wenngleich der Neubedarf an Stellplätzen durch die Tiefgargen des Objektes selbst abgedeckt werden soll, bleibt der bereits bestehende hohe Parkdruck mindestens erhalten (u.a. AOK/Agentur für Arbeit und intensive Nutzung der Liegenschaft Schwambergerstraße 6 durch das Polizeipräsidium Ulm, unter anderem zu Schulungs-/Trainingszwecken und Fahrzeugwartung).</p> <p>Durch den Entfall des bisherigen Parkplatzes dürfte der allgemeine Parkdruck auf der Straße sogar steigen. Die Polizeidirektion Ulm regt daher an, bei der Gestaltung der Bachstraße eine möglichst große Zahl an Stellplätzen zu erhalten.</p> <p><b><u>Aus Sicht der Kriminalprävention:</u></b></p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine sogenannte 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 Mobilitätszwang. Weiterhin werden hierdurch Familienar-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die bisherige Planung berücksichtigt die verkehrstechnischen Belange.</p> <p>Der bisherige Parkplatz war durch eine Schranke gesichert und stand somit für die Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Durch den Wegfall der Stellplätze ändert sich nichts an der Parksituation vor Ort, da die bisherigen Mieter in die Tiefgarage des Congresszentrums umsiedeln konnten. Die anderen Nutzungen besitzen eigene Tiefgaragen. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der Wichernstraße bleiben weiterhin erhalten.</p> <p>Die Gestaltung der Bachstraße wird im Zuge der Maßnahme nicht verändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>beit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht. Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius 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.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. "Angsträume" (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>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.</p>	<p>Von einem Hinweis unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan wird abgesehen. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b><u>SUB V Umwelt und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 22.03.2016 (Anlage 5.7)</u></b></p> <p><b><u>Naturschutz:</u></b></p> <p>Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" befürwortet. Gemäß Ziffer I dieser Deklaration (Kapitel I, Seite 3 "Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich") soll auf eine wohnumfeldnahe Durchgrünung abgezielt werden. Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Wohnbauprojekt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend der Ziffer 6.5 der Begründung sowie gem. Ziffern 1.6 und 2.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt wird. Es wird gebeten den Freiflächengestaltungsplan in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.</p> <p>Angesichts des Wegfalls von ca. 25 Bäumen/Gehölzen wird im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dringend empfohlen, mindestens 5 Ersatzquartiere/Nisthilfen für Vögel/Fledermäuse anzubringen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Auf den von Jahr zu Jahr kontinuierlichen Rückgang der Tierarten wird hingewiesen. Ebenfalls wird auf die Empfehlung lt. dem Artenschutzgutachten des Bio-Büros Schreiber vom 24.11.2015 Seite 6 verwiesen.</p>	<p>Unter Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften ist festgelegt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Kenntnissgabeverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit eingereicht werden muss. Dieser wird im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Aufgrund des Wegfalls von einigen Bäumen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes werden an den neu geplanten Gebäuden 5 Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermäuse angebracht. Dies wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

<p><b>Wasserrecht:</b> Die Tiefgarage wird voraussichtlich in das Grundwasser einbinden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung wird nicht zugelassen. Der Gebäudekomplex ist daher dicht und auftriebssicher herzustellen.</p> <p>Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung, bzw. ins Grundwasser einbindende Gründungsmaßnahmen ist rechtzeitig vorab, parallel zum Baugesuch, die erforderliche Erlaubnis bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm zu beantragen.</p> <p>Aus den anderen Aufgabenbereichen der SUB V ergeht keine Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b>Deutsche Telekom GmbH mit Schreiben vom 24.03.2016 (Anlage 5.8)</b></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen (siehe Lageplan). Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Die Telekom bittet, über Beginn und Ablauf einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich schriftlich informiert zu werden, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, um ihre Maßnahmen mit den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren zu können.</p>	<p>Das Kabel der Telekom liegt innerhalb der Verkehrsfläche der Wichernstraße im Bereich der bestehenden öffentlichen Stellplätze. Da mittlerweile eine Zurückversetzung der Baukörper erfolgte, wird das Kabel durch das Bauvorhaben nicht tangiert.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte einbezogen.</p>
<p><b>Entsorgungsbetriebe Ulm, mit Schreiben vom 30.03.2016 (Anlage 5.9)</b></p> <p><b>Abwasser und Gewässer (Abt. I):</b> Im Bereich des geplanten Erschließungsgebietes verläuft ein bestehender RW-Kanal DN 1600 der EBU. Die geplanten Gebäude stehen derzeit im östlichen Bereich des Erschließungsgebietes genau auf dem bestehenden RW-Kanal der EBU (siehe Kanalbestandsplan). Es ist zu prüfen, ob die geplanten Gebäude – Haus 2 und Haus 3 samt Tiefgarage – nach Westen hin abgerückt werden können bzw. ob bestehender RW-Kanal umverlegt werden muss. Die Kosten für die Umlegung sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebietes 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 Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Der Regenwasserkanal der EBU in der Wichernstraße ist aufgrund der Dimensionierung nur sehr schwer umzuverlegen oder zu überbauen. Aus diesem Grund wurde der Entwurf des Gutachterverfahrens von den Architekten umgeplant und an die geänderte Situation (Verschiebung in Richtung Westen) entsprechend angepasst. Durch diese Anpassung kann gewährleistet werden, dass der genannte Regenwasserkanal in seiner derzeitigen Lage bestehen bleiben kann und jederzeit zugänglich ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Neue Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnt die EBU ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohe zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.</p> <p>In der Begründung ist unter Nr. 6.10 Infrastruktur im 2. Satz eine Angabe zur Abwasserbeseitigung enthalten. Die Angabe ist nicht zutreffend. Der Satz sollte durch folgende Aussage ersetzt werden: "Das Gebäude ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser ist getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten."</p> <p><b>Abfall und Stadtreinigung:</b> Ein Glascontainerstandort, der bisher in der Schwambergerstraße vorhanden ist, ist unverzichtbar wieder mit einzuplanen.</p>	<p>Die bestehenden Bäume im Bereich der Stellplätze an der Wichernstraße werden erhalten. Neue Baumpflanzungen im Straßenraum sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird unter Ziffer 6.10 (Infrastruktur) entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.</p> <p>SUB wird zusammen mit der EBU einen geeigneten Ersatzstandort festlegen.</p>
--	--

