



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.01. 2017 – 03.02.2017 durchgeführt. Am 31.01.2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt (siehe Anlage 7.8).

Schriftliche Äußerungen wurden seitens der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Parallel dazu wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 04.01.2017
- Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 02.02.2017
- Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 19.01.2017
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Nachbarschaftsverband Ulm

Es gingen 7 Äußerungen zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG) mit Schreiben vom 27.12.2016 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Die bestehenden Wohnhäuser sind an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollte die FUG frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss. Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin bindet die FUG rechtzeitig in die weitere Planung ein.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 29.12.2016 (Anlage 7.2)</u></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> Bei der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zum Gehweg und der Fahrbahn nicht durch bauliche Anlagen oder Einbauten beeinträchtigt werden. Es wird angeregt, die der Ausfahrt zugewandte Ecke der Trafostation so abzuschrägen/abzurunden, dass günstigere Sichtbeziehungen entstehen. Der Bordstein sollte abgesenkt werden. Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampel-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>regelung beachten müssen, ist zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. Auf die Erkennbarkeit der Tiefgaragenausfahrt ist großen Wert zu legen.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohnung reicht in der Praxis kaum aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.</p> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht:</u> Die Schaffung von Nutzungsmischungen führt zu einer Belebung des Wohnquartiers zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert die subjektive und objektive Sicherheit. Durch eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie eine ausreichende Beleuchtung sind sogenannte Angsträume (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u. a.) zu vermeiden.</p> <p>Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Für die Bestandsgebäude gab es bisher keine Stellplätze. Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß Landesbauordnung BW (1 Stellplatz je Wohnung). Das Bauvorhaben ist verkehrsgünstig sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Durchführungsvertrag, der zum Satzungsbeschluss erarbeitet wird, wird ein Passus aufgenommen, dass die Fassadengestaltung mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen ist.</p> <p>Der Hinweis wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine Aufnahme im Bebauungsplan bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.01.2017 (Anlage 7.3)</u></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Bauvorhabens entlang der Scharnhorststraße (östliche Straßen-Gehwegseite) und bestehen aus 18 Kabelkanalformsteinen (ca. 1,20m x 0,60m). Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteig-Bereich. Dieser Kabelkanal lässt sich nicht verändern/umlegen, da es sich um die direkte Anbindung an/aus die Vermittlungsstelle der Telekom handelt und ist entsprechend gegen Beschädigung zu sichern um einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.</p> <p>Die Anbindungen an den Bestand liegen im nördlichen Bereich entlang der Gneisenastraße und können im Zuge der Maßnahme zurückgebaut werden. Im östlichen Bereich des Bauvorhabens entlang der Blücherstraße quert ein Leerrohr die Gneisenastraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Architekten sind im Dialog mit der Telekom. Da die Leitungen unmittelbar an das Gebäude angrenzen und aus Kostengründen nicht verlegt werden können, ist bei der Bauausführung besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Leitungen zu legen. Zur genauen Lagebestimmung werden vor Baubeginn Suchschlitze ausgebaggert um den genauen Verlauf der Leitungen festzustellen und geeignete Erhaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Telekom festzulegen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Telekom über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen rechtzeitig koordinieren können.</p>	<p>Dem wird entsprochen.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 27.01.2017 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Geotechnik: Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Insofern ein Gutachten nicht vorliegt, wird die Übernahme der folgenden Hinweises in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbe- reich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen und wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird sie ein Baugrundgutach- ten veranlassen, welches Aufschluss über den Untergrund gibt. Ein Hinweis im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm mit Schreiben vom 01.02.2017 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Im geplanten Baubereich befindet sich auf dem Flurstück 1725/12 eine öffentliche Trafostation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze. Der Eigen- tümer dieses Flurstücks sind die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze. Die Vorhabenträgerin Flüwo Bauen Wohnen eG muss von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze das Flurstück käuflich erwerben und im Gegenzug eine neue öffentliche Tra- fostation in Ihrem Neubau ermöglichen. Für diese neue öffentliche Trafostation ist die Bestellung einer Dienstbarkeit für die Stadtwerke Ulm/Neu- Ulm Netze verpflichtend vorgesehen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Trafosta- tion stehen, auch Leitungsumlegungen, trägt die Vorhabenträgerin. Während der Baumaßnahmen muss jederzeit der Zugang zu der sich im Betrieb befindlichen alten oder neuen öffentlichen Trafostation möglich sein. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen</p>	<p>Die Vorhabenträgerin und die Architekten stehen in engem Kontakt mit den Stadtwer- ken. Das Flurstück, auf dem die Trafostation steht, wird von der Vorhabenträgerin erworben und die neue Trafostation im östlichen Be- reich in den Neubau integriert. Die Zugänglichkeit wird gewährleistet. Im Durchführungsvertrag, der zum Sat- zungsbeschluss erarbeitet wird, wird ein Pas- sus aufgenommen, dass die genannten Kos- tentragungen durch die Vorhabenträgerin erfolgen müssen.</p>

