



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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit zwei Einwendungen vorgebracht:

Folgende Einwendungen wurde vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p>KGNU Kanzleigemeinschaft Neu-Ulm, Herr Rechtsanwalt Dr. Scharpf mit Schreiben vom 17.08.2017 (Anlage 8.1)</p> <p>Herr Dr Scharpf vertritt anwaltlich Miteigentümer der Blücherstraße 26 (Flst. 1725/7) und erhebt folgende Einwendungen.</p> <p>1. Es wird einer Reduzierung der Abstandsflächen zu den anliegenden Grundstücken entsprechend den textlichen Festsetzungen -soweit die Blücherstraße 26 tangiert ist, widersprochen. Dazu wird ausgeführt, dass im Bereich der Blücherstraße 26 die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten werden kann, da der geplante Neubau unmittelbar an das bestehende Gebäude, insbesondere neben der auf der Nordseite des Wohnhauses vorhandenen Dachgaube sowie an die Terrasse, angrenzen soll. Es wird eingewandt, dass sich das Vorhaben nicht auf die Maße der Umgebungsbebauung beschränkt, um die damit einhergehende Abstandsflächenüberschreitung auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich nicht entnehmen, inwieweit die nachbarlichen Belange überhaupt hinreichend in die Abwägung eingestellt wurden.</p> <p>2. Es wird erläutert, dass zur Ausführung des geplanten Bauvorhabens an der Nordseite des Gebäudes Blücherstraße ein Teilabriss des Daches (Dachstuhl mit</p>	<p>Die Nordseite der Blücherstraße 26 stellt faktisch und planungsrechtlich eine Grenzbebauung dar. Das Gebäude Blücherstraße 26 hält selber keine Abstandsflächen ein, sondern steht grenzständig mit einer Brandwand. 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. Im Bereich des Flurstückes 1725/7 (Blücherstraße 26) kann die Abstandsfläche aufgrund der Über- ecksituation nicht eingehalten werden. In der Begründung wird dies unter 5.3 dargelegt und hinsichtlich der nachbarlichen Belange abgewogen. <i>" Der Neubau schließt direkt an das Gebäude an. Die bisher offene Gebäudeecke wird entsprechend der typischen Blockrandbebauung geschlossen. Aufgrund der Lage nördlich der Blücherstraße 26 erfolgt damit keine Einschränkung bezüglich der Belichtung mit Tageslicht. Die Belüftung für den Blockinnenbereich bleibt durch das Bauvorhaben (Öffnung im Bereich der Scharnhorststraße) in ausreichendem Maße gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Nachbarliche Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt."</i></p> <p>Die vorhandene Dachgaube auf der Nordseite der Blücherstraße 26 wurde weder mit dem damaligen Baugesuch von 1936 genehmigt, noch nach-</p>

vorhandener Gaube) vorgenommen werden müsste und mitgeteilt, dass bisher keine einvernehmliche Regelung seitens der Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstraße 26 (WEG) mit der Vorhabenträgerin Flüwo darüber getroffen wurde.

3.

Es wird auf die durch die Errichtung der Tiefgarage bedingten, unterschiedlichen Geländehöhen der Grundstücke 1725/10 und 1725/7 hingewiesen, und dass nicht sichergestellt ist, dass der letztliche Geländeverlauf des Baugrundstückes im Anschluss unterhalb der Oberkante der Gartenmauer des Grundstücks 1725/7 (Blücherstraße 26) verbleibt und somit die Oberflächenentwässerung des Baugrundstückes auf das Nachbargrundstück Blücherstraße 26 abgeschlossen ist.

4.

Mit der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage von der Blücherstraße werden erhebliche Lärmimmissionen für die von Hr. Dr. Scharpf vertretenen Eigentümer befürchtet und mit zusätzlichem und intensivem Verkehrs- und Torbetriebslärm während der Aus- und Einfahrten der Fahrzeuge einschließlich der notwendigen Warte- und Haltezeiten zur Tages- und Nachtzeit gerechnet. Es wird bemängelt, dass die Lärmschutzbelange durch die Positionierung der Zufahrt nicht hinreichend gewahrt sind und die Veranlassung einer Immissionsanalyse nicht ersichtlich ist. Ferner wird eingewandt, dass erhöhte Abgasimmissionen zu erwarten sind und sich die Verkehrsproblematik, insbesondere die Rückstaugefahr in der Blücherstraße bei den Ein- und Ausfahrten erheblich verschärfen wird.

träglich legalisiert. Ein Teilabriss des Daches ist kein Muss. Die Wand des Neubaus würde die Dachgaube und damit die Belichtung des Dachgeschosszimmers zwar erheblich einschränken, jedoch genießt die Gaube keinerlei Bestandsschutz, da sie nicht genehmigt ist. Die Vorhabenträgerin ist jedoch an einer einvernehmlichen Lösung interessiert. Um die Belichtung des Dachgeschosszimmers zu gewährleisten, hat sie der WEG ein schriftliches Angebot zukommen lassen. Dieses enthält unter anderem, den Dachgeschossum- und-ausbau auf Kosten der Vorhabenträgerin, der zwei Räume in der Dachgeschosswohnung sowie den darüberliegenden, von der WEG allgemein genutzten Dachstuhl, betrifft und was neben dem Zugewinn an höherem Raum im Bereich der Dachgeschosswohnung, auch eine Renovierung der beiden Räume bedeutet. Die Vorhabenträgerin hält sich auch weiterhin an die von ihr unterbreiteten Angebote. (siehe auch Stellungnahme zu 8.2 Punkt 1)

Das Grundstück Blücherstraße 26 liegt ca. 1m tiefer gegenüber dem künftigen Gelände der Vorhabenträgerin; die einen moderaten Höhenangleich in Form von Natursteinquadern vorsieht. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers auf eigenem Grund ist eine offene Rinne an der Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geplant.

In der Tiefgarage sind ca. 38 Stellplätze vorgesehen. Die Verkehrsflächen der Blücherstraße sowie der angrenzenden Gneisenaustraße sind für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen sowie der bestehenden Vorbelastung des Plangebiets sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgase zu erwarten, auch nicht hinsichtlich der Blücherstraße 26, entlang deren nördlichen Außenwand die Tiefgaragenzufahrt geplant ist.