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahme sowie der Stellungnahmen der Stadt Ulm sind folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf notwendig:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um das Flurstück 393/1: das städtische Grundstück wird in den Umgriff aufgenommen und als Verkehrsfläche ausgewiesen. Auf dem Flurstück 230/3 (Münchner Str. 15/17) gibt es bereits eine durch öffentliches Wegerecht gesicherte Treppenanlage, die eine Querverbindung zur Münchner Straße herstellt. Durch die Festlegung des Flurstücks 393/3 als Verkehrsfläche wird diese Wegeverbindung zur Bachstraße verlängert und baurechtlich gesichert.
- Anpassung der Baugrenzen aufgrund des Regenwasserkanals im Bereich der Wichernstraße.
- Anpassung der Bauweise an den geänderten städtebaulichen Entwurf: vorher offene Bauweise aufgrund der 3 Einzelgebäude, nun eine abweichende Bauweise, da ein Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m entsteht (Pkt. 1.1.1. Textl. Festsetzungen).
- Festsetzung von 5 Nisthilfen für Vögel bzw. Fledermäuse an den neu geplanten Gebäuden (Pkt. 1.9.1. Textl. Festsetzungen, Pkt 6.7 Begründung).
- Aufnahme eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Stadt Ulm zur Pflege der Anlagen der "Bastion Fuchsloch" (Pkt. 1.6.1. Textl. Festsetzungen).
- Anpassung der Verkehrsflächen: Wegfall des verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der Bachstraße. Aufgrund der Ausfahrt der Polizei und dem Busverkehr in der Bachstraße ist Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich nicht möglich.
- Präzisierung der Textlichen Festsetzung 1.2.2.21. Überschreitung der max. Höhen baulicher Anlagen: diese ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen dürfen max. 2,0 m betragen und müssen 2,0 m von der Innenseite der Attika eingerückt werden.
- Anpassung der Begründung unter Ziffer 6.10 entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung der EBU, dass Schmutz- und Regenwasser getrennt in die bestehenden Kanäle einzuleiten ist.

Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 10.02.2017 eingearbeitet. Aufgrund der notwendigen Änderungen, insbesondere der Anpassung der Baugrenzen sowie der geänderten Bauweise sind die Grundzüge der Planung berührt und es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig.





Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Herr Heinrich Kastler  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-280  
E-Mail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de)  
Vorgangsnummer: 176324

Datum  
15.02.2016

Seite 1/1

**AZ: SUB-Ka, Bebauungsplan Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)**

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Änderung der Adressdaten bei Unitymedia**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de) oder

Postanschrift: **Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel**

**Unitymedia BW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Mannheim | HRB 702325 | Sitz der Gesellschaft: Heidelberg | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

# Anlage 5.2 zu GD 065/17

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 29. Feb. 2016				
HA I	II	III	IV	V
ZdA				

MF: 805 III 21

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

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

Stadt Ulm  
SUB - Ka  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH  
Karlstraße 1-3  
89073 Ulm  
Planung Netze und Anlagen  
Koordination  
N 11/K  
Rolf Herrmann/Carina Krutz  
Telefon 0731 / 166-18 30  
Telefax 0731 / 166-18 19  
rolf.herrmann@ulm-netze.de  
22.02.2016

## Bebauungsplan "Schwanberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" Ulm

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB -EINSPRUCH-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke wurde der Bebauungsplan Schwanberger Hof (Bachstraße – Wichernstraße) im Rahmen der Anhörung auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Bereich der Ecke Wichernstraße / Bachstraße befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenze zwei 10 KV Mittelspannungsnetzkabel und ein Steuerkabel der Stadtwerke.

Die Stadtwerke erheben deshalb gegen diese Planung Einspruch.  
Der Einspruch kann von den Stadtwerken erst aufgehoben werden, wenn ein schriftlicher Auftrag des Investors zur Verlegung und Kostenträgung dieser Netzkabel vorliegt.

Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass auf der Ostseite der ausgewiesenen Fläche durchgehend in Nord – Südrichtung ein Leitungskanal des ehemaligen Hochbauamtes verlegt ist, über den die Stadtwerke selbst keine detaillierte Auskunft geben können.

Wir bitten um Beachtung und frühstmögliche Einbeziehung der Stadtwerke in weitere Schritte.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlagen  
Bestand Strom, Erdgas, Trinkwasser

