



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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit eine Äußerungen vorgebracht:

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung
Einwender 1, Schreiben vom 22.01.2018 (Anlage 7.1) Als ein Grundproblem der Bebauung in diesem Gebiet sieht der Einwender die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Raum. Das ganze Areal wird baulich erheblich verdichtet. Dem Thema Parken und der Andienung der gewerblichen Anlieger werde hierbei so gut wie keine Rechnung getragen. Nach der Planung fallen vermutlich auch vor dem Gebäude des Einwenders zwei von vier Parkplätzen weg. Die Filiale Schuhhaus Siegle ist maßgeblich auf die PKW-Erreichbarkeit angewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine starke Ansiedlung von Dienstleistung v.a. im medizinischen Bereich, z.B. Tagesklinik, Arztpraxen, Pflegestationen, betreutes Wohnen etc. Dorthin käme kaum jemand mit der Straßenbahn. Es fehlen dafür massiv Kurzzeit-Parkplätze. Die Hofzufahrt des Einwenders (Magirusstr. 34/36) muss sichergestellt bleiben. Dort befinden	Die Parkierung der geplanten bzw. der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden über eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt im östlichen Bereich der neu geplanten internen Erschließungsstraße organisiert. Desweiteren werden innerhalb der neu geplanten, internen, Erschließungsstraße ebenerdige Stellplätze für Besucher vorgesehen. Eine unmittelbare Auswirkung auf die derzeit bestehenden öffentlichen Stellplätze entlang der Magirusstraße ist durch die geplante Neubebauung damit nicht zu erwarten. Im Zuge der Neubebauung des gesamten Areals wird der Straßenraum der Magirusstraße neu gestaltet und der Querschnitt mit Gehwegbereichen, Parkierung sowie einem Fahrradstreifen neu aufgeteilt. Eine detaillierte Planung liegt hierzu jedoch noch nicht vor. Zusätzlich befindet sich in geringer Entfernung zum Plangebiet eine Haltestelle der Linie 1, welche eine hohe Erschließungsqualität des Plangebiets gewährleistet. Ebenfalls ist im Zuge der Planung vorgesehen, das Radwegenetz im Bereich der Magirusstraße zu verbessern, sodass auch hier eine Entlastung des MIV zu erwarten ist. Durch die Neubebauung ist keine unmittelbare Auswirkung auf die bestehende Hofzufahrt zwischen den Gebäuden Magirusstraße

sich Stellplätze im Hof, Haus- und Außenlagereingänge. Auch die Müllentsorgung der Gebäude erfolgt über diese Zufahrt. Eine Unterkellerung in unmittelbarem Anschluss an das Haus des Einwenders (Magirusstraße 34), bei der eine Tiefgarage erstellt wird, birgt nach der Einschätzung des Einwenders gewisse Probleme, was die Statik der vorhandenen Bausubstanz angeht. Um Schaden zu vermeiden, ist auf Stützmaßnahmen etc. zu achten. Derzeit befindet sich eine Grenzmauer zum Bau-Areal im Süden. Diese Mauer oder eine entsprechende Abgrenzung zum neuen Areal muss erhalten bleiben.	34/36 zu erwarten. Die Hofzufahrt wird durch die Neubebauung nicht tangiert. Im Bezug auf die statischen Probleme beim Bau der Tiefgarage auf die benachbarte Bebauung können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Aussagen getroffen werden. Eine Regelung im Bezug auf ein Beweissicherungsverfahren zu den umliegenden Gebäuden wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die bestehende Grenzmauer wird durch die Baumaßnahmen nicht tangiert.
--	---

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- 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
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU)
- Handwerkskammer Ulm

Keine Äußerung bzw. Äußerungen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 19.01.2018
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 29.01.2018

Äußerungen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 12 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
Polizeipräsidium Ulm, mit Email vom 22.12.2017 (Anlage 7.2) <u>Aus verkehrlicher Sicht</u> Bei der Anlage der TG-Ausfahrt ist auf eine gute Sichtbeziehung zwischen Nutzern der Tiefgarage und des Straßenraums Wert zu legen. Sichtbehinderungen durch Bepflanzung, Mauern, Möblierungen und dergleichen sind zu vermeiden. Die Ausfahrt der TG sollte eindeutig als solche erkennbar sein, um behinderndem Parken vorzubeugen. Die vorgesehenen Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich sollten so gestaltet werden, dass sie sich eindeutig von der restlichen Fläche unterscheiden. Nur so entsteht Klarheit für Verkehrsteilnehmer und die Verkehrsüberwachung Anfang und Ende des verkehrsberuhigten Bereichs sollten Portalcharakter haben, der es dem Verkehrsteilnehmer leichtmacht, seine besonderen Pflichten beim Befahren und Verlassen des Bereichs zu erkennen. Unabhängig vom zweiten Bauabschnitt wird geraten, am Westende des künftigen verkehrsberuhigten Bereichs einen Durchstich zur Wendeplatte des Seitenarms Söflinger Straße vorzusehen (und z.B. herausnehmbar abzapollern). Im Falle einer Störung (Aufgrabung, sonstige Baustelle, Brandfall etc.) bliebe so eine Möglichkeit, dieses Quartier anzufahren bzw. zu verlassen. <u>Aus kriminalpräventiver Sicht</u> Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden. Kriminologisch nachweisbar ist, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken. Die signifikanten Auswirkungen auf das "Leben in der Stadt" sind oft Diskussionspunkte von meist	<u>Aus verkehrlicher Sicht</u> Die Parkierung der geplanten bzw. der bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden über eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt im östlichen Bereich der neu geplanten internen Erschließungsstraße organisiert. Aufgrund dessen, dass in diesem Bereich die Baulinie (somit auch notwendige Gebäudekante) gegenüber der Verkehrsfläche Verkehrsberuhigten Bereiches um 3,0 m zurückversetzt ist, kann gewährleistet werden, dass keine Sichtbehinderungen (Gebäudevorsprünge, Mauern) möglich sind. Desweiteren wird durch die geplante Baumpflanzung im Bereich der internen Erschließungsstraße eine Gliederung der Verkehrsfläche und damit eine eindeutige Zuordnung der Fläche für die jeweiligen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, MIV u. ruhender Verkehr) erreicht. Der vorgeschlagene Portalcharakter im Einmündungsbereich wird mit Realisierung der Gebäude des 2. Bauabschnitts erreicht. Desweiteren wird durch den geänderten Querschnitt der internen Erschließungsstraße sowie die Straßenraumgliedernde Baumreihe dem Verkehrsteilnehmer ein optischer Hinweis auf den Verkehrsberuhigten Bereich gegeben. Eine Durchfahrt zur Stichstraße Söflinger Straße für Rettungseinsätze und Notfälle ist vorgesehen. Aufgrund der geplanten Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich zur Magirusstraße sowie der Wohnnutzung in den Obergeschossen ist innerhalb des Plangebiets eine dem Standort entsprechende Nutzungsmischung gegeben.