Für den Bestand (38 Wohnungen) gab es bisher keine Stellplätze. Selbst unter der Annahme, dass nicht jeder Bestandshaushalt ein Auto besitzt, bedeutet dies einen Park-Suchverkehr im öffentlichen Raum mit Immissionswirkung.

Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen können bei der einspurigen Tiefgaragenrampe mit einer Lichtsignalsteuerung und Vorrangsteuerung funktional abgewickelt werden, so dass Warte- und Haltezeiten gesteuert werden können. Von einer Störung der Verkehrsströme ist bei der Größenordnung der geplanten Tiefgarage nicht

	<p>auszugehen. Ebenso kann von keiner unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungen im angrenzenden Nachbargebäude Blücherstraße 26 ausgegangen werden. Der Schallschutz kann sowohl für die Bauteile an sich als auch für technische Einrichtungen (Tor) baulich gewährleistet werden. In der Fassade der Erdgeschosszone in Richtung des Grundstücks Blücherstraße 26 sind gemäß Lüftungsgutachten keine Lüftungsöffnungen geplant, die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.</p>
<p>Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstrasse 26 mit Schreiben vom 30.08.2017 (Anlage 8.2)</p> <p>Die WEG schließt sich vollumfänglich dem Einwendungsschreiben von Hr. Dr. Scharpf (Anlage 8.1) an und nimmt zusätzlich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geplanter Teilabriss Dachgeschoss WEG Die WEG weist darauf hin, dass sie mit email vom 21.04.2017 den Gemeinderat über die inakzeptable Vorgehensweise der Vorhabenträgerin bei der Lösung des Wandanschlussproblems informiert hat und dass daher der Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung genommen wurde. Die Einwender teilen mit, dass die Aussagen in der damaligen Beschlussvorlage falsch waren. Vor der Beschlussfassung des Bauausschusses am 18.07.2017 wurde mit mail vom 13.07.2017 an die Stadtverwaltung seitens der WEG klar gestellt, dass auch die erneuten Aussagen in der Beschlussvorlage falsch sind und den Stand der Dinge nicht korrekt wiedergeben und dass die Vorhabenträgerin weiterhin alles getan hat, um ein schnelles Ergebnis mit maximalem Verzicht der WEG auf Rechtsmittel ohne konkrete Planungen zu erreichen.</p> <p>Die WEG führt aus, dass es darum geht, dass die Bewohner des Dachgeschosses aus gesundheitlichen Gründen, mit über 70 Jahren ihre Wohnung nicht verlassen müssen und es das Ziel war, eine Lösung für den Teilabriss mit Verbleib der Bewohner in der Wohnung zu finden.</p> <p>Sie teilt ferner mit, dass weiterhin keine Antwort seitens der Vorhabenträgerin auf die finale Version der Vereinbarung mit Formulierungsvorschlag der WEG vom 16.07.2017 vorliegt und bezüglich eines Terminvorschlags des Anwaltes keine Reaktion erfolgte. Sie äußert, dass vor diesem Hintergrund kein Ausschuss oder Gemeinderat eine Entscheidung mit derartigen Auswirkungen auf die Belange der Nachbarschaft treffen darf.</p>	<p>Auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu 8.1 wird daher verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen In der Zwischenzeit bestand EMailkontakt zwischen der Vorhabenträgerin und dem Rechtsanwalt Dr. Scharpf bzgl. der weiteren Ausgestaltung der Vereinbarung zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Vorhabenträgerin. Ein gemeinsamer Termin ist in Terminierung.</p> <p>-</p> <p>Die oben genannte Vereinbarung ist privatrechtlicher Natur. Auch aus Sicht der Verwaltung wird eine einvernehmliche Lösung präferiert. Jedoch sollte eine städtebaulich sinnvolle und aus Sicht der Verwaltung verträgliche Entwicklung u.a. nicht von einer nicht legal errichteten Gaube abhängig gemacht werden. Die Vorhabenträgerin hat Angebote gemacht, um die Situation verträglich zu gestalten. Auf die weiteren Ausführungen wird verwiesen.</p>

2. Zusätzliche rechtliche Einwendungen

a) Geländehöhen

Die WEG teilt mit, dass sie mindestens einmal von einer Information der Vorhabenträgerin ausgeschlossen war, in der es um die Geländetiefen aller angrenzenden Grundstücke ging und bemängelt, dass bis heute unklar ist, welche Geländehöhe an das Grundstück der WEG künftig angrenzt und wie Höhendifferenzen ausgeglichen werden. Ferner wird geäußert, dass dies auch kein Thema bei den Öffentlichkeitsinformationen der Stadtverwaltung war und die Folgen für die Nachbarbebauung nicht analysiert worden sind.

b) Verkehr/Tiefgaragenzufahrt

Es wird geäußert, dass eine Immissionsanalyse hinsichtlich zusätzlichem Lärm und erhöhter Abgase infolge der einzigen TG-Zufahrt über die Blücherstrasse fehlt, und dass eine zweite Erschließung über die Scharnhorststrasse wesentlich entlastend wäre, zumal die Blücherstrasse (im Gegensatz Scharnhorststrasse) ohnehin schon starkem Durchgangsverkehr ausgesetzt ist.

c) Umgebungsbebauung

Es wird dargelegt, dass bei einer direkten Anbindung an das Gebäude Blücherstrasse 26 ohne Teilabriss und Umbau des DG Blücherstrasse, eine Vereinbarkeit mit der Umgebungsbebauung in keinsten Weise gegeben ist und das Sanierungsgebiet Weststadt durch eine solche Anbindung indiskutabel verunstaltet würde. Zudem wird auf die erheblich negativen Auswirkungen für die Bewohner des DG Blücherstrasse 26 hingewiesen, die dann künftig in abgedunkeltem Zimmer mit Wandaussicht leben müssten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der Höhenversprung zu dem Nachbargrundstück Blücherstraße 26 dargestellt. Hierbei handelt es sich um einen freiflächengestalterischen Aspekt. Der Höhenangleich ist in Form von Natursteinquadern vorgesehen. Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Oberflächenwassers auf eigenem Grund ist eine offene Rinne an der Grundstücksgrenze, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geplant.

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben von Herr Rechtsanwalt Dr. Scharpf (siehe 8.1, Punkt 4) wird verwiesen.