<p>rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren müssen durch die Grenzbebauung Netzleitungen im Gehweg auf Kosten des Bauherrn gesichert oder umgelegt werden.</p>	
<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm GmbH mit Schreiben vom 02.02.2017 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beantragen. Neue Bäume sollen einen Abstand von mind. 2,5m aufweisen. Bei einem reduzierten Abstand zwischen mind. 1,5m und 2,5m ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 15.02.2017 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Naturschutz: Im Fachbeitrag Artenschutz ist plausibel und nachvollziehbar dargestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 - V3 und der Bestellung einer ökologischen Baubegleitung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen und die ökologische Baubegleitung sind als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Hinweise wird folgende textliche Ergänzung empfohlen: „Die mit der ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden. “</p> <p>Wasserrecht: Für den Fall, dass die Tiefgarage in das Grundwasser einbindet, muss das Vorhaben dicht und auftriebssicher geplant und hergestellt werden. Für eine mögliche bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, zu beantragen.</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird in der vorgeschlagenen Formulierung in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen und als Passus im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Schreiben vom 19.04.2017, Anlage A Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>In der Beschlussvorlage ist die Auswirkung des Bebauungsplans auf die Bewohner der WEG, insbesondere auf die Bewohner des Dachgeschosses (4.OG) überhaupt nicht erwähnt und nicht in den Plänen ersichtlich. Das Walmdach Blücherstraße 26 ist in den Plänen kaum zu erkennen, die Gaube nicht einmal eingezeichnet.</p> <p>Die bestehende Gaube mit Fenster wird durch die Hauswand des Neubaus komplett verbaut, was ein inakzeptabler Zustand ist. Ein Angebot zur Lösung hat die WEG nie bestätigt bekommen und wäre so auch nicht ohne weiteres akzeptabel gewesen, da es die Wohnqualität gegenüber heute verschlechtern würde. Zudem würde der damit verbundene bauliche Aufwand für die gesundheitlich angeschlagenen Bewohner eine enorme Belastung bedeuten.</p> <p>Direkt im Terrassenbereich des Gebäudes Blücherstraße 26 ist ein Entlüftungsschacht der neu zu erstellenden Tiefgarage geplant, der die Abgase der ausfahrenden Fahrzeuge ableiten soll.</p>	<p>Die Nordseite der Blücherstraße 26 stellt faktisch und planungsrechtlich selbst eine Grenzbebauung dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohngebäudes sah der Bebauungsplan aus dem Jahr 1927 eine geschlossene Bebauung als Blockrandbebauung, so wie sie heute wieder geplant ist, vor. Die Gaube wurde weder mit dem damaligen Baugesuch von 1936 genehmigt, noch nachträglich legalisiert. Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich der WEG ein schriftliches Angebot zukommen lassen. Um die Belichtung des Dachgeschosszimmers zu gewährleisten, wird sie die Kosten für den Umbau des Dachgeschosses übernehmen, was neben dem Zugewinn an höherem Raum auch eine Renovierung der beiden Räume bedeuten würde. Daneben hat sie angeboten, die Kosten für ein Hotel für die Umbauzeit sowie die Möbelsicherung zu übernehmen. Der Dämmstandard wird in dem vom Umbau betroffenen Bereich entgegen der jetzigen Bausubstanz auf den heutigen Standard gebracht.</p> <p>Gemäß aktuellem Lüftungsgutachten wird es keine Lüftungsöffnung in der Fassade der Erdgeschosszone in Richtung des Grundstücks Blücherstraße 26 geben. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.</p>

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 03. Jan. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zda	2				



FUG: Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Technische Betriebsführung

Magirusstraße 21
89077 Ulm
Postfach 1740 · 89007 Ulm
Telefon 07 31 / 39 92-0
Telefax 07 31 / 3 65 46
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3
89073 Ulm
Postfach 3867 · 89028 Ulm
Telefon 07 31 / 1 66-0
Telefax 07 31 / 1 66-14 69
e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Nagel/RME

39 92 – 1 37

27.12.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gneisenaustraße 65-71“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gneisenaustraße 65-71“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Die bestehenden Wohnhäuser sind an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.

Das neu zu erstellende Gebäude kann ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden Leitungen ist aus dem beigegeführten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

A. Thur

T. Nagel

Anlage



3172

Fernwärme Ulm GmbH

Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de



Ort:
 Projekt:
 Bearbeiter:
 Datum: 30.09.2016
 Maßstab: 1 : 500

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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 10. Januar 2017 08:54
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung Bebauungsplan Gneisenaustr. 65-71
Anlagen: DURSTREI_2017-01-10_08-35-11.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht

- Bei der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Wir regen zu diesem Aspekt an, dass der Ausfahrt zugewandte Eck der Trafostation so abzuschrägen/abzurunden, dass günstigere Sichtbeziehungen entstehen.
- 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.
- Wie aktuell fertiggestellte Bauten gezeigt haben, ist auf die Erkennbarkeit der Tiefgaragenausfahrt großer Wert zu legen. Dazu gehört für eine praktikable Überwachung ein nur in diesem Bereich abgesenkter Bordstein (dynamische Führung) sowie eine gut sichtbare Hinweistafel auf die Ausfahrt, die auch bei geöffnetem Tor erkennbar bleibt. Spätere Heilungsversuche mit Verkehrszeichen und Markierungen sind die schlechteren Lösungen.
- Wenngleich gegenüber dem jetzigen Zustand eine Verbesserung erreicht wird, reicht ein Stellplatz pro Wohnung nach unserem Verständnis in der Praxis kaum aus, den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Aus kriminalpräventiver Sicht

Siehe beigefügtes Dokument der 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

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 29.12.2016

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71"

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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgastraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 31. Jan. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	Ge				

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 19.12.2016
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 27.01.2017
BETRIFFT SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gneisenaustraße 65 - 71“, in Ulm

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:

Im betroffenen Bereich befinden sich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Bauvorhabens entlang der Scharnhorststraße (östliche Straßen-Gehwegseite) und bestehen aus 18 Kabelkanalformsteinen (ca. 1,20m x 0,60m). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)Bereich. Dieser Kabelkanal lässt sich nicht verändern/umlegen, da es sich um die direkte Anbindung an/aus unserer Vermittlungsstelle handelt und ist entsprechend gegen Beschädigung zu sichern um einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

Im nördlichen Bereich des Bauvorhabens entlang der Gneisenaustraße queren nur die Anbindungen der derzeitigen Bebauung. Diese können im Zuge der Maßnahme zurückgebaut, bzw. zurückgezogen werden. Im östlichen Bereich des Bauvorhabens entlang der Blücherstraße quert ein Leerrohr die Gneisenaustraße.

Diesbezüglich hatten wir bereits Kontakt mit dem Ing.-Büro Neher Butz.

Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

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: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

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

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.

