



## Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7"

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

Stellungnahmen ohne Einwendungen bzw. keine Stellungnahme zur Planung haben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- Feuerwehr Ulm mit Schreiben vom 24.05.2018
- Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 07.06.2018
- Nachbarschaftsverband Ulm mit Schreiben vom 18.06.2018
- Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 21 Raumordnung mit Schreiben vom 29.06.2018 und 14.08.2018
- SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von insgesamt 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

<b>Stellungnahmen Behörden / TÖB</b>	<b>Stellungnahmen der Verwaltung</b>
<p><b><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG),</u></b>  <b>mit Schreiben vom 22.05.2018 (Anlage 5.1)</b></p> <p>„Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Das bestehende Gebäude ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss. Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Aktuell laufen die Umlegungsarbeiten der FUG für die geplante Neubebauung (siehe beiliegender Plan). Die Lage der bestehenden Leitungen ist aus dem beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird in Hinblick auf den Rückbau der bestehenden Leitungen sowie die Möglichkeit zum Anschluss des geplanten Gebäudes an das Fernwärmenetz zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an den Projektentwickler weitergeleitet. Dieser befindet sich bereits in enger Anstimmung mit der FUG.</p> <p>Die Information wird an den Projektentwickler zur Kenntnis weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm,</u></b>  <b>mit Email vom 22.05.2018 (Anlage 5.2)</b></p> <p>„Da das geplante Objekt in direktem Zusammenhang mit dem bereits in der Bauphase stehenden Vorhaben „Sedelhöfe“ zu sehen ist, beziehen wir uns auf die dazu aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht abgegebenen Stellungnahmen. Eine erneute Stellungnahme erfolgt deswegen nicht.“</p>	<p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Vorhaben Bahnhofplatz 7 trotz der bauplanmäßigen Überschneidungen ein von den Sedelhöfen unabhängiges Projekt ist. Die Hinweise aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht, die der Einwender zum Projekt Sedelhöfe vorgelegt hat, werden daher an den Träger des Vorhabens Bahnhofplatz 7 zur Kenntnis weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Zentralplanung Unitymedia BW GmbH,</u></b>  <b>mit Schreiben vom 28.05.2018 (Anlage 5.3)</b></p> <p>„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 die Bürger zu leisten.</p>	<p>Im vorliegenden Falle handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet sondern um ein längst erschlossenes Innenstadtquartier. Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße und der Friedrich-Ebert-Straße und sind aufgrund der Lage im öffentlichen Straßenverkehrsraum prinzipiell zugänglich. Eine Sicherung der Trassen etwa mittels Leitungsrechten ist damit hinfällig. Innerhalb der Bauflächen befinden sich lediglich Hausanschlüsse, die vor Beginn der Abrissarbeiten in Abstimmung mit der Unitymedia BW rückgebaut werden müssen. Die Stellungnahme</p>

<p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.“</p>	<p>wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die Unitymedia BW wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u></b> <b>mit Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 5.4)</b></p> <p>„Östlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Umlegungen sind wirtschaftlich und technisch nicht möglich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Zur Versorgung des Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der künftig zu erwartenden Bauplätze/Wohneinheiten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</li><li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</li><li>- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vor-</li></ul>	<p>Die TK-Linien liegen im öffentlichen Verkehrsbereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Bahnhofstraße und sind somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Der große Kanal der Telekom im östl. Bereich der Friedrich-Ebert-Straße wurde bereits über Suchschlitze geortet und in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Falle handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet sondern um ein längst erschlossenes Innenstadtquartier. Die Hinweise der Telekom treffen daher nur bedingt auf das Bauvorhaben zu.</p> <p>Es gelten die üblichen Rechtsvorschriften und vertraglichen Grundlagen.</p> <p>(Trifft im vorliegenden Falle nicht zu)</p> <p>Die Projektsteuerung des Projektentwicklers befindet sich bereits in Abstimmung mit allen</p>

<p>genommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsnetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li><li>- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauzeitenplan aufstellt,</li><li>- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und</li><li>- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden.</li></ul> <p>Wir bitten Sie, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen rechtzeitig koordinieren können. (...)</p> <p>Wir bitte Sie, der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft zu erheben.“</p>	<p>Leitungsträgern.</p> <p>Weitere Eingriffe in die Lage der Verkehrswege im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Abschluss des Bauvorhabens stehen nicht an. Ungeachtet dessen ist der Gemeinderat der Stadt Ulm weiterhin frei in seiner Entscheidung über Veränderungen des öffentlichen Raums. Die Projektsteuerung der Vorhabenträgerin wird die Telekom weiterhin in die Leitungscoordination einbeziehen und entsprechende Unterlagen zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p>
<p><b><u>LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit,</u></b> <b>mit Schreiben vom 19.06.2018 (Anlage 5.5)</b></p> <p>„Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass die geplanten baulichen Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden und das Gesundheitsamt an konkreten Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz beteiligt wird.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Übrigen nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Bauliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Das Gesundheitsamt wird im Falle einer Nutzung mit infektionshygienischer Relevanz im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u></b> <b>mit Schreiben vom 21.06.2018 (Anlage 5.6)</b></p> <p><u>„Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p>

<p>Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss-führender Fließerde. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung, 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.</p> <p>(...)“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p>
<p><b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU), mit Schreiben vom 27.06.2018 (Anlage 5.7)</b></p> <p>„Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p>	

<p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH möglich. Für die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Projektentwickler weitergeleitet.</p> <p>Die SWU ist bereits in die koordinierte Leitungsplanung eingebunden und wird frühzeitig über die weiteren Planungsschritte informiert.</p>
<p><b><u>Handwerkskammer Ulm (HWK),</u></b> <b>mit Schreiben vom 27.06.2018 (Anlage 5.8)</b></p> <p>„Wir begrüßen es, dass durch den Neubau am Bahnhofplatz 7 der Eingangsbereich der Stadt in Verbindung mit den Sedelhöfen weiter aufgewertet wird. Das Projekt stellt eine Ergänzung der Sedelhöfe dar und verbessert die Verbindung zur Bahnhofstraße.</p> <p>Das geplante Hotel und die geplante Gastronomie werten die Bedeutung des Standorts auf. Ebenso ist Gewerbe/Handel im Erdgeschoss wichtig, um den Übergang zwischen Bahnhofstraße und Sedelhöfen nicht zu unterbrechen. Zurzeit sind 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG geplant. Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form ermöglicht Einzelhandel auf den Ebenen UG, EG und 1. OG. Damit ist ein späterer Ausbau auf 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Es sollte deshalb die jetzt geplante Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> fixiert werden. Das neue Haus Bahnhofplatz 7 wird sich zwar von den anderen Gebäuden der Sedelhöfe unterscheiden, sich aber eher in die Sedelhöfe als in die neue Bahnhofstraße einfügen. Zudem liegt das Projekt in den Händen des gleichen Investors. Daher muss die neue Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> in die maximale Verkaufsfläche der Sedelhöfe von 18.000 m<sup>2</sup> einbezogen werden. Diese Fläche wurde vom Regierungspräsidium Tübingen als verträglich eingestuft. Dies nicht nur im Hinblick auf die Innenstadt, sondern vor allem im Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung der umliegenden Klein- und Mittelzentren – Beeinträchtigungsverbot.</p>	<p>Die Projekte „Sedelhöfe“ und „Bahnhofplatz 7“ sind zwei voneinander getrennte Vorhaben. Es ist zwar richtig, dass hinter beiden Objekten die gleiche Projektentwicklerin, die DC Developments GmbH aus Hamburg, steht und infolge der zeitlichen und räumlichen Nähe der Projekte auch bauleistungsrechtliche Überlappungen stattfinden. Die Genese der beiden Vorhaben ist aber vollkommen unabhängig verlaufen, was sich sowohl liegenschaftlich und formalrechtlich als auch baulich in den Projekten manifestiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die beiden Projekte befinden sich auf getrennten Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern. Das Projekt Sedelhöfe wurde von der DC Developments bereits an einen Anleger verkauft, wogegen sich das Projektgrundstück Bahnhofplatz 7 im Eigentum einer davon unabhängigen Projektgesellschaft befindet.</li><li>- Für die Projekte Sedelhöfe und Bahnhofplatz 7 wurden/werden getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt und getrennte städtebauliche Verträge geschlossen.</li><li>- Die Projekte werden von unterschiedlichen Planungsteams entworfen, getrennt voneinander geplant und ausgeschrie-</li></ul>

<p>Die jetzt in den Sedelhöfen geplante Treppe (U1/EG) liegt in etwa an der Stelle der ursprünglich von MAB geplanten Treppe und Rolltreppe. Verbesserungsvorschläge wurden damals mit dem Argument abgelehnt, dass man keinen Zugriff auf</p>	<p>ben.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die beiden Projekte treffen an einer geschlossenen Brandwand aufeinander. Eine spätere Öffnung der Brandwand und ein Übergreifen der Einzelhandelsflächen von den Sedelhöfen auf das Haus Bahnhofplatz 7 ist schon deshalb nicht möglich, da die Geschosshöhen unterschiedlich und nicht aufeinander abgestimmt sind. Zudem befinden sich beidseits dieser Schnittstelle Treppenhäuser, die ein Zusammenführen von Handelsflächen über die Grundstücksgrenze hinweg zusätzlich verhindern.</li></ul> <p>Der Gebäudeentwurf sieht im 1. Obergeschoss Hotelzimmer und im Untergeschoss v.a. die Haustechnik vor. Geschosshöhen, Erschließung und Grundrissorganisation sind allein auf diese Nutzungen ausgerichtet. Eine Umnutzung in Handelsflächen auf diesen Geschossen wäre nur mit erheblichem Eingriff in die Struktur des Gebäudes zu bewerkstelligen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandel in diesen Geschossen ist nicht etwa einer konkreten planerischen Absicht für das Grundstück sondern dem gängigen Vorgehen in zentralen Einkaufslagen geschuldet.</p> <p>Das Projekt Bahnhofplatz 7 ersetzt ein bestehendes Handels- und Geschäftshaus an gleicher Stelle. Dies ist ein regelmäßiger Vorgang im Zuge der Stadterneuerung und bedarf angesichts der integrierten Lage und der geringen Größe der Handelsflächen keiner raumordnerischen Überprüfung. Eine Vereinigung des Projekts Bahnhofplatz 7 mit den Sedelhöfen ist weder beabsichtigt noch unter den baulichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten realistisch. Es gibt daher keine Veranlassung, die Handelsflächen des Projekts Bahnhofplatz bzw. deren Besatz auf die vereinbarten Obergrenzen für die Handelsflächen der Sedelhöfe anzurechnen. Ein grundsätzlich unabhängiges Bauvorhaben im Projektumfeld kann nicht dem Projekt Sedelhöfe zur Last gelegt werden.</p> <p>Sowohl die geplante Fahrtreppe als auch die statische Treppe auf den Albert-Einstein-Platz befinden sich, aus der Bahnhofspassage von Westen kommend, in direkter Laufrichtung der Passanten. Die Antritte der beiden Trep-</p>
--	--

das Grundstück Bahnhofplatz 7 habe. Gerade jetzt ergibt sich die Möglichkeit einer Kombination aus statischer Treppe und einer einfachen Rolltreppe für den doch beträchtlichen Höhenunterschied von 6 Metern. Dadurch würde sicherlich die Akzeptanz der Unterführung steigen und die Wegebeziehung insbesondere für Berufspendler stark vereinfacht. Für Passanten wie Pendler und Schüler ist eine funktionale, möglichst kurze Verbindung zu Zielen in der Innenstadt wichtig. Die jetzige Planung wird bei vielen Nutzern auf Irritation und Verärgerung stoßen. Die Ausgestaltung von Bahnofsunterführung und Weg in die Innenstadt darf sich nicht ausschließlich an kaufkräftigen Kunden des Handels (der Sedelhöfe) an diesem zentralen Bereich festmachen.

Der Investor plant einen einheitlichen Bodenbelag sowohl der Flächen in den Sedelhöfen wie auch am Bahnhofplatz 7. Hier wäre es sinnvoll, diesen Belag in der Bahnhofstraße bis zur Glöcklerstraße fortzuführen sowie die Beleuchtung dem Konzept der Sedelhöfe anzupassen. Ein gefälliges und einheitliches Erscheinungsbild am Tor zur City und

pen in der Passage liegen nebeneinander im Abstand von nur 8 m. Am Austritt auf den Albert-Einstein-Platz ist der Abstand zwischen den Treppenanlagen trotz des leichten Herausdrehens der Fahrtreppe immer noch unter 14 m. Es ist also mitnichten so, dass Passanten, die auf direktem Wege in die Innenstadt gelangen wollen, quasi auf die statische Treppe gezwungen bzw. Nutzer der Rolltreppe abseits der Bahnhofstraße in die Sedelhöfe gedrängt würden. Angesichts der geringen Entfernung zwischen den beiden Treppenanlagen bleibt den Passanten – unabhängig von Ihrer Zielrichtung – die Wahlfreiheit, ohne dass dadurch in der einen oder anderen Weise unzumutbare Umwege in Kauf zu nehmen wären. Eine zweite Rolltreppe auf dem Grundstück Bahnhofplatz 7, wie vom Einwender gefordert, läge bereits außerhalb des Korridors der Bahnhofspassage und könnte nur über eine Tasche in der südlichen Passagenwand erschlossen werden. Eine geradlinige Anbindung an die Passage ist nicht möglich. Die Attraktivität einer solchen seitlich angehängten Fahrtreppe ist vergleichsweise gering, deren Mehrwert deutlich eingeschränkt. Dem stehen sehr hohe Investitions- und Unterhaltskosten gegenüber.

Bei der Diskussion um den Treppenaufgang geht es neben den vorgenannten funktionalen Aspekten aber auch darum, inwieweit der Zugang zu einer öffentlichen Passage als solcher ausreichend präsent ist. Hier sind mit dem vorliegenden Entwurf deutliche Verbesserungen gegenüber der Ausgangsplanung der Sedelhöfe erreicht worden. Ausgehend vom Zwischenpodest öffnet sich der bislang geradlinige Treppenaufgang nun großzügig in Richtung der Bahnhofstraße. Diese architektonische Geste inszeniert den Zugang zur Passage; sie hat Signalwirkung auf Passanten in der Bahnhofstraße und erleichtert die Orientierung auf dem Weg zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof.

Die veränderte städtebauliche Situation infolge der Neuentwicklung des Grundstücks Bahnhofplatz 7 legt nahe, den Übergang des Albert-Einstein-Platzes in die Bahnhofstraße auch im Bodenbelag neu zu definieren. Hier eröffnen sich nun größere Freiheiten, den Platzbelag auf den neu entstehenden Stadt-



<p>Münsterplatz wertet auf.“</p>	<p>raum am Ende der Bahnhofstraße abzustimmen und einheitlich zu gestalten. Erste Planungsüberlegungen sehen dies so vor. Eine Festlegung für eine durchgängige Gestaltung bis zur Glöcklerstraße wäre nach Auffassung der Verwaltung allerdings verfrüht. Die Neugestaltung der Bahnhofstraße ist ein eigenständiges Projekt, welches angesichts der Bedeutung des Straßenzugs Bahnhofstraße-Hirschstraße einer Wettbewerbsentscheidung bedarf. Hierzu muss mit der gebotenen Sorgfalt ein eigenes Projekt vorbereitet und dessen Finanzierung im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt werden.</p>
<p><b><u>Industrie und Handelskammer Ulm (IHK),</u></b> <b>mit Schreiben vom 29.06.2018 (Anlage 5.9)</b></p> <p>„Wir begrüßen es, dass durch den Neubau des Bahnhofplatz 7 der Eingangsbereich der Stadt in Verbindung mit den Sedelhöfen weiter aufgewertet wird. Das Projekt stellt eine Ergänzung der Sedelhöfe dar und verbessert die Verbindung zur Bahnhofstraße. Das geplante Hotel und die geplante Gastronomie unterstreichen die Bedeutung des Standorts.</p> <p>1. Nutzung</p> <p>Wir möchten aus der Beschlussvorlage des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt GD 404/17 vom 14.11.2017 zitieren:</p> <p>„1. Kurzdarstellung: Auf der nördlich an das Grundstück Bahnhofplatz 7 angrenzenden Fläche errichtet die Fa. DC Development GmbH derzeit das Projekt Sedelhöfe. Ungeachtet der terminlichen Herausforderungen möchte die DC Development die Chance ergreifen, die Neubebauung des Grundstücks Bahnhofplatz 7 mit dem unmittelbar angrenzenden Haus 1 der Sedelhöfe zu vereinen und als eine bauliche Einheit mit übergreifenden Nutzungen zu entwickeln.“</p> <p>Um stärker als Quartier wahrgenommen zu werden, wurde Wert auf Unterschiede zwischen den einzelnen Häusern der Sedelhöfe gelegt. Auch das neue Haus Bahnhofplatz 7 wird sich von den anderen Gebäuden der Sedelhöfe unterscheiden, aber gleichwohl als Teil der Sedelhöfe wahrgenommen werden. Beide Projekte liegen in den Händen des gleichen Investors und bilden eine Einheit.</p> <p>Der Bplan in der vorliegenden Form ermöglicht</p>	<p>Zum Stand der Diskussion im November des vergangenen Jahres stand tatsächlich im Raume, dass das Haus 1 der Sedelhöfe mit dem Grundstück Bahnhofplatz 7 als bauliche Einheit mit übergreifenden Nutzungen entwickelt werden sollte. Der Investor hat dieses Konzept im Zuge der weiteren Planung aufgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein unabhängiges, in sich abgeschlossenes Bauobjekt.</p> <p>Die Projekte „Sedelhöfe“ und „Bahnhofplatz 7“ sind also zwei voneinander getrennte Vorhaben. Es ist zwar richtig, dass hinter beiden Objekten die gleiche Projektentwicklerin, die DC Developments GmbH aus Hamburg, steht und infolge der zeitlichen und räumlichen Nähe der Projekte auch bauleitende Überlappungen stattfinden. Die Genese der beiden Vorhaben ist aber vollkommen unabhängig verlaufen, was sich sowohl</p>

Einzelhandel auf den Ebenen UG, EG und 1.OG. Damit wäre ein späterer Ausbau auf 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Diese Verkaufsfläche ist in ihrer Auswirkung erheblich. Sie muss in die maximale Verkaufsfläche der Sedelhöfe von 18.000 m<sup>2</sup> einbezogen werden, die vom RP Tübingen als verträglich eingestuft wurde. Dies gilt in Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung von den umliegenden Klein- und Mittelzentren (Beeinträchtigungsverbot).  
Eine andere Lösung ist, die Verkaufsfläche im Bplan auf die zurzeit geplanten 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG zu beschränken. Deren Nutzung durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte wird begrüßt. Denn der Handelsbesatz ist als Bindeglied im Übergang zwischen Sedelhöfen und Bahntrasse wichtig.

liegenschaftlich und formalrechtlich als auch baulich in den Projekten manifestiert:

- Die beiden Projekte befinden sich auf getrennten Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern. Das Projekt Sedelhöfe wurde von der DC Developments bereits an einen Anleger verkauft, wogegen sich das Projektgrundstück Bahnhofplatz 7 im Eigentum einer davon unabhängigen Projektgesellschaft befindet.
- Für die Projekte Sedelhöfe und Bahnhofplatz 7 wurden/werden getrennte Bebauungsplanverfahren durchgeführt und getrennte städtebauliche Verträge geschlossen.
- Die Projekte werden von unterschiedlichen Planungsteams entworfen, getrennt voneinander geplant und ausgeschrieben.
- Die beiden Projekte treffen an einer geschlossenen Brandwand aufeinander. Eine spätere Öffnung der Brandwand und ein Übergreifen der Einzelhandelsflächen von den Sedelhöfen auf das Haus Bahnhofplatz 7 ist schon deshalb nicht möglich, da die Geschosshöhen unterschiedlich und nicht aufeinander abgestimmt sind. Zudem befinden sich beidseits dieser Schnittstelle Treppenhäuser, die ein Zusammenführen von Handelsflächen über die Grundstücksgrenze hinweg zusätzlich verhindern.

Der Gebäudeentwurf sieht im 1. Obergeschoss Hotelzimmer und im Untergeschoss v.a die Haustechnik vor. Geschosshöhen, Erschließung und Grundrissorganisation sind allein auf diese Nutzungen ausgerichtet. Eine Umnutzung in Handelsflächen auf diesen Geschossen wäre nur mit erheblichem Eingriff in die Struktur des Gebäudes zu bewerkstelligen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandel in diesen Geschossen ist nicht etwa einer konkreten planerischen Absicht für das Grundstück sondern dem gängigen Vorgehen in zentralen Einkaufslagen geschuldet.

Das Projekt Bahnhofplatz 7 ersetzt ein bestehendes Handels- und Geschäftshaus an gleicher Stelle. Dies ist ein regelmäßiger Vorgang im Zuge der Stadterneuerung und bedarf

2. Chancen, die sich aus dem Projekt ergeben  
2.1 Passantenströme

Für Passanten wie Pendler und Schüler ist eine funktionale, möglichst kurze Verbindung zu Zielen in der Innenstadt wichtig. Die jetzige Planung wird angesichts des zu überwindenden Höhenunterschieds von sechs Metern bei diesen Nutzern auf Irritation und Verärgerung stoßen.

Die in den Sedelhöfen geplante Treppe (U1/EG) liegt in etwa an der Stelle der ursprünglich von MAB geplanten Treppe und Rolltreppe. Verbesserungsvorschläge wurden damals mit dem Argument abgelehnt, dass man keinen Zugriff auf das Grundstück Bahnhofplatz 7 habe.

Handel, Ulmer City Marketing und IHK haben intensiv mit DC die Aufgänge und Rolltreppen diskutiert und schließlich der Rolltreppe in der geplanten Form zugestimmt. In den Diskussionen wurde eine Verbesserung am Standort der Treppe ebenfalls mit dem mangelnden Zugriff auf den Bahnhofplatz 7 abgelehnt. Die jetzt geplante Auffächerung auf einem Grundstücksteil des Bahnhofplatzes 7 ist keine ausreichende Verbesserung.

Aus unserer Sicht ergibt sich jetzt die Möglichkeit einer Kombination der statischen Treppe mit einer einfachen Rolltreppe aufwärts für den beträchtlichen Höhenunterschied von sechs Metern. Dadurch würde die Akzeptanz der Unterführung steigen und die Wegebeziehungen gerade für Berufspendler stark vereinfacht.

angesichts der integrierten Lage und der geringen Größe der Handelsflächen keiner raumordnerischen Überprüfung. Eine Vereinigung des Projekts Bahnhofplatz 7 mit den Sedelhöfen ist weder beabsichtigt noch unter den baulichen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten realistisch. Es gibt daher keine Veranlassung, die Handelsflächen des Projekts Bahnhofplatz bzw. deren Besatz auf die vereinbarten Obergrenzen für die Handelsflächen der Sedelhöfe anzurechnen. Ein grundsätzlich unabhängiges Bauvorhaben im Projektumfeld kann nicht dem Projekt Sedelhöfe zur Last gelegt werden.

Sowohl die geplante Fahrtreppe als auch die statische Treppe auf den Albert-Einstein-Platz befinden sich, aus der Bahnhofspassage von Westen kommend, in direkter Laufrichtung der Passanten. Die Antritte der beiden Treppen in der Passage liegen nebeneinander im Abstand von nur 8 m. Am Austritt auf den Albert-Einstein-Platz ist der Abstand zwischen den Treppenanlagen trotz des leichten Herausdrehens der Fahrtreppe immer noch unter 14 m. Es ist also mitnichten so, dass Passanten, die auf direktem Wege in die Innenstadt gelangen wollen, quasi auf die statische Treppe gezwungen bzw. Nutzer der Rolltreppe abseits der Bahnhofstraße in die Sedelhöfe gedrängt würden. Angesichts der geringen Entfernung zwischen den beiden Treppenanlagen bleibt den Passanten – unabhängig von Ihrer Zielrichtung – die Wahlfreiheit, ohne dass dadurch in der einen oder anderen Weise unzumutbare Umwege in Kauf zu nehmen wären. Eine zweite Rolltreppe auf dem Grundstück Bahnhofplatz 7, wie vom Einwender gefordert, läge bereits außerhalb des Korridors der Bahnhofspassage und könnte nur über eine Tasche in der südlichen Passagenwand erschlossen werden. Eine geradlinige Anbindung an die Passage ist nicht möglich. Die Attraktivität einer solchen seitlich angehängten Fahrtreppe ist vergleichsweise gering, deren Mehrwert deutlich eingeschränkt. Dem stehen sehr hohe Investitions- und Unterhaltskosten gegenüber.

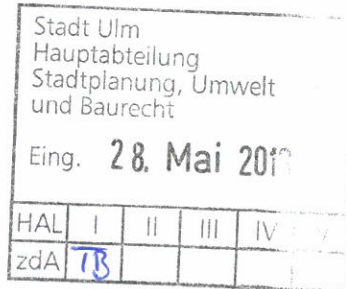
Bei der Diskussion um den Treppenaufgang geht es neben den vorgenannten funktiona-

<p>2.2 Übergang zur Bahnhofstrasse</p> <p>Nach Eröffnung der Sedelhöfe besteht dringender Handlungsbedarf in der Bahnhofstrasse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Der Belag ist schon heute in einem schlechten Zustand. Durch den Rückbau von MC Donalds und in der oberen Bahnhofstrasse entfernten „Baumscheiben“ wird ein Flickenteppich entstehen.</li><li>- Die Beleuchtung ist nicht mehr zeitgemäß und wird den Anforderungen an das Sicherheitsbedürfnis der Passanten außerhalb der Öffnungszeiten nicht mehr gerecht.</li></ul> <p>Das Erscheinungsbild der Bahnhofstrasse wird zu den Sedelhöfen stark abfallen. Anstelle dieses Stückwerks empfiehlt die IHK dringend eine sofortige Lösung, die Bodenbelag und Beleuchtung umfasst. Wie vom Investor zu erfahren war, ist ein einheitlicher Bodenbelag der Freiflächen in den Sedelhöfen und am Bahnhofplatz 7 geplant. Die IHK empfiehlt, diesen Belag in der Bahnhofstrasse bis zur Glöcklerstrasse fortzuführen und die Beleuchtung dem Konzept der Sedelhöfe anzupassen.</p> <p>3. Fazit</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einbeziehung der möglichen 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die Grenzen der 18.000 m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche laut</li></ul>	<p>len Aspekten aber auch darum, inwieweit der Zugang zu einer öffentlichen Passage als solcher ausreichend präsent ist. Hier sind mit dem vorliegenden Entwurf aus Sicht der Verwaltung sehr wohl deutliche Verbesserungen gegenüber der Ausgangsplanung der Sedelhöfe erreicht worden. Ausgehend vom Zwischenpodest öffnet sich der bislang geradlinige Treppenaufgang nun großzügig in Richtung der Bahnhofstraße. Diese architektonische Geste inszeniert den Zugang zur Passage; sie hat Signalwirkung auf Passanten in der Bahnhofstraße und erleichtert die Orientierung auf dem Weg zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof.</p> <p>Die Verwaltung teilt die Auffassung des Einwenders, dass die Bahnhofstraße zeitnah einer umfassenden Sanierung und Neugestaltung bedarf. Die Bahnhofstraße kann dabei allerdings nicht isoliert betrachtet werden; sie bildet gemeinsam mit der Hirschstraße einen durchgehenden Straßenzug, der als gestalterische Einheit zu entwickeln ist. Hierzu muss mit der gebotenen Sorgfalt ein eigenes Projekt vorbereitet und dessen Finanzierung im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt werden.</p> <p>Die veränderte städtebauliche Situation infolge der Neuentwicklung des Grundstücks Bahnhofplatz 7 legt nahe, den Übergang des Albert-Einstein-Platzes in die Bahnhofstraße auch im Bodenbelag neu zu definieren. Hier eröffnen sich nun größere Freiheiten, den Platzbelag auf den neu entstehenden Stadtraum am Ende der Bahnhofstraße abzustimmen und als eine Einheit zu gestalten. Erste Planungsüberlegungen sehen dies so vor. Eine Vorfestlegung für eine durchgängige Gestaltung vom Albert-Einstein-Platz bis zur Glöcklerstraße wäre aus den vorgenannten Gründen dagegen nicht angemessen. Im Zuge einer künftigen Neugestaltung der Bahnhofstraße könnten die Belagsgrenzen bei Bedarf ohne allzu großen Aufwand an die neue Situation angepasst werden.</p> <p>s.o.</p>
--	--

<p>raumordnerischer Entscheidung des RP Tübingen oder im Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 550 m<sup>2</sup> begrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Wegebeziehungen durch eine zusätzliche einfache Rolltreppe aufwärts im Bereich der in den Sedelhöfen geplanten Treppe (Grenze zu Bahnhofplatz 7).</li> <li>- Fortführung des Straßenbelags und des Beleuchtungskonzepts der Sedlhöfe bei der umgehend durchzuführenden Renovierung der Bahnhofstrasse.“</li> </ul>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm</u></b> <b>mit Schreiben vom 29.06.2018 (Anlage 5.10)</b></p> <p>„Abwasser und Gewässer:</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 Unterscheidung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Falle ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>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, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt angefordert werden.</p> <p>In Vorbereitung zu den Abbrucharbeiten wurde die bestehende Grundstücksentwässerung am Schacht 20 in der Bahnhofstraße bereits durch die EBU abgemauert. Die bestehenden Anschlussstützen sind für den geplanten Neubau wiederzuverwenden. Bei der Wiederinbetriebnahme bzw. Fertigstellung der Erschließung ist die EBU zu informieren und die Beseitigung der Abmauerung zu beauftragen.“</p>	<p>Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst keine Baumstandorte. Der Hinweis ist im vorliegenden Verfahren also unerheblich. Die Gestaltung der umliegenden Flächen wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren voran getrieben und rechtzeitig mit den Leitungsträgern abgestimmt.</p> <p>Die Informationen werden an den Projektentwickler zur Beachtung im weiteren Planungsprozess weitergeleitet.</p> <p>Die Informationen werden an den Projektentwickler zur Beachtung im weiteren Planungsprozess weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Landesamt für Denkmalpflege</u></b> <b>mit Schreiben vom 09.08.2018 (Anlage 5.11)</b></p> <p>1. Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläute-</p>	

<p>rung der archäologischen Sachlage</p> <p>Das Areal befindet sich am Rande der spätmittelalterlichen Stadt im Bereich der spätmittelalterlichen/frühneuzeitlichen Befestigung der Stadt Ulm. Aufgrund anderer Untersuchungen ist bekannt, dass bis in eine Tiefe von ca. 7 m unter die heutige Oberfläche erhaltene Reste dieser Anlage zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.</p> <p>2. Darlegung der konservatorischen Zielsetzung</p> <p>Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es nach Abriss des Bestandsgebäudes und vor Baubeginn des Neubaus einer Rettungsgrabung und baubegleitender archäologischer Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel der Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kunsthistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>3. Formulierung der aus fachlicher Sicht erforderlichen Auflagen</p> <p>Die Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Bereich der Befestigung sind nach Einbringung der Bohrpfahlwand und Abbruch der bestehenden modernen Unterkellerung baubegleitend archäologisch zu begleiten, um die erhaltenen Reste archäologisch zu dokumentieren. Nach Freilegung der Befestigung mit einem Bagger auf Anweisung eines Mitarbeiters des LAD muss hierfür ein Zeitraum von ca. 3 Wochen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben in dem Bereich nicht weitergeführt werden kann. Die archäologische Maßnahme ist vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren. Die Durchführung der Maßnahmen sollten frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege (..) abgestimmt werden.</p> <p>Weiterhin verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umge-</p>	<p>Die Darstellung der Sachlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellung der konservatorischen Zielsetzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Projektentwickler befindet sich bereits in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen Investor und LAD ist zu treffen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag, der parallel zum Bebauungsplanverfahren weitere, über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen treffen wird, verankert.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan verankert.</p>
--	--

<p>hend 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 4. Werktages nach 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>	
---	--



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

## Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“ von Seiten der FUG keine Einwände.

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

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

Aktuell laufen die Umlegungsarbeiten der FUG für die geplante Neubebauung ( siehe beiliegendem Plan).

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.



M. Reiser



T. Nagel





**Fernwärme Ulm GmbH**  
 Magrusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwarme-ulm.de



Ort: 801  
 Projekt:  
 Bearbeiter:  
 Datum: 12.10.2017  
 Maßstab: 1 : 500

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

**Achtung!**  
Vor Beginn der Verarbeiten ist die Schnittstelle zwischen den verschiedenen Gewerken zu überprüfen. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

**Kreuzungsbereich mit Gas, Wasser u. Strom**  
Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

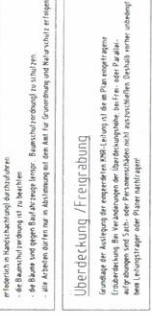
**Baumschutz!**  
Gründungsarbeiten sind im Bereich der Bauteile zu vermeiden. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

**Überdeckung / Freigabe**  
Die Überdeckung ist im Bereich der Bauteile zu vermeiden. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

**Bett E-Technik**  
Die E-Technik ist im Bereich der Bauteile zu vermeiden. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

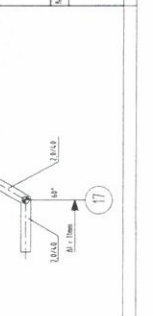
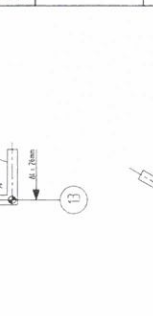
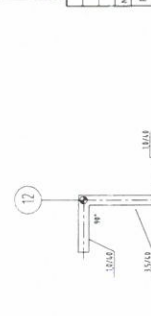
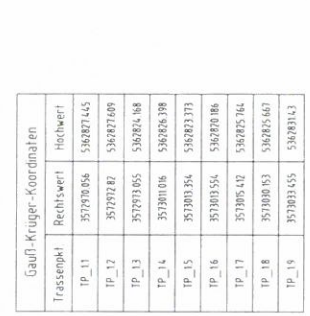
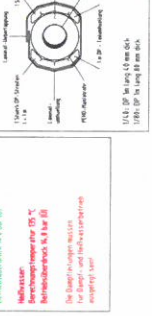
**Dehnungsbereich**  
Der Dehnungsbereich ist im Bereich der Bauteile zu vermeiden. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.

**Auslegungsdaten**  
Die Auslegungsdaten sind im Bereich der Bauteile zu vermeiden. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.



**Gauß-Krüger-Koordinaten**

Trassenpunkt	Rechtswert	Hochwert
TP_17	357470066	5362871445
TP_12	357392782	5362871689
TP_13	357379385	536284148
TP_14	357381016	536286398
TP_15	357380354	536283373
TP_16	357380354	536280186
TP_17	357380547	536285304
TP_18	357380083	536285667
TP_19	357380345	536283143



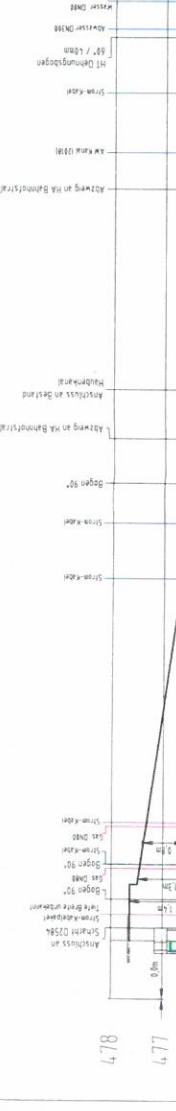
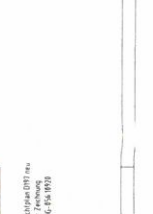
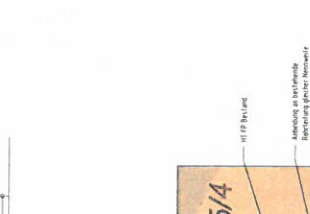
**Zur Beachtung**

- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.
- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.
- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.
- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.
- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.
- Die verschiedenen Gewerke sind zu trennen und abzusichern. Insbesondere ist die Einhaltung der Abstände zu prüfen, die in den Zeichnungen angegeben sind.



**Gauß-Krüger-Koordinaten**

Trassenpunkt	Rechtswert	Hochwert
TP_17	357470066	5362871445
TP_12	357392782	5362871689
TP_13	357379385	536284148
TP_14	357381016	536286398
TP_15	357380354	536283373
TP_16	357380354	536280186
TP_17	357380547	536285304
TP_18	357380083	536285667
TP_19	357380345	536283143



**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 22. Mai 2018 08:42  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörung zum Bebauungsplan Bahnhofplatz 7 Ulm

Sehr geehrter Herr Kastler,

da das geplante Objekt in direktem Zusammenhang mit dem bereits in der Bauphase stehenden Vorhaben „Sedelhöfe“ zu sehen ist, beziehen wir uns auf die dazu aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht abgegebenen Stellungnahmen. Eine erneute Stellungnahme erfolgt deswegen nicht.

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)



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
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: 307726

Datum  
28.05.2018

Seite 1/1

### **Bebauungsplan, Bahnhofplatz 7**

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](http://www.unitymedia.de)



**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 16.05.2018  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 19.06.2018  
**BETRIFFT** SUB-Ka; Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

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

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

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Beiliegender Lageplan zu Ihrer Information.

Östlich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Umlagungen sind wirtschaftlich und technisch nicht möglich. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Zur Versorgung Gebäudes 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.

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:

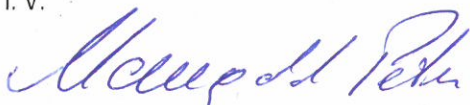
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

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](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

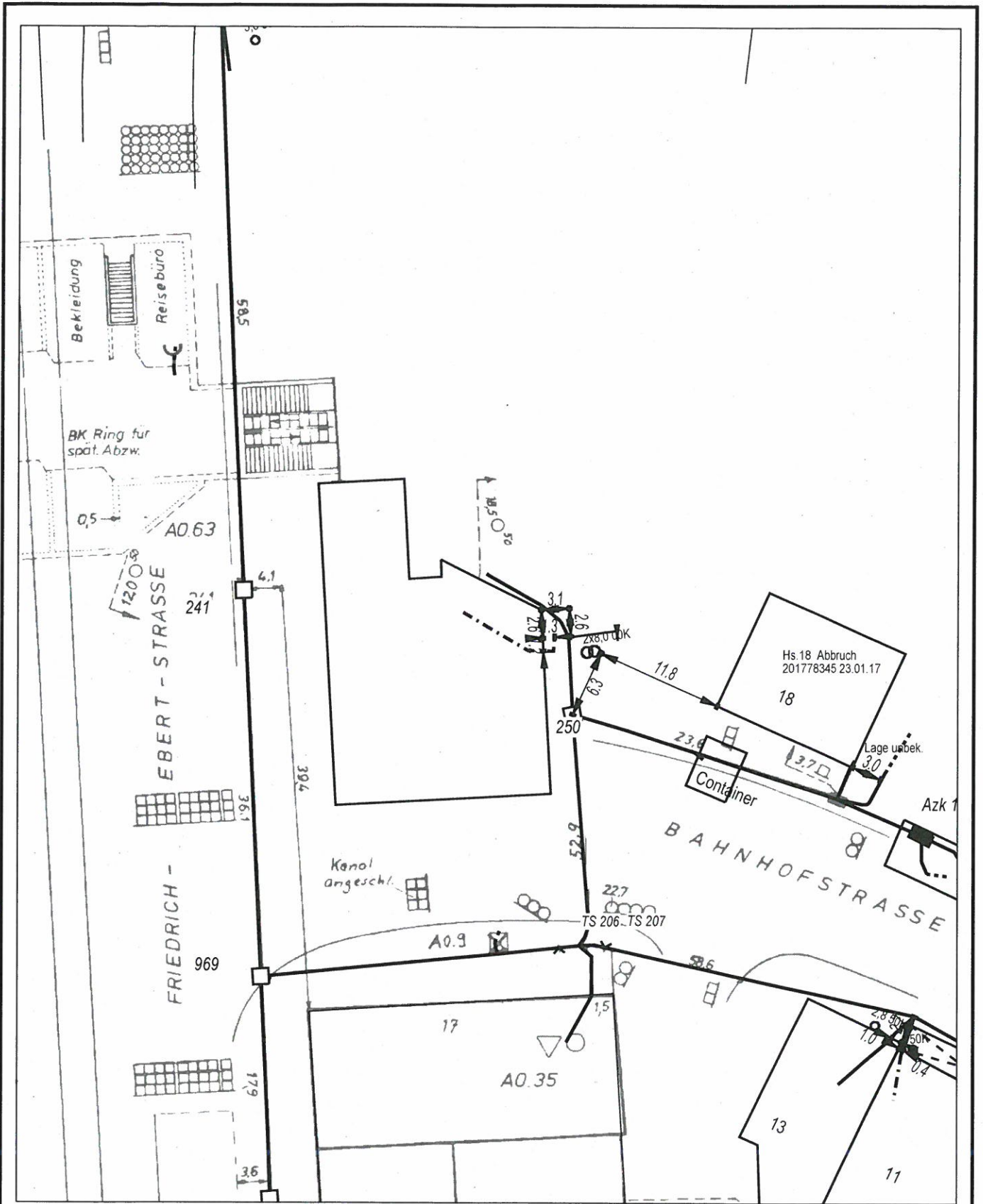


Peter Mangold

i. A.



Ruben Miess



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	6
		VsB	731B
		Sicht	Lageplan
		Name	Miess, Ruben PTI22
		Maßstab	1:500
		Datum	19.06.2018
		Blatt	1

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 20. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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

Stadt Ulm  
SUB  
Herr Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Susanne Dreher**

Gesundheit

Zimmer 2G-07

**Telefon 0731 185-1703**

Telefax 0731 185-1738

E-Mail:

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

19. Juni 2018

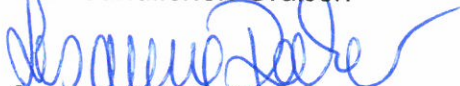
### Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Es wird vorausgesetzt, dass die geplanten baulichen Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden und das Gesundheitsamt an konkreten Bauvorhaben mit infektionshygienischer Relevanz beteiligt wird.

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., 21.06.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-04615

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7", Stadt Ulm,(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

**öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der sonstigen Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 16.05.2018

Anhörungsfrist 29.06.2018

**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 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 die 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



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

### **Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7", 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 Bebauungsplan "Bahnhofplatz 7, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser 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.

Wolfgang Daubner

Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 28. Juni 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA	beu		Ri		

**Geschäftsbereich  
Unternehmensberatung**

**Bebauungsplan „Bahnhofplatz 7“**

27. Juni 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen: SUB-Ka  
Unser Zeichen: mae.pl  
BB18br2601.docx

wir begrüßen es, dass durch den Neubau am Bahnhofsplatz 7 der Eingangsbe-  
reich der Stadt in Verbindung mit den Sedelhöfen weiter aufgewertet wird. Das  
Projekt stellt eine Ergänzung der Sedelhöfe dar und verbessert die Verbindung  
zur Bahnhofstrasse.

Ansprechpartnerin:  
Elisabeth Maeser  
Telefon 0731 1425-6370  
Telefax 0731 1425-9370  
e.maeser@hwk-ulm.de

Das geplante Hotel und die geplante Gastronomie werten die Bedeutung des  
Standorts auf. Ebenso ist Gewerbe/Handel im Erdgeschoss wichtig, um den  
Übergang zwischen Bahnhofstraße und Sedelhöfen nicht zu unterbrechen.  
Zurzeit sind 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG geplant. Der Bebauungsplan in der  
vorliegenden Form ermöglicht Einzelhandel auf den Ebenen UG, EG und 1.OG.  
Damit ist ein späterer Ausbau auf 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Es sollte  
deshalb die jetzt geplante Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan fixiert  
werden. Das neue Haus Bahnhofsplatz 7 wird sich zwar von den anderen Ge-  
bäuden der Sedelhöfe unterscheiden, sich aber eher in die Sedelhöfe als in die  
neue Bahnhofstrasse einfügen. Zudem liegt das Projekt in den Händen des  
gleichen Investors. Daher muss die neue Verkaufsfläche von 550m<sup>2</sup> in die ma-  
ximale Verkaufsfläche der Sedelhöfe von 18.000m<sup>2</sup> einbezogen werden. Diese  
Fläche wurde vom Regierungspräsidium Tübingen als verträglich eingestuft.  
Dies nicht nur im Hinblick auf die Innenstadt, sondern vor allem im Hinblick auf  
die Kaufkraftabschöpfung der umliegenden Klein- und Mittelzentren - Beein-  
trächtigungsverbot.

Handwerkskammer  
Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulm

info@hwk-ulm.de  
www.hwk-ulm.de

Sparkasse Ulm  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Volksbank Ulm-Biberach  
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Die jetzt in den Sedelhöfen geplante Treppe (U1/EG) liegt in etwa an der Stelle  
der ursprünglich von MAB geplanten Treppe und Rolltreppe. Verbesserungsvor-  
schläge wurden damals mit dem Argument abgelehnt, dass man keinen  
Zugriff auf das Grundstück Bahnhofsplatz 7 habe. Gerade jetzt ergibt sich die  
Möglichkeit einer Kombination aus statischer Treppe und einer einfachen Roll-  
treppe für den doch beträchtlichen Höhenunterschied von 6 Metern. Dadurch  
würde sicherlich die Akzeptanz der Unterführung steigen und die Wegebezie-



hungen insbesondere für Berufspendler stark vereinfacht. Für Passanten wie Pendler und Schüler ist eine funktionale, möglichst kurze Verbindung zu Zielen in der Innenstadt wichtig. Die jetzige Planung wird bei vielen Nutzern auf Irritation und Verärgerung stoßen. Die Ausgestaltung von Bahnofsunterführung und Weg in die Innenstadt darf sich nicht ausschließlich an kaufkräftigen Kunden des Handels (der Sedelhöfe) an diesem zentralen Bereich festmachen.

Der Investor plant einen einheitlichen Bodenbelag sowohl der Freiflächen in den Sedelhöfen wie auch am Bahnofsplatz 7. Hier wäre es sinnvoll, diesen Belag in der Bahnhofstraße bis zur Glöcklerstraße fortzuführen sowie die Beleuchtung dem Konzept der Sedelhöfe anzupassen. Ein gefälliges und einheitliches Erscheinungsbild am Tor zur City und Münsterplatz wertet auf.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser

Dipl.-Ing. (FH)

Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur



Kopie an  
StB III

Hauptgeschäftsführer

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Herrn Bürgermeister  
Tim von Winning  
Stadt Ulm  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Juli 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

02. Juli 2018

WI → SUB

29. Juni 2018

## Bebauungsplan Bahnhofplatz 7

Sehr geehrter Herr von Winning,

die IHK Ulm als Trägerin öffentlicher Belange nimmt zur Auslegung des Bebauungsplans (Bplan) Bahnhofplatz 7 wie folgt Stellung:

Wir begrüßen es, dass durch den Neubau des Bahnhofplatz 7 der Eingangsbereich der Stadt in Verbindung mit den Sedelhöfen weiter aufgewertet wird. Das Projekt stellt eine Ergänzung der Sedelhöfe dar und verbessert die Verbindung zur Bahnhofstrasse. Das geplante Hotel und die geplante Gastronomie unterstreichen die Bedeutung des Standorts.

### 1. Nutzung

Wir möchten aus der Beschlussvorlage des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt GD 404/17 vom 14.11.2017 zitieren:

#### „1. Kurzdarstellung

*Auf der nördlich an das Grundstück Bahnhofplatz 7 angrenzenden Fläche errichtet die Fa. DC Development GmbH derzeit das Projekt Sedelhöfe. Ungeachtet der terminlichen Herausforderungen möchte die DC Development die Chance ergreifen, die Neubebauung des Grundstücks Bahnhofplatz 7 mit dem unmittelbar angrenzenden Haus 1 der Sedelhöfe zu vereinen und als eine **bauliche Einheit mit übergreifenden Nutzungen** zu entwickeln.“*

Um stärker als Quartier wahrgenommen zu werden, wurde Wert auf Unterschiede zwischen den einzelnen Häusern der Sedelhöfe gelegt. Auch das neue Haus Bahnhofplatz 7 wird sich von den anderen Gebäuden der Sedelhöfe unterscheiden, aber gleichwohl als Teil der Sedelhöfe wahrgenommen werden. Beide Projekte liegen in den Händen des gleichen Investors und bilden eine Einheit.

...



Der Bplan in der vorliegenden Form ermöglicht Einzelhandel auf den Ebenen UG, EG und 1.OG. Damit wäre ein späterer Ausbau auf 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Diese Verkaufsfläche ist in ihrer Auswirkung erheblich. Sie muss in die maximale Verkaufsfläche der Sedelhöfe von 18.000m<sup>2</sup> einbezogen werden, die vom RP Tübingen als verträglich eingestuft wurde. Dies gilt im Hinblick auf die Kaufkraftabschöpfung von den umliegenden Klein- und Mittelzentren (Beeinträchtigungsverbot).

Eine andere Lösung ist die Verkaufsfläche im Bplan auf die zurzeit geplanten 550m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EG zu beschränken. Deren Nutzung durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte wird begrüßt. Denn der Handelsbesatz ist als Bindeglied im Übergang zwischen Sedelhöfen und Bahnhofstrasse wichtig.

## **2. Chancen, die sich aus dem Projekt ergeben**

### **2.1. Passantenströme**

Für Passanten wie Pendler und Schüler ist eine funktionale, möglichst kurze Verbindung zu Zielen in der Innenstadt wichtig. Die jetzige Planung wird angesichts des zu überwindenden Höhenunterschieds von sechs Metern bei diesen Nutzern auf Irritation und Verärgerung stossen.

Die in den Sedelhöfen geplante Treppe (U1/EG) liegt in Etwa an der Stelle der ursprünglich von MAB geplanten Treppe und Rolltreppe. Verbesserungsvorschläge wurden damals mit dem Argument abgelehnt, dass man keinen Zugriff auf das Grundstück Bahnhofplatz 7 habe.

Handel, Ulmer City Marketing und IHK haben intensiv mit DC die Aufgänge und Rolltreppen diskutiert und schließlich der Rolltreppe in der geplanten Form zugestimmt. In den Diskussionen wurde eine Verbesserung am Standort der Treppe ebenfalls mit dem mangelnden Zugriff auf den Bahnhofplatz 7 abgelehnt. Die jetzt geplante Auffächerung auf einem Grundstücksteil des Bahnhofplatzes 7 ist keine ausreichende Verbesserung.

Aus unserer Sicht ergibt sich jetzt die Möglichkeit einer Kombination der statischen Treppe mit einer einfachen Rolltreppe aufwärts für den beträchtlichen Höhenunterschied von sechs Metern. Dadurch würde die Akzeptanz der Unterführung steigen und die Wegebeziehungen gerade für Berufspendler stark vereinfacht.

### **2.2. Übergang zur Bahnhofstrasse**

Nach Eröffnung der Sedelhöfe besteht dringender Handlungsbedarf in der Bahnhofstrasse:

- Der Belag ist schon heute in einem schlechten Zustand. Durch den Rückbau von MC Donalds und in der oberen Bahnhofstrasse entfernten „Baumscheiben“ wird ein Flickenteppich entstehen.
- Die Beleuchtung ist nicht mehr zeitgemäß und wird den Anforderungen an das Sicherheitsbedürfnis der Passanten ausserhalb der Öffnungszeiten nicht mehr gerecht.

Das Erscheinungsbild der Bahnhofstrasse wird zu den Sedelhöfen stark abfallen. Anstelle dieses Stückwerks empfehlen wir dringend eine sofortige Lösung, die Bodenbelag und Beleuchtung umfasst.

Wie vom Investor zu erfahren war, ist ein einheitlicher Bodenbelag der Freiflächen in den Sedelhöfen und am Bahnhofplatz 7 geplant. Wir empfehlen, diesen Belag in der Bahnhofstraße bis zur Glöcklerstrasse fortzuführen und die Beleuchtung dem Konzept der Sedelhöfe anzupassen.

...

### 3. Fazit

- Einbeziehung der möglichen 1.650m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in die Grenzen der 18.000m<sup>2</sup> maximale Verkaufsfläche laut raumordnerischer Entscheidung des RP Tübingen oder im Bebauungsplan die Verkaufsfläche auf 550m<sup>2</sup> begrenzen.
- Verbesserung der Wegebeziehungen durch eine zusätzliche einfache Rolltreppe aufwärts im Bereich der in den Sedelhöfen geplanten Treppe (Grenze zu Bahnhofplatz 7).
- Fortführung des Straßenbelags und des Beleuchtungskonzepts der Sedlhöfe bei der umgehend durchzuführenden Renovierung der Bahnhofstrasse.

Mit freundlichen Grüßen



**SUB I – Herr Kastler**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Bahnhofplatz 7“**

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.

In Vorbereitung zu den Abbrucharbeiten wurde die bestehende Grundstücksentwässerung am Schacht 20 in der Bahnhofstraße bereits durch die EBU abgemauert. Der bestehenden Anschlußstutzen ist für den geplanten Neubau wieder zu verwenden. Bei Wiederinbetriebnahme bzw. Fertigstellung der Erschließung ist die EBU zu informieren und die Beseitigung der Abmauerung zu beauftragen.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Stellungnahme

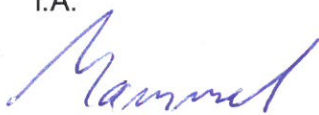
Kaufmännische Dienste (Abt III):

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, 8. August 2018 18:25  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Cc:** Kühne, Sabine (Stadt Ulm); Grunert, Iris (RPS)  
**Betreff:** Ulm, Bahnhofsplatz 7 - Abbruch und Neubau

Sehr geehrter Herr Kastler,

leider ist dieses Vorhaben bei mir liegen geblieben, so dass die Stellungnahme erst jetzt erfolgen kann. Wenn dies im Rahmen des B-Plans nicht mehr berücksichtigt werden kann, bitte ich dennoch um Beteiligung im Genehmigungsverfahren. Der Investor hat mich frühzeitig kontaktiert und ist grundsätzlich über die notwendigen Maßnahmen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege informiert.

Hier die Stellungnahme, falls diese noch Berücksichtigung finden kann:

**1) Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage**

Das Areal befindet sich am Rand der spätmittelalterlichen Stadt im Bereich der spätmittelalterlichen/frühneuzeitlichen Befestigung der Stadt Ulm. Aufgrund anderer Untersuchungen ist bekannt, dass bis in eine Tiefe von ca. 7 m unter der heutigen Oberfläche erhaltene Reste dieser Anlage zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

**2) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung**

Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es nach Abriss des Bestandsgebäudes und vor Baubeginn des Neubaus einer Rettungsgrabung und baubegleitende archäologische Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

**3) Formulierung der aus fachlicher Sicht erforderlichen Auflagen**

Die Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Bereich der Befestigung sind nach Einbringung der Bohrpfehlwand und Abbruch der bestehenden modernen Unterkellerung baubegleitend archäologisch zu begleiten, um die erhaltenen Reste archäologisch zu dokumentieren. Nach Freilegung der Befestigung mit einem Bagger auf Anweisung eines Mitarbeiter des LAD muss hierfür ein Zeitraum von ca. 3 Wochen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben in dem Bereich nicht weitergeführt werden kann. Die archäologischen Maßnahmen sind vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren. Die Durchführung der Maßnahme sollten frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herr Dr. Jonathan Scheschkewitz (0711 904 45 142; [Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)) abgestimmt werden.

Weiterhin verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

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](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de)

[www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)