



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße“

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.05.2018 bis einschl. 22.06.2018 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 Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde folgende Äußerung vorgebracht:

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Äußerung 1</u> Schreiben vom 01.06.2018 (Anlage 7.1)</p> <p>Für den Kirchplatz zwischen dem künftigen Roncalli-Haus und der Elisabethen-Kirche wird um eine nachhaltige Nachtruhe zwischen 22:00 und 06:00 Uhr gebeten.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass immer wieder Verhaltensstörer auf dem Platz so laut sind, dass die Nachtruhe der Nachbarn auf der gegenüberliegenden Seite gestört ist.</p> <p>In den Äußerungen wird der Unterschied lt. Wikipedia zwischen Handlungsstörer und Zustandsstörer erörtert und darauf aufmerksam gemacht, dass die Kirche als Zustandsstörer gewertet werden müsste, wenn sie zulässt, dass von ihrem Grundstück aus, die Nachtruhe der Nachbarn gestört wird und dies der eigentlichen, harmonie-stiftende Haltung der Kirche entgegensteht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die ordentliche Nutzung des Kirchplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann weder bauplanungs- noch baurechtlich geregelt werden.</p>

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

- Deutsche Telekom
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Katholische Gesamtkirchenpflege
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen -Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm (SWU)

- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia BW GmbH
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG)</u> Schreiben vom 22.05.2018 (Anlage 7.2)</p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände. Die bestehenden Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen, deshalb sollte die FUG frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut und eventuell Fernwärmeleitungen gesichert werden müssen. Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen sowie die Möglichkeit zum Anschluss der geplanten Gebäude an das Fernwärmenetz zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen und zwecks frühzeitiger Abstimmung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm</u> Schreiben vom 23.05.2018 (Anlage 7.3)</p> <p>Aus Sicht des Polizeipräsidiums Ulm decken nur zwei Stellplätze für die Kindertagesstätte nicht den tatsächlichen Bedarf ab, der in der täglichen Nutzung einer solchen Einrichtung entsteht. Eltern, die ihre Kinder leider häufig mit dem PKW bringen oder holen, stellen ihre Fahrzeuge dann ordnungswidrig ab. Solche Problemstellungen vor Kindergärten/-tagesstätten und Schulen sind immer wieder Thema von Ortsterminen im Rahmen von Verkehrsschauen. Das Polizeipräsidium Ulm regt daher zu prüfen an, ob weitere Stellplätze generiert werden können (die ggf. mit einer Parkscheibenregelung mit 30 min Höchstparkdauer belegt werden könnten) oder Flächen für eine Bringzone, auf denen nur das Ein-/Aussteigen erlaubt wird.</p> <p>In Frage zu stellen ist auch, ob die geplante Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen dem heute üblichen tatsächlichen Aufkommen an Bewohnerfahrzeugen gerecht wird. Ebenso dürfte bei kirchlichen Veranstaltungen die Zahl der oberirdisch vorgesehenen Stellplätze insgesamt bei Weitem nicht den tatsächlichen Bedarf abbilden. Auch dafür erscheint die Prüfung ratsam, ob weitere Stellflächen generiert werden können.</p>	<p>Für die Kindertagesstätte sind im südöstlichen Bereich zwei baurechtlich notwendige Stellplätze nachgewiesen. Um jedoch den Bedarf während der Hol- und Bringzeiten abzudecken und ein „wildes Parken“ in diesen Zeiten zu verhindern, ist geplant, die nördlich gelegenen, weiteren 6 Stellplätze an der Elisabethenstraße als Kurzzeitparker unter der Woche der Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen. Damit kann gewährleistet werden, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Da sich die Bring- und Abholzeiten nicht mit den Zeiten kirchlicher bzw. gemeindlicher Veranstaltung überschneiden, ist keine Beeinträchtigungen durch eine "Doppelbelegung" zu erwarten.</p> <p>Die geplante Anzahl an Stellplätzen für die Wohnbebauung entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung BW. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Gemeindehaus bzw. die Kirche sind nachgewiesen. Neben den Stellplätzen an der Söflinger Straße bestehen weitere 11 Stellplätze in der Blücherstraße. Eine Generierung weiterer Stellplätze würde Eingriffe in den Baumbestand bedingen. In Abwägung der Belange wird davon abgesehen.</p>

<p>Es werden Anregungen für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bei der Anlage zur Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.- Um unberechtigtes und behindertes Parken vor Ein- und Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.	<p>Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich auf der Westseite des geplanten Wohngebäudes. Durch die dem Gebäude vorgelagerte Grünfläche ist die Zufahrt gegenüber der Verkehrsfläche der Blücherstraße leicht zurückgesetzt, was ein übersichtlicheres Ausfahren ermöglicht. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Planung der Freiflächen an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ein Aufstellen einfahrender Fahrzeuge kann in der Blücherstraße stattfinden. Die Blücherstraße ist aus verkehrlicher Sicht gering frequentiert. Eine Durchfahrt zur Söflinger Straße, bereits heute nicht möglich, wird durch eine Bepflanzung verhindert. Verkehrsbehinderungen entstehen daher nicht. Das Parken in der Blücherstraße ist ausschließlich in den dafür markierten Bereichen zulässig. Da die Zufahrt in das Gebäude integriert ist, sind abgesenkte Bordsteine nicht erforderlich.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers geschaffen werden kann und dies zu einer Belebung zu den unterschiedlichsten Tageszeiten führt, was die subjektive und objektive Sicherheit fördert. Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Es wird auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hingewiesen, um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p>	<p>Mit der geplanten Wohnnutzung im westlichen Gebäude und dem neuen Gemeindehauses mit Pfarrbüro und KiTa im Osten sowie der Kirche St. Elisabeth im Norden, ist innerhalb des Plangebietes eine vielfältige Nutzungsmischung gegeben. Durch die Neugestaltung des Planbereiches entstehen zwei neue private Freiflächen, die der Kommunikation im Quartier dienen und zur Förderung sozialer Kontakte beitragen können. Die Abstimmung zur Farbgestaltung der Fassade wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.</p>
<p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an Architekt und Vorhabenträger weitergeleitet. Der Hinweis auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle erreicht die Adressaten somit auf direktem Weg. Einer Aufnahme im Bebauungsplan bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>