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.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

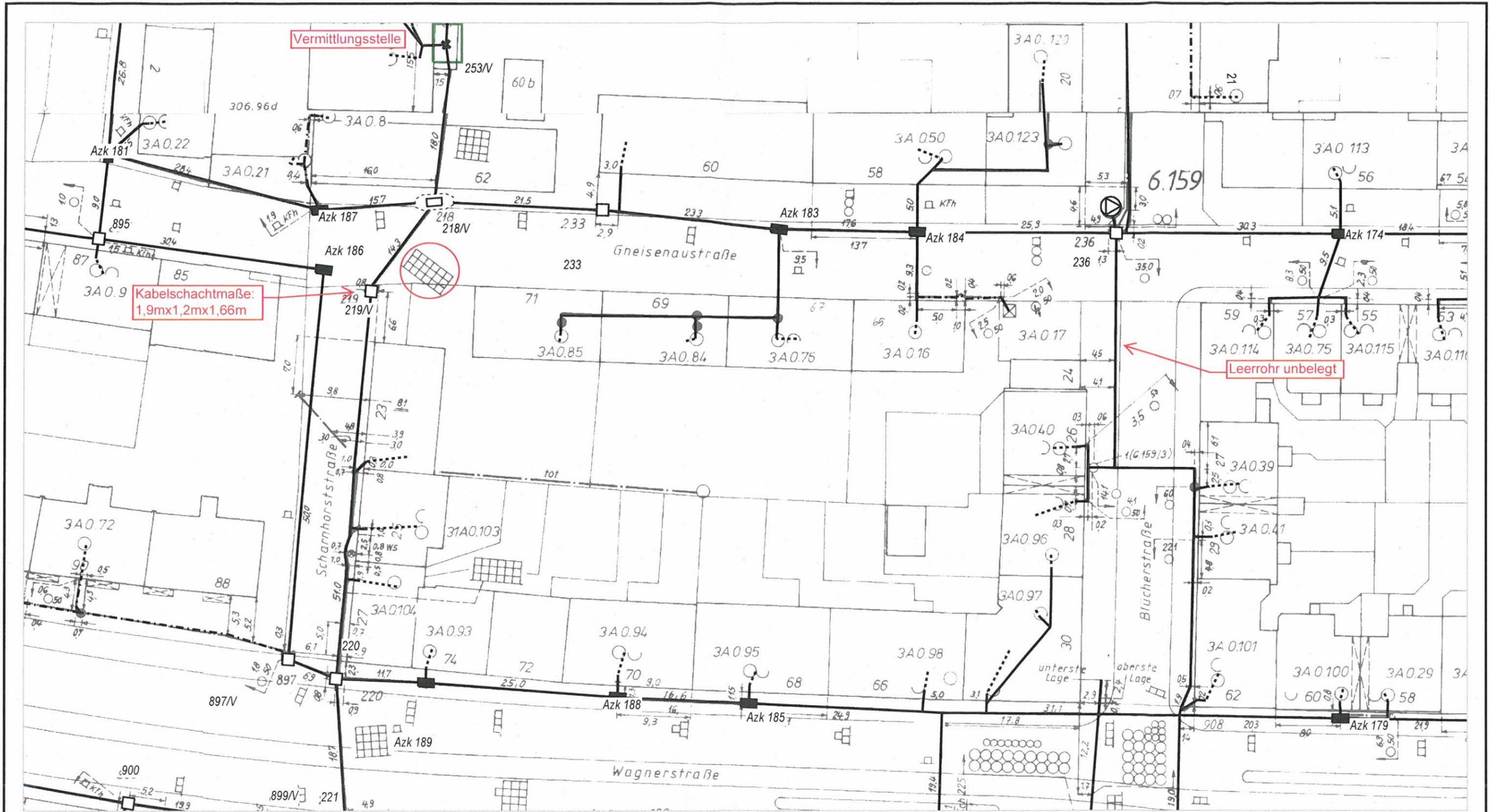


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm	AsB	31
Bemerkung:		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PTI22
		Datum	25.10.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

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., 27.01.17
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 16-12755

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140/62 "Gneisenaustraße 65 - 71",
Stadt Ulm, Stadtteil Westen (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4
Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 19.12.2016

Anhörungsfrist 03.02.2017

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.

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund werden die Gesteine des Oberen Juras vermutet. 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

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

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben 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)

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 07. Feb. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	3				

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

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

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

Netzanschlusswesen
N 121
Peter Matthes/Corinna Kurtz
Telefon 0731 166-18 15
Telefax 0731 166-18 19
peter.matthes@ulm-netze.de

01.02.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71", Ulm

hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Kastler,
sehr geehrte Damen und Herren,

im geplanten Baubereich befindet sich auf dem Flurstück 1725/12 eine öffentliche Trafostation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze. Der Eigentümer dieses Flurstückes sind die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze.

Die Vorhabenträgerin Flüwo Bauen Wohnen AG muss von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze das Flurstück käuflich erwerben und im Gegenzug eine neue öffentliche Trafostation in Ihrem Neubau ermöglichen. Für diese neue öffentliche Trafostation ist die Bestellung einer Dienstbarkeit für die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze verpflichtend vorgesehen. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Trafostation stehen, auch Leitungsumlegungen, trägt die Vorhabenträgerin.

Während der Baumaßnahmen muss jederzeit der Zugang zu der sich im Betrieb befindlichen alten oder neuen öffentlichen Trafostation möglich sein.

Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren müssen durch die Grenzbebauung Netzleitungen im Gehweg auf Kosten des Bauherrn gesichert oder umgelegt werden.