weit auseinanderliegenden Positionen über zulässige und zumutbare "Beeinträchtigungen" für die Bewohner der Innenstadt. Hinzu kommt die Gruppe der sozialschwächeren Menschen, die sich seit Jahren in der Stadt hält, quasi etabliert und die für diese Schicht typischen Plätze und Orte bevölkert und „belebt“. Gesicherte sozialwissenschaftliche und psychologische Erkenntnisse belegen, dass an "gestörten Orten" eine weitere Verschlechterung droht. Andererseits gibt es Erfahrungswerte, dass bei konsequenten Maßnahmen schnell eine Verbesserung der Situation eintritt. Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und –qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieses Bereichs zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. Durch eine einseitige Nutzungsverschiebung und dem damit einhergehenden Attraktivitätsverlust, kann sich sehr schnell eine Abwanderung ergeben. 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 Entdeckungsriskio für Straftäter minimiert wird. Gerade bei der Zielgruppe "jüngere Familie" sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss. 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 bereit bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können,	Der Nachweis im Bezug auf die Erforderlichkeit von privaten Kinderspielplätzen wird gemäß § 9 Abs. 2 LBO geregelt. Im Bebauungsplan selbst werden hierzu keine detaillierteren Festsetzungen formuliert. Desweiteren stehen im Umfeld des Plangebiets öffentliche Naherholungsbereiche (z.B. Blauwiese) zur Verfügung. Die Farbgestaltung der Fassade wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Bera-
---	---

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.	tungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.
SUB V, mit Schreiben vom 08.01.2018 (Anlage 7.3) Altlasten In den textlichen Hinweisen sollte unter Ziffer 3.5. Altlasten der 1. Abschnitt folgendermaßen ergänzt werden: Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbe- reichs sind die Altstandorte AS 03431 und AS 00903 im Altlastenkataster erfasst. Im Geltungs- bereich sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Naturschutz Die Maßnahmen, die im Zwischenbericht vom Bio Büro Schreiber (Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Stand 09.03.2017) auf Seite 4 unter "Handlungsbedarf" beschrieben worden sind, sollten als planungs- rechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bauträger sollte dahingehend beraten wer- den, dass im Bereich der 7-geschossigen Bebau- ung 4 in die Fassade integrierte Mauerseglerkästen eingebaut werden. Eine Be- siedlung ist durchaus möglich, da bei Arten- schutzgutachten in der Weststadt an weniger hohen Gebäuden Mauerseglerbrutstätten festge- stellt worden sind.	Zu Altlasten Der bestehende Hinweis unter Ziffer 3.5 wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulie- rung ergänzt. Zu Naturschutz Der im Zwischenbericht beschriebene Hand- lungsbedarf wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Die Bebauung hat fünf bis maximal sechs Stockwerke. Den- noch, wird die Vorhabenträgerin auf das freiwillige Anbringen von Nisthilfen hinge- wiesen.
Fernwärme Ulm GmbH (FUG), mit Schreiben vom 08.01.2018 (Anlage 7.4) Im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1" von Seiten der FUG kei- ne Einwände. Das bestehende Wohnhaus/Bürogebäude Magi- russtraße 30 ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollte die FUG frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert wer- den, da der bestehende Hausanschluss zurückge- baut werden muss. Die neu zu erstellenden Gebäude können eben-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen. Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen sowie die Möglichkeit zum Anschluss der geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz zur Berück- sichtigung bei den weiteren Planungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und vor Baubeginn frühzeitig mit der FUG abge- stimmt.