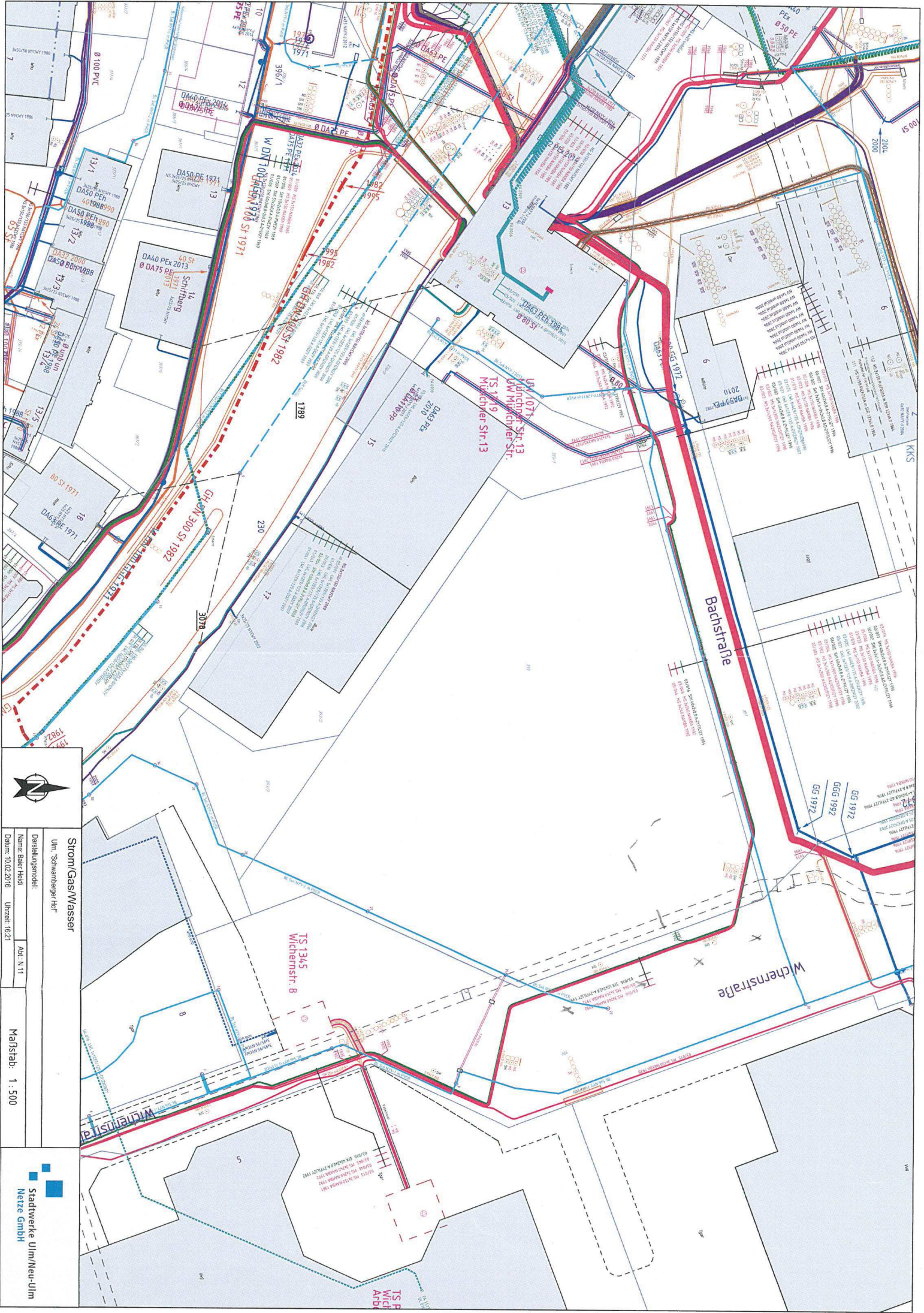
Ein Unternehmen der  
SWU-Gruppe  
www.ulm-netze.de  
info@ulm-netze.de

Geschäftsführer  
Wolfgang Rahe

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
1. Bürgermeister Günter Czisch  
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068  
USt-ID-Nr. DE239005709

Sparkasse Ulm  
BIC SOLADES1ULM  
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30  
Kto.-Nr. 21038130  
BLZ 630 500 00





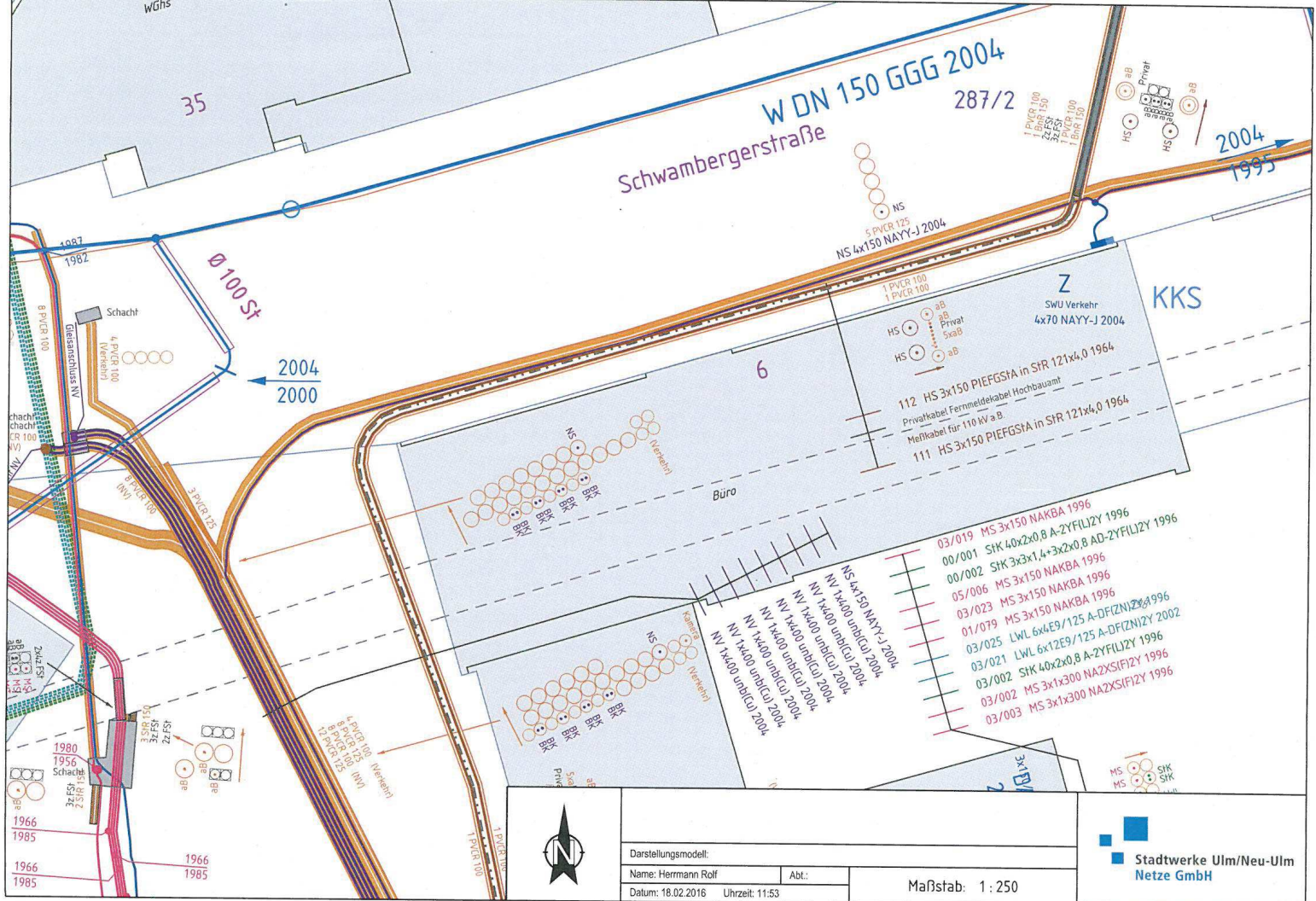
**Strom/Gas/Wasser**  
 Ulm, Schwemmerger Hof