Seite 1 von 2



Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH

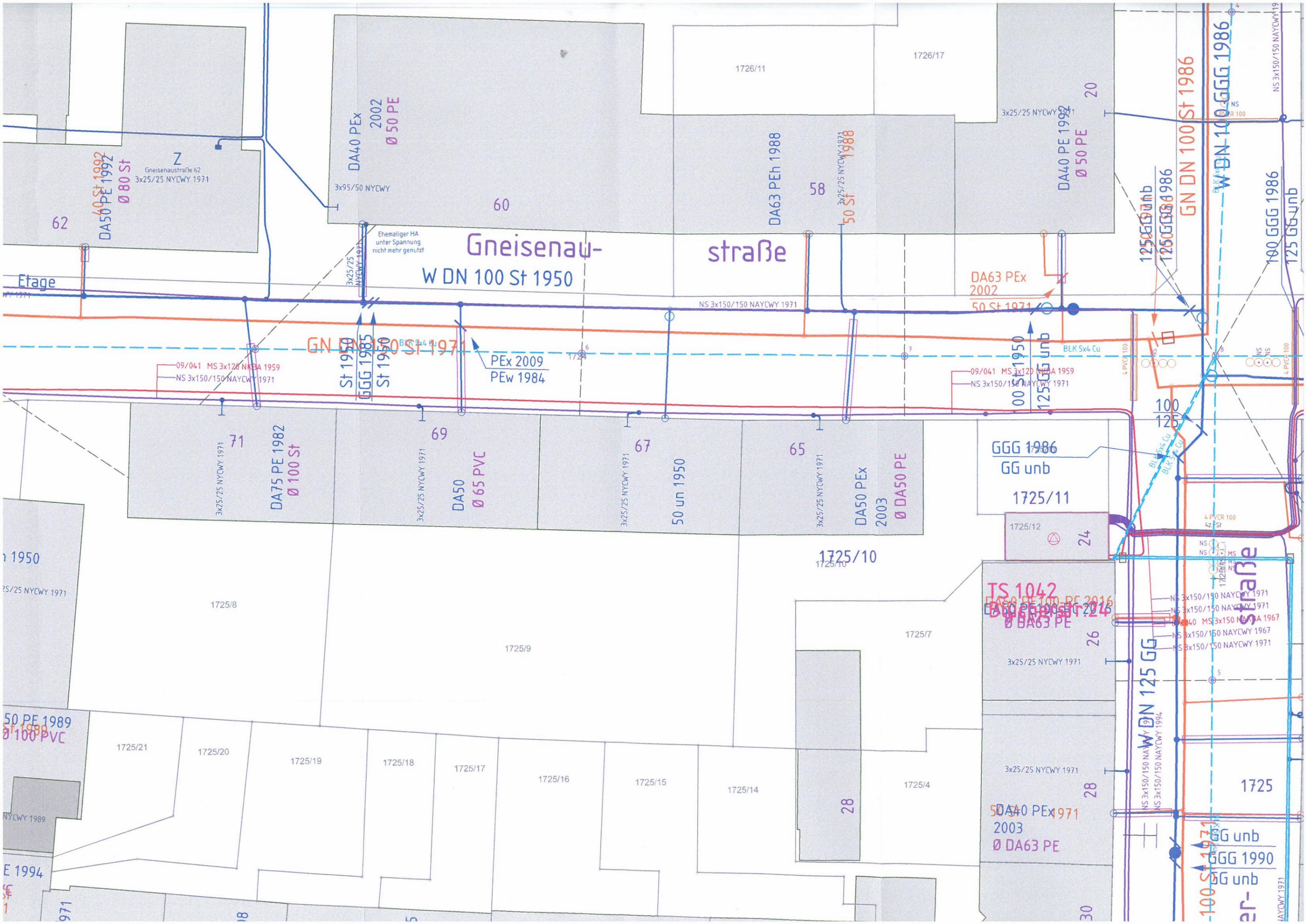
ppa. 

Hans-Peter Peschl

i. A. 

Florian Meier

Anlage
Bestandsplan



62

DA50 PE 1992
Ø 80 St

Z
Gneisenaustraße 62
3x25/25 NYCWY 1971

DA40 PEX
2002
Ø 50 PE
3x95/50 NYCWY

60

Gneisenau-
straße
W DN 100 St 1950

1726/11

1726/17

DA63 PEh 1988

58

50 St 1988
3x25/25 NYCWY 1971

DA40 PE 1992
Ø 50 PE 20

3x25/25 NYCWY 1971

125 GGG unb
125 GGG 1986

GN DN 100 St 1986

W DN 100 GGG 1986

100 GGG 1986
125 GG unb

NS 3x150/150 NAYCWY 1971

Etage

NS 3x150/150 NAYCWY 1971

DA63 PEX
2002
50 St 1971

GN DN 100 St 1950
GGG 1985
St 1950
GGG 1986
St 1950

PEx 2009
PEw 1984

09/041 MS 3x120 NKA 1959
NS 3x150/150 NAYCWY 1971

09/041 MS 3x120 NKA 1959
NS 3x150/150 NAYCWY 1971

71

DA75 PE 1982
Ø 100 St

3x25/25 NYCWY 1971

69

DA50
Ø 65 PVC

3x25/25 NYCWY 1971

67

50 un 1950

3x25/25 NYCWY 1971

65

DA50 PEX
2003
Ø DA50 PE

3x25/25 NYCWY 1971

GGG 1986
GG unb

1725/11

1725/12
24

1725/10

TS 1042
EABO PE 100 PE 2016
EABO PE 100 St 2016
Ø DA63 PE

26

3x25/25 NYCWY 1971

W DN 125 GG

1725

3x25/25 NYCWY 1971

DA40 PEX 1971
2003
Ø DA63 PE

28

NS 3x150/150 NAYCWY 1971
NS 3x150/150 NAYCWY 1994

100 St 1971
GG unb
GGG 1990
GG unb

1725/21

1725/20

1725/19

1725/18

1725/17

1725/16

1725/15

1725/14

1725/4

28

50 PE 1989
Ø 100 PVC

NYCWY 1989

E 1994

971

18

5

NAYCWY 1971

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che

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

Ulm, 02.02.2017
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

FF: 8.11.17 III of.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Gneisenaustrasse 65-71“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Keine Einwände.

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.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Einwände.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände.

i.A.



Chericoni

SUB V-475/16-Hö

15.02.2017

Nst.: 6047

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65-71 "

SUB V nimmt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

In dem Fachbeitrag Artenschutz wird plausibel und nachvollziehbar dargestellt, dass sich bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 und der Bestellung einer Ökologischen Baubegleitung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergeben.

Die Vermeidungsmaßnahmen und die Ökologische Baubegleitung sind als textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Hinweis Ziffer 3.7 wird folgende textliche Ergänzung empfohlen: „Die mit der Ökologischen Baubegleitung beauftragte Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.“

Wasserrecht

Für den Fall, dass die Tiefgarage in das Grundwasser einbindet, muss das Vorhaben dicht und auftriebssicher geplant und hergestellt werden. Für eine mögliche bauzeitliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, zu beantragen.

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

I./A.



