

Anlage 6 zu GD 349/17

Stadt Ulm



Beschlussvorlage

Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2017 – 11.08.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von Seiten der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme vorgebracht:

Folgende Stellungnahme wurde vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Äußerung mit Schreiben vom 04.07.2017 (Anlage 6.1)</p> <p>Die Eigentümerin der Grundstücke Innere Wallstraße 40/ Flurstück 613/1, Innere Wallstraße 38/ Flurstück 613, und Kleiststraße 15/ Flurstück 608, die südlich direkt an das Plangebiet angrenzen, weist auf den Entwurf der Begründung (Anlage 4 zu GD 212/17), Punkt 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen hin:</p> <p><i>„Hinsichtlich des Bestandes auf den südlich anschließenden Grundstücken handelt es sich um eine temporäre städtebauliche Situation. In absehbarer Zeit wird dieser Altbestand einer Neuordnung entsprechend der Rahmenplanung weichen. Die nachbarlichen Belange werden durch das Vorhaben daher nicht beeinträchtigt.“</i></p> <p>Hierzu merkt die Eigentümerin an, dass für sie derzeit nicht absehbar ist, ob und wann es zu einer Veränderung am Bestand kommt. Die Grundstücke und Gebäude sind verpachtet und werden als Kfz-Betrieb entsprechend den betrieblichen Einrichtungen genutzt.</p> <p>Es wird darum gebeten, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf diese Vermietung Rücksicht genommen wird und die Nutzung als Gewerbebetrieb uneingeschränkt möglich bleibt.</p>	<p>Der Absatz unter Ziffer 7.3 der Begründung wird dahingehend angepasst, dass der zeitliche Bezug für eine mögliche Realisierung entsprechend der Rahmenplanung entfernt wird.</p> <p>Das Büro Accon GmbH wurde mit einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme beauftragt. Ergebnis der Untersuchung vom 26.09.2017 ist, dass die gewerbliche Nutzung des Grundstücks als KFZ Handel und KFZ-Werkstatt bei Wiederaufnahme ohne Einschränkungen ausgeübt werden kann.</p> <p>Bereits heute ist das Dichterviertel geprägt von einem Neben- und Miteinander unterschiedlicher Nutzungen, wie Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und Wohnen. Mit der vorgesehenen Gliederung zwischen dem Neubauvorhaben als Mischgebiet und der bestehenden gewerblichen Nutzung besteht kein absehbarer Konflikt.</p>

<p>Zum Brandschutz wird geäußert, dass der spitz zulaufende Neubau einen Innenhof mit der nördlichen Rückwand der bestehenden Gebäude der Eigentümerin bildet. Dieser Innenhof scheint für die Feuerwehr nicht erreichbar. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass der Innenhof des Neubaus für die Feuerwehr erreichbar ist; unabhängig von der Bebauung und Nutzung der Grundstücke der Eigentümerin.</p>	<p>Eine Befahrbarkeit des Innenhofs zu Rettungszwecken ist für die Feuerwehr Ulm nicht notwendig. Die benachbarten Grundstücke werden nicht tangiert.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm
- Handwerkskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regionalverband Donau-Iller
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

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

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt, Schreiben vom 10.07.2017
- Industrie und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 21.07.2017
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 03.08.2017
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 09.08.2017

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 03.07.2017 (Anlage 6.2)</p> <p>Die Stellungnahme vom 05.05.2015 gilt unverändert weiter mit folgendem Inhalt:</p> <p><u>Verkehrliche Sicht</u> Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt 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. Begrünung ist ggf. unter diesem Aspekt kritisch zu überprüfen. Bei der Pflanzenauswahl ist auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine</p>	<p>Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bereits im Bau befindliche Rampe/ Zufahrt des 1. Bauabschnitts im nördlichen Bereich der Kleiststraße. Sie ist so gestaltet, dass die Sichtbeziehungen auf den Gehwegbereich sowie die Fahrbahn der Kleiststraße gewährleistet sind. Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Abwägung des 1. Bauabschnitts entsprechend behandelt.</p>