Darstellungsmodell	Abt. N 11
Name: Baier Heidi	
Datum: 10.02.2016	Uhrzeit: 18:21

Maßstab: 1 : 500







W DN 150 GGG 2004  
 287/2  
 Schwambergerstraße

35

KKS

Ø 100 St  
 2004  
 2000

5 PVC/R 125  
 NS 4x150 NAYY-J 2004

1 PVC/R 100  
 1 PVC/R 100

112 HS 3x150 PIEFGSA in SR 121x4,0 1964  
 Privatkabel Fernmeldekabel Hochbauamt  
 Meßkabel für 110 kV a.B.  
 111 HS 3x150 PIEFGSA in SR 121x4,0 1964

NS 4x150 NAYY-J 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004  
 NV 1x400 unb(Cu) 2004

03/019 MS 3x150 NAKBA 1996  
 00/001 SHK 40x2x0,8 A-ZYF(L)ZY 1996  
 00/002 SHK 3x3x1,4+3x2x0,8 AD-ZYF(L)ZY 1996  
 05/006 MS 3x150 NAKBA 1996  
 03/023 MS 3x150 NAKBA 1996  
 01/079 MS 3x150 NAKBA 1996  
 03/025 LWL 6x4E9/125 A-DFZNI2001996  
 03/021 SHK 40x2x0,8 A-ZYF(L)ZY 1996  
 03/002 MS 3x1x300 NAZXS(F)ZY 1996  
 03/003 MS 3x1x300 NAZXS(F)ZY 1996

1980  
 1956  
 Schacht  
 1966  
 1985  
 1966  
 1985



Darstellungsmodell:  
 Name: Herrmann Rolf  
 Datum: 18.02.2016 Uhrzeit: 11:53

Abt.:

Maßstab: 1 : 250



# Anlage 5.3 zu GD 065/17



Stadt Ulm  
 Hauptabteilung  
 Stadtplanung, Umwelt  
 und Baurecht  
 Eing. 2. Febr. 2016

HA	II	III	IV	V
zda				

Technische Betriebsführung  
 Postfach 1740, 89007 Ulm  
 Telefon 0731 / 39 92-0  
 Telefax 0731 / 345 45  
 e-mail: info@fernwarme-ulm.de

FUG Fernwärme Ulm GmbH, Postfach 1740, 89007 Ulm  
 Stadt Ulm  
 SUB  
 Herr Kastler  
 Münchner Straße 2  
 89070 Ulm

Ihre Zeichen: H. Nagel/HAB  
 Unsere Zeichen: 39 92 - 1 37  
 Datum: 22.02.2016

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bachstraße-Wichernstraße, Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwanberger Hof (Bachstraße-Wichernstraße)“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Die geplanten Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Sollte dies der Fall sein, so ist das Vorhaben frühestmöglich mit der FUG abzustimmen.

Die Lage der bestehenden Leitung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
 i. V. i. A.