Hörhle

Protokoll zur Infoveranstaltung 31. Januar 2017, 18.30 Uhr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71 "

Herr Jescheck begrüßt die Anwesenden (ca. 30 Bürgerinnen und Bürger, Stadträtin Frau Niggemeier, Stadträte Herr Bühler und Herr Faßnacht, Vertreter der Flüwo Frau Bubeck und Herr Mezger, ZG-Architekten Ulm Herr Ziegler und Herr Gerhard).

Herr Mezger, Vorstand der Flüwo stellt die Vorhabenträgerin vor. Im Anschluss erläutert Herr Architekt Ziegler den Entwurf.

Es schließt eine Fragerunde an. Nachfolgend werden die Themen aufgelistet.

1. Stellplätze / Parken

- In der geplanten Tiefgarage wird 1 Stellplatz pro Wohneinheit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung nachgewiesen. Mehr kann von der Vorhabenträgerin, auch im Hinblick auf den sehr guten ÖPNV-Anschluss, seitens der Verwaltung nicht verlangt werden. Herr Jescheck erinnert daran, dass es sich um genossenschaftlichen Wohnungsbau handelt.
- Es wird dringend darum gebeten, Ausgleichsparkplätze für die Anwohner während der Bauphase zu aktivieren. Generell wird von den Bürgerinnen und Bürgern über fehlende Stellplätze berichtet.

2. Straßenprofil Gneisenaustraße

- Es wird aus der Bürgerschaft darauf hingewiesen, dass der heutige Straßenquerschnitt sehr eng ist. Es wird nachgefragt, ob eine Aufweitung möglich wäre.

Die Bebauung geht wie bereits der Bestand an die Grundstücksgrenze der Vorhabenträgerin. Aus stadtplanerischer Sicht muss die bestehende Bauflucht entsprechend der angrenzenden Baublöcke auch künftig beibehalten werden. Ein Abrücken von der heutigen Bauflucht hätte eine Flächenabgabe durch die Flüwo bedingt. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse wird dies nicht in Erwägung gezogen.

- Es wird gebeten zu prüfen, ob künftig noch beidseitiges Parken möglich ist.
- Es wird angeregt, den Gehweg höhengleich an die Straße anzupassen, auch um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, sowie zu prüfen, ob Senkrechtparker eingerichtet werden können, um ein Mehr an Stellplätzen zu ermöglichen.

3. Zeitraum Bauphase

- Herr Mezger erläutert, dass ein Baubeginn ab 2018 geplant ist. Die Bauzeit wird auf 15 Monate geschätzt.

4. Baulogistik

- Zum jetzigen Zeitpunkt können keine Aussagen zum Bauablauf gemacht werden. Regelungen für die Baulogistik sind im Bebauungsplanverfahren nicht möglich und werden durch Sondernutzungsgenehmigungen für Baustelleneinrichtungen und verkehrsrechtliche Anordnungen durch die Abteilung Verkehrsplanung der Stadt Ulm im Rahmen des behördlichen Ermessens geregelt.
- Die Baumaßnahme wird aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse nicht ohne Belastungen für die Nachbarschaft sein.
- Mietminderung während der Bauphase ist eine privatrechtliche Angelegenheit. Dazu kann die Stadt keine Aussage treffen.
- Die Vorhabenträgerin wird ein Beweissicherungsverfahren durchführen.
- Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Flüwo die Nachbarschaft informieren.

5. Bebauung - Höhe

- Die Trauflinie der 5-geschossigen Neubebauung (extensiv begrüntes Flachdach) ist gegenüber dem Bestand ein Geschoss (ca. 3m) höher als die Traufe der Altbauten und entspricht ca. der Höhe des Firstes des Altbaus (4 Geschosse und steiles Satteldach). In den Ansichten der Architektenpläne sind die umgebenden Gebäude eingezeichnet, so dass man sieht, wie sich die Bebauung in die vorhandene Höhensituation einfügt.
- Es erfolgt eine niveaugleiche Höhenanpassung im Innenhof zu den südlich gelegenen Freiflächen (ca. 60 - 70 cm höher als umliegendes Straßenniveau). Der Übergang zum Gebäude Blücherstraße 26 wird besonders betrachtet, da dieses Gelände im Gegensatz zu dem südlichen Bereich, tiefer liegt.

6. Sonstiges:

- Bei dem Wohnbauvorhaben handelt sich um genossenschaftlichen Mietwohnungsbau. Zu den Mietpreisen kann die Vorhabenträgerin heute noch keine Angaben machen. Es entstehen barrierefreie Wohnungen, d.h. mit Aufzug und den notwendigen Bewegungsflächen.

i.A. A. Rezek
Ulm, 01.02.2017

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 21. April 2017 10:08

An: 'gerhardbuehler@hotmail.com'; 'boeck.erwin@t-online.de'; 'karin.graf@t-online.de'; 'reck-uhl@t-online.de'; 'barbaramuench@yahoo.de'; 'institut.roth.uhl@t-online.de'; 'walterwinfried@web.de'; 'martin.ansbacher@t-online.de'; Dahlbender, Brigitte (Stadt Ulm); 'm.mangold@uhl.de'; Süslü, Haydar (Stadt Ulm); Böker, Richard (Stadt Ulm); 'denise.niggemeier@ulmhoch3.de'; 'oelmayerlisa-marie@gmx.de'; 'l.schwelling@gruene-uhl.de'; 'oelmayer@gmx.de'; 'fdp@erikwischmann.de'; 'reinhold-eichhorn@t-online.de'; 'gisela.kochs@t-online.de'; 'reinhard.kuntz@gmx.de'; 'helga.malischewski@schwaben-net.de'; 'hanni.zehendner@t-online.de'; 'mbr.holz@t-online.de'; 'kienle@anhaeusser.de'; 'wolfgang.schmauder@t-online.de'; 'schuler_cdu@web.de'; 'katja-adler@gmx.de'; 'dagmarengels@me.com'; Kühne, Dorothee (Stadt Ulm); 'martin.rivoir@spd.landtag-bw.de'; Joukov, Michael (Stadt Ulm); 'sigrid.raekel-rehner@imail.de'; Weinreich, Annette (Stadt Ulm); 'goller.nieberle@googlemail.com'; 'uwe.peiker@t-online.de'; 'dorisschiele@gmx.net'; 'S.Keppler@IPKeppler.de'; 'karl.fassnacht@gmx.de'; 'ried@arzneishop.de'; 'milde@kulturconsulting.de'