<p><u>Zentralplanung Unitymedia BW GmbH</u> Schreiben vom 25.05.2018 (Anlage 7.4)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Es besteht grundsätzliches Interesse, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Unitymedia bittet um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um eine bereits erschlossene Fläche. Unitymedia-Leitungen liegen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Es bestehen Hausanschlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten rückgebaut werden müssen. Die Stellungnahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Unitymedia wird am Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt.</p>
<p><u>SUB V / Umweltrecht und Gewerbeaufsicht</u> Schreiben vom 28.05.2018 (Anlage 7.5)</p> <p>Es wird angeregt, dass die im Endbericht vorgeschlagenen Maßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Auch ohne rechtliche Ausgleichspflicht erscheint es sinnvoll den Bauträger dahingehend zu beraten, dass im Bereich mehrgeschossiger Bebauung in die Fassade integrierte Mauerseglerkästen eingebaut werden. Eine Besiedlung ist durchaus möglich, da bei Artenschutzgutachten in der Weststadt an verschiedenen Gebäuden Mauerseglerkästen festgestellt worden sind. Etwaige Empfehlungen des Fachbeitrags zum speziellen Artenschutz sollten ebenfalls in die Beratung mit einbezogen werden.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Im Hinblick auf das Anbringen von Nisthilfen wurde seitens der Vorhabenträgerschaft bereits Zustimmung signalisiert. Anzahl und Art der Nisthilfen wird im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss geregelt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Schreiben vom 18.06.2018 (Anlage 7.6)</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Im Bereich der Söflinger Straße und Blücherstraße befinden sich TK-Linien und Schachtbauwerke der Telekom auf öffentlichem Grund, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen (Gehsteig-) Bereich. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze.</p> <p>Die Telekom bittet zwecks rechtzeitiger Koordination, über Baumaßnahme so früh wie möglich, mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden.</p>	<p>Die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausanschlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten rückgebaut werden müssen. Die Kosten werden von den Vorhabenträgern als Verursacher der Maßnahme getragen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>

<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis / Kreisgesundheit</u> Schreiben vom 18.06.2018 (Anlage 7.7)</p> <p>Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Der Neubau der Kita ist unter Beachtung hygienerechtlichen Bestimmungen zu planen, zu bauen, einzurichten und instand zu halten, so dass die Sicherheit und das Wohl der Kinder gewährleistet werden. Es werden dazu Hinweise übermittelt.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wird zur frühzeitigen Berücksichtigung an die Architekten und die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 7.8)</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme u.a. folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbe- reich von Lößführender Fließerde mit unbekann- ten Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deut- lich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Un- tergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene or- ganische Anteile können zu zusätzlichen bau- technischen Erschwernissen führen. Der Grund- wasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszu- schließen.</p> <p>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.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersu- chungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen und zwecks Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)</u> Schreiben vom 22.06.2018 (Anlage 7.9)</p> <p>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.</p> <p>Es ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege</u> Schreiben vom 22.06.2018 (Anlage 7.10)</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Elisabeth (Söflinger Straße 75). Zwar genügt sie gerade nicht mehr den strengen Kriterien, die das Baden-Württembergische Denkmalschutzgesetz für Kulturdenkmale fordert, doch handelt es sich trotzdem um einen erhaltenswerten Bau. Aus diesem Grund wird es ausdrücklich begrüßt, dass die Kirche trotz der Überplanung des umgebenden Areals erhalten bleibt.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Es wird um die Übernahme des folgenden Hinweises gebeten:</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Denkmalpflege unter 3.6. der textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p>

<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)</u> Schreiben vom 27.06.2018 (Anlage 7.11)</p> <p>Im Grundsatz bestehen keine Einwände.</p> <p>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. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Die SWU bittet um frühestmögliche Einbindung und Information.</p> <p>Die öffentliche Beleuchtung auf dem Grundstück, entlang der Söflinger Straße, muss an die geplanten Baumstandorte angepasst werden. Des Weiteren sind am Haus Blücherstraße 5, Söflinger Straße 75 und Elisabethenstraße 37 Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung (z.B. Anker der Seilleuchten) angebracht. Falls es für die Baumaßnahme notwendig ist, Teile der öffentlichen Straßenbeleuchtung abzubauen bzw. diese beeinträchtigt werden, bittet die SWU 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. Der Fassadenbauer sollte frühzeitig die öffentliche Straßenbeleuchtung in seiner Planung berücksichtigen und z.B. entsprechende Fassadenanker einplanen und mit der SWU abstimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die SWU wird frühestmöglich in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p> <p>Die Beleuchtung tangierende Veränderungen sind in diesem Bereich nicht geplant.</p> <p>Es erfolgen dazu Regelungen zur Abstimmung und Kostentragung durch die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss. Sollten bei den geplanten Baumaßnahmen teile der Straßenbeleuchtung abgebaut werden müssen, wird die SWU frühzeitig in die entsprechenden Planungen eingebunden.</p>
---	---