falls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die Lage der bestehenden sowie geplanten Leitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.	Die bestehenden Leitungen der FUG befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Magirusstraße sowie im nördlichen Bereich der internen Erschließungsstraße. Aufgrund dessen, dass die Leitungen somit im öffentlichen Raum liegen kann von einer weiteren Sicherung z.B. über ein Leitungsrecht abgesehen werden.
Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), mit Schreiben vom 15.01.2018 (Anlage 7.5) Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft. Die Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Des Weiteren sind am Haus Söflinger Straße 206 Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht. Falls es für die Baumaßnahmen notwendig ist, Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, wird um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude gebeten. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen. Falls das Gebäude eine neue Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit uns abstimmen. Unter den geplanten Baumstandorten in der Magirusstraße befindet sich eine bestehende Gasleitung, welche die Gebäude Magirusstraße 28, 28/1 und 32 versorgt. Wenn die geplanten Neubauten mit Erdgas als Heizenergie versorgt werden sollen, muss die Gasleitung umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher. Sollte die zukünftige Energieversorgung alternativ mit anderen Medien geplant werden, kann die bestehende Gasleitung außer Betrieb genommen werden.	Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und vor Baubeginn frühzeitig mit der SWU abgestimmt. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung weitergeleitet. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung weitergeleitet.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Für die Unterbringung der Hausanschlüsseinrichtungen für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten. Es wird um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung weitergeleitet. Zudem wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.
Zentralplanung Unitymedia BW GmbH, mit Schreiben vom 19.01.2018 (Anlage 7.6) Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Unitymedia BW GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Die Unitymedia BW GmbH bittet, am Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.	Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Söflinger Straße sowie der Magirusstraße und sind aufgrund der Lage im Straßenraum jederzeit zugänglich so dass auf eine Sicherung der Leitungen über ein Leitungsrecht verzichtet werden kann. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausanschlüsse die vor Beginn der Abrissarbeiten in Abstimmung mit der Unitymedia BW rückgebaut werden müssen. Die Stellungnahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Unitymedia BW wird am Bebauungsplanverfahren weiterhin beteiligt.
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 23.01.2018 (Anlage 7.7) Nach Durchsicht der Unterlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen. Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind Altlasten im Boden bekannt. Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, wird vorausgesetzt, dass die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Altlasten wurde unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan bereits aufgenommen.

untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde bei Bedarf das Gesundheitsamt informiert und beteiligt.	
Regierungspräsidium Tübingen, mit Schreiben vom 25.01.2018 (Anlage 7.8) Belange des Immissionsschutzes Auf die räumliche Nähe (Abstand 300-400 m) zu der Fa. Beiselen, die einen Störfallbetrieb der oberen Klasse darstellt, wird hingewiesen. Die Planungsbehörde muss den angemessenen Abstand zu einem Störfallbetrieb feststellen und bei der Planung berücksichtigen (§ 50 BImSchG und KAS-Leitfaden 18) Die Stadt Ulm wird gebeten, darzulegen, ob und wie sie dieser Anforderung nachgekommen ist (auch im Hinblick auf die weiteren Bebauungspläne im Radius der Fa. Beiselen).	Die Stadt Ulm hat ein Gutachten zum angemessenen Sicherheitsabstand zu der Fa. Beiselen GmbH, die im Bereich der Magirusstraße ein Lager für Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel hat und als Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne der Störfall-Verordnung eingestuft ist, beauftragt. Das Gutachten liegt dem Regierungspräsidium vor. Der Gutachter Dr. Reiling, Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit (Ingus), als amtlich anerkannter Sachverständiger nach § 29b BImSchG hat unter Beachtung der örtlichen Lage, der gelagerten Stoffe und Stoffmengen und den bestehenden Schutzmaßnahmen, Störfall-Szenarien erstellt. Aufgrund der Simulationsberechnungen ergibt sich der größte notwendige Abstandsradius bei einem Kleinbrand (Schwelbrand)-Szenario, bei dem es zu einer unvollständigen Verbrennung von Stoffen kommt und Brandprodukte in relevanten Mengen, insbesondere das gesundheitsschädigende Schwefeldioxid entstehen. Bei einem Vollbrand ist der notwendige Abstand geringer, da es durch die hohe Wärmefreisetzung zu einer deutlichen Überhöhung der Brandgaswolke kommt und damit eine geringe Konzentration von gesundheitsschädigenden Gasen in Bodennähe zu erwarten ist. Der Gutachter empfiehlt einen Sicherheitsabstand gemäß § 3 (5c) bzw. § 50 BImSchG von 144 m zwischen dem Betriebsbereich der Fa. Beiselen und benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Schutzobjekten. Da das Bebauungsplangebiet außerhalb dieses Sicherheitsabstandes in einem Abstand von mehr als 400 m liegt, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9,
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Berg-
bau,
mit Schreiben vom 26.01.2018 (Anlage 7.9)

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungs-
verfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belan-
ge keine fachtechnische Prüfung vorgelegter
Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.
Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologi-
sches Übersichtsgutachten, Bau-grundgutachten
oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die
darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der
am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei-
tungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwas-
sermolasse, welche von Auenlehm überlagert
werden. Im tieferen Untergrund stehen vermut-
lich Gesteine des Oberen Juras an. 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 rech-
nen. Ggf. vorhandene organische Anteile können
zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen
führen. Der Grundwasserflurabstand kann bau-
werksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrer-
füllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht
auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä-
chenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich
zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A
138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstel-
lung eines entsprechenden hydrologischen Versi-
ckerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der
weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B.
zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-
werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grün-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-
nommen und zur Berücksichtigung bei der
weiteren Planung an die Vorhabenträgerin
weitergeleitet.