Eine zweite Erschließung über die Scharnhorststraße würde eine weitere Rampe nach sich ziehen und den Entfall von Stellplätzen bedeuten, was weder platz- als auch kostentechnisch unwirtschaftlich wäre. Zufahrtsmöglichkeiten an anderer Stelle scheiden aufgrund der Höhensituation in Verbindung mit der Grundrissorganisation aus.

Die Planung der Vorhabenträgerin sieht grundsätzlich einen qualitätvollen und dem Standort angemessenen Mietwohnungsbau vor. Die Neubauplanung nimmt die vorhandene Blockrandbebauung wieder auf. Diese an sich städtebaulich sinnvolle Quartiersentwicklung sollte -auch wenn es optisch unschön ist - nicht von einer nicht legal errichteten Gaube abhängig gemacht werden.

Zudem gibt es Angebote seitens der Vorhabenträgerin, um die Situation verträglich zu gestalten. In einer Vereinbarung mit der Wohnungseigentümergeinschaft, die im Entwurf vorliegt, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a. zum Dachgeschossum- und-ausbau auf ihre Kosten. Dies betrifft zwei Räume in der Dachgeschosswohnung sowie den darüberliegenden, von der WEG allgemein genutzten Dachstuhl. Der Dämmstandard wird in dem vom Umbau betroffenen Bereich entgegen der jetzigen Bausubstanz auf den heutigen Standard gebracht.

Die betroffenen Räumlichkeiten werden mit einer Staubschutzwand abgetrennt, so dass die Bewohner der Dachgeschosswohnung während der Arbeiten (ca. 4 Wochen) in der Wohnung, wenn auch eingeschränkt, bleiben können. Die Vorhabenträgerin hat zudem eine Pauschale angeboten, sofern die Bewohner die Unterbringung in einem Hotel inklusive der auswärtigen Verpflegung wünschen.

<p>Fazit Die WEG fordert aufgrund und für alle vorgenannten Punkte eine entsprechende Umplanung der Vorhabenträgerin.</p>	<p>Gegenstände und Möbel werden abgebaut und gesichert und eine entsprechende Reinigung vorgenommen. Der erforderliche Bauantrag für den Umbau würde durch das Architekturbüro ZG Architekten, Ulm erfolgen und damit verbundene Kosten vollumfänglich von der Vorhabenträgerin übernommen. Bei einem Nichtzustandekommen der Vereinbarung obläge es den Eigentümern der Blücherstraße 26 immer noch, selber den Umbau vorzunehmen und die Grenzständigkeit im Bereich des Daches herzustellen.</p> <p>Eine Umplanung erfolgt aufgrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
--	---

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf, der Satzung der örtlichen Bauvorschriften vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 gehört:

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

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

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit, Schreiben vom 01.08.2017
- Industrie und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 02.08.2017
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung, Schreiben vom 14.08.2017
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 04.01.2017
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU) vom 07.08.2017

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

Stellungnahme Behörde / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 24.07.2017 (Anlage 8.3)</p> <p>Die Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 29.12.2016 gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> Bei der Tiefgaragenausfahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zum Gehweg und der Fahrbahn</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen der Auslegung bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde zur Berücksichtigung bei der Ausfüh-</p>

<p>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 Ampelregelung 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>rungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die genaue Gestaltung der Tiefgaragenrampe ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</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.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist 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>Fernwärme Ulm mit Schreiben vom 31.07.2017 (Anlage 8.4)</p> <p>Die Äußerung vom 27.12.2016 bleibt weiterhin bestehen:</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 wurde bereits im Rahmen der Auslegung berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin bindet die FUG rechtzeitig in die weitere Planung ein.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg mit Schreiben vom 11.08.2017 (Anlage 8.5)</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg verweist auf seine Äußerung vom 27.01.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wird sie ein Baugrundgutachten veranlassen, zu dem sie sich auch im Durchführungsvertrag ver-</p>

<p>nicht vorliegt, wird die Übernahme der folgenden Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen. 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.</p>	<p>pflichtet. Ein Hinweis im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p>
<p>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm mit Schreiben vom 21.08.2017 (Anlage 8.6)</p> <p>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. Die Entwässerung der südlich gelegenen Einzelbebauungen ist auf dem Privatgrundstück als Privatleitung zu bauen und betreiben. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beantragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 29.08.2017 (Anlage 8.7)</p> <p>Die Äußerung der Deutschen Telekom vom 27.01.2017 gilt unverändert weiter:</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>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>Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin weitergeleitet. 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>Dem wird entsprochen.</p> <p>Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>

Einschreiben mit Rückschein

 Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung Umwelt Baurecht
 Münchnerstr. 2

89073 Ulm

Unser Zeichen

 1135/17 MS09 Dr.MS
 RA Dr. Marcus Scharpf

Datum

17.08.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gneisenastr. 65-71“
 Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

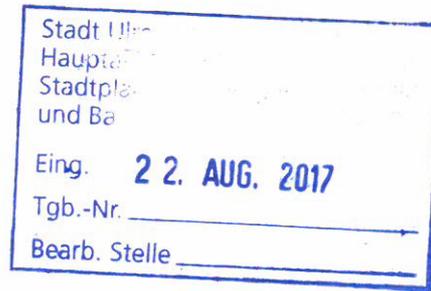
in bezeichneter Sache zeige ich laut beiliegender Originalvollmacht an, dass mich die [REDACTED] Blücherstr. 26, 89077 Ulm mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Meine Mandanten sind [REDACTED] Blücherstr. 26, Ulm (Flurstück 1725/7), welches an der Nordseite unmittelbar an das geplante Bauvorhaben angrenzt.

Namens und in Vollmacht meiner Mandanten werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gneisenastraße 65-71“ die folgenden Einwendungen erhoben:

1.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, dort Ziff. 2.5.1 sollen die die in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen zu den anliegenden Flurstücken entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen reduziert werden.


**Kanzleigemeinschaft
Rechtsanwälte**
Martin Grimmeiß
 Fachanwalt für Erbrecht

Hrvoje Klaric
 TS Arbeitsrecht ·
 Verkehrsrecht

Dr. jur. Marcus Scharpf
 Fachanwalt für Bau-
 und Architektenrecht ·
 Fachanwalt für Miet- und
 Wohnungseigentumsrecht

Cornelia Leibinger
 Mediatorin

 Schützenstraße 3
 D-89231 Neu-Ulm

 Telefon (07 31) 7 67 98
 Fax (07 31) 72 46 26

scharpf@kgnu.de

Soweit hiervon der Grundbesitz Blücherstr. 26, Ulm tangiert ist wird dem widersprochen.