Cc: [REDACTED] Kalupa, Helmut (Stadt Ulm); v.jeschek@uhl.de

Betreff: Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung 25.04.2017: Auslegungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustrasse 65 - 71"

Sehr geehrte Mitglieder des Ulmer Gemeinderats,

die Verwaltung legt am 25.04.2017 dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gneisenaustraße 65 -71“** zur Auslegungsbeschlussfassung vor mit dem Hinweis, dass keine schriftlichen Äußerungen der Öffentlichkeit vorgebracht wurden. Die nachfolgende Information, **die im Namen sämtlicher Eigentümer des direkten Nachbarn Blücherstraße 26** erfolgt, zeigt zumindest für diesen Nachbarn, warum von dort bislang nichts vorgetragen wurde und warum die Ausführungen und Vorlagen des Beschlusses durch Verwaltung und Vorhabenträger aus unserer Sicht eine gehörige Portion Dreistigkeit enthalten.

Vertreten werden in diesem Schreiben im Einzelnen folgende Eigentümer, die die

Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstraße 26 (WEG) bilden:



1. Ausgangslage

Die Verwaltung behauptet in Anlage 4 Ziffer 4, dass der Vorhabenträger sich in Gesprächen mit der WEG befindet im Hinblick auf einen direkten Anschluss der Neubebauung an das Gebäude Blücherstraße 26. Diese Gespräche sind aus unserer Sicht gescheitert und dies lag nicht an uns. Bereits Ende 2016 haben diese Gespräche begonnen (nur mit den Architekten; der Vorhabenträger hat sich damals nie eingebracht). Trotz mehrmaliger Aufforderung durch den WEG-Verwalter [REDACTED] sind keine konkreten schriftlichen Angebote gekommen. Mündliche Aussagen der Architekten haben offensichtlich nur dazu gedient, Einwendungen von Seiten der WEG zu vermeiden. Bis heute sind diese Architekten-Aussagen durch nichts untermauert, was für die WEG verwertbar wäre.

Gelungen ist es aber tatsächlich die WEG hinzuhalten, sodass jetzt eine Beschlussvorlage eingereicht werden kann mit der Tonalität

- „keine Einwendungen der Öffentlichkeit vorhanden“
- „ist in Gesprächen mit den Eigentümern Blücherstraße 26“
- „Beschlussfassung ist für Anwohner ohne Auswirkungen“

2. Sachverhalt

In der Beschlussvorlage ist die Auswirkung des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Bewohner der WEG und hier insbesondere die Auswirkung auf die Bewohner des Dachgeschosses (4.OG) überhaupt nicht erwähnt, geschweige denn in den Plänen ersichtlich. Dies ist u.E. absichtlich geschehen, um den Gemeinderat bzw. den Bauausschuss auf diesen Sachverhalt gar nicht hin zu weisen und den Beschluss so erst einmal verabschiedet zu bekommen. Wir halten dies für ein dreistes Vorgehen und inakzeptabel.

Dieser Mail ist die Anlage 5.2. der Beschlussvorlage in ergänzter Form beigehängt. Man erkennt, welche Auswirkungen für die Bewohner des Dachgeschosses durch den Neubau entstehen. Die bestehende Gaube mit Fenster wird durch die Hauswand des Neubaus sichtseitig komplett verbaut. Dies ist ein inakzeptabler Zustand. Ein Angebot zur Lösung, das zunächst und lediglich von den Architekten der Vorhabenträgerin in den Raum gestellt wurde, hat die WEG nie bestätigt bekommen und wäre so auch nicht ohne weiteres für die WEG akzeptabel gewesen, da es die Wohnqualität gegenüber heute verschlechtern würde, ganz zu schweigen von dem baulichen Aufwand, der damit verbunden wäre und für die gesundheitlich angeschlagenen Bewohner eine enorme Belastung bedeuten würde.

Es ist schon sehr dreist, die Pläne dem Ausschuss in dieser Form vorzulegen und die Auswirkung auf das Nachbargebäude nicht heraus zu arbeiten. Das Walmdach Blücherstraße 26 ist in den Plänen kaum zu erkennen, die Gaube nicht einmal eingezeichnet.

Selbstverständlich hat die WEG Einwendungen gegen diese Planung solange keine zufriedenstellende Lösung angeboten wird. Dies ist nicht geschehen. Bis dies aber klar war, war die Zeit nicht mehr verfügbar, eine Einwendung zu formulieren. Und die Verwaltung scheint sich hier auch in keinsten Weise für die Belange der Anwohner zu verwenden. Sonst wäre dieser Sachverhalt entsprechend stärker in der Vorlage gewürdigt worden.

3. Ergänzung

Wie wenig man sich bei dieser Planung um die Belange der Anwohner bislang kümmert, zeigt auch die Tatsache, dass offenbar direkt im Terrassenbereich des Gebäudes Blücherstraße 26 ein Entlüftungsschacht der neu zu erstellenden Tiefgarage geplant ist, der die Abgase der ausfahrenden Fahrzeuge ableiten soll. Bekanntlich ist die Luftbelastung durch die Kfz bei der Bewältigung des Ausfahrtsanstiegs entsprechend und soll über diesen Schacht abgeleitet werden (siehe angehängte 2. Datei).

Ein weiteres Beispiel ist die zwischenzeitlich bei [REDACTED] des Dachgeschosses (4.OG) eingegangene Einladung für den 8.5.2017 in die Räume des Vorhabenträgers (siehe angehängte 3. Datei). Sämtliche anderen Eigentümer der WEG sind nicht geladen (obwohl es angeblich um die Freianlagenplanung gehen soll). Dies, obwohl von Seiten der WEG gegenüber den Architekten klar gemacht wurde, dass hier nur Verhandlungen mit der gesamten WEG akzeptiert werden, zumal mögliche Umbaumaßnahmen im DG und darüber ohnehin auch Gemeinschaftseigentum der WEG (Dachboden) betreffen.