Für den gesamten Bereich des ehemaligen
Gummi-Welz-Areals wurde von der Vorha-
benträgerin ein Baugrundgutachten beauf-
tragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergeb-
nis, dass es aufgrund des vorhandenen
Auelehms bei niederschlagsreichen Perioden
zur Ausbildung von Staunässe kommen
kann. Zur Trockenhaltung der Gebäude kann
alternativ eine Dränung oder eine Abdich-
tung der Kellers gegen drückend wirkendes
Wasser ausgeführt werden. Die Ergebnisse
des Gutachtens werden in die weitere Pla-
nung eingearbeitet. Von einer Aufnahme der
vorgeschlagenen Hinweise wird deshalb ab-
gesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-
nommen und zur Berücksichtigung bei der
weiteren Planung an die Vorhabenträgerin
weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-
nommen.

Für den gesamten Bereich des ehemaligen
Gummi-Welz-Areals wurde von der Vorha-
benträgerin ein Baugrundgutachten beauf-
tragt und die daraus resultierenden Ergebnis-

dungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	se bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.
IHK Ulm, mit Schreiben vom 26.01.2018 (Anlage 7.10) Die Industrie- und Handelskammer hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o.g. Bebauungsplan – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – folgende Anmerkungen vorzubringen: Großflächiger Einzelhandel sollte in den planungsrechtlichen Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO) unter Punkt 1.1.1.2. ausgeschlossen werden. In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich ein REWE und ein Marktkauf, die der Nahversorgung dienen.	Aufgrund dessen, dass im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelbetriebe vorgesehen sind, wird unter Ziffer 1.1.1.2 festgesetzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Negative Auswirkungen auf die bestehende Nahversorgung im Umfeld des Plangebiets können somit ausgeschlossen werden.
Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 26.01.2018 (Anlage 7.11) Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und bestehen aus einem Kleinschacht (1,4m x 0,8m), sowie 3 Kabelschutzrohren. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen. Zur Versorgung der zukünftigen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Die Deutsche Telekom bittet zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Bauplätze / Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten.	Die angeführten Kabelschutzrohre sowie der Kleinschacht liegen im Gehwegbereich der Magirusstraße und sind somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Bei den innerhalb des Plangebiet befindlichen Telekomleitungen handelt es sich um Hausanschlüsse, welche dem Abriss der Gebäude in Abstimmung mit der Telekom zurückgebaut werden müssen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und mit der Deutschen Telekom abgestimmt.

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Die Deutsche Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Es wird gebeten, die Deutsche Telekom über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit ihre Maßnahmen mit der Vorhabenträgerin und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Es wird darum gebeten, der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft der Deutschen Telekom GmbH zu erheben.	Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 28.01.2018 (Anlage 7.12) Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Die (verkehrsberuhigte) Erschließungsstraße ist so anzulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann. Für Gebäude, bei denen die oberste Fensterbrüstung von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,0 m über der davor liegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen. Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen. Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.	Die verkehrsberuhigte (interne) Erschließungsstraße wird von der Vorhabenträgerin hergestellt und so dimensioniert, dass diese mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Entsorgungsbetriebe Stadt Ulm (EBU), mit Schreiben vom 30.01.2018 (Anlage 7.13) <u>Abwasser und Gewässer</u> Das Erschließungsgebiet "Magirusstraße-Söflinger Straße – Teil 1" wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 80 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich. Dadurch entstehen Erschließungskosten (Planung und Bau) in Höhe von ca. 180.000 € (brutto) für den Kanal. In der Begründung, Punkt 6.8 ist folgendes zu ändern:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

"Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern". Dieser Satz ist obsolet, da die Gebäudeentwässerung grundsätzlich immer im Trennsystem auszuführen ist. "Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten". Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: "Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten". 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. Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.	Der Punkt 6.8 der Begründung wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
---	---

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
z. Hd. von Herrn Volker Jescheck
Postfach
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 23. Jan. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an
Seib III

22. Januar 2018

Bebauungsplan Magirusstraße – Söflinger Straße, Teil 1

Sehr geehrter Herr Jescheck,

mit dem Gebäude Magirusstraße 34 sind wir unmittelbarer Anlieger der geplanten o.g. Bebauung, die ich grundsätzlich begrüße.

Mit einer Ihrer Mitarbeiterinnen ist ein Termin bei Ihnen vor Ort vorgesehen um nähere Auskunft zu den Plänen zu erhalten. Folgende Fragen bzw. Bemerkungen basieren auf den Unterlagen, die ich online über Ihre Homepage abrufen konnte:

Ein Grundproblem der Bebauung in diesem Gebiet sind Parkplätze im öffentlichen Raum. Das ganze Areal wird baulich erheblich verdichtet. Warum wird dem Thema „Parken“ und der Andienung der gewerblichen Anlieger hierbei so gut wie keine Rechnung getragen? Nach der Planung fallen leider auch vor unseren Gebäuden 2 von 4 Parkplätzen weg – richtig? Unsere Filiale Schuhhaus Siegle „lebt“ maßgeblich auch von der PKW-Erreichbarkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht eine starke Ansiedlung von Dienstleistung v.a. im medizinischen Bereich, z.B. Tagesklinik, Arztpraxen, Pflegestationen, betreutes Wohnen etc. Dorthin kommt kaum jemand mit der Straßenbahn. Es fehlen dafür massiv Kurzzeit-Parkplätze.

Unsere Hofzufahrt Magirusstr. 34/36 muss sichergestellt bleiben. Dort befinden sich Stellplätze im Hof, Haus- und Außenlagereingänge. Auch die Müllentsorgung der Gebäude erfolgt über diese Zufahrt.