Es ist so, dass im Bereich der Blücherstraße 26 die erforderliche Abstandsfläche nicht eingehalten werden kann. So soll geplante Neubau unmittelbar an das bestehende Gebäude, insbesondere auch neben der auf der Nordseite des Wohnhauses vorhandenen Dachgaube sowie an die Terrasse meiner Mandanten angrenzen.

Soweit in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dort Ziffer 5.3, festgehalten wird, dass gemäß § 6 Abs. 3 LBO geringere Abstandsflächen zuzulassen sind, muss dem entgegengetreten werden.

Besondere örtliche Verhältnisse erfordern dies jedenfalls nicht. Eine Abstandsflächenverkürzung kann nur für eine Baulückenschließung im engeren Sinne in Betracht kommen, die das vorliegende Vorhaben aber weder nach seiner Höhenentwicklung noch nach der vorgesehenen Bebauungstiefe darstellt. Das Bauvorhaben stellt keine bloße Baulückenschließung dar. Das Vorhaben beschränkt sich nicht auf die Maße der Umgebungsbebauung, um die damit einhergehende Abstandsflächenüberschreitung auf das unabdingbare Maß zu reduzieren, sondern geht sogar über die Maße der Umgebungsbebauung hinaus.

Aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich zudem nicht entnehmen, inwieweit hier nachbarliche Belange überhaupt hinreichend mit in die Abwägung mit eingestellt wurden. Die Mindesttiefe der Abstandsfläche nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO gehört nach wie vor zum unverzichtbaren Kernbestand des Nachbarschutzes. Daher ist davon auszugehen, dass jedenfalls bei einer Unterschreitung der nach § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO gebotenen Mindesttiefe der Abstandsfläche nachbarliche Belange i. S. des § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO erheblich beeinträchtigt werden.

2.

Es ist so, dass zur Ausführung des geplanten Bauvorhabens an der Nordseite des Gebäudes Blücherstr. 24, Ulm ein Teilabriss des Daches vorgenommen werden müsste. Hier müsste in Richtung Gneisenaustraße der Dachstuhl mit einer dort vorhandenen Dachgaube abgebrochen werden. In den vorgelegten Ansichten wurde dies zwar berücksichtigt. Mit der Firma FLÜWO Bauen Wohnen eG als Vorhabenträgerin wurde allerdings seitens der WEG Blücherstraße 26, Ulm bis heute keine einvernehmliche Regelung darüber getroffen, dass und unter welchen abschließenden Bedingungen einem solchen Abriss und Neuaufbaus des Dachgeschosses zugestimmt wird.

3.

Das Bauvorhaben, insbesondere die Errichtung der Tiefgarage im Innenhof bedingt unterschiedliche Geländehöhen der Grundstücke 1725/10 und 1725/7 (Blücherstr. 26, Ulm). Es ist nicht sichergestellt, dass der letztliche Geländeverlauf des Baugrundstücks im Anschluss unterhalb der Oberkante der Gartenmauer des Grundstücks 1725/7 verbleibt und somit eine

Oberflächenentwässerung des Baugrundstücks auf das Grundstück meiner Mandanten ausgeschlossen ist.

4.

Soweit die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage von der Blücherstraße her stattfinden soll ist dies für meine Mandanten mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden. Die Zu-/Ausfahrt liegt unmittelbar neben den bestehenden Wohnräumen des Wohnhauses Blücherstr. 26, Ulm.

Hier muss mit einem zusätzlichen und intensiven Verkehrs- und Torbetriebslärm während der Aus- und Einfahrten der Fahrzeuge einschließlich der notwendigen Warte- und Haltezeiten zur Tages- und Nachtzeit gerechnet werden. Die Lärmschutzbelange meiner Mandanten sind durch die Positionierung der Zufahrt nicht hinreichend gewahrt. Es ist zudem nicht ersichtlich, dass hierzu eine Immissionsanalyse veranlasst wurde.

Hiermit einher geht zudem eine Beeinträchtigung meiner Mandanten durch erhöhte Abgasimmissionen.

Die Umsetzung des Bauvorhabens wird zudem die Verkehrsproblematik, insbesondere die Rückstaugefahr in der Blücherstraße bei den Ein- und Ausfahrten erheblich verschärfen.

Für meine Mandanten ist nicht nachvollziehbar, weshalb konstruktionsbedingt eine Anbindung der Zufahrt in die Tiefgarage nicht über die Westseite des Baukörpers, somit über die Scharnhorststraße erfolgen kann.

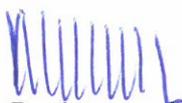
5.

Weiter nehmen meine Mandanten vollinhaltlich Bezug auf sämtliche weitere Einwendungen der weiter beteiligten Institutionen.

6.

Ich darf Sie im Übersendung einer Eingangsbestätigung dieses Schreibens bitten, sowie darum, den vollständigen Text dieses Schreibens dem Ratsgremium der Stadt zur Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich namens meiner Mandanten die Erörterung und Beantwortung ihrer Stellungnahme im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt Dr. Scharpf
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentümergeinschaft Blücherstrasse 26, 89077 Ulm, vertreten durch die
Verwalter [REDACTED]

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht

Münchnerstr. 2
89073 Ulm

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

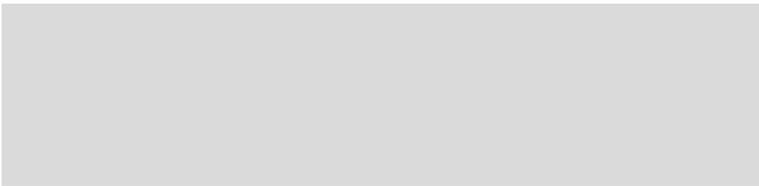
MF SUB III erl.