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße'

Von: [REDACTED]

Gesendet: Freitag, 1. Juni 2018 11:07

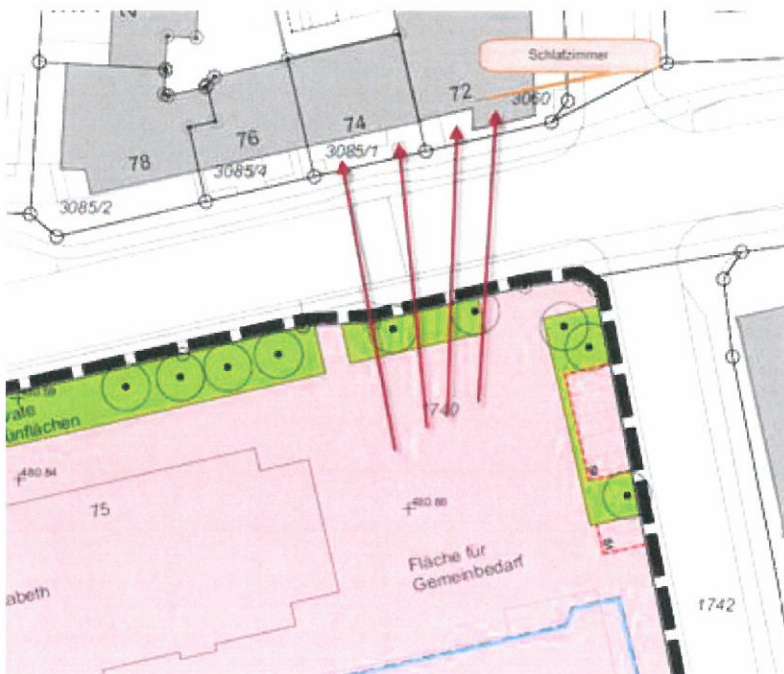
An: Info (Stadt Ulm)

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße'

Bitte zur Weiterleitung an
Stadt Ulm,
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht,
Münchner Str. 2,
89073 Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,
es freut mich, wenn Ulm schöner wird! Insbesondere, wenn die Aufwertungen direkt in meiner Nachbarschaft sind.

Doch bitte ich aus gegebenem Anlass darum, für den Kirchplatz zwischen dem künftigen Roncalli-Haus und der Elisabethen-Kirche eine nachhaltige Nachtruhe zwischen 22:00 und 6:00 Uhr.



Es ist schon jetzt so, dass immer wieder nach 22:00 Uhr Verhaltensstörer auf diesem Platz so laut sind, dass die Nachtruhe der Nachbarn auf der gegenüberliegenden Seite gestört ist.
Es wäre doch gut, wenn die Eigentümer dieses NICHT-ÖFFENTLICHEN Raumes durch diese Aktionen nicht zu sog. Zustandsstörern würden.

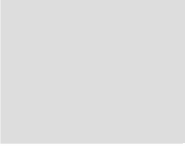
Definition lt. Wikipedia: Unterschieden wird zwischen Handlungsstörer und Zustandsstörer wie folgt:

- Handlungsstörer ist, wer die Einwirkung auf eine fremde Sache durch seine Handlung oder durch pflichtwidriges Unterlassen adäquat verursacht. Unmittelbarer Störer ist, wer durch eine eigenständige Handlung die Beeinträchtigung bewirkt. Wer die Beeinträchtigung durch die Handlung eines Dritten verursachen lässt, ist mittelbarer Störer.
- Zustandsstörer ist der Eigentümer, Besitzer oder Verfügungsbefugte einer Sache, von der eine Beeinträchtigung ausgeht, die sich wenigstens mittelbar auf seinen Willen zurückführen lässt.

Demnach ist davon auszugehen, dass die Kirchengemeinde als Zustandsstörer gewertet werden müsste, wenn sie zulässt, dass von ihrem Grundstück aus die Nachtruhe der Nachbarn gestört wird.

Ich bitte darum, dies bei der Bewilligung der Baugenehmigung einfließen zu lassen. Zumindest sollte die Eigentümerin wissen, dass sie entgegen ihrer eigentlichen, Harmonie-stiftenden Haltung durch ein mögliches Zustand-Störer-Sein unfriedlich auftritt.

Vielen Dank und freundliche Grüße



Virenfrei. www.avg.com



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Mai 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	TR				

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/RME

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
22.05.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße – Elisabethenstraße – Blücherstraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söflinger Straße – Elisabethenstraße – Blücherstraße“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Die bestehenden Gebäude sind an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut und eventuell Fernwärmeleitungen gesichert werden müssen.

Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls wieder an das Fernwärmenetz der FUG 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.