Eine Unterkellerung in unmittelbarem Anschluss an unser Haus Magirusstraße 34, bei der eine Tiefgarage erstellt wird, birgt nach meiner Einschätzung gewisse Probleme, was die Statik der vorhandenen Bausubstanz angeht. Um Schaden zu vermeiden, ist auf Stützmaßnahmen etc. zu achten. Derzeit befindet sich eine Grenzmauer zum Bau-Areal im Süden. Diese Mauer oder eine entsprechende Abgrenzung zum neuen Areal muss erhalten bleiben.

Ich freue mich auf Ihre Stellungnahme und grüße herzlich,

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 22. Dezember 2017 13:45
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Ulm Magirusstr. - Söflinger Str. Teil I
Anlagen: Kriminalprävention zu Magirus- Söflinger Str. Teil I.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir hiermit Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

- Bei der Anlage der TG-Ausfahrt ist auf eine gute Sichtbeziehung zwischen Nutzern der Tiefgarage und des Straßenraumes Wert zu legen. Sichtbehinderungen durch Bepflanzung, Mauern, Möblierungen und dergleichen sind zu vermeiden.
- Die Ausfahrt der TG sollte eindeutig als solche erkennbar sein, um behinderndem Parken vorzubeugen.
- Die vorgesehenen Stellplätze im verkehrsberuhigten Bereich sollten so gestaltet werden, dass sie sich eindeutig von der restlichen Fläche unterscheiden. Nur so entsteht Klarheit für Verkehrsteilnehmer und die Verkehrsüberwachung.
- Anfang und Ende des verkehrsberuhigten Bereichs sollten Portalcharakter haben, der es dem Verkehrsteilnehmer leicht macht, seine besonderen Pflichten beim Befahren und Verlassen des Bereichs zu erkennen.
- Unabhängig vom zweiten Bauabschnitt raten wir, am Westende des künftigen verkehrsberuhigten Bereichs einen Durchstich zur Wendepalte des Seitenarms der Söflinger Straße vorzusehen (und z.B. herausnehmbar abzapfeln). Im Falle einer Störung (Aufgrabung, sonstige Baustelle, Brandfall etc.) bliebe so eine zweite Möglichkeit, dieses Quartier anzufahren bzw. zu verlassen.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Bitte öffnen Sie hierzu das angefügte Dokument.

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 20.12.2017
Name Bernd Wieser
Durchwahl 0731/188-1415
CNP
Aktenzeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil I, Ulm"

Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht

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

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

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

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

Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

Eine Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit. Durch eine einseitige Nutzungsverschiebung und dem damit einhergehenden Attraktivitätsverlust, kann sich sehr schnell eine Abwanderung ergeben.

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.

Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.

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

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

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Wieser
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

SUB V-482/17-Si

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 10. Jan. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

08.01.2018
Nst.: 6048

SUB I

Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1 "

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Altlasten

in den Textlichen Hinweisen sollte unter Ziffer 3.5 Altlasten der 1. Abschnitt folgendermaßen ergänzt werden:

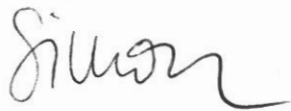
Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind die Altstandorte AS 03431 und AS 00903 im Altlastenkataster erfasst. Im Geltungsbereich sind lokal erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nachgewiesen. Daher ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Naturschutz

Die Maßnahmen, die im Zwischenbericht vom Bio Büro Schreiber (Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Stand 09.03.2017) auf Seite 4 unter "Handlungsbedarf" beschrieben worden sind, sollten als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Bauträger sollte dahingehend beraten werden, dass im Bereich der 7-geschossigen Bebauung 4 in die Fassade integrierte Mauerseglerkästen eingebaut werden.
Eine Besiedlung ist durchaus möglich, da bei Artenschutzgutachten in der Weststadt an weniger hohen Gebäuden Mauerseglerbrutstätten festgestellt worden sind.

I. A.



Simon



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 12. Jan. 2007					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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

Kopie an SUB III

Unsere Zeichen
H. Nagel/HAB

Durchwahl
3992-1 37

Datum
08.01.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1 Ulm“

Sehr geehrter Herr Kastler,

Im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Magirusstraße - Söflinger Straße – Teil 1 von Seiten der FUG keine Einwände.

Das bestehende Wohnhaus / Bürogebäude Magirusstraße 30 ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.

Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.

Die Lage der bestehenden sowie der geplanten Leitungen sind im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. V.