30.08.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Gneisenaustraße 65 - 71"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Einwendungsschreiben erfolgt durch die WEG Blücherstraße 26, 89077 Ulm (WEG),
welche folgende Eigentümer umfasst:



Die [REDACTED] werden zudem durch die RA-Kanzlei KGNU
Kanzleigemeinschaft Neu-Ulm, Herrn RA Scharpf, vertreten. Dessen Einwendungsschreiben
für die [REDACTED] liegt der WEG vor. Sie schließt sich den dort
angeführten Einwendungspunkten inhaltlich vollumfänglich an.

im Rahmen des oben genannten Bauvorhabens nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf
zusätzlich wie folgt Stellung:

1. Geplanter Teilabriss Dachgeschoss WEG

Mit e-Mail vom 21.4.17, welche diesem Schreiben nochmals als Anlage beigefügt ist, hat die
WEG im Vorfeld der damalig angedachten Auslegungsbeschlussfassung, den Gemeinderat
über die inakzeptable Vorgehensweise des Vorhabenträgers bei der Lösung des
Wandanschlussproblems an das Gebäude der WEG informiert. Darauf hin wurde der
Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung genommen.

Die diesbezüglichen Aussagen in der damaligen Vorlage an den Bauausschuss waren
schlichtweg falsch.

Auch die in einer Gesprächsrunde Stadt/WEG/Vorhabenträgerin weitere Chance auf eine
Einigung ist von der Vorhabenträgerin nicht genutzt worden. Vor der Beschlussfassung des
Bauausschusses am 18.7.17 haben wir nochmals gegenüber der Stadtverwaltung mit Mail

vom 13.7.17 (ebenfalls diesem Schreiben beigelegt) klar gestellt, dass auch die erneuten diesbezüglichen Aussagen in der Vorlage an den Ausschuss falsch sind und den Stand der Dinge nicht korrekt wiedergeben. Die Vorhabenträgerin hat weiterhin alles getan, um ein schnelles Ergebnis mit maximalem Verzicht der WEG zu erreichen. Die WEG sollte auf Rechtsmittel verzichten ohne konkrete Planungen zu kennen.

Die Aussagen der Stadtverwaltung in der Ausschusssitzung am 18.7.17 dazu waren unerhört. Die hauptsächlich betroffenen Bewohner des 4. OG sind nicht an "bezahltem Urlaub im Hotel" (arroganter O-Ton der Stadtverwaltung in der Sitzung) interessiert. Mit über 70 Jahren und chronischen Erkrankungen wollen sie ihre Wohnung nicht verlassen müssen. Ziel war es, eine Lösung für den Teilabriss mit Verbleib der Bewohner in der Wohnung zu finden.

Die Aussagen in der Beschlussvorlage und vor allem mündlich an den Ausschuss war also auch hier falsch und haben dem Ausschuss eine Situation aufgezeigt, die so nicht vorhanden war. Das hat uns als WEG entsetzt. Wie kann eine Stadtverwaltung einem Ausschuss unter Vorspiegelung falscher Tatsachen, die wir vorher noch explizit bei der Verwaltung moniert hatten, zu einer Beschlussfassung bringen?

Jetzt wurden Anwälte eingeschaltet und es werden Einwendungen vorgetragen, die nicht gekommen wären, wenn man die Angelegenheit ordentlich vorbereitet und verhandelt hätte.

Es gibt weiterhin keine Rückantwort von der Vorhabenträgerin auf die finale Version der Vereinbarung zwischen FlüWo und WEG, die wir als WEG dann zuletzt fertig formuliert haben am 16.7.17. Auch auf einen Terminvorschlag des Anwalts der [REDACTED] gab es bisher keine Reaktion.

Vor diesem Hintergrund und auf dieser Basis darf ein Ausschuss oder Gemeinderat keine Entscheidung mit derartiger Auswirkung auf Belange der Nachbarschaft treffen, zumal die WEG zum aller größten Teil aus älteren, gesundheitlich angeschlagenen Personen besteht, die in ihren Wohnungen teilweise seit über 50 Jahren wohnen.

2. Zusätzliche rechtliche Einwendungen

a.) Geländehöhen

Da die WEG zumindest wenigstens einmal von einer Information der Vorhabenträgerin ausgeschlossen war, in der es um die Geländetiefen aller angrenzenden Grundstücke ging, ist bis heute unklar, welche Geländehöhe an das Grundstück der WEG künftig angrenzen wird und wie Höhendifferenzen ausgeglichen werden. Diese Information war auch niemals Thema in den gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsinformationen durch die Verwaltung. Die Folgen für die Nachbarbebauungen ist nie analysiert worden.

b.) Verkehr/Tiefgaragenzufahrt

Es fehlt weiterhin eine Immissionsanalyse in Sachen zusätzlichem Lärm und erhöhter Abgase infolge der einzigen TG-Zufahrt über die Blücherstrasse. Eine zweite Erschließung über die Scharnhorststrasse wäre wesentlich entlastend, zumal die Blücherstrasse ohnehin schon

starkem Durchgangsverkehr ausgesetzt ist, was im Bereich Scharnhorststrasse nicht der Fall ist.

c.) Umgebungsbebauung

Sollte tatsächlich eine Anbindung an das Gebäude Blücherstrasse 26 in direkter Weise erfolgen ohne Teilabriss und Umbau des DG Blücherstrasse, ist das mit der Umgebungsbebauung in keinsten Weise vereinbar. Die Weststadt ist Sanierungsgebiet (aktuell Weststadt II) und würde durch eine solche Anbindung indiskutabel verunstaltet.

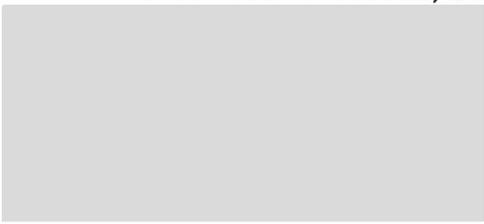
Ganz zu schweigen von den erheblich negativen Auswirkungen auf die Bewohner des DG Blücherstrasse 26, die dann künftig in abgedunkeltem Zimmer mit Wandaussicht leben müssten.

Fazit:

Vor diesem Hintergrund müssen wir eine entsprechende Umplanung der Vorhabenträgerin in allen erwähnten Punkten fordern.

Freundliche Grüße

Für die WEG Blücherstrasse 26, Ulm, vertreten durch die Verwalter 



Anlagen:

Mail der WEG an den Gemeinderat vom 21.4.17

Mail der WEG an die Stadtverwaltung vom 13.7.17

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Donnerstag, 13. Juli 2017 09:47

h.kalupa@ulm.de

Betreff:

Bauvorhabenbezogener Bebauungsplan Gneisenaustrasse 65 - 71

MF sub III ed.

