



### Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2018 sowie die Begründung in der Fassung vom 04.06.2018 wurden vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 04.06.2018 beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium (RP) Tübingen – Ref. 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium (RP) Freiburg, Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regionalverband Donau-Iller
- Fernwärme Ulm
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia

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

- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regionalverband Donau-Iller

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 9 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<b>Deutsche Telekom</b> <b>mit Schreiben vom 07.08.2018 (Anlage 6.1)</b> Im betroffenen Bereich befinden sich Telekom-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>munikations-(TK-)Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Diese bestehen aus den derzeitigen Hausanschlussleitungen. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen, bauseits Suchschlitze zu tätigen.</p> <p>Zur Versorgung des neuen Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Darüber hinaus bittet die Telekom um rechtzeitige Mitteilung zur Koordination eventueller Baumaßnahmen.</p>	<p>men. Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung. Ggf. sind im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung einzelne Leitungen umzuverlegen. Planänderungen der Bebauungsplanung sind hierdurch nicht veranlasst.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm</u></b>  <b>mit Schreiben vom 12.07.2018 (Anlage 6.2)</b>  <i>Aus verkehrlicher Sicht:</i>            Die Hinweise des Polizeipräsidiums Ulm zur Gestaltung Tiefgaragenausfahrten wurden bereits im Entwurf der Begründung berücksichtigt.</p> <p><i>Aus kriminalpräventiver Sicht:</i>            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>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme ist die Vorhabenträgerin bereits über die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle informiert. Von einem Hinweis im Bebauungsplan wird abgesehen. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u></b>  <b>mit Schreiben vom 24.07.2018 (Anlage 6.3)</b></p>	
<p><i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</i>            Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt bereits ein geotechnischer Bericht vor („Geotechnischer Bericht, Wohnbebauung mit 2-geschossiger Tiefgarage, Kemptener Straße 15, Ulm – Wiblingen“ vom 13.09.2017, GTH Consult, Günzburg). Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 Verbrei- tungsbereich von Mindel-Deckenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nut- zungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung ge- eignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Boden- kennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997- 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbü- ro empfohlen</p>	<p>innerhalb des Plangebietes als „gut tragfähiger Baugrund“ einzustufen sind. Planänderungen bzw. Hinweise hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>
<p><b>SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH mit Schreiben vom 20.07.2018 (Anlage 6.4)</b></p>	
<p>Von Seiten SWU Netze GmbH werden Einwände gegen die Bebauung vorgetragen.</p> <p>Im südlichen und westlichen Bereich des geplan- ten Bauvorhabens befinden sich eine Trinkwas- serleitung DN 100 mit zwei Hydranten, sowie zwei Niederspannungskabel der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Die Trinkwasserleitung und die Stromtrasse müssen umgelegt werden.</p> <p>Die Kosten dieser Leitungs- und Kabel- Umlegungen trägt der Verursacher.</p> <p>Des Weiteren befinden sich innerhalb des ge- planten Baubereiches Beleuchtungskabel, ein Beleuchtungs-Verteilerschrank und Leuchtstellen der Stadt Ulm.</p> <p>Diese Kabel, Leuchtstellen, bzw. der Verteiler- schrank müssen umgelegt werden, bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden.</p> <p>Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt Ulm abzustimmen.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versor-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men. Die Hinweise betreffen die weitere Ausfüh- rungsplanung. Die Vorhabenträgerin hat im Vorfeld der Vorhabenplanung bereits Abstim- mungen mit der SWU durchgeführt. Planände- rungen der Bebauungsplanung sind nicht veran- lasst.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>gung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.</p>	
<p><b>Fernwärme Ulm</b>  <b>mit Schreiben vom 04.07.2018 (Anlage 6.5)</b>            Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Kemptener Straße 15“ von Seiten der der FUG keine Einwände.</p> <p>Die bestehenden Wohngebäude Kemptener Straße 15 sind an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollte die FUG frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.</p> <p>Die Umlegungsarbeiten an unserer Fernwärmeleitung werden derzeit mit der UWS und dem Ingenieurbüro Zieher abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die weitere Ausführungsplanung. Die Vorhabenträgerin führt bereits Abstimmungen mit der SWU durch. Planänderungen der Bebauungsplanung sind nicht veranlasst.</p>
<p><b>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht</b>  <b>mit Schreiben vom 22.08.2018 (Anlage 6.6)</b></p>	
<p><i>Naturschutz</i>            Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es grundsätzlich vorteilhaft, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen gegeben wird. Dennoch ist der Verlust von vielen erhaltungswerten Großbäumen ein erheblicher und nicht zu ersetzender Eingriff in den innerstädtischen Grünbestand. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind hier zwar wieder Neupflanzungen von Großbäumen vorgesehen. Diese erfüllen jedoch erst nach vielen Jahren dieselbe ökologische Funktion wie der derzeitige hier befindliche Baumbestand.</p> <p>- Die im Fachbeitrag Artenschutz sowie in Ziffer 1.8. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Maßnahmen zum Artenschutz - insbesondere die zeitlichen Vorgaben zur Baumfällung sind zwingend zu beachten (Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 01.10. bis 28.02. zulässig). Mögliche Rodungen oder Fällungen in der Vegetationszeit vom 01.03. bis 30.09. sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wo möglich, sind Gehölze zu erhal-</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist hier eine Abwägung zwischen Belangen der Wohnraumversorgung und denen von Naturschutz und Grüngestaltung zu treffen. Die aktuellen Bedarfe nach zusätzlichem Wohnraum, v. a. im Sektor des Mietwohnungsmarktes ist so groß, dass der Eingriff in den Baumbestand gerechtfertigt ist und von Ersatzbaumpflanzungen – wenngleich erst nach mehreren Jahren – doch wieder die gleichen ökologischen Funktionen zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die weitere Ausführungsplanung. Entsprechende Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p>