Über fünf Monate nach den Gesprächen mit den Architekten erfolgt jetzt eine Terminierung eines erneuten Gesprächs, natürlich **nach** dem Termin der Auslegungsbeschlusssitzung. Auch dies für uns eine Vorgehensweise, die für sich spricht.

4. Fazit

Ziel dieser Information ist es, dem GR zu verdeutlichen, dass es zu diesem Projekt sehr wohl Einwendungen geben wird, und zwar Einwendungen, die von hoher Qualität sein werden angesichts der vorliegenden Planung. Wir werden eine derartige Bebauung ohne akzeptable Alternativlösung zu Lasten des Vorhabenträgers nicht akzeptieren. Auch die Verwaltung und der Gemeinderat werden hoffentlich eine solche Planung nicht genehmigen. Sollte dies doch geschehen, werden wir schon aufgrund des hohen Alters und des Gesundheitszustands der Bewohner, die durch die Baumaßnahme ohnehin eine schwierige Zeit vor sich haben, alle legalen Mittel einsetzen, um diese Planung zu verhindern.

Gerne sind sie eingeladen, sich die Situation vor Ort zu betrachten und die hier vorgetragene Unmöglichkeit der vorgelegten Planung des Anschlusses an das Gebäude Blücherstraße 26 selbst zu beurteilen. Die Kontaktdaten des Unterzeichners sowie des WEG-Verwalters sind dieser Mail angehängt.

Insofern appellieren wir an Sie und hier insbesondere an die Mitglieder des Ausschusses, die Beschlussvorlage in dieser Form abzulehnen und eine erneute Auslegung einer überarbeiteten Vorlage zu verlangen, die die Belange der Anwohner auch ordentlich würdigt und berücksichtigt.

Freundliche Grüße



89081 Ulm

Erweiterte Kontaktdaten:

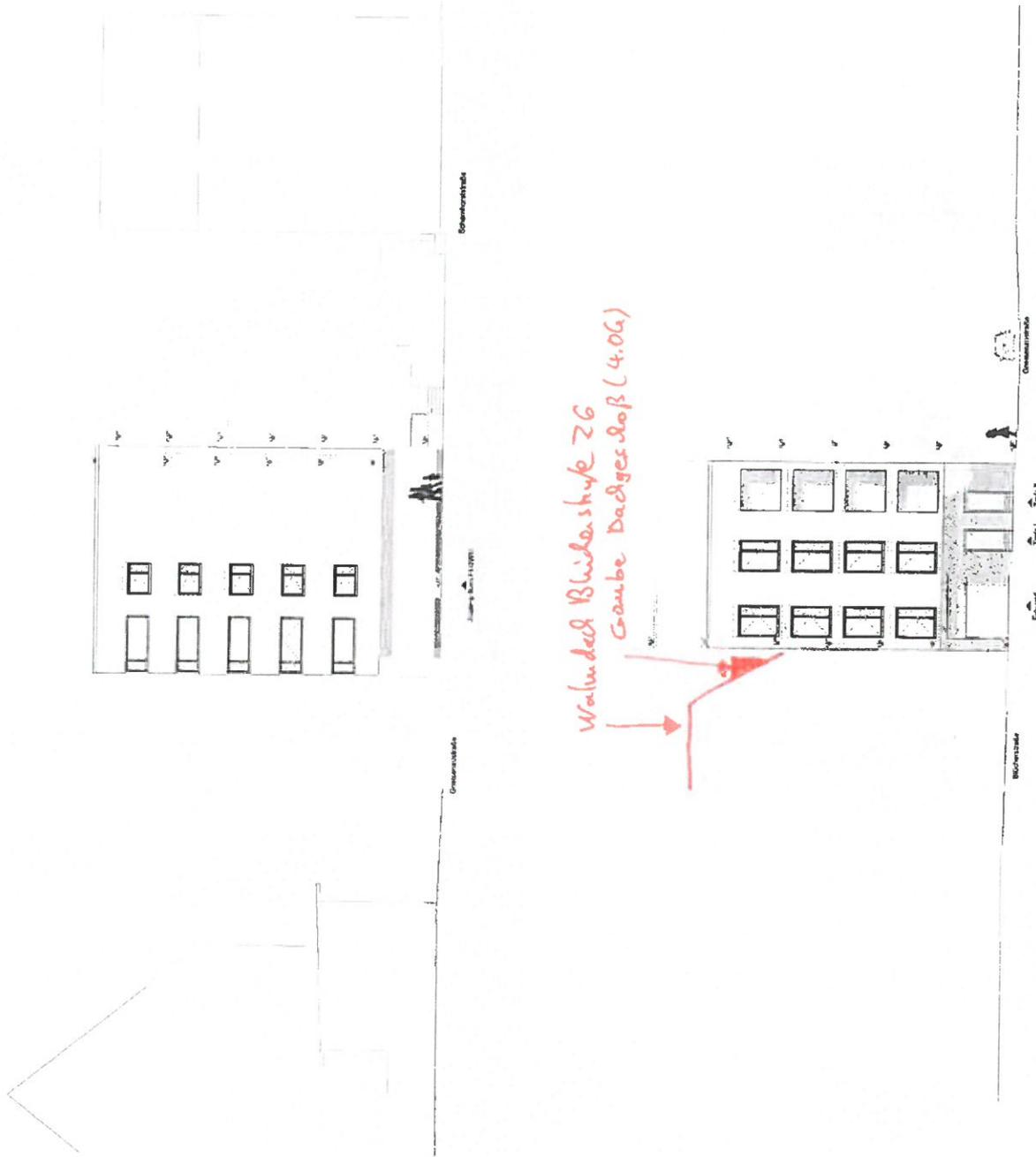


Kontaktdaten WEG Blücherstraße 26:



Verwalter WEG Blücherstraße 26
Blücherstraße 26
89077 Ulm



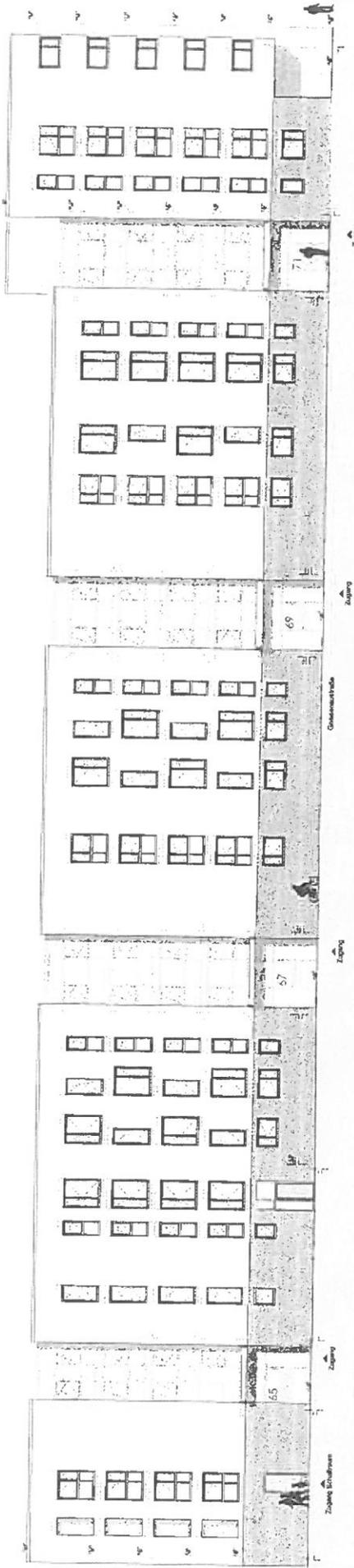


Ansicht West

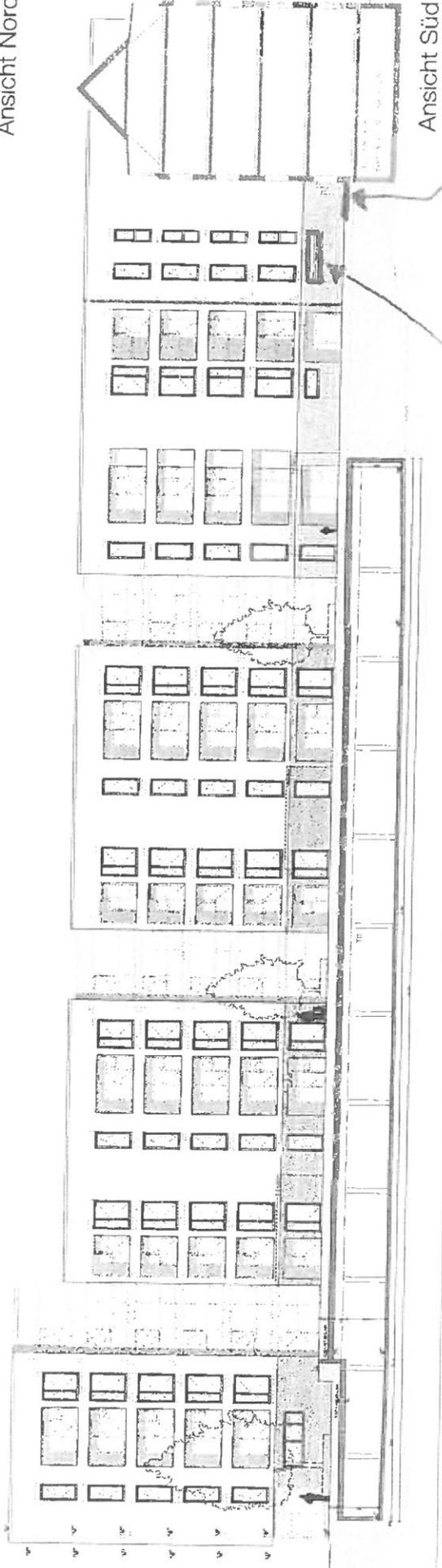
Ansicht Ost

ANLAGE 5.1

GD 147/17



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Luftschicht TG

Terrassenbereich

FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstr. 1, 70597 Stuttgart

[REDACTED]
Blücherstr. 26
89077 Ulm

Michaela Bubeck
Teamleitung Neubau

Telefon: (0711) 9760 - 130
Telefax: (0711) 9760 - 27 130
E-Mail: bubeck@fluewo.de

7. April 2017

Einladung zur Informationsveranstaltung

Sehr [REDACTED]

wie Ihnen sicherlich bekannt ist, möchten wir unsere Gebäude in der Gneisenastr. 65-71 und in der Scharnhorststr. 26 Anfang 2018 abbrechen und durch eine Neubebauung ersetzen.

Von der Stadt Ulm wurden Sie Ende Januar im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bereits zu einer Informationsveranstaltung ins Roncallihaus eingeladen, bei der auch unser Architekt, das Büro ZG Architekten GmbH und wir, die FLÜWO Bauen Wohnen eG, sich vorstellen durften.

Zur weiteren Planung und Abstimmung der Freianlagengestaltung wollen wir nun Sie, als benachbarte Hauseigentümerin, gerne zu einer weiteren Informationsveranstaltung einladen. Bei diesem Termin wollen wir Sie über unseren Neubau und den geplanten Ablauf der Bauarbeiten informieren sowie eventuelle Fragen beantworten.

Deshalb laden wir Sie herzlich

am Montag, den 8. Mai 2017 um 18.00 Uhr

in das Büro ZG Architekten GmbH in der Söflinger Str. 113b in 89077 Ulm.

Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bis zum 28. April 2017 und hoffen auf eine rege Teilnahme.

Mit freundlichen Grüßen
FLÜWO Bauen Wohnen eG


ppa. Martin Mezger


i.V. Michaela Bubeck

FLÜWO
Bauen Wohnen eG

Gohlstr. 1
70597 Stuttgart

Postfach 70 02 61
70572 Stuttgart

Telefon (0711) 9760 - 0
Telefax (0711) 9760 - 299

<http://www.fluewo.de>
E-Mail: info@fluewo.de

Sitz der Genossenschaft: Stuttgart
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart GmR 399
Steuer-Nr. 99013 / 07155, Ident-Nr. DE 147 800 191

Vorstand: Rainer Böttcher, Holger Hansen
Aufsichtsratsvorsitzende: Dr. Andrea Lauterbach