Guten Tag Herr Kalupa,

zum im Betreff genannten Bebauungsplanprozess und den damit erfolgten Verhandlungen zwischen dem Bauträger FlüWo und der Weg Blücherstraße 26 möchte noch kurz unseren Sicht der Dinge wiedergeben, damit hier kein falscher Zungenschlag entsteht. Auch in Ihrer Vorlage zur Sitzung des Planungsausschusses nächste Woche ist die Situation nicht vollständig wiedergegeben hinsichtlich dem Vereinbarungsstand der beiden Parteien.

1. Die FlüWo hat tatsächlich die Problematik des 4. OG mit uns und den hauptsächlich betroffenen Eigentümern in einem Gespräch mit den Eigentümern des 4. OG gelöst. Wichtig war, dass die [REDACTED] während der Umbauphase die Wohnung weiter nutzen können (nicht wie Sie jetzt in der Vorlage schreiben, dass die Hotelkosten übernommen werden). Das wurde besprochen und zugesagt.

Im Nachgang wurde uns dann eine neue Vereinbarung geschickt (ohne mit den anderen Eigentümern die restlichen Themen zu besprechen), die **nicht einmal die neue Regelung** mit den Eigentümern 4. OG enthielt. Die Regelung war nahezu identisch mit der ersten Regelung.

Erst auf Nachfragen wurde dann die neue Regelung eingebaut, weiter ohne die Inhalte anzusprechen, die ebenfalls wichtig sind zu regeln.

Daraufhin haben wir die Anpassung nochmals dezidiert angemahnt mit den Hinweisen von unserer Seite. Auch danach erfolgte eine nur teilweise Anpassung und einige Antworten lediglich über Mail. Gleichzeitig wurde aber in der Vereinbarung verlangt, dass **die gesamte WEG** auf sämtliche Einsprüche und Rechtsmittel zum Bebauungsplan verzichten sollte. Dies, wo nicht einmal die finale Planung für uns aus der Vereinbarung ersichtlich war. Ich erinnere an die Ausführungen von Herrn Gerhardt als Architekten in der Sitzung bei Ihnen, der uns darüber informierte, dass die Oberkante des finalen Grundstücks Gneisenaustrasse an unser Grundstück angeblich in der Höhe über der heutigen Grenzmauer verlaufen würde und dann so etwas wie eine Mauer hinter der Mauer errichtet werden sollte. Dies war aus den Plänen gar nicht ersichtlich. Das haben wir erstmals in dieser Sitzung vernommen. Zur Information der Anlieger durch die FlüWo vor Ort in Sachen Grundstücksübergänge waren wir gar nicht geladen. Das haben wir nur über die Eigentümerin des Nachbarhauses erfahren.

2. Angebote der Architekten Gerhardt und Ziegler zu Beginn der Gespräche wurden wieder kassiert (und da meine ich nicht die Garagenproblematik).

3. Dass für die Baumaßnahme 4. OG unserer WEG eine Baugenehmigung erforderlich ist und selbstverständlich die WEG hier Bauherr sein muss (nicht die FlüWo) und auch hier die Kostenfrage zu klären ist, kam als Hinweis von uns. Die FlüWo hatte das nach unserer Einschätzung gar nicht bedacht.

4. Selbst Ihre Vorlage an den Ausschuss beschreibt noch ein Angebot der FlüWo an die WEG in Sachen 4. OG, welches so gar nicht mehr gilt. Auch sie haben offensichtlich noch eine falsche Vereinbarung vermittelt bekommen.

Und unter Berücksichtigung dieser höchst fragwürdigen, zumindest sehr dilettantischen Vorgehensweise soll die WEG auf alle Rechtsmittel verzichten, nur weil die Problematik des 4. OG gelöst ist? Man nutzt hier von FlüWo-Seite taktisch aus, dass die Bewohner des 4. OG angesichts ihres

Alters und Gesundheitszustands die Maßnahme zügig erledigt haben wollen. Wir hätten uns einer zügigen Lösung nicht verschlossen, wenn hier mehr Professionalität an den Tag gelegt worden wäre. Aber ein Verzicht auf sämtliche Rechtsmittel ohne die finale Planung zu kennen (der Entfall des Entlüftungsschachtes der TG, den sie jetzt in der Vorlage als „entfallen“ beschreiben, haben wir erst jetzt mit dieser Vorlage an den Ausschuss als **gesicherte** Änderung; die FlüWo wollte dies aber nicht in die Vereinbarung mit aufnehmen).

Hätten Sie persönlich unter diesen Umständen unterschrieben und einen völligen Rechtsmittelverzicht akzeptiert? Glauben sie ernsthaft, dass wir unter diesen Bedingungen an einen reibungslosen und geordneten Bauablauf sowohl im 4.OG als auch später bei Abriss und Neubau glauben dürfen?

Wie sie wissen bin ich sicher kein Freund unserer Bauträger und der Stadtverwaltung in diesen Zeiten. Zu vielem habe ich eine andere Meinung die ich auch vertrete, wenn ich als Bauherr auf der anderen Seite stehe [REDACTED]. Aber ich kenne jetzt Herrn Eberhardt aus dem BV Krankennaus Maierweg Söflingen schon länger. Hier habe ich - bei allen unterschiedlichen Meinungen zum Projekt – zumindest einen professionellen Gegenspieler vorgefunden. Das vermisse ich beim BV Gneissenaustraße völlig.

Herr [REDACTED] und ich werden jetzt die Vereinbarung nochmals überarbeiten. Die FlüWo wollte uns diese nicht im Word-Format zur Verfügung stellen. Für sie ist die Sache erledigt. Wir sind weiterhin konstruktiv bereit mitzuwirken und das ganze so schnell wie möglich abzuwickeln. Aber ein vollständiger Rechtsmittelverzicht unter den gegebenen Umständen kann von uns nicht erwartet werden. Da muss mehr in die Vereinbarung rein, damit wir hier Komfort für alle WEG-Eigentümer bekommen.