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>ten (Lebensräume für Tiere).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorgesehen werden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der UNB abzustimmen.</li> <li>- Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration „Kommunen für biologische Vielfalt“ befürwortet. Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend Ziffer 1.7. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt wird. Die neu anzulegenden Grünflächen sind so herzustellen, dass möglichst vielfältige und blütenreiche Flächen entstehen. Der Freiflächengestaltungsplan soll in enger fachlicher Abstimmung mit der UNB erstellt werden.</li> <li>- Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die UNB um vorherige Abstimmung.</li> </ul> <p>Aus dem Aufgabenbereich Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die weitere Ausführungsplanung. Entsprechende Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Planänderungen sind nicht erforderlich. Nähere Einzelheiten betreffen nachfolgende Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Zentralplanung Unitymedia mit Schreiben vom 23.07.2018 (Anlage 6.7)</b></p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Die Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebiete zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>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.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Ausführungsplanung.</p>

1.1. Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><b><u>Einwender 1,</u></b>  <b>mit Schreiben vom 23.07.2018 (Anlage 6.8)</b>                      Grundlage für die Argumentation sind die Anlage 2 zu GD 171/18 und 5.1 GD 171/18. Explizit geht es um den Bau eines neuen Müllhauses.</p> <p>Aktuell stehen den Anwohnern zwei Müllhäuser mit jeweils ca. 48 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das Müllhaus (Flur-Nr. 2181) würde erhalten bleiben. Genau gegenüber wäre ein neues Müllhaus geplant (Anlage 5.1). Dieses sei entsprechend den Auslegungsunterlagen wesentlich kleiner, obwohl sich die Anzahl der Wohneinheiten um 28 Einheiten erhöhen würde.</p> <p>Es sei nicht nachzuvollziehen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass man die beiden Müllhäuser auf eine Stelle konzentrieren würde, was die Geruchs- und Tierbelästigung erhöhe und auch optisch keine „Highlight“ bedeuten dürfte,</li> <li>- zudem gäbe es weniger Raum für mehr Müll und die Laufwege für die Anwohner der Häuser 3/5 und 9) würden sich verändern.</li> </ul> <p>Es sei unverständlich, warum man den bisherigen Standort für das Müllhaus nicht beibehalten könne.</p> <p>Es wird gebeten bei der Planung darauf zu achten, dass es in Zukunft keine Möglichkeiten mehr gibt, vor den Häusern 9/11/13 und auf dem Parkplatz zwischen Neubau und Müllhaus (Flur-Nr. 2181) „wild“ zu parken, wie es im Moment oft und gern praktiziert werden würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das vorhandene Müllhaus nördlich des Plangebietes (Flur-Nr. 2181), welches von den Häusern 13, 17 und 19 genutzt wird, kann im Zuge der Neubebauung erhalten werden. Für die neuentstehenden Gebäude (15/1 und 15/2) innerhalb des Plangebietes ist der Bau eines neuen eigenen Müllhauses an der nördlichen Plangebietsgrenze geplant. Das vorhandene Müllhaus südlich des Plangebietes (Flur-Nr. 2187), welches von den Häusern 3, 5, 9 und 11 genutzt wird, kann im Zuge der Neubebauung nicht erhalten werden. Für diese Häuser ist ein neues Müllhaus auf dem Grundstück Flur-Nr. 2180 geplant. Bei der Vorhabenplanung bzgl. Müllhäuser ist die geplante Anzahl der neuentstehenden Wohneinheiten sowie der Bestand der Vorhabenträgerin UWS ausreichend berücksichtigt. Planänderungen sind nicht veranlasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelungen hierzu betreffen jedoch nicht die Festsetzungsmöglichkeit einer Bebauungsplanung.</p>



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**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. 10. Aug. 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB IV

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 29.06.2018  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 07.08.2018  
**BETRIFFT** SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kemptener Straße 15“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

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

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

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes. Diese bestehen aus den derzeitigen Hausanschlussleitungen. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m. Sollten Umlagungen 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 neuen 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.

**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

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.



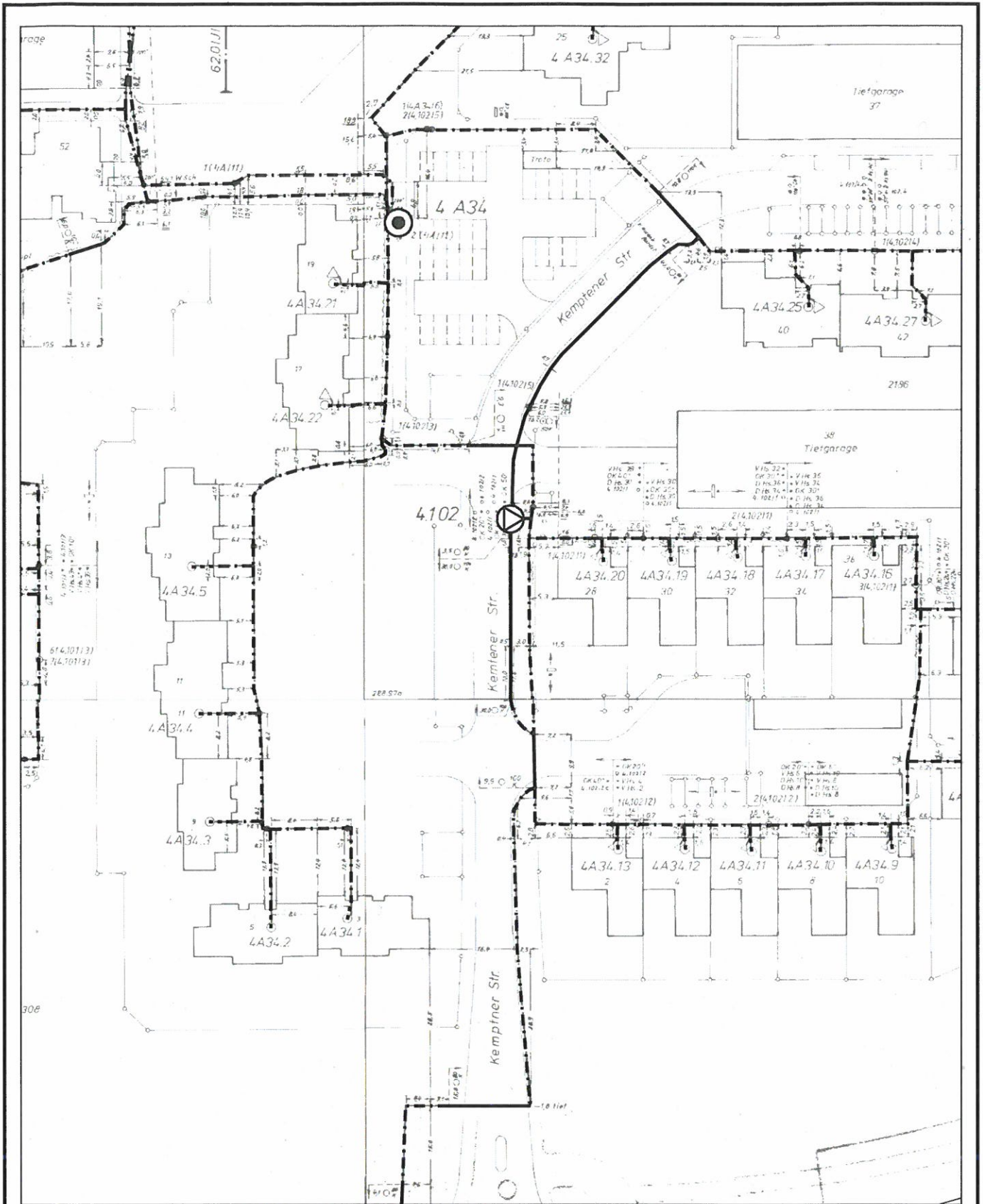
Peter Mangold

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	4
		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PT122
		Datum	07.08.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

## Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. Juli 2018 15:30  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörungen zu den Bebauungsplänen Im Wiblinger Hart 4 und **Kemptener Straße 15**

Sehr geehrter Herr Kastler,

zu den beiden o.a. Bebauungsplänen nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus verkehrlicher Sicht:

Unsere Hinweise zur Gestaltung von Tiefgaragenausfahrten wurden bereits im Entwurf der jeweiligen Begründung berücksichtigt.

Aus kriminalpräventiver Sicht:

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.

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)

**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., 24.07.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-05926

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15", Stadt Ulm  
(TK 25: 7625 Ulm - Südwest)**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten  
Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Ihr Schreiben vom 29.06.2018

Anhörungsfrist 10.08.2018

### **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 Mindel-Deckenschottern unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

#### **Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### **Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Grundwasser**

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### **Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

## **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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. Juli 2018					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

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

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

20.07.2018

*Kopie an SUB IU*

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15", Ulm-Wiblingen

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Kemptener Straße 15", Ulm-Wiblingen auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Gegen die geplante Bebauung erhebt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH **einen Einwand.**

Im südlichen und westlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich eine Trinkwasserleitung DN 100 mit zwei Hydranten, sowie zwei Niederspannungskabel der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH. Die Trinkwasserleitung und die Stromtrasse müssen umgelegt werden.

Die Kosten dieser Leitungs- und Kabel-Umlegungen trägt der Verursacher.

Des Weiteren befinden sich innerhalb des geplanten Baubereiches Beleuchtungskabel, ein Beleuchtungs-Verteilerschrank und Leuchtstellen der Stadt Ulm.

Diese Kabel, Leuchtstellen, bzw. der Verteilerschrank müssen umgelegt werden, bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt Ulm abzustimmen.

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



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

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.

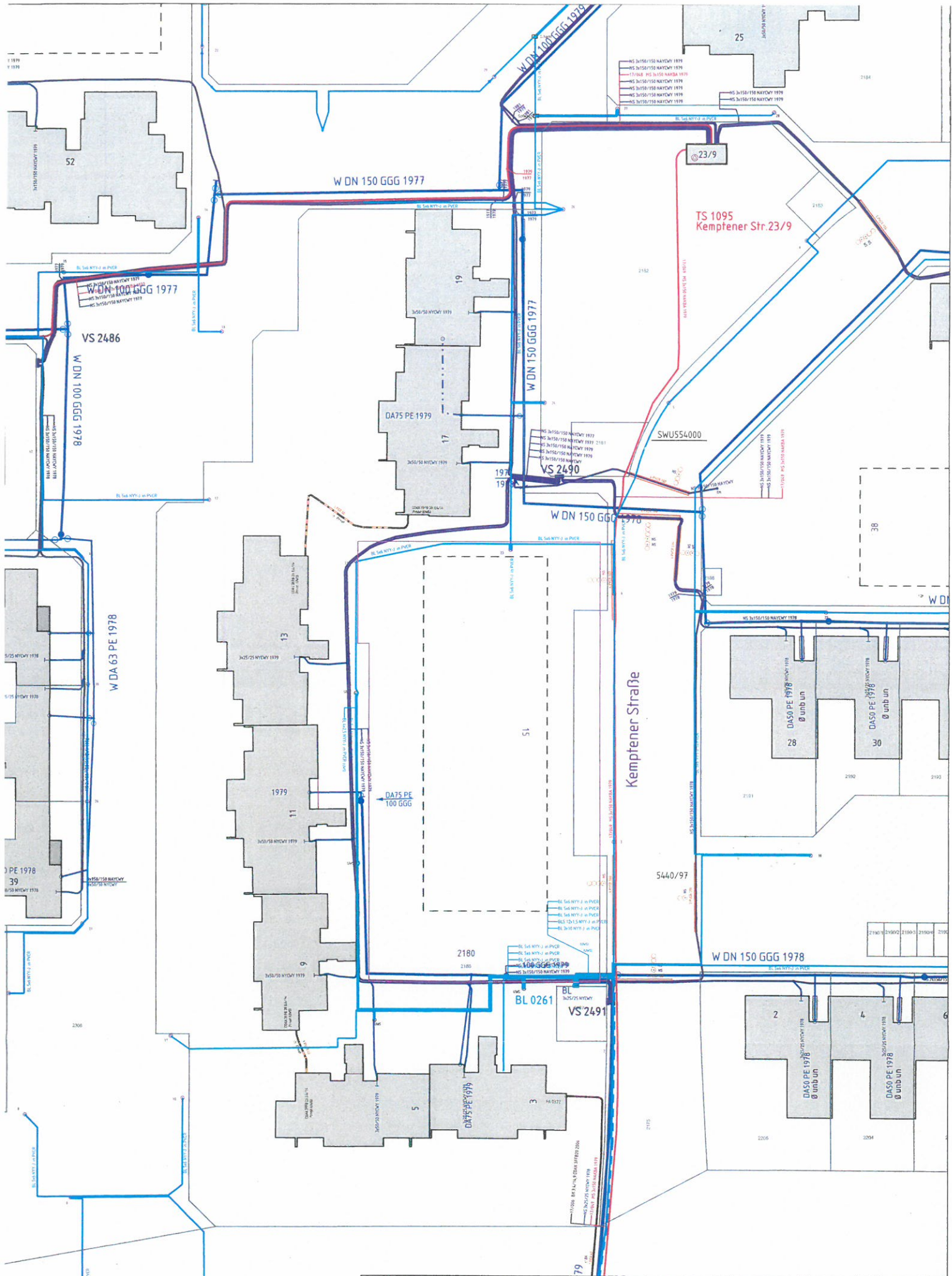
i. A.

Hans-Peter Peschl

Wolfgang Daubner

Anlage

Bestandsplan Strom, Trinkwasser



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2015> www.lgt-bw.de Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2015> www.vermessung.bayern.de

	Layout: Standard DIN A3_HF Darstellungsmodell:			 <b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm</b> Netze GmbH	
	Name: Baier Heidi	Abt.:			
	Datum: 04.07.2018	Uhrzeit: 07:35			
	Maßstab: 1 : 500				



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 11. Juli 2013					
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/FIN

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
04.07.2018

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kemptener Straße 15“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Kemptener Straße 15“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Die bestehenden Wohngebäude Kemptener Straße 15 sind an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen, deshalb sollten wir frühzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten informiert werden, da der bestehende Hausanschluss zurückgebaut werden muss.

Die Umlegungsarbeiten an unserer Fernwärmeleitung werden derzeit mit der UWS und dem Ingenieurbüro Zieher abgestimmt.

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen sind im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.

R. Schöller

T. Nagel



Kopie an SUB IV

SUB I

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Str. 15"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Naturschutz

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es grundsätzlich vorteilhaft, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen gegeben wird. Dennoch ist der Verlust von vielen erhaltungswerten Großbäumen ein erheblicher und nicht zu ersetzender Eingriff in den innerstädtischen Grünbestand. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind hier zwar wieder Neupflanzungen von Großbäumen vorgesehen. Diese erfüllen jedoch erst nach vielen Jahren dieselbe ökologische Funktion wie der derzeitige hier befindliche Baumbestand.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

- Die im Fachbeitrag Artenschutz sowie in Ziffer 1.8. der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Maßnahmen zum Artenschutz – insbesondere die zeitlichen Vorgaben zur Baumfällung sind zwingend zu beachten (Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 01.10. bis 28.02. zulässig). Mögliche Rodungen oder Fällungen in der Vegetationszeit vom 01.03. bis 30.09. sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wo möglich sind Gehölze unbedingt zu erhalten (Lebensräume für Tiere).
- An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mauersegler, Mehlschwalben) vorgesehen werden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Ulm hat in der Sitzung vom 19.05.2015 der Unterzeichnung der Deklaration "Kommunen für biologische Vielfalt" zugestimmt und den Beitritt der Stadt Ulm zum Bündnis "Kommunen für biologische Vielfalt" befürwortet. Auch um diesen Zielen Rechnung tragen zu können, ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend Ziffer 1.7. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt wird.

Die neu anzulegenden Grünflächen sind so herzustellen, dass möglichst vielfältige und blütenreiche Flächen entstehen.

Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

- Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung.

Aus den Aufgabenbereichen Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

I. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Schwarz', written over a vertical blue line.

Schwarz



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Herr Heinrich Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Frau Ernst  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-155  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 314379

Datum  
23.07.2018

Seite 1/1

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kemptener Straße 15", in Ulm**

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine 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)



Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 24. Juli 2018

0	I	II	III	IV	V
zdA					

Ulm, 23.07.2018

*Katler*  
FK SUBIV

*Kopie an SUB IV*

Herrn  
Volker Jescheck  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Kemptener Str. 15

Sehr geehrter Jescheck,

wir möchten mit diesem Schreiben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kemptener Straße 15 Stellung nehmen.

Grundlage für unsere Argumentation sind die Anlagen 2 zu GD 171/18 und 5.1. GD 171/18. Explizit geht es um den Bau des neuen Müllhauses.

Aktuell stehen den Anwohnern zwei Müllhäuser mit jeweils ca. 48 qm zur Verfügung. Lt. den o. g. Anlagen bleibt das Müllhaus (2181) erhalten. Genau gegenüber ist ein neues Müllhaus geplant (Anlage 5.1). Es wird laut Anlage 5.1 wesentlich kleiner, obwohl sich die Anzahl der Wohneinheiten um 28 Einheiten erhöht.

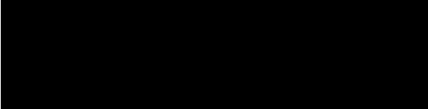
Für uns ist nicht nachzuvollziehen,

- dass man die beiden Müllhäuser auf eine Stelle konzentriert, was die Geruchs- und Tierbelästigung erhöht und auch optisch kein „Highlight“ bedeuten dürfte,
- zudem gibt es weniger Raum für mehr Müll und die Laufwege für die Anwohner der Häuser 3/5 und 9) werden sich verändern.

Wir verstehen nicht, warum man den bisherigen Standort für das Müllhaus nicht beibehalten kann.

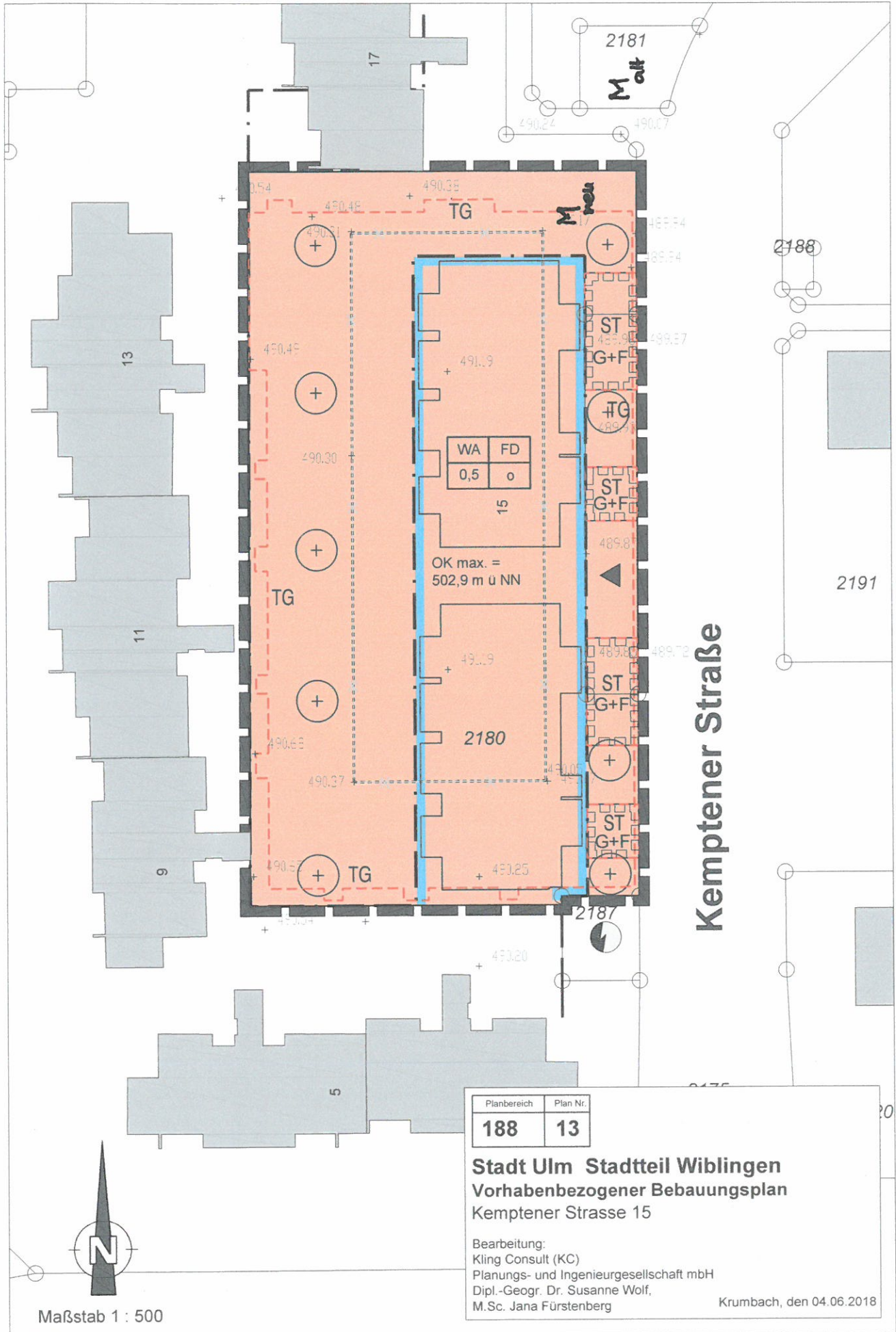
Weiter bitten wir bei der Planung darauf zu achten, dass es in Zukunft keine Möglichkeiten mehr gibt, vor den Häusern 9/11/13 und auf dem Platz zwischen Neubau und Müllhaus (2181) „wild“ zu parken, wie es im Moment oft und gern praktiziert wird.

Mit freundlichem Gruß



Anlagen

Dieses Schreiben geht ebenfalls an Herrn Bürgermeister von Winning.



Planbereich	Plan Nr.
188	13

**Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Kemptener Strasse 15**

Bearbeitung:  
 Kling Consult (KC)  
 Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH  
 Dipl.-Geogr. Dr. Susanne Wolf,  
 M.Sc. Jana Fürstenberg

Krumbach, den 04.06.2018

# Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kemptener Straße 15“ in Ulm

Anlage 5.1 GD 171/18

## Lageplan Vorhaben (o. M./i. O. M 1:200)



**Projekt:**  
Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgaragen

**Bauherr/Vorhabenträger:**  
Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS)  
Neue Straße 100  
89073 Ulm

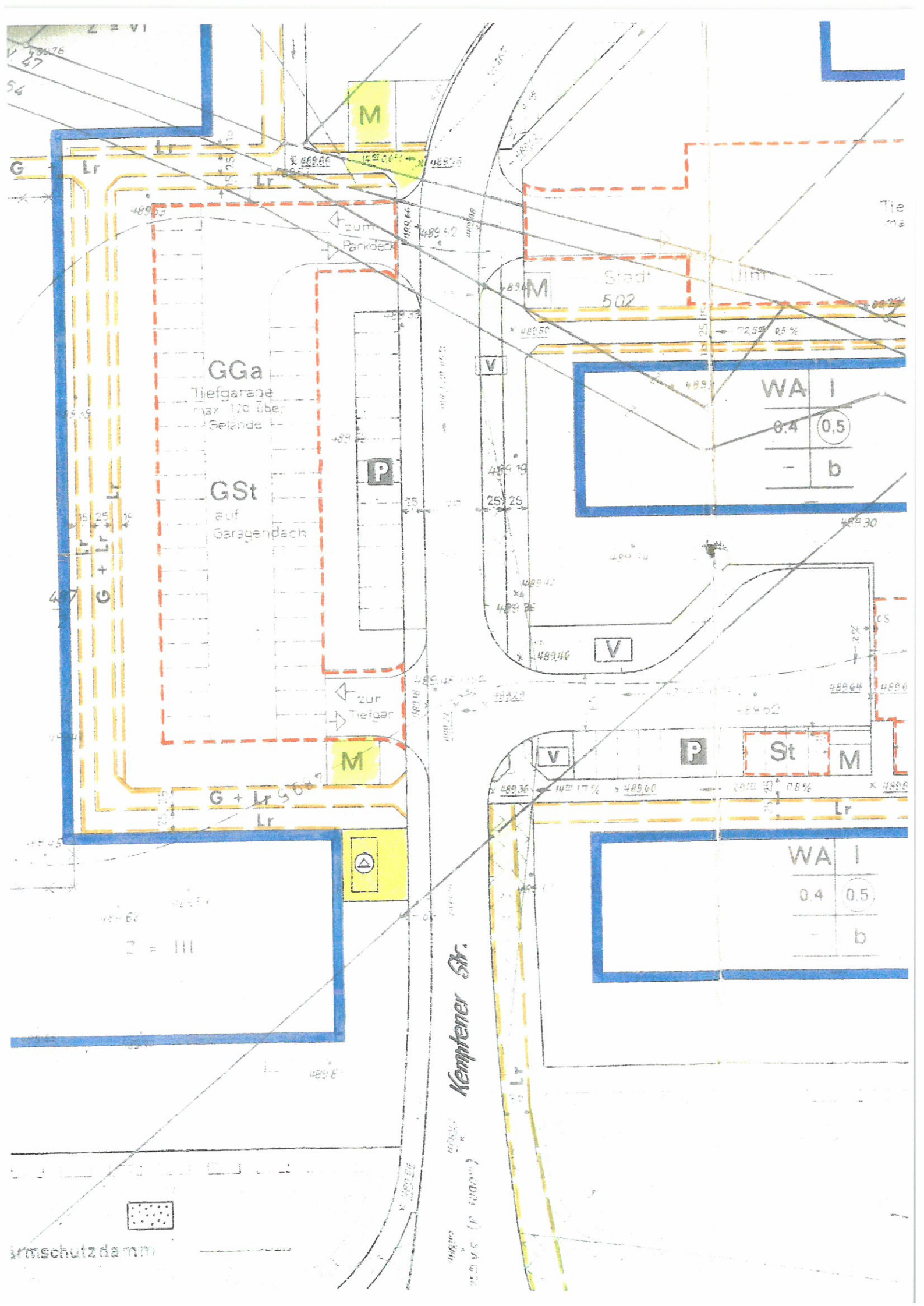
**Architekt:**  
Wabe-Plan Architektur  
Walko + Beck (AB Wabe)  
Breitwiesenstraße 13  
70565 Stuttgart

**Planinhalt:**  
Architektenplanung,  
Stand 17.05.2018

PROJEKT LA01-151-VA	Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage
PROJEKTLEITER Kemptener Str 15	
Bauherr UWS Neue Straße 100 89073 Ulm	
ARCHITECT Wabe-Plan Architektur Walko + Beck Freie Architekten Partnerschaft Breitwiesenstraße 13 70565 Stuttgart	
Planinhalt Entwurfplanung	
Stand 17.05.18	
Maßstab 1:200	
<b>Lageplan</b> EIN-459/25 u. NN	
Wabe	
Blattgröße 594 x 420	

Die Raumaufteilung innerhalb der Gebäude ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.





47  
54

M

G Lr

489.53

zum  
Parkdeck

489.52

M

Stadt  
502

GGa  
Tiefgarage  
max 120 über  
Gelände

WA I

0.4 0.5

- b

GSt  
auf  
Garagendach

P

V

25 25

V

V

P

St

M

G + Lr  
Lr

M

⊕

V

WA I

0.4 0.5

- b

Z = III

Kempener Str.

Armschutzdämm