M. Reiser

T. Nagel

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 23. Mai 2018 08:19
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Söflinger Str. - Elisabethenstraße - Blücherstraße
Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Aus unserer Sicht decken nur zwei Stellplätze für die Kindertagesstätte nicht den tatsächlichen Bedarf ab, der in der täglichen Nutzung einer solchen Einrichtung entsteht. Elten, die ihre Kinder leider häufig mit dem Pkw bringen oder holen, stellen ihre Fahrzeuge dann ordnungswidrig ab. Solche Problemstellungen vor Kindergärten/-tagesstätten und Schulen sind immer wieder Thema von Ortsterminen im Rahmen von Verkehrsschauen. Wir regen daher zu prüfen an, ob weitere Stellplätze generiert werden können (die ggf. mit einer Parscheibenregelung mit 30 min Höchstparkdauer belegt werden könnten) oder Flächen für eine Bringzone, auf denen nur das Ein-/Aussteigen erlaubt wird.

In Frage zu stellen ist auch, ob die geplante Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen dem heute üblichen tatsächlichen Aufkommen an Bewohnerfahrzeugen gerecht wird. Ebenso dürfte bei kirchlichen Veranstaltungen die Zahl der oberirdisch vorgesehenen Stellplätze insgesamt bei Weitem nicht den tatsächlichen Bedarf abbilden. Auch dafür erscheint die Prüfung ratsam, ob weitere Stellflächen generiert werden können.

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

* Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.

* Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

* Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-/Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch

abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigegefügt 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 <<http://www.polizei-ulm.de/>>

E-Mail Dienstweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de <<mailto: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 <<mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de>>
(keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 22.05.2018

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Bebauungsplan Ulm Söflinger-Elisabethen-Blücherstraße

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

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

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

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

u.ä.) zu vermeiden.

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

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I
Herr Heinrich Kastler
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 307618

Datum
25.05.2018

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße'

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

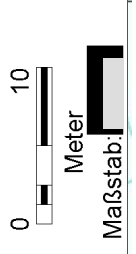
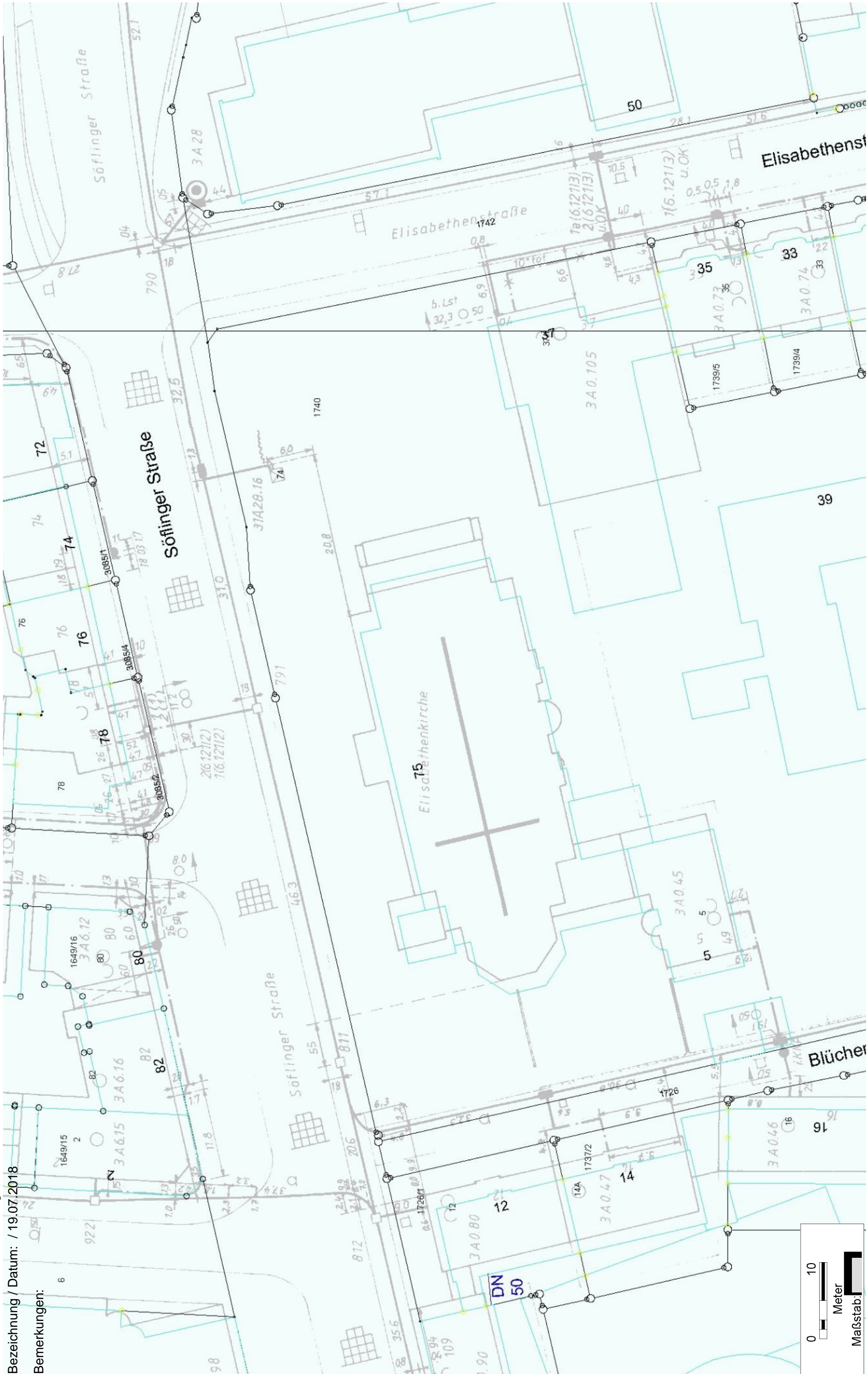
Geschäftsführung: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Bitte beachten Sie auch die digitale Grundkarte auf Seite 2.

Bezeichnung / Datum: / 19.07.2018

Bemerkungen:

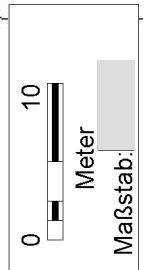


ACHTUNG: HAUSANSCHLÜSSE MÜSSEN IN DER DIGITALEN GRUNDKARTE NICHT LAGERICHTIG SEIN.

BEACHTEN SIE HIER DIE RASTERKARTE.

Bezeichnung / Datum: 19.07.2018

Bemerkungen:



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadsplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 01. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

SUB V-175/18

28.05.2018
Nst. 6048

SUB I

Bebauungsplan „Söflinger Straße – Elisabethenstraße - Blücherstraße“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

Für den noch abzuschließenden Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz (Schwerpunkt Vögel und Fledermäuse) ergeben sich keine Anmerkungen, die über die bisherigen Ausführungen im Erläuterungsbericht hinausgehen.

Es wird allerdings angeregt, dass die im Endbericht vorgeschlagenen Maßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auch ohne rechtliche Ausgleichspflicht erscheint es uns sinnvoll den Bauträger dahingehend zu beraten, dass im Bereich mehrgeschossiger Bebauung in die Fassade integrierte Mauerseglerkästen eingebaut werden.

Eine Besiedlung ist durchaus möglich, da bei Artenschutzgutachten in der Weststadt an verschiedenen Gebäuden Mauerseglerbrutstätten festgestellt worden sind.

Etwaige Empfehlungen des Fachbeitrags zum speziellen Artenschutz sollten ebenfalls in die Beratung mit einbezogen werden.

I. A.

Simon

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB

z. Hd. Herrn Kastler

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 21. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

*Kopie an
SUB III***REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 15.05.2018**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721**DATUM** 18.06.2018**BETRIFFT** SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

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

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

Gegen die Planung haben wir keine Einwände.

Im Bereich der Söflingerstraße und Blücherstraße befinden sich TK-Linien und Schachtbauwerke der Telekom auf öffentlichem Grund, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen (siehe beiliegender Lageplan). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen (Gehsteig-)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 Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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

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

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:

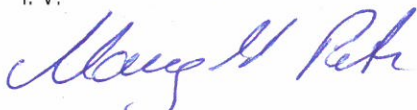
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

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.



Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm	AsB	31
Bemerkung:		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PT122
		Datum	18.06.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	
		Blatt	1



Eing. 20. Juni 2018

HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Susanne Dreher
Gesundheit
Zimmer 2G-07
Telefon 0731 185-1703
Telefax 0731 185-1738
E-Mail:
susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

18. Juni 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße-Elisabethenstraße-Blücherstraße“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Der Neubau der Kita ist unter Beachtung der hygienerechtlichen Bestimmungen so zu planen, zu bauen, einzurichten und instand zu halten, dass die Sicherheit und das Wohl der Kinder gewährleistet werden. Die hygienerechtlichen Bestimmungen und fachliche Empfehlungen/Standards sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten (zum Beispiel die Vorgaben des Infektionsschutzgesetzes und des Hygieneleitfaden für die Kindertagesbetreuung).

Hinweise:

- Es sind nur Baustoffe zu verwenden von denen gesundheitsschädliche Emissionen nicht zu erwarten sind.
- Für den Kindergarten ist ein Hygieneplan zu erstellen und anzuwenden.
- Grundsätzlich sollten Wände, Fußböden, Arbeitsflächen und Einrichtung leicht zu reinigen (abwaschbar) und ggf. desinfizierbar sein.
- Die Kinder- und Personal-Garderobe ist räumlich zu trennen und muss außerhalb des Fluchtweges und der Gruppenräume liegen. Für Kleiderhaken ist ein großer Mindestabstand und für jedes Kind ist ein separates Ablagefach vorzusehen.
- Für Kinder und Personal sind in angemessenen Umfang getrennte Sanitärräume vorzusehen. In der Regel sind je ein Waschbecken für 2-6 Kinder und ein kindgerechtes WC für je 6-10 Kinder ausreichend. Die Toiletten- und Waschräume für Kinder sind entwicklungs- und bedürfnisgerecht auszustatten (altersentsprechende Größen/ Höhen).
- An sämtlichen Waschbecken sind hygienisch einwandfreien Handwasch- und Handtrocknungsvorrichtungen vorzusehen.
- Der Wickeltisch mit Aufstiegshilfe sollte in einem Sanitärbereich untergebracht und mit einer wisch- und desinfektionsmittelfesten Wickeloberfläche ausgestattet sein. Neben dem Wickelbereich ist ein Handwaschbecken mit wandständig montiertem Händedesinfektionsmittelspender, Flüssigseifen- und Einweghandtuchspender vorzusehen. Idealerweise sollte dort auch eine Duschtasse für „Notfälle“ mit ausziehbarer Armatur zum Abbrausen eingebaut werden. Pflege- und Hygieneartikel müssen in entsprechender Höhe zugriffssicher vor Kinderhänden gelagert werden. Zur Entsorgung von Windeln ist ein geruchsdichter Abfalleimer mit Plastikbeutel und Deckel (handbedienungsfrei) bereit zu stellen. Ersatzkleidungsstücke für die Kinder sind personenbezogen im Wickelbereich in geeignetem Stauraum zu lagern.

- Wird regelmäßig Mittagsschlaf angeboten, ist aus hygienischer Sicht die Bettwäsche personengebunden zu verwenden. Alle Betten sollen abwaschbar und desinfizierbar sein. Werden Matratzen zwischengelagert, sind diese ohne gegenseitiges Berühren aufzubewahren. Für die personenbezogenen Bettwäsche, Schlafbekleidung, Kuscheltiere, Schnuller sind geeignete Lagermöglichkeiten vorzusehen.
- Außerdem sollten Fliegengitter an Fenstern vor Schlaf- und Ruheräumen, Küche (Zubereitung) und Lebensmittellagern angebracht werden.
- Im abschließbaren Putzmittelraum ist ein Ausgussbecken zu integrieren. Empfehlenswert ist ein zusätzliches Handwaschbecken mit Seifenspender und Einmalhandtüchern.
- Für den Putzmittel- und Wäscheraum sind organisatorische Abläufe für den Transport und die Lagerung ungewaschener von gewaschener Wäsche (Trennung Rein/Unrein) zu berücksichtigen. Zum Waschen und Trocknen von Wäsche (z. B. Geschirrtücher, Wischmopps, Bettwäsche) sind Stellflächen und Verkehrswege einzuplanen. Es sind Flächen für Putzmittelwagen, Waschmaschine und Trockner (bzw. Wäscheständer) vorzusehen. Kreuzkontamination müssen verhindert werden. Auf eine ausreichende Be- und Entlüftung ist zu achten (Feuchtraum, Schimmelbildung vorbeugen).
- Das in dem Kindergarten verwendete Warm- und Kaltwasser für den menschlichen Gebrauch (Trinken, Waschen, Baden) muss generell der Trinkwasserverordnung entsprechen. Die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 sind zu beachten. Stagnationswasser ist planerisch zu vermeiden. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung sind an zentralen Stellen im Warm- und Kaltwassersystem abflammbare Probenahmehähne vorzusehen, um bei Bedarf Wasserproben entnehmen zu können.
- Beim Einbau von Duschen ist zur Vermeidung eines Legionellen-Infektionsrisikos das Warmwassersystem entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 551 zu betreiben und regelmäßig auf Legionellen zu untersuchen.
- In Duschen sollten die Duschköpfe so beschaffen sein, dass eine Verkeimung z.B. durch *Pseudomonas aeruginosa* oder Legionellen verhindert werden kann. Sie sollten für Reinigungs- und Desinfektionszwecke leicht zu demontieren sein. Grundsätzlich sollten Schlauch- und Duschkopfsysteme bevorzugt werden, die eine selbstständige Entleerung nach Benutzungsende sicherstellen.
- Alle Beschäftigten, die Speisen zubereiten und ausgeben, müssen die Inhalte der §§ 42 und 43 des Infektionsschutzgesetzes kennen und erfüllen. Eine Bescheinigung des Gesundheitsamtes nach § 43 ist dann vorzuweisen.
- Personen, die in Gemeinschaftseinrichtungen gemäß §33 IfSG Tätigkeiten ausüben sind nach §35 von ihrem Arbeitgeber über die gesundheitlichen Anforderungen und Mitwirkungsverpflichtungen zu belehren. Auf einen ausreichenden Impfschutz gemäß der Empfehlungen der STIKO ist zu achten.

Mit freundlichen Grüßen


Susanne Dreher

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., 19.06.18
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 18-04611

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße", Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm - Südwest)

Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 14.05.2018

Anhörungsfrist 22.06.2018

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 Lößführender Fließerde mit einer unbekanntem Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die 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

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.

Valentina Marker

SUB I – Herr Kastler

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Söflinger Straße – Elisabethenstraße - Blücherstraße“

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.

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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS) [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 18. Juli 2018 16:51
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Thiem, Wolfgang (RPS); Schmid, Dr. Doris (RPS)
Betreff: AW: Ulm, BPL (VEB) Söflinger Straße-Elisabethenstraße-Blücherstraße, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

von Seiten der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Wir bitten um Übernahme folgenden Hinweises:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz
Landesamt für Denkmalpflege im
Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung
Stellvertretender Referatsleiter
Fachbereichsleitung Mittelalter- und Neuzeitarchäologie
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142
Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Von: Thiem, Wolfgang (RPS)
Gesendet: Freitag, 22. Juni 2018 15:31
An: h.kastler@ulm.de
Cc: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Betreff: Ulm, BPL (VEB) Söflinger Straße-Elisabethenstraße-Blücherstraße, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Elisabeth (Söflinger Straße 75). Zwar genügt sie gerade nicht mehr den strengen Kriterien, die das Baden-Württembergischen Denkmalschutzgesetz für Kulturdenkmale fordert, doch handelt es sich trotzdem um einen erhaltenswerten Bau. Aus diesem Grund wird es ausdrücklich begrüßt, dass die Kirche trotz der Überplanung des umgebenden Areals erhalten bleibt.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Seitens der archäologischen Denkmalpflege werden Anregungen oder/und Bedenken – sofern sie bestehen – durch Herrn Dr. Scheschkewitz separat nachgereicht.

Wir bitten diesbezüglich um Fristverlängerung

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 03. Juli 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm
Netze GmbH**

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

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

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
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

27.06.2018

Kopie an SUB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße", 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 "Söflinger Straße – Elisabethenstraße – Blücherstraße", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

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.

Die öffentliche Beleuchtung auf dem Grundstück, entlang der Söflinger Straße, muss an die geplanten Baumstandorte angepasst werden.

Des Weiteren sind am Haus Blücherstraße 5, Söflinger Straße 75 und Elisabethenstraße 37 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.

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

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

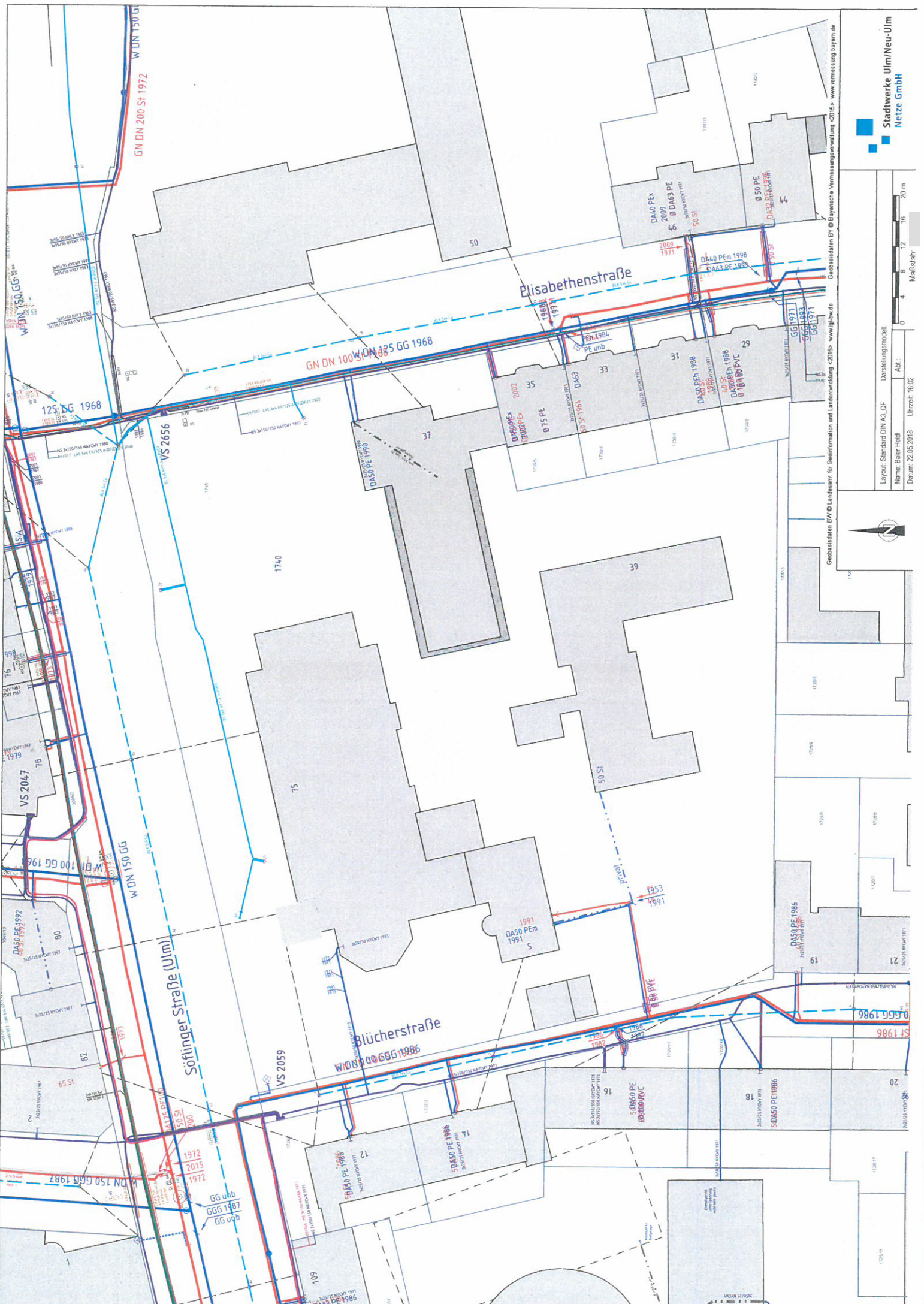
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa 
Hans-Peter Peschl

i. A. 
Wolfgang Daubner

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söflinger Straße - Elisabethenstraße - Blücherstraße“

Bericht über die Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

13. Juni 2018 im Roncalli-Haus, Elisabethenstraße 37, Ulm

Rund 50 Bürgerinnen und Bürgern sowie Stadträtinnen und Stadträte wurden von Herrn Kalupa, Leiter der Abteilung Städtebau und Baurecht – Innenstadt begrüßt und über den Bebauungsplan und das Verfahren informiert. Danach stellte Herr Lange von Ackermann und Raff Architekten, Stuttgart die Vorhabenpläne vor.