Wir sehen vorläufig davon ab, dem Gemeinderat hier eine weitere Stellungnahme abzugeben, obwohl wir das zunächst ins Auge gefasst haben. Der Auslegungsbeschluss kann daher ohne weitere Stellungnahme von uns behandelt werden. Wir werden weiterhin versuchen, mit der FlüWo eine Lösung zu finden. Gehen Sie aber davon aus, dass ein Scheitern ganz sicher nicht an uns liegt. Mit einem anderen Bauträger (oder anderen handelnden Personen) wäre „die Kuh längst vom Eis“.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 21. April 2017 10:08
An: 'gerhardbuehler@hotmail.com'; 'boeck.erwin@t-online.de'; 'karin.graf@t-online.de'; 'reck-ulm@t-online.de'; 'barbaramuench@yahoo.de'; 'institut.roth.ulm@t-online.de'; 'walterwinfried@web.de'; 'martin.ansbacher@t-online.de'; 'b.dahlbender@ulm.de'; 'm.mangold@ulm.de'; 'h.sueslue@ulm.de'; 'r.boeker@ulm.de'; 'denise.niggemeier@ulmhoch3.de'; 'oelmayerlisa-marie@gmx.de'; 'l.schwelling@gruene-ulm.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@anhaeuser.de'; 'wolfgang.schmauder@t-online.de'; 'schuler_cdu@web.de'; 'katja-adler@gmx.de'; 'dagmarengels@me.com'; 'd.kuehne@ulm.de'; 'martin.rivoir@spd.landtag-bw.de'; 'm.joukov@ulm.de'; 'sigrid.raekel-rehner@imail.de'; 'a.weinreich@ulm.de'; '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]

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

Anlagen: Sbizhub411917042009441.pdf; Sbizhub411917042009440.pdf; Sbizhub411917042009442.pdf

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:

[REDACTED]

[REDACTED]

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 beigelegt. 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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de] im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V
[ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 24. Juli 2017 13:06
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Heß, Bernd; ULM.PP.PRAEVENTION
Betreff: 2.Anhörung zum Bebauungsplan Ulm Gneisenaustraße 65-71
Anlagen: SKMBT_C224e17072007450.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus unserer Sicht gelten die kriminalpräventiven Aussagen - angesichts marginaler Änderungen der Tiefgaragenausfahrt auch unsere Aussagen zu verkehrlichen Aspekten - in unseren Stellungnahmen vom Dezember 2016/Januar 2017 uneingeschränkt weiter.

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)

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 Gneisenastr. 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 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 Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

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

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

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

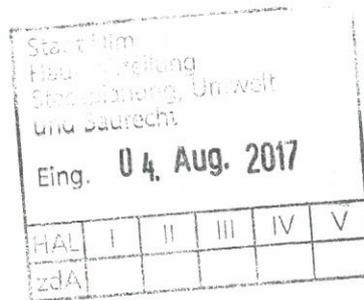
u.ä.) zu vermeiden.

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



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm

SUB

Herr Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

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/HAB

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
31.07.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gneisenastr. 65 – 71“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

unsere Stellungnahme vom 27.12.2016 bleibt weiterhin bestehen (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. A. i. A.


M. Reiser


T. Nagel

Anlage

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

FUG
FERNWÄRME ULM

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.

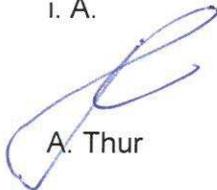
Die Lage der bestehenden Leitungen ist aus dem beigegeführten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