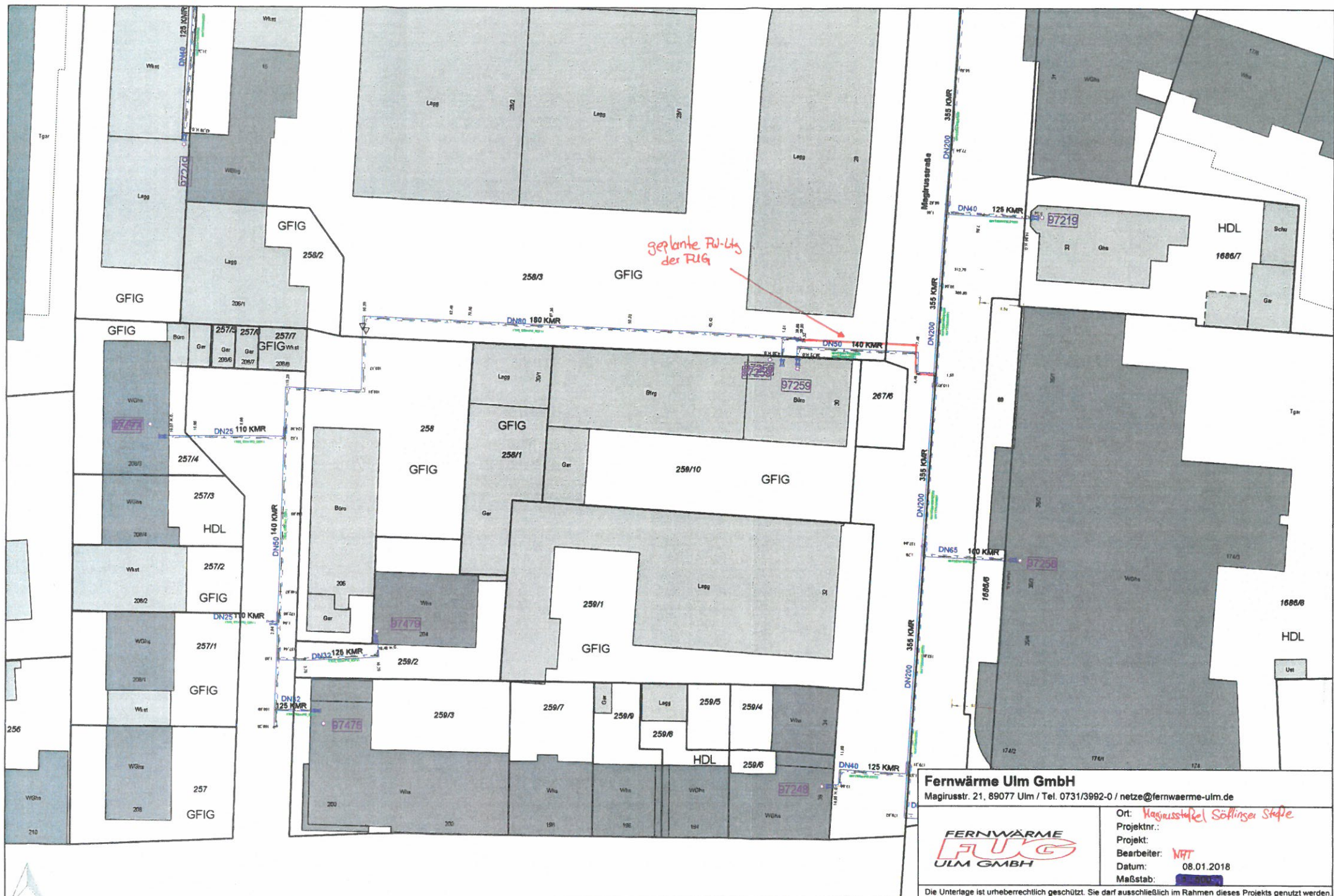
i. A.

R. Schöller

T. Nagel

Anlage

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Reiner Hönes, Stuttgart
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM



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



Ort: *Kagrusstraße Söflinger Straße*
Projektnr.:
Projekt:
Bearbeiter: *WAT*
Datum: 08.01.2018
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.

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

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 19. Jan. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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

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

15.01.2018

Kopie an SUB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1", Ulm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Die Strom-, Gas- und Trinkwassernetzanschlüsse der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden.

Des Weiteren sind am Haus Söflinger Straße 206 Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht.

Falls es für Ihre Baumaßnahme notwendig ist Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bitten wir um frühzeitige Abstimmung zur Planung u.a. für den Abbau, die Errichtung eines Provisoriums und das Wiederanbringen am Gebäude. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt abzustimmen.

Falls das Gebäude eine Fassade bekommt, sollte auch der Fassadenbauer frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und diese mit uns abstimmen.

Unter den geplanten Baumstandorten in der Magirusstraße befindet sich eine bestehende Gasleitung, die die Gebäude Magirusstraße 28, 28/1 und 32 versorgt.

Wenn die geplanten Neubauten mit Erdgas als Heizenergie versorgt werden sollen, muss die Gasleitung umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.

Sollte die zukünftige Energieversorgung alternativ mit anderen Medien geplant werden, kann die bestehende Gasleitung außer Betrieb genommen werden.

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

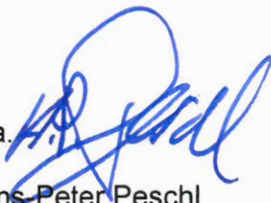
Für die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.