<p>Sichtprobleme auslösen. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p> <p>Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, ist darauf zu achten, dass diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sind, um richtiges Verhalten zu fördern und Probleme in der Überwachung zu verhindern.</p> <p><u>Kriminalpräventive Sicht</u> 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 diese Anonymität zu einer höheren Kriminalisierung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird. Kommunikationsbereiche oder multifunktional genutzte Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung hinzuwirken, um so genannte "Angsträume" zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden 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>Die detaillierte Gestaltung von Stellplätzen im öffentlichen Raum kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die exakte Gestaltung der Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich wird im Rahmen der Ausbauplanung der Straßen berücksichtigt.</p> <p>Durch die Art der baulichen Nutzung sowie die geplanten Nutzungsformen (Hotel, Büronutzung, Wohnen) ist eine ausgewogene Nutzungsmischung innerhalb des Baublocks gegeben.</p> <p>Die Farbgestaltung der Gebäude wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Sie wird einvernehmlich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p>Fernwärme Ulm GmbH (FUG) mit Schreiben vom 12.07.2017 (Anlage 6.3)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit im Bau befindliche Leitungsführung für den 1. Bauabschnitt wurde bereits so</p>

<p>Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>gewählt, dass die geplanten Gebäude des 2. Bauabschnitts mit an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Der Vorhabenträger befindet sich bezüglich des Hausanschlusses der FUG bereits in Abstimmung mit der Fernwärme Ulm GmbH.</p>
<p>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) mit Schreiben vom 27.07.2017 (Anlage 6.4)</p> <p>Von Seiten der Stadtwerke wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“ auf eigene Berührungspunkte geprüft. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung weitergegeben.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.08.2017 (Anlage 6.5)</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Vom ca. 300 m südöstlich gelegenen Bereich Schillerstraße/Gartenstraße sind vorgeschichtliche Besiedlungsevidenzen bekannt, die von ca. 4 m mächtigen Tuffsandsteinen überlagert angetroffen wurden (Liste arch. KD Ulm Nr. 15). Nähere Angaben fehlen, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feuchtbodenerhaltung von organischen Resten und Hölzern gegeben ist. Neben archäologischen Zeugnissen ist die Möglichkeit gegeben, dass Quellen zur Landschaftsgeschichte angetroffen werden. Da gerade in Talauen, wie hier im Bereich des Blautales mit weiteren bisher unbekannt archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, empfiehlt das RP Stuttgart im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zur Erhöhung der Planungssicherheit eine geoarchäologische Prospektion im betreffenden Bereich. An einer Dokumentation und Untersuchung dieser auch landschaftsgeschichtlich bedeutsamen Schichten besteht ein großes wissenschaftliches Interesse.</p> <p>Vorsorglich weist das Landesamt für Denkmalpflege 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.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger setzt sich rechtzeitig mit dem RP in Verbindung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eine Regelung zur Kostentragung wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der entsprechende Hinweis auf die §§ 20 und 27 DSchG bestand bereits unter Punkt 3.3 "Hinweis zur Denkmalpflege" im Entwurf des Bebauungsplans.</p>

<p>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.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 04.08.2017 (Anlage 6.6)</p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten bzw. Bodenuntersuchungen wird äquivalent zum 1. Bauabschnitt baubegleitend durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Vom Vorhabenträger wird wie oben bereits erwähnt ein Baugrundgutachten beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens werden in die weiteren Planungen eingearbeitet. Von einer Aufnahme der vorgeschlagenen Hinweise in den Bebauungsplan wird daher abgesehen.</p>

<p>Zentralplanung Unitymedia mit Schreiben vom 04.08.2017 (Anlage 6.7)</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Unitymedia GmbH bittet, am Bebauungsplanverfahren weiterhin beteiligt zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Unitymedia GmbH im Zuge der koordinierten Leitungsplanung an der weiteren Planung beteiligt. Desweiteren befindet sich der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit der Zentralplanung Unitymedia.</p>
<p>Nachbarschaftsverband Ulm mit Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.8)</p> <p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gewerbefläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU) mit Schreiben vom 07.08.2017 (Anlage 6.9)</p> <p><u>Abwasser und Gewässer</u> 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.</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung</u> In der Inneren Wallstr. nördlich der Bleichstraße auf dem Grünstreifen zwischen Fahrradweg und Innerer Wallstr. besteht ein Containerstandort. Unter der Voraussetzung, dass dieser auch bei weiterer Bebauungsplanung bestehen bleiben kann, sieht die EBU keine Notwendigkeit im derzeit geplanten Bauabschnitt einen weiteren Containerstandplatz einplanen zu müssen.</p>	<p>Die Hausanschlussleitungen werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens beantragt. Der Vorhabenträger ist diesbezüglich bereits mit der EBU in Abstimmung.</p> <p>Der genannte Containerstandort befindet sich außerhalb südlich des Geltungsbereichs und wird somit durch die Planung nicht tangiert.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung mit Schreiben vom 10.08.2017 (Anlage 6.10)</p> <p>Die Belange des Regierungspräsidiums Tübingen – Abteilung Straßenwesen und Verkehr – werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Bundesstraße 10 befindet sich im betroffenen Abschnitt in der Baulast der Stadt Ulm. Die Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange obliegt daher der Stadt Ulm.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.08.2017 (Anlage 6.11)</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Die Deutsche Telekom bittet, zum Zweck der Koordination mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/ Wohneinheiten.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Die Deutsche Telekom beantragt daher folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht,- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt,- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet,- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Die Telekom bittet, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich schriftlich informiert zu werden, mindestens 24 Kalenderwochen vor Baubeginn, damit Maßnahmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Der Vorhabenträger befindet sich bereits aufgrund der Planung der Leitungsführung sowie der notwendigen Hausanschlüsse in Abstimmung mit der Deutschen Telekom.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen eingebunden.</p>
<p>SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 17.08.2017 (Anlage 6.12)</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im Plangebiet liegt der Altstandort 03194 Innere Wallstraße 42, 42/1+44. Im Bereich des Altstandortes ist ein Mineralölschaden nachgewiesen. Dieser Mineralölschaden wurde im Zuge des mittlerweile erstellten Gebäudekomplexes vermutlich nicht vollständig aus-</p>	<p>Der Erdaushub wird wie bereits beim Aushub des ersten Bauabschnitts gutachterlich begleitet und dokumentiert.</p>