Es schloß sich eine Frage- und Diskussionsrunde an. Nachfolgend werden die Themen aufgelistet.

Blücher Straße / Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnbebauung

- Es wird kritisch angemerkt, dass im Bereich der Blücherstraße in unmittelbarer Nähe 2 neue Tiefgaragenzufahrten entstehen (Projekt Flüwo im Süd-Westen und aktuelles Neubauvorhaben) und befürchtet, dass sich eine Verkehrszunahme negativ auswirkt. Generell wird angemerkt, dass im Gebiet ein sehr hoher Parkdruck besteht.

AW: Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Wohnbebauung erfolgt über die Gneisenaustraße / Blücherstraße. Die Straßen können den Verkehr aufnehmen. Eine Zufahrt von der Söflinger Straße ist aufgrund der geringen Straßenbreite nicht umzusetzen, eine Durchbindung von der Gneisenaustraße zur Söflinger Straße nicht geplant.

- Es wird gefragt, ob die 4 bestehenden öffentlichen Stellplätze wegfallen.

AW: Diese bleiben bestehen. In der Blücherstraße bleibt der verkehrsberuhigte Bereich.

- Als absolut unzureichend wird die Anzahl von 2 Stellplätzen für den Kindergarten zu den Abhol- und Bringzeiten gesehen.

Neubau - Kindertagesstätte

- Das Thema Brandschutz-Sicherheit wurde sehr lange diskutiert. Es wurden große Befürchtungen geäußert, dass im Brandfall die Rettung für den Kindergarten nicht ausreicht. Zudem wurde kritisiert, dass im Gegensatz zur heutigen Bebauung kein direkter Zugang für die Kinder zum Garten besteht. Es wurde angeregt, die Nutzungen in den Geschossen zu tauschen und die Gemeindennutzung nach oben zu legen.

AW: Herr Lange bekräftigt, dass die Planungen sehr eng im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt und im städtischen Bereich Kindertagesstätten nicht nur in Erdgeschossen angesiedelt sind. Der Gemeindesaal ist zentral im Erdgeschoss zu einem kleinen Quartiersplatz als Mittelpunkt ausgerichtet. Auch hier besteht das Thema bzgl. notwendiger Rettungswege. Das Gemeindehaus wird barrierefrei erstellt. Die Kindertagesstätte erstreckt sich über 2 Geschosse. Die Terrassen bilden für die Gruppen einzelne Freiräume. Zudem gibt es über eine großzügige Treppe einen Zugang zum Garten.

- Es wird nachgefragt, warum der Kindergarten nicht bestehen bleiben kann.

AW: Herr Schöllhorn vom Kirchengemeinderat legt dar, dass der Kindergarten bereits aufgrund funktioneller Mängel abgemeldet werden sollte. Mit finanzieller Unterstützung von der Stadt wurden dringende notwendige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. In den Folgejahren steht weiterer Sanierungsbedarf an, der wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher hat sich die

Kirchengemeinde für eine tragfähige Lösung für die Zukunft entschieden. Die Veräußerung einer Teilfläche zu Wohnbauzwecken ermöglicht eine Finanzierung für den Neubau des Gemeindehauses mit der integrierten Kindertagesstätte.

Wohnungsneubau

- Es wird geäußert, dass insbesondere die Bewohner der westlichen Bebauung der Blücherstraße anstatt in den grünen Pfarrgarten nun direkt auf eine Bebauung blicken.
Es wird hinterfragt, ob überlegt wurde, die Gebäude Gemeindehaus und Wohnungsbau zu tauschen und kritisiert, dass bereits zum Architektenwettbewerb die Lage der Nutzungen festgelegt wurde.

AW: Die Lage der Nutzungen ist sinnvoll und stimmig. Die Gemeindennutzungen sind direkt dem Kirchplatz angegliedert.

- Es wird geäußert, dass die Bebauung höher als die bestehende Bebauung in der Blücherstraße wird.

AW: Die Neubebauung ist mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant und fügt sich damit absolut in der Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

Freiraumgestaltung/ Naturschutz

- Es wird bzgl. des Artenschutzes nachgefragt.
- AW: Im Bereich des Pfarrgartens und des Kindergartens müssen Bäume gerodet werden. Aufgrund der Baumaßnahmen sind diese nicht erhaltbar. Ein naturschutzfachliches Gutachten ist beauftragt und wird zur Auslegung vorliegen. Als Ausgleich werden neue Bäume gepflanzt.

Kirchplatz

- Auf häufige Ruhestörung in der Nachbarschaft z.B. durch spätabendliches Fußballspiel auf dem Platz wird hingewiesen und die Kirchengemeinde gebeten, sich dem Thema anzunehmen.

AW: Eine nicht adäquate Nutzung kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

Bauzeit / Baustellenmanagement

- Es wird befürchtet, dass der bestehende Parkdruck während der Bauzeit stark zunimmt und dringend gebeten, dass eine bürgerfreundliche Handhabung hinsichtlich des Anwohnerparkens während der Bauphase erfolgt.

- Wegen der Bauzeit wurde nachgefragt.

AW: Herr Kallfass vom Siedlungswerk, Stuttgart erörtert, dass die derzeitige Zeitplanung vorsieht, dass nach dem Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren sowie dem Abbruch ab Ende 2019 mit dem Neubau begonnen und mit ca. 1,5 - 2 Jahren gerechnet werden muss.