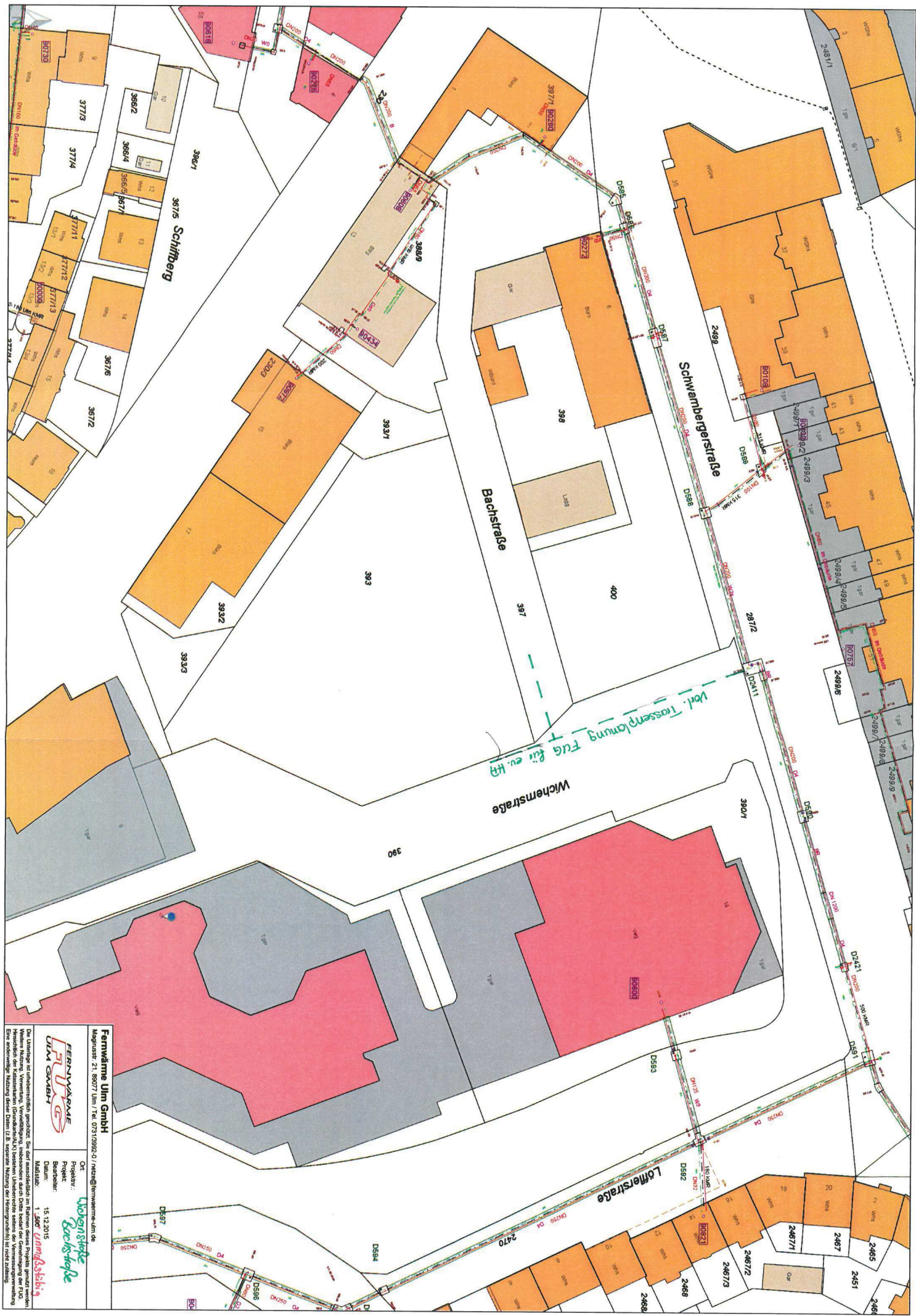
*[Signature]*  
 R. Schölller  
 T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
 Oberbürgermeister Kai Conner, Ulm und  
 Dipl.-Ing. Rainer Henes, Stulgart  
 Geschäftsführer: Klaus Eder, Ulm  
 Sitz der Gesellschaft: Ulm

Antwortschrift Ulm, HRB 463  
 Bank: Sparkasse Ulm  
 BIC: SPK2333  
 RIBZ: 5000 0000 0187 00  
 US: 5000 0000 0187 00  
 US: 5000 0000 0187 00  
 S/N: 88002/16900  
 Zähl-Nr. 5068975





**Fernwärme Ulm GmbH**  
 Magisterstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 071410992-0 / f.w.z@fernwaerme-ulm.de

**FERNWÄRME ULM GMBH**  
 Projekt: **Wärmestärke Bachstraße**  
 Datum: 15.12.2015  
 Maßstab: 1:500 **Umschicht**

Die Unterlagen sind unbefristet gültig. Sie sind ausschließlich im Rahmen dieses Projekts gültig und werden keine anderen Rechte (insbesondere an den Bauplanunterlagen) übertragen. Die Verantwortung für die Richtigkeit der Daten und die Einhaltung der Vorschriften liegt bei dem Auftraggeber. Fernwärme Ulm GmbH ist nicht haftbar für Schäden, die aus dem Gebrauch dieser Unterlagen resultieren.

**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., 09.03.2016  
Durchwahl (0761) 208-3046  
Name: Frau Koschel  
Aktenzeichen: 2511 // 16-01119

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120.1/53 und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)" im Stadtteil Osten der Stadt Ulm (TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 03.02.2016

Anhörungsfrist 24.03.2016

**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**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten 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.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

#### **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.

## **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Tübingen 10.03.2016

Name Dr. Doris Schmid

Durchwahl 07071 757-2415

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

An die Stadt Ulm  
Baurecht, Stadtplanung  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm



**Bebauungsplan „Schwamberger Hof (Bachstraße – Wichernstraße)“  
in Ulm**

Sehr geehrter Herr Kastler,

**I. Anhörung zu oben genannter Planung:**

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für 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:**

***2.1. Darstellung des Schutzgutes***

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Bleichbastion "Fuchlsoch", die zwischen 1605 und 1611 vom Baumeister Gideon Bacher errichtet wurde. Während größte Teil der Anlage 1801/02 weitgehend abgetragen wurden, blieben Teile des bastionierten Erdwerks erhalten. Seit Mitte des 19. Jahrhundert wurden Kasematten der Befestigung in die Kelleranlagen der Brauerei "Zum Schiff" einbezogen. Deren Erhalt wurde bereits bei der Erstellung der Planungen berücksichtigt. Trotz der starken Überprägung des Geländes ist insbesondere in den Randlagen vermutlich noch Mauerwerk der Befestigung erhalten. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

## *2.2. Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen*

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen wo und in welchem Umfang sich Überreste der Befestigung erhalten haben. Das weitere Verfahren gilt es in einem Abwägungsprozess zu entwickeln. Daraus resultiert, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

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 und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

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. Jonathan Scheschkewitz, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen (Tel. 0711-904 45 142; Mail: [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. D. Schmid

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 14. März 2016 10:53  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** VIRENGEFAHR DURCH ANHANG Bebauungsplan Schwamberger Hof  
**Anlagen:** Stellungnahme Kriminalprävention Schwamberger Hof.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu den bevorrechtigten Nutzern der Bachstraße nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden.
- Sofern zum Einfahren ein Tor oder eine Schranke zu bedienen ist, sollte dies ohne Warten des Fahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum möglich sein. Daher wäre eine ausreichende Aufstellfläche oder eine entsprechende Steuerung wichtig.
- Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und die erforderlichen Fahrradien sollten deutlich erkennbar sein, um behinderndes Parken möglichst zu vermeiden.
- Wenngleich der Neubedarf an Stellplätzen durch die Tiefgarage des Objekts selbst abgedeckt werden soll, bleibt der bereits bestehende hohe Parkdruck mindestens erhalten (u.a. AOK/Agentur für Arbeit und intensive Nutzung der Liegenschaft Schwambergerstraße 6 durch das Polizeipräsidium Ulm, unter anderem zu Schulungs-/Trainingszwecken und Fahrzeugwartung).  
Durch den Entfall des bisherigen Parkplatzes dürfte der allgemeine Parkdruck auf der Straße sogar steigen. Wir regen daher an, bei beiden angedachten Varianten zur Gestaltung der Bachstraße (VB oder Zone 30) dort eine möglichst große Zahl an Stellplätzen zu erhalten.

Aus Sicht der Kriminalprävention:

- Bitte öffnen Sie die angefügte Stellungnahme unserer 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](http://www.polizei-ulm.de)

E-Mail Dienstzweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de)

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



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 14.03.2016

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zu Bebauungsplan Ulm Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)

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.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Heß', written in a cursive style.

B. Heß  
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. <b>Z 4. März 2016</b>				
HAL	II	III	IV	V
zdA				

22.03.2016

Nst.: 6043

SUB V-81/16-WR/BP

SUB I

NF: SUB III al.

## Bebauungsplan "Schwamberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" befürwortet. Gemäß Ziffer I dieser Deklaration (Kapitel I, Seite 3 „Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich“) soll auf eine wohnumfeldnahe Durchgrünung abgezielt werden.

Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Wohnbauprojekt ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend Ziffer 6.5 der Begründung sowie gem. Ziffern 1.6 und 2.2. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt wird.

Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Angesichts des Wegfalls von ca. 25 Bäumen/Gehölzen wird im Sinne des allgemeinen Artenschutzes dringend empfohlen, mindestens 5 Ersatzquartiere/Nisthilfen für Vögel/Fledermäuse anzubringen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Auf den von Jahr zu Jahr kontinuierlichen Rückgang der Tierarten wird hingewiesen. Ebenfalls verweisen wir auf die Empfehlung lt. dem Artenschutzgutachten Bio-Büro Schreiber vom 24.11.2015 Seite 6.

Wasserrecht

Die Tiefgarage wird voraussichtlich in das Grundwasser einbinden. Eine dauerhafte Grundwasserhaltung wird nicht zugelassen. Der Gebäudekomplex ist daher dicht und auftriebssicher herzustellen.

Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung, bzw. ins Grundwasser einbindende Gründungsmaßnahmen ist rechtzeitig vorab, parallel zum Baugesuch, die erforderliche Erlaubnis bei der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm zu beantragen.

Aus den anderen Aufgabenbereichen von SUB V ergeht keine Stellungnahme.

I. A.  
  
 Schwarz

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** R.Miess@telekom.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 24. März 2016 12:14  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** VIRENGEFAHR DURCH ANHANG SUB-Ka / Bebauungsplan "Schwanberger Hof (Bachstraße - Wichernstraße)"  
**Anlagen:** Lap\_Ulm, Wichernstr.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm  
oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft [Planauskunft.Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Falls Sie die Antwort auch noch in schriftlicher Form per Post benötigen so lassen Sie mich dies bitte wissen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen  
Ruben Miess

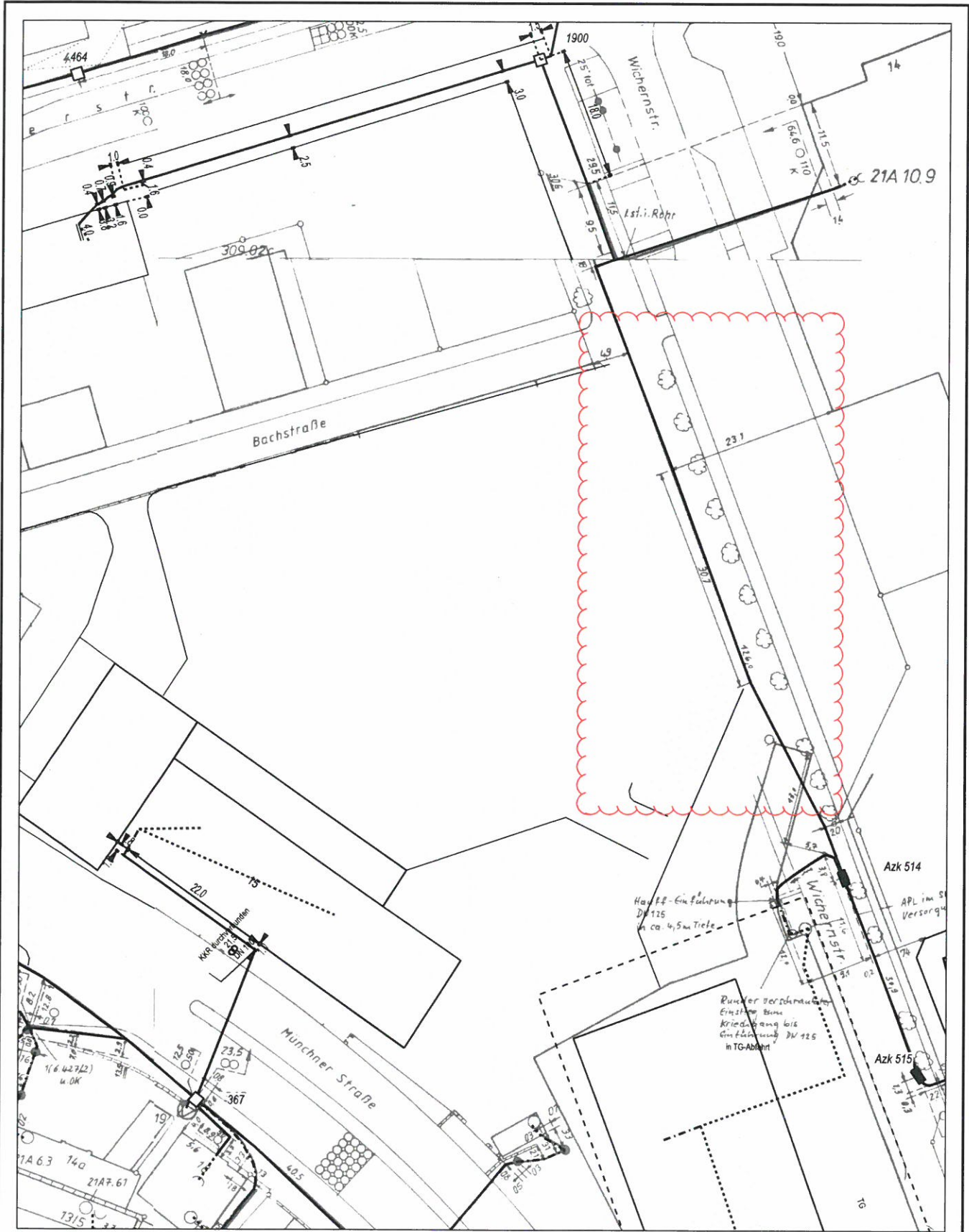
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Ruben Miess  
Sachbearbeiter Projektierung  
Olgastr. 63, 89073 Ulm  
+49 731 100-84721 (Tel.)  
E-Mail [r.miess@Telekom.de](mailto:r.miess@Telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**Erleben, was verbindet.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

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





AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL	Südwest				
PTI	Stuttgart				
ONB	Ulm	AsB	21		
Bemerkung:		VsB	731B	Sicht	Lageplan
		Name	Miess, Ruben PT122	Maßstab	1:500
		Datum	17.12.2015	Blatt	1

.....

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Schwamberger Hof“**

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Im Bereich des geplanten Erschliessungsgebietes verläuft ein bestehender RW-Kanal DN 1600 der EBU. Die geplante Gebäude (Haus 2 und Haus 3) stehen derzeit im östlichen Bereich des Erschliessungsgebietes genau auf dem bestehenden RW-Kanal der EBU (siehe beiliegenden Kanalbestandsplan).

Es ist zu prüfen, ob die geplanten Gebäude – Haus 2 und Haus 3 samt Tiefgarage – nach Westen hin abgerückt werden können bzw. ob bestehender RW-Kanal umverlegt werden muss. Die Kosten für die Umverlegung ist vom Verursacher zu tragen.

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.

Neue Bäume sollen einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Bei einem Abstand zwischen 1,50 m und 2,50 m ist ein Wurzelschutz vorzusehen. Einen Abstand unter 1,50 m lehnen wir ab. Alle Maße beziehen sich auf die Außenkante Rohe zur Achse des Baums und sind dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu entnehmen.

In der Begründung ist unter Nr. 6.10 Infrastruktur ist im 2. Satz eine Angabe zur Abwasserbeseitigung enthalten. Die Angabe ist nicht zutreffend. Bitte ersetzen Sie den Satz durch:

“ Das Gebäude ist im Trennsystem zu entwässern. Schmutz- und Regenwasser ist getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten.“

#### Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Ein Glascontainerstandort, der bisher in der Schwambergerstrasse vorhanden ist, ist unverzichtbar wieder mir einzuplanen.

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme.

#### Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme.

i.A.



Chericoni

Anlage:

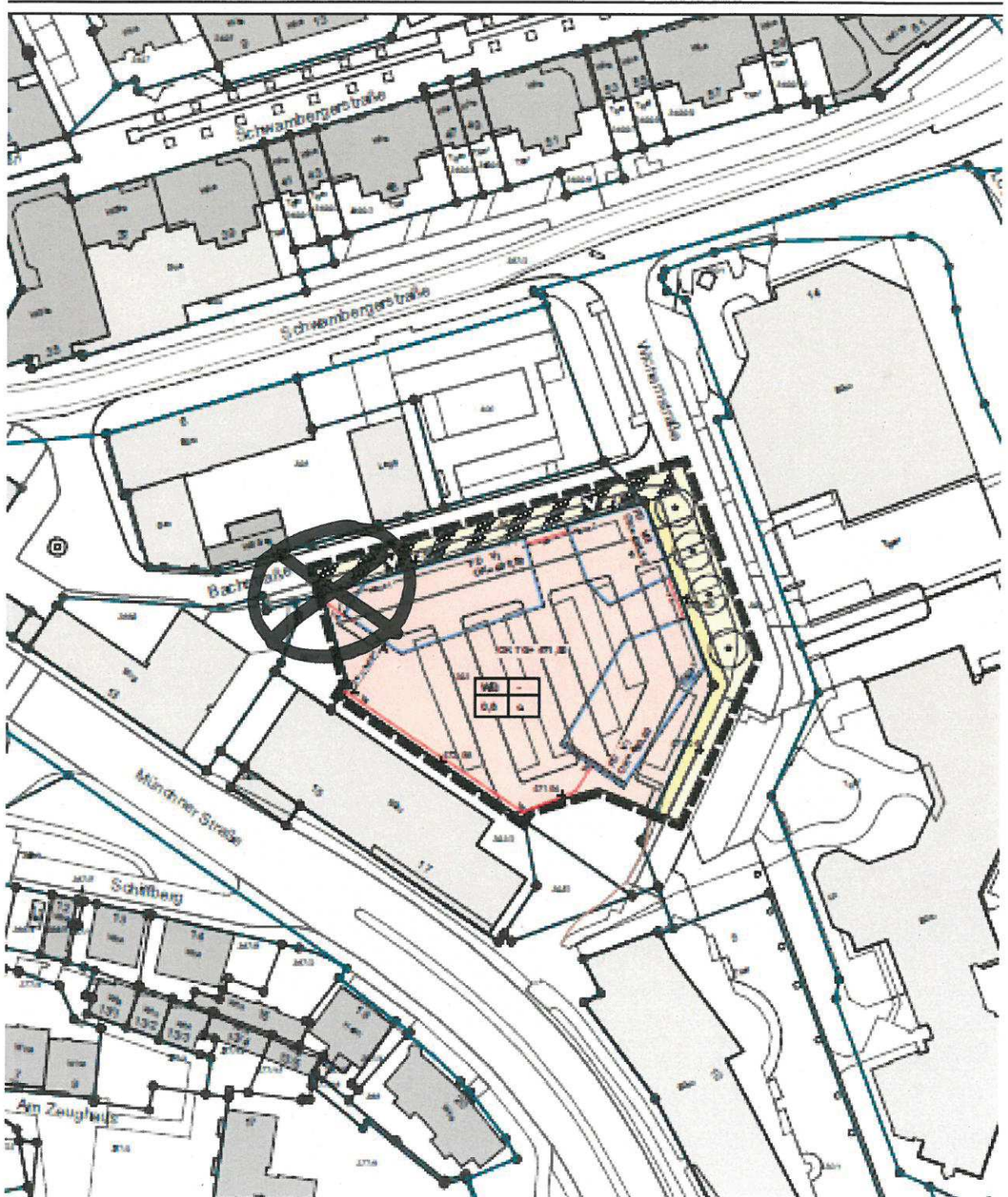
- Vorschlag Containerstellplatz
- Kanalbestandsplan M 1:500



Anlage zu: letztes  
Stellungnahme

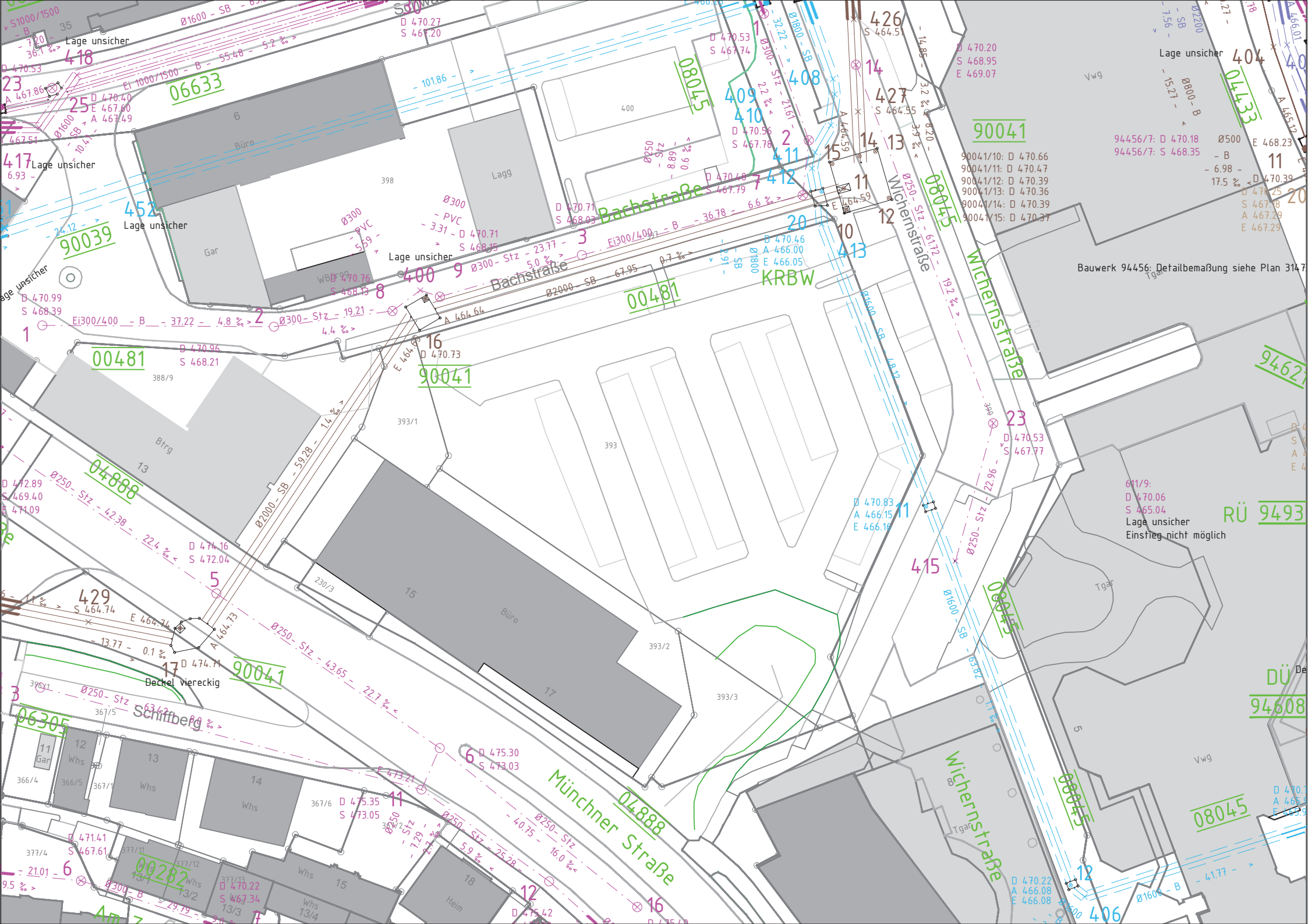
8.2.16

EBU-Stein



Bestehender  
Containerstandort  
ist zu belassen ☉,  
neu einzuplanen





Lage unsicher  
418

Lage unsicher  
404

06633

90041

014733

90039

Bachstraße

Wichernstraße

Wichernstraße

Bauwerk 94456: Detailbemassung siehe Plan 3147

00481

90041

00481

KRBW

94621

04888

RÜ 9493

429

90041

415

DÜ 94608

06305

Schiffberg

Münchner Straße

04888

Wichernstraße

08045

00282

Am 7

08045