gehoben. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Verunreinigungen über die Spundwände hinaus in das jetzige Plangebiet ausdehnen. Daher ist der Erdaushub gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Naturschutz

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße" vom 29.05.2017 keine grundsätzlichen Bedenken. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. BauGB.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

Artenschutz

Das Artenschutzgutachten Bio-Büro Schreiber vom 14.09.2015 umfasst auch diesen relevanten Bereich und ist soweit noch als aktuell und hinsichtlich der dortigen Gegebenheiten als schlüssig anzusehen. Das Plangebiet liegt nahe der Kleinen Blau und der Parkanlage Blaupark. Bei der Neubebauung sollten künstliche Nisthilfen für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling sowie für Fledermäuse vorgesehen werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z.B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, Unterputz- Fledermausquartiere etc.). Der Einbau solcher Nisthilfen trägt dazu bei, die Biodiversität in der Stadt Ulm zu erhalten bzw. zu fördern und dient als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustands von Arten im urbanen Raum. Es sollten daher an dem neu zu errichtenden Gebäude 2 künstliche Nisthilfen für Vögel (Halbhöhlenbrüter) sowie 3 Spaltenquartiere für Fledermäuse im Attikabereich angebracht bzw. in die Gebäude zu integriert werden (s.a. Beispiele: www.artenschutz-am-haus.de). Zur genauen Festlegung bittet die Naturschutzbehörde zur Beteiligung bei einem evtl. noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag.

Evtl. erforderliche Gehölzentfernungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung sollte auch im Bereich der Photovoltaikanlagen ausgeführt werden, entsprechende Systeme sind auf dem Markt und etabliert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die hohe GRZ von 0,9 eine gebotene Minimierungsmaßnahme für Boden - und Klimabelange und die Schaffung von Lebensraum für Insekten als unteres Glied der Nahrungskette.

Für eine gedeihliche Entwicklung von Gehölzen auf den Tiefgaragen sollte die Substratmächtigkeit im Bereich geplanter Bäume auf 1 m erhöht werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger hat sich bereits im Durchführungsvertrag zum 1. Bauabschnitt zur Anbringung von 5 Nistkästen für Höhlenbrüter sowie 10 Spaltenquartiere für Fledermäuse gegenüber der Stadt Ulm verpflichtet und bereits Maßnahmen durchgeführt.

Das Baufeld des 2. Bauabschnitts wurde im Januar 2016 freigeräumt. Innerhalb dieser Fläche sind keine schützenswerten Arten zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes sind damit ausreichend erfüllt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von einer extensiven Dachbegrünung im Bereich von möglichen PV-Anlagen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgesehen.