Hans-Peter Peschl

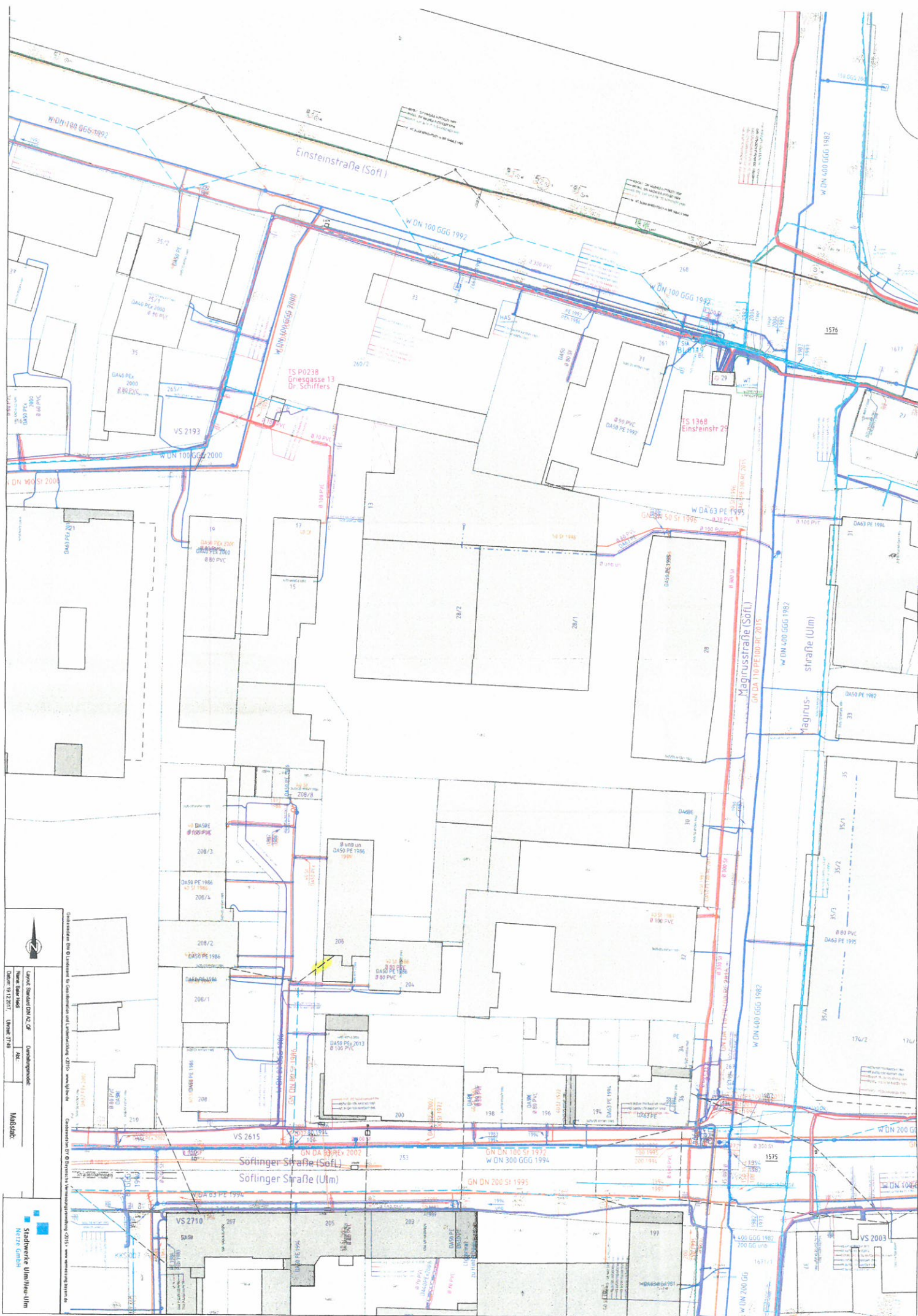
i. A.



Florian Meier

Anlage

Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser





Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Herr Heinrich Kastler
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Frau Büscher
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-151
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 292045

Datum
19.01.2018

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

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

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

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Unitymedia BW GmbH

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

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

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

www.unitymedia.de

LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28-20 • 89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 26. Jan. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Bearbeiterin/Bearbeiter:

Susanne Dreher

Gesundheit

Zimmer 2G-07

Telefon 0731 185-1703

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

Kopie in Sur III 23. Januar 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1“

Sehr geehrter Herr Kastler,

nach Durchsicht der Unterlagen in der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.

Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sind Altlasten im Boden bekannt. Sofern bei den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt wird oder sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden werden, wird vorausgesetzt, dass die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde bei Bedarf das Gesundheitsamt informiert und beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Dreher
Susanne Dreher

Dienstgebäude

Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm



0731 185-0
Direktanschluss siehe oben
Internet: www.alb-donau-kreis.de



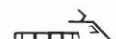
Besuchszeiten

Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr
Do 08:00 - 17:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Zahlungsempfänger:

Kreiskasse Alb-Donau-Kreis

IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24
BIC: SOLADES1ULM



Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor



Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Heinrich Kastler

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

Tübingen 25.01.2018
Name Sandra Kreußner
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0-160/111
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 14.12.2017

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ **Vorhabenbez. Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße, Teil 1“**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

Belange des Immissionsschutzes

Auf die räumliche Nähe (Abstand ca. 300-400m) zur Fa. Beiselen, die einen Störfallbetrieb der oberen Klasse darstellt, wird einmal mehr hingewiesen. Die Planungsbehörde muss den angemessenen Abstand zu einem Störfallbetrieb feststellen und bei der Planung berücksichtigen (§ 50 BImSchG und KAS-Leitfaden 18).

Die Stadt Ulm wird gebeten, darzulegen, ob und wie sie dieser Anforderung nachgekommen ist (auch im Hinblick auf die weiteren Bebauungspläne im Radius der Fa. Beiselen).

gez.

Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0-160/111

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

und

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

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 25.01.2018
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

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., 26.01.18
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 17-12552

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 1",
Stadt Ulm, (TK 25: 7625 Ulm - Südwest)**

**Durchführung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im
beschleunigten Verfahren**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 14.12.2017

Anhörungsfrist 31.01.2018

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche von Auenlehm überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. 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.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) 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

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine die o.a. Ausführungen ergänzenden 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

Valentina Marker



IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

26. Januar 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1“
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum oben genannten Bebauungsplan - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – folgende Anmerkung vorzubringen:

Großflächiger Einzelhandel sollte in den Planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB und Bau NVO) unter Punkt 1.1.1.2. ausgeschlossen werden. In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich ein REWE und ein Marktkauf, die der Nahversorgung dienen.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Asdonk

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / Stadtplanung

z. Hd. Herrn Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 30. Jan. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	Ca				

ERLEBEN, WAS VERBINDET.**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 14.12.2017**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721**DATUM** 26.01.2018**BETRIFFT** SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1“

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 TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und bestehen aus einem Kleinschacht (1,4mx0,8m), sowie 3 Kabelschutzrohren. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Bereich. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung des Areals 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/Gewerbeeinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

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

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

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

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

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

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

aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

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

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

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

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

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

oder Telefon (0731) 100-84721.