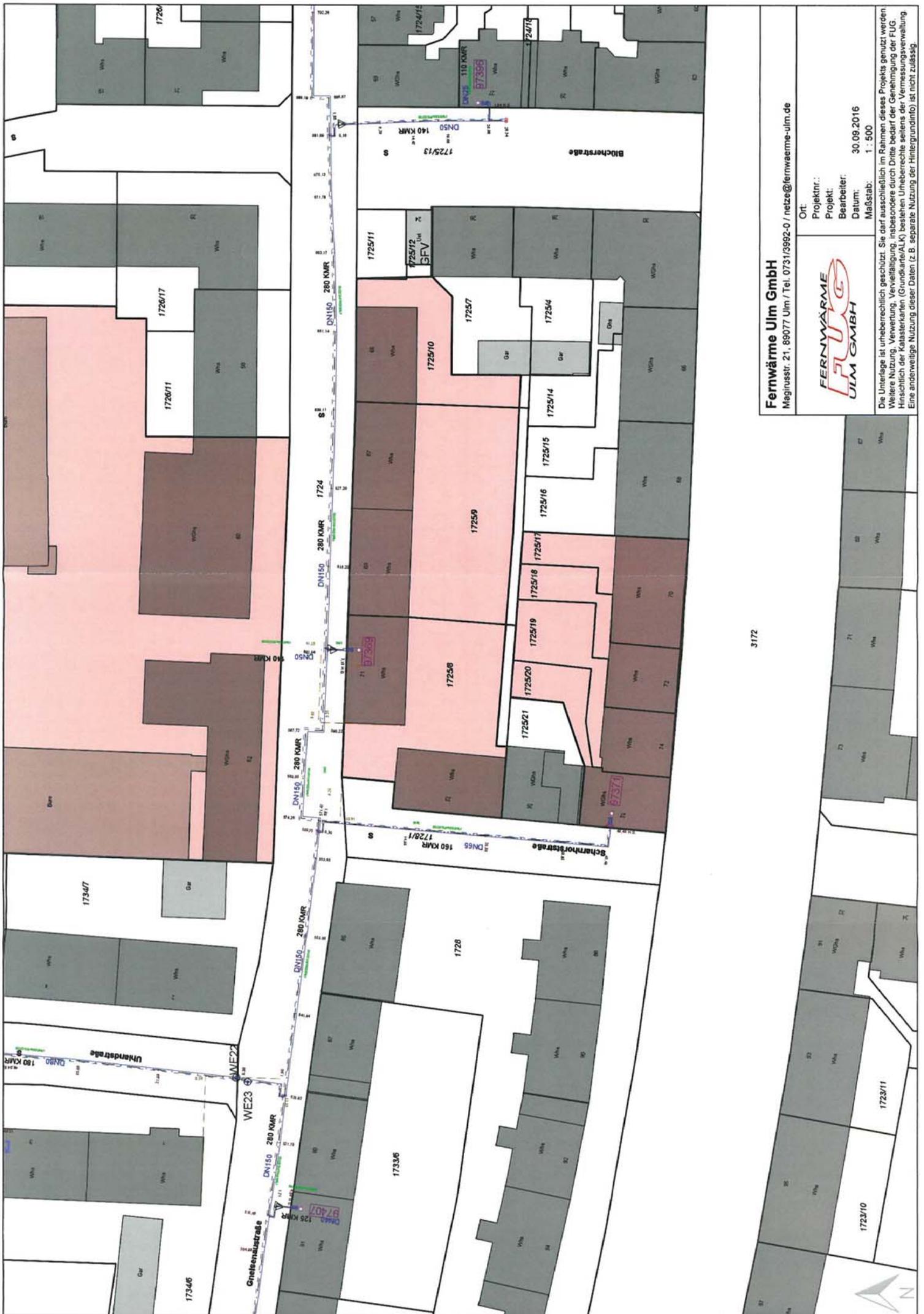


A. Thur



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, Vervielfältigung, insbesondere durch Dritte bedarf der Genehmigung der FUG. Hinsichtlich der Katasterkarten (Grundkarte/ALK) beziehen Urheberrechte seitens der Vermessungsverwaltung. Eine anderweitige Nutzung dieser Daten (z.B. separate Nutzung der Hintergrundinfos) ist nicht zulässig.

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., 11.08.17
Durchwahl (0761) 208-3000
Name: Isabel Rupf
Aktenzeichen: 2511 // 17-07636

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65-71", Stadt Ulm, Lkr. Ulm
(TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

LGRB-Stellungnahme 2511//16-12755 vom 27.01.2017

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 19.07.2017

Anhörungsfrist 31.08.2017

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

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahme vom 27.01.2017 (2511//16-12755) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Isabel Rupf

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)

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/GS

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Ulm, 21.08.2017
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

Kopie an SUB III

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Gneisenaustraße 65-71“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Die Entwässerung der südlich gelegenen Einzelbebauungen sind auf dem Privatgrundstück als Privatleitung zu bauen und betreiben.

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):

Keine Einwände

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände

i.A.


Chericoni

**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. Aug. 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

MF SUB III erl.

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 19.07.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 29.08.2017
BETRIFFT SUB-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:

Unsere Stellungnahme vom 27.01.2017 gilt unverändert weiter. Bezüglich der bestehenden Leitungen rund um den BPlan sind wir mit der Vorhabenträgerin/Architekten in Kontakt.

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

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

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

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



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.

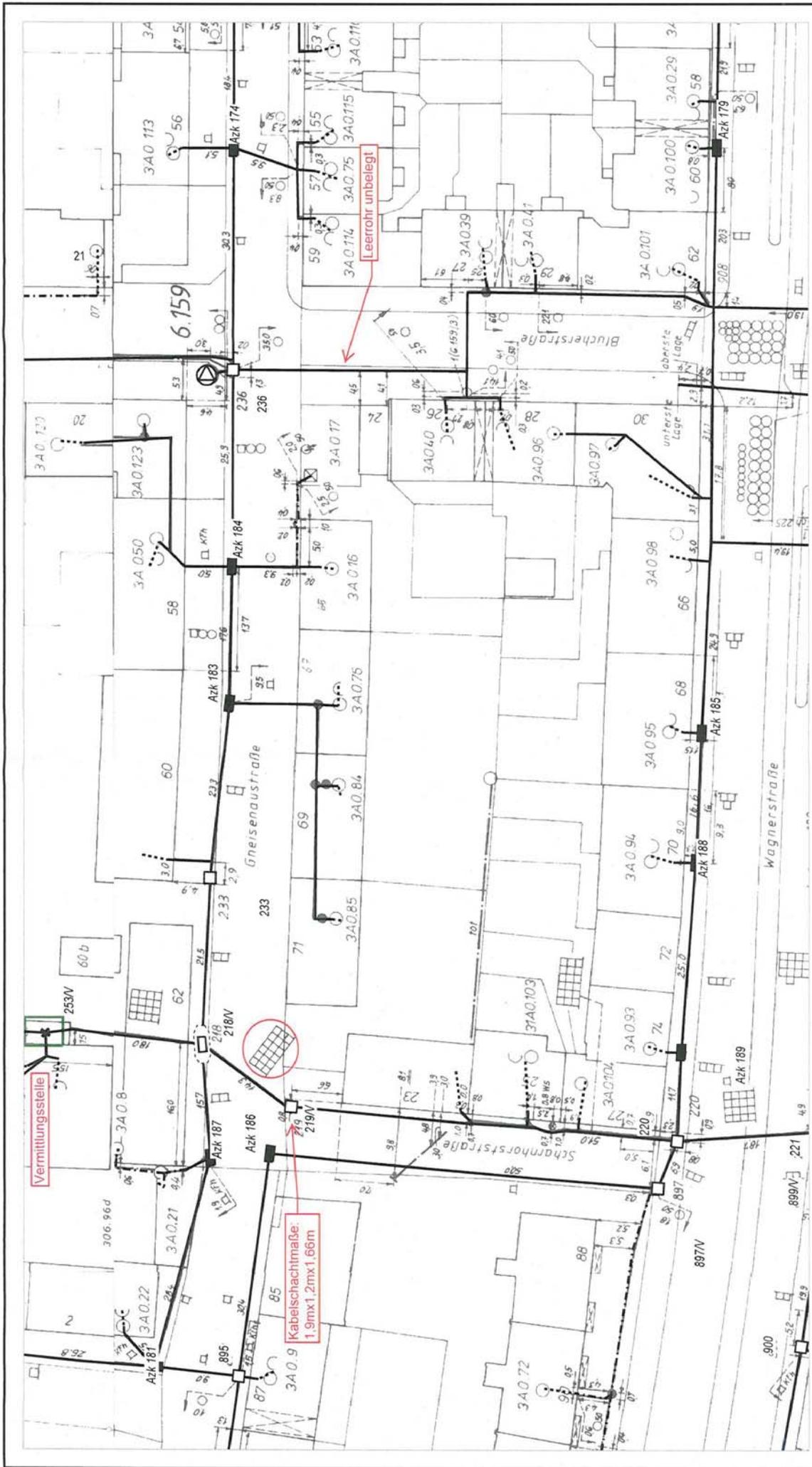


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest	AsB	31
PTI	Stuttgart	VsB	731B
ONB	Ulm	Name	Miess, Ruben PT122
Bemerkung:		Datum	25.10.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