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

<p><u>Geschützter Grünbestand/ Landschaftsbestandteil</u> Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bereich des beabsichtigten Bebauungsplans teilweise mit dem geschützten Landschaftsbestandteil "Ulm" Nr. 22 "Kleine Blau zwischen Schillerstraße und Hindenburgring" im westlichen Randbereich überschneidet. Dieser Schutzbereich muss zu gegebener Zeit angepasst bzw. herausgelöst werden. Im Vorgriff ist eine naturschutzrechtliche Befreiung für die konkrete Baumaßnahme erforderlich; diese kann problemlos erteilt werden. Es kann daher in die Befreiungslage hineingeplant werden.</p> <p><u>Wasserrecht</u> Im Plangebiet liegen noch mehrere Grundwassermessstellen. Mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ist zu klären, ob diese Grundwassermessstellen verschlossen werden können, oder ggf. Ersatzmessstellen zu errichten sind.</p> <p>Für den Fall, dass die zweigeschossige Tiefgarage in das Grundwasser einbindet, muss das Vorhaben dicht und auftriebssicher geplant und hergestellt werden. Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz sowie Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das gesamte Areal der ehemaligen Firma Wagner u. Häfele wurde bereits vor Abriss der Gebäude auf mögliche Grundwassermessstellen abgesucht und es wurden keine Messstellen mehr gefunden. Über den Verbleib der Messstellen kann keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Feuerwehr Ulm mit Schreiben vom 18.08.2017 (Anlage 6.13)</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Die verkehrsberuhigten Erschließungs- und Stichstraßen sind so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden können. Die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Der verkehrsberuhigte Bereich sowie die Gehwegbereiche werden so ausgebildet, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden können.</p>

Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt und Baurecht
 Münchner Str.2
 89073 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 06. Juli 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an StB III

Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“

Ulm, 4.7.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG ist Eigentümerin der Grundstücke Innere Wallstraße 40/ Flurstück 613/1, Innere Wallstraße 38/ Flurstück 613, und Kleiststraße 15/ Flurstück 608 in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzend an das Gebiet des oben beschriebenen B-Plans.

In der Anlage 4 zu GD 212/17 Begründung – Entwurf machen Sie unter Punkt 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen folgende Ausführungen zu den Grundstücken der Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG:

„Hinsichtlich des Bestandes auf den südlich anschließenden Grundstücken handelt es sich um eine temporäre städtebauliche Situation. In absehbarer Zeit wird dieser Altbestand einer Neuordnung entsprechend der Rahmenplanung weichen. Die nachbarlichen Belange werden durch das Vorhaben daher nicht beeinträchtigt.“

Hierzu möchten wir anmerken, dass es für die Eigentümerin der südlich anschließenden Grundstücke, die Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG, derzeit nicht absehbar ist, ob und wann es zu einer Veränderung am Bestand kommt. Die Grundstücke und Gebäude sind unbefristet verpachtet und werden als Kfz-Betrieb entsprechend den betrieblichen Einrichtungen genutzt.

Wir möchten bitten, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“ auf die Vermietung der Grundstücke der Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG Rücksicht genommen wird und die Nutzung als Gewerbebetrieb uneingeschränkt möglich bleibt.

Zum Brandschutz möchten wir uns im Besonderen äußern.

Der spitz zulaufende Neubau bildet mit der nördlichen Rückwand der bestehenden Gebäude der Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG einen Innenhof. Dieser Innenhof scheint, bei Durchsicht der Pläne des Neubaus, für die Feuerwehr nicht erreichbar.

Wir möchten Sie bitten, sicher zu stellen, dass der Innenhof des Neubaus unabhängig von der Bebauung und Nutzung der Grundstücke der Fa. [REDACTED] GmbH & Co.KG für die Feuerwehr erreichbar ist.

Wir möchten Sie bitten, uns den Erhalt dieses Schreibens bis spät. 31.7.2017 zu bestätigen.

Vielen Dank – freundliche Grüße

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 3. Juli 2017 11:37
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: ULM.PP.PRAEVENTION; Heß, Bernd
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Nördl. Dichterviertel-Teil II Kleiststraße vom 30.6.2017

Sehr geehrter Herr Kastler,

in der Anhörung zum Abschnitt Teil I Kleiststraße haben wir Anfang Mai 2015 aus verkehrlicher Sicht und aus Sicht der Kriminalprävention Stellung genommen.

Diese Aussagen treffen auch für auch diesen zweiten Abschnitt zu Wir verzichten daher auf eine erneute Stellungnahme.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de **(Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)**

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 04.05.2015

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil 1 Kleiststraße"

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 Mobilitätszwang. 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 Mobilitätswert 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



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm



Kopie an SUB III

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm
Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm
Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/FIN

Durchwahl
3992-1 37

Datum
12.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden sowie der geplanten Leitungen ist aus dem beigefügten Lageplan
1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

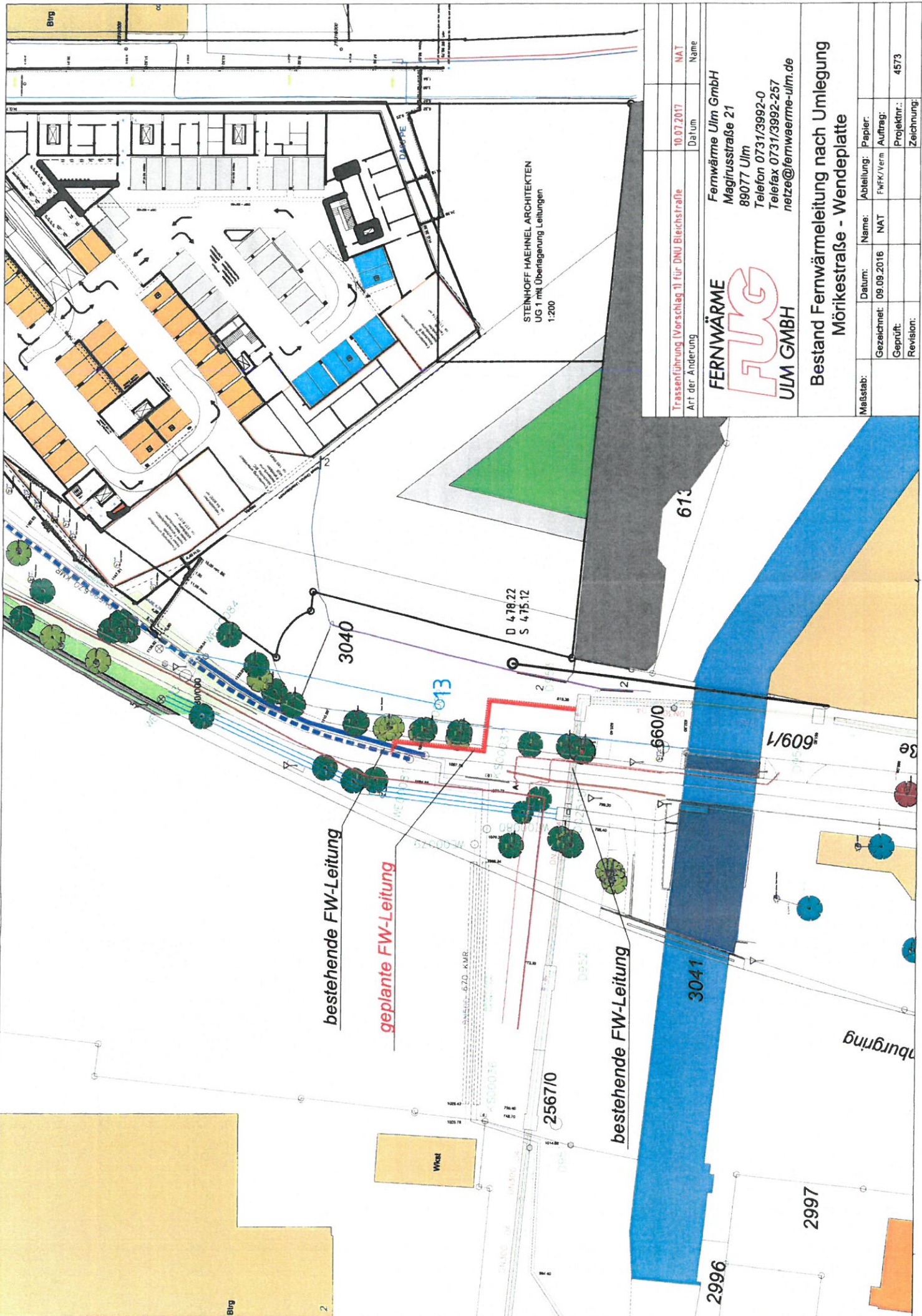
i. A.

i. A.

A. Thur

T. Nagel

Anlage



STEINHOFF HAEHNEL ARCHITECTEN
UG 1 mit Überlagerung Leitungen
1:200

Trassenführung (Vorschlag 1) für DNÜ Bleichstraße
Art der Änderung: NAT
Datum: 10.07.2017
Name: NAT

FERNWÄRME
FUG
ULM GMBH
Fernwärme Ulm GmbH
Magirusstraße 21
89077 Ulm
Telefon 0731/3992-0
Telefax 0731/3992-257
netze@fernwaerme-ulm.de

Bestand Fernwärmeleitung nach Umlegung
Mörkestraße - Wendepalte

Maßstab:	Datum:	Name:	Abteilung:	Papier:
	09.09.2016	NAT	FWK/Verm	
Gezeichnet:	Geprüft:	Revisiert:	Auftrag:	Projektnr.:
				4573
				Zeichnung:

Kopie III

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Umweltrecht					
Eing. 31. Juli 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



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

Stadt Ulm
SUB I
Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

Asset-Management & Planung/Projektierung
N 11
Wolfgang Daubner/Alexandra Weber
Telefon 0731 / 166-10 85
Telefax 0731 / 166-18 19
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

27.07.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße", Ulm

hier: **Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

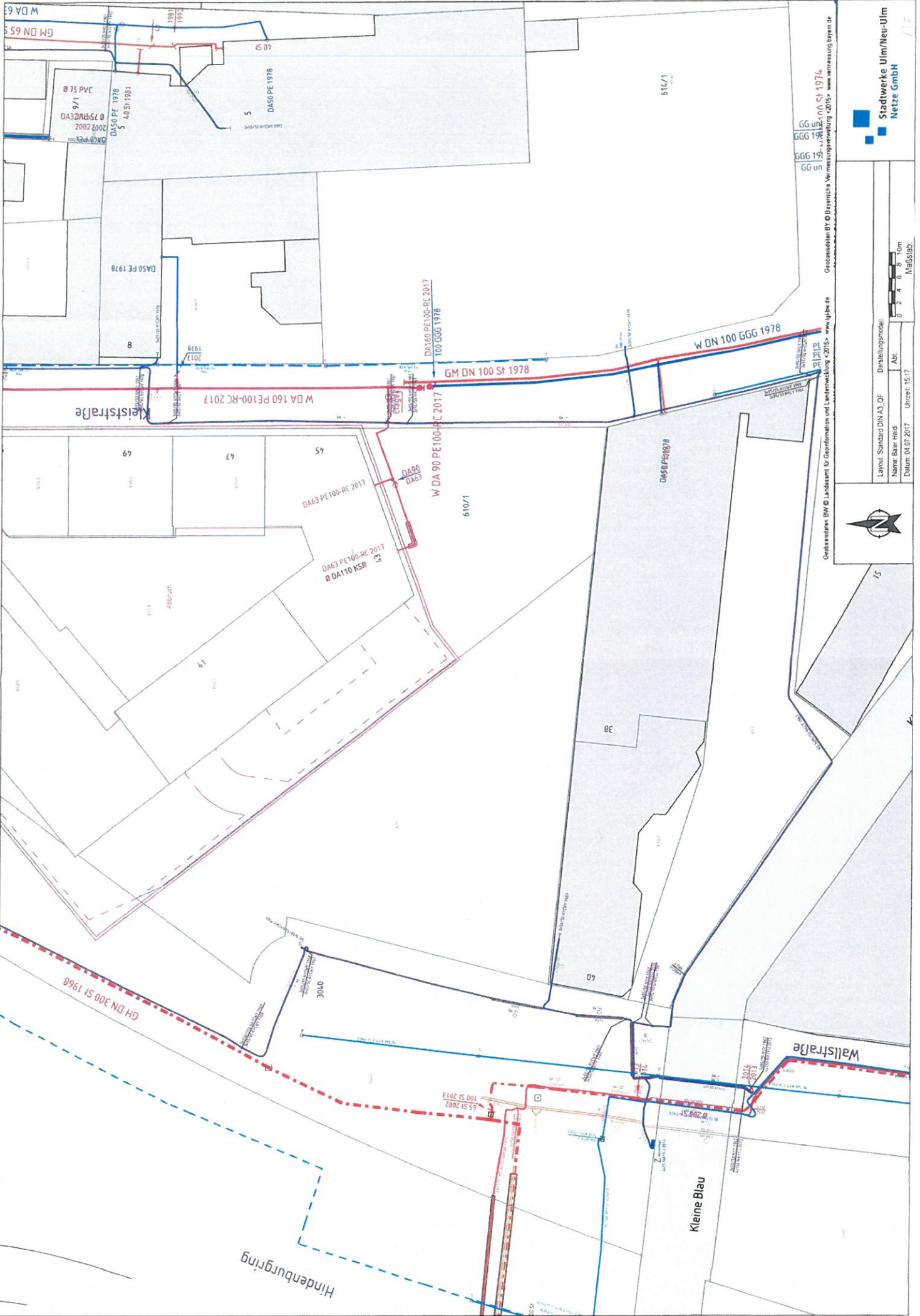
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa. 
Hans Peter Peschl

i. A. 
Florian Meier

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



GG UB
GG 19
GG 19
GG Un

Gebäudedaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2015> www.vermessung.bayern.de
G 00 St 1974