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

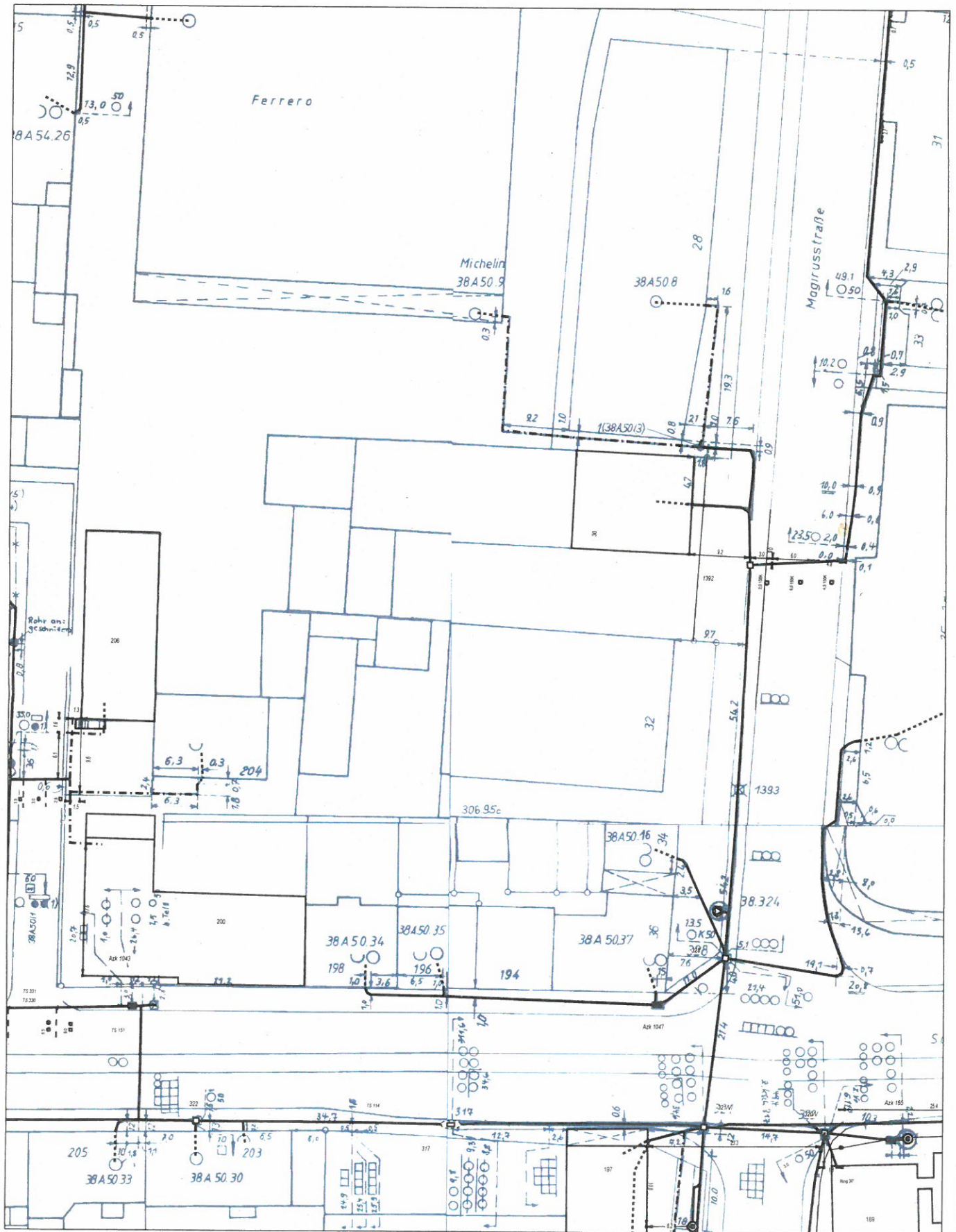


Sirri Colak

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	38, 31
		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PTI22
		Datum	26.01.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

FW

28.01.2018
NSt. 7120

SUB I
Herr Kastler

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße
- Teil 1“**

Ihr Schreiben vom 14.12.2017

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

Die (verkehrsberuhigten) Erschließungsstraße ist so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann.

Für Gebäude, bei denen die obersten Fensterbrüstungen von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,00 m über der davor liegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten baulichen Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen.

Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.

Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.



Buschow

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
EBU/FM

Ulm, 30.01.2018
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 1“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Stellungnahme Abteilung I

Das Erschließungsgebiet „Magirusstraße- Söflinger Straße – Teil 1“ wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 80 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich. Dadurch entstehen Erschließungskosten (Planung und Bau) in Höhe von ca. 180.000 € (brutto) für den Kanal.

In der Begründung, Punkt 6.8 ist folgendes zu ändern.

- „Der Neubau ist im Trennsystem zu entwässern.“ Dieser Satz ist obsolet, da die Gebäudeentwässerung grundsätzlich immer im Trennsystem auszuführen ist.
- „Schmutz- und Regenwasser sind getrennt in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle einzuleiten.“ Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.“

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.

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und 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.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Stellungnahme

Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel