



### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“**

#### **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.07.2018 bis einschl. 24.08.2018 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Fernwärme Ulm (FUG)
- Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH
- Polizeipräsidium Ulm
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheitsamt
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)
- Regionalverband Donau-Iller
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 31.07.2018
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 03.08.2018
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung, mit Schreiben vom 22.08.2018
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 28.08.2018
- Handwerkskammer Ulm (HWK), mit Schreiben vom 29.08.2018

Von den folgenden 8 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 25.07.2018 (Anlage 6.1)</b></p> <p>„Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“ von Seiten der FUG keine Einwände.</p> <p>Aktuell laufen die Planungen mit dem IB Nething für die Umlungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann. Die Umlungsarbeiten der FUG müssen zwingend im Vorfeld, wie bereits abgestimmt, zu Baubeginn der Maßnahme erfolgen. Bitte beachten Sie, dass nur außerhalb der Heizperiode (von 01.04. bis 30.09.) die Umlungsarbeiten erfolgen können. Die geschätzte Bauzeit für die Umlegung beträgt ca. 10 Wochen (inkl. Tiefbau).</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden. Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.“</p>	<p>Im westlichen Bereich des Baufeldes befindet sich eine Fernwärmeleitung der FUG. Diese muss zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens aus dem Baufeld umverlegt werden. Bzgl. des genauen Ablaufs der Verlegungsarbeiten befindet sich der Vorhabenträger bereits in Abstimmung mit der FUG.</p> <p>Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei den weiteren Planungen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme inklusive des Lageplans wird für die weitere Gebäudeplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU), Schreiben vom 08.08.2018 (Anlage 6.2)</b></p> <p>„Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH erhebt einen Einspruch gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befindet sich auf der Nordseite ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Dieses Niederspannungskabel muss umgelegt werden. Die Kosten der Umlungsarbeiten trägt der Verursacher.</p> <p>Des Weiteren befinden sich innerhalb des geplanten Baubereiches ein Beleuchtungskabel und eine Leuchtstelle der Stadt Ulm. Dieses Kabel und die Leuchtstelle müssen umgelegt bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt Ulm abzustimmen.</p> <p>Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Wir um Beachtung und frühestmögliche Informati-</p>	<p>Das Niederspannungskabel befindet sich im westlichen Bereich des geplanten Baufensters und muss im Zuge der Neubebauung verlegt werden. Die Stellungnahme wird deshalb zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Kosten der Verlegung des Kabels trägt der Vorhabenträger als Verursacher der Maßnahme.</p> <p>Die bestehende Straßenbeleuchtung wird in Abstimmung mit der SWU abgebaut, provisorisch ersetzt und wieder am Gebäude befestigt. Die Kostenübernahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ulm abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Die SWU wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>

<p>on zu weiteren Schritten.“</p>	
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u></b>  <b>Schreiben vom 16.08.2018 (Anlage 6.3)</b></p> <p>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.“</p>	<p>Die betroffenen TK-Linien der Telekom verlaufen nördlich des Baufeldes im öffentlichen Fußgängerbereich der Bahnhofstraße. Der Vorhabenträger wird sich mit der Telekom bezüglich einer möglichen Umlegung rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen in Verbindung setzen. Des Weiteren wird die Telekom im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in den weiteren Bauablauf eingebunden.</p>
<p><b><u>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU),</u></b>  <b>Schreiben vom 17.08.2018 (Anlage 6.4)</b></p> <p><u>„Abwasser und Gewässer (Abt I)</u></p> <p>Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nördlich des Vorhabens in der Bahnhofstraße und das Schmutzwasser südlich in den Mischwasserkanal im Bereich zur Deutschhausgasse einzuleiten ist.</p> <p>Der bestehende Anfangsschacht (00533 013) inkl. sämtlicher Anschlussleitungen ist aufgrund der Vergrößerung des Baufeldes um ca. 10 m nach Süden zu versetzen. Die Umlegung ist als koordinierte Maßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Kosten für die Maßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</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, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Das bestehende Schachtbauwerk befindet sich innerhalb der Erweiterungsfläche des geplanten Gebäudes und wird wie von der EBU beschrieben aus dem künftigen Baufenster heraus verlegt. Der Vorhabenträger wird sich diesbezüglich mit der EBU in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u></b>  <b>Schreiben vom 20.08.2018 (Anlage 6.5)</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 Gutach-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

ten 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 Verbreitungsbe- reich von Löss-führenden Fließerden und jungen Moorbildungen. Im tiefen Untergrund stehen ver- mutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rech- nen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zu- sätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrele- vant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm- erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht aus- zuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallen- den Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirt- schaftlich 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 Gründungshori- zonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmefüllten 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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.

<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Auf hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf das Geotopkataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm,</u></b> <b>E-Mail vom 22.08.2018 (Anlage 6.6)</b></p> <p>„Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht sollten Bauherren und Architekten frühzeitig im Textteil auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden. Einbruchshemmende Maßnahmen können so meist noch kostengünstiger in die Planung einbezogen werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Die Stellungnahme wird der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt. Zudem wird das Hinweisblatt der Polizei regelmäßig der Baugenehmigung beigelegt.</p>

<p><b><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 22.08.2018 (Anlage 6.7)</u></b></p> <p>„Gegen die o.g. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>(...)</p> <p>Zudem teilen wir mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Leitungen verlaufen nördlich des Baufeldes im öffentlichen Fußgängerbereich. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig mit Unitymedia in Hinblick auf eine mögliche Verlegung in Verbindung setzen. Die