Gebäudedaten BW © Landesamt für Orientierung und Landentwicklung <2015> www.lja-bw.de

Layout Standard DN A3_OF
Name: Baer Heidi
Datum: 04.07.2017
Uhrzeit: 15:17


Stadwerke Ulm/Neu-Ulm
 Netze GmbH



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Stadt Ulm
Stadtplanung, Baurecht
Herr Heinrich Kastler
Münchner Str. 2
89070 Ulm

Tübingen 03.08.2017

Name Dr. Doris Schmid

Durchwahl 07071 757-2415

Aktenzeichen 84.2

(Bitte bei Antwort angeben)

Per mail



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches dichterviertel – Teil II Kleiststraße“ in Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des oben 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:

Vom ca. 300 m südöstlich gelegenen Bereich Schillerstraße/Gartenstraße sind vorgeschichtliche Besiedlungszeugnisse bekannt, die von ca. 4 m mächtigen Tuffsandsteinen überlagert angetroffen wurden (Liste arch. KD Ulm Nr. 15). Nähere Angaben fehlen, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feuchtbodenerhaltung von organischen Resten und Hölzern gegeben ist. Neben archäologischen Zeugnissen ist die Möglichkeit gegeben, dass Quellen zur Landschaftsgeschichte angetroffen werden.

Da gerade in Talauen, wie hier im Bereich des Blautales mit weiteren bisher unbekannt archäologischen Fundstellen gerechnet werden muss, empfehlen wir im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen zur Erhöhung der Planungssicherheit eine geoarchäologische Prospektion im betreffenden Bereich. An einer Dokumentation und Untersu-

chung dieser auch landschaftsgeschichtlich bedeutsamen Schichten besteht ein großes wissenschaftliches Interesse.

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.

Bezüglich Terminabsprachen wenden Sie sich bitte mit zeitlichem Vorlauf an das Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Dr. Richard Vogt Tel. 07735 93 777 122 oder 07735 93 777 114, E-mail: richard.vogt@rps.bwl.de).

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.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dr. Doris Schmid

Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

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
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 04.08.17
Durchwahl (0761) 208-3000
Name: Isabel Rupf
Aktenzeichen: 2511 // 17-06932

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 142/43 "Nördliches Dichterviertel- Teil II Kleiststraße" im Stadtteil Westen der Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 30.06.2017

Anhörungsfrist 11.08.2017

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

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der Quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasser

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

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.

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.

Isabel Rupf



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Bürgerservice Bauen
Herr Heinrich Kastler
Stadt Ulm
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 272638

Datum
04.08.2017

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine 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

Unitymedia BW GmbH

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

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Nachbarschaftsverband Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Geschäftsstelle

Stadt Ulm

Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt

Bürgermeister Tim von Winning

Telefon (0731) 161-6000

Telefax (0731) 161-1632

Sachbearbeitung: Steffen Layer

Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2

89073 Ulm

Telefon (0731) 161-6112

Telefax (0731) 161-1630

E-Mail s.layer@ulm.de

homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de

Datum 07.08.2017

Bebauungsplanverfahren „Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße“ der Stadt Ulm
Ihr Schreiben vom 30.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung.

Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier Gewerbefläche dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

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

Mit freundlichen Grüßen



Tim von Winning
Geschäftsführer

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/GS/Sn

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 09. AUG. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Ulm, 07.08.2017
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

Kopie an SUB III

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

In der Inneren Wallstr. Nördlich der Bleichstrasse auf dem Grünstreifen zwischen Fahrradweg und Innerer Wallstrasse besteht ein Containerstandort. Unter der Voraussetzung, dass dieser auch bei weiterer Bebauungsplanung bestehen bleiben kann, sehen wir keine Notwendigkeit im derzeit geplanten Bauabschnitt einen weiteren Containerstandplatz einplanen zu müssen.

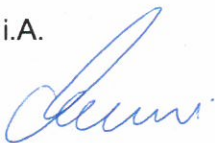
Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.



Chericoni



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler


Tübingen 10.08.2017

Name Sandra Kreußler

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen 21-15/2511.2- 2101.0/142/43
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 30.06.2017

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „**Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleiststraße**“
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.

Belange des Straßenwesens

Die Belange des Regierungspräsidiums Tübingen - Abteilung Straßenwesen und Verkehr - werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Bundesstraße B 10 befindet sich im betroffenen Abschnitt in der Baulast der Stadt Ulm. Die Berücksichtigung straßenrechtliche Belange obliegt daher der Stadt Ulm.

gez.
Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/142/43

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Per E-Mail: info@alb-donau-kreis.de

und

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Per E-Mail: sekretariat@rvdi.de
CC: martin.samain@rvdi.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 10.08.2017
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 11. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 30.06.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 10.08.2017
BETRIFFT SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil II Kleistraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

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

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 24 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.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess

SUB V-268/17-Sw

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 18. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

17.08.2017
Nst.: 6045SUB I

Kopie an SUB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil II - Kleiststraße"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

Im Plangebiet liegt der Altstandort 03194 Innere Wallstraße 42, 42/1+44. Im Bereich des Altstandortes ist ein Mineralölschaden nachgewiesen. Dieser Mineralölschaden wurde im Zuge des mittlerweile erstellten Gebäudekomplex vermutlich nicht vollständig ausgehoben. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Verunreinigungen über die Spundwände hinaus in das jetzige Plangebiet ausdehnen.

Daher ist der Erdaushub gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Naturschutz

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße“ vom 29.05.2017 keine grundsätzlichen Bedenken. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. BauGB.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergeht folgende Stellungnahme:

Artenschutz

Das Artenschutzgutachten Bio-Büro Schreiber vom 14.09.2015 umfasst auch diesen relevanten Bereich und ist soweit noch als aktuell und hinsichtlich der dortigen Gegebenheiten als schlüssig anzusehen.

Das Plangebiet liegt nahe der Kleinen Blau und der Parkanlage Blaupark. Bei der Neubebauung sollten künstliche Nisthilfen für im Rückgang befindliche oder gefährdete Gebäudebrüter, wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder Haussperling sowie für Fledermäuse vorgesehen werden. Dazu sind verschiedene Einbauelemente im Handel erhältlich (z.B. Formsteine für Gebäudebrüter, Nistkästen, Unterputz-Fledermausquartiere etc.). Der Einbau solcher Nisthilfen trägt dazu bei, die Biodiversität in der Stadt Ulm zu erhalten bzw. zu fördern und dient als Maßnahme zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustands von Arten im urbanen Raum.

Es sollten daher an dem neu zu errichtenden Gebäude 2 künstliche Nisthilfen für Vögel (Halbhöhlenbrüter) sowie 3 Spaltenquartiere für Fledermäuse im Attikabereich angebracht bzw. in die Gebäude zu integriert werden (s.a. Beispiele: www.artenschutz-am-haus.de).

Zur genauen Festlegung bittet die Naturschutzbehörde zur Beteiligung bei einem evtl. noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag.

Evtl. erforderliche Gehölzentfernungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung sollte auch im Bereich der Photovoltaikanlagen ausgeführt werden, entsprechende Systeme sind auf dem Markt und etabliert. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die hohe GRZ von 0,9 eine gebotene Minimierungsmaßnahme für Boden- und Klimabelange und die Schaffung von Lebensraum für Insekten als unteres Glied der Nahrungskette.

Für eine gedeihliche Entwicklung von Gehölzen auf der Tiefgaragen sollte die Substratmächtigkeit im Bereich gepflanzter Bäume auf 1 m erhöht werden.

Geschützter Grünbestand/Landschaftsbestandteil

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Bereich des beabsichtigten Bebauungsplans teilweise mit dem geschützten Landschaftsbestandteil "Ulm" Nr. 22 "Kleine Blau zwischen Schillerstraße und Hindenburgring" im westlichen Randbereich überschneidet. Dieser Schutzbereich muss zu gegebener Zeit angepasst bzw. herausgelöst werden. Im Vorgriff ist eine naturschutzrechtliche Befreiung für die konkrete Baumaßnahme erforderlich; diese kann problemlos erteilt werden. Es kann daher in die Befreiungslage hineingeplant werden.

Wasserrecht

Im Plangebiet liegen noch mehrere Grundwassermessstellen. Mit der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ist zu klären, ob diese Grundwassermessstellen verschlossen werden können, oder ggf. Ersatzmessstellen zu errichten sind.

Für den Fall, dass die zweigeschossige Tiefgarage in das Grundwasser einbindet, muss das Vorhaben dicht und auftriebssicher geplant und hergestellt werden. Für eine bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz sowie Arbeits- und Umweltschutz werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.

Schwarz



FW

18.08.2017
NSt. 7120

SUB I
Herr Kastler

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil II Kleiststraße“

Ihr Schreiben vom 30.06.2017

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Die verkehrsberuhigten Erschließungs- und Stichstraßen sind so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden können.

Die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sind zu berücksichtigen.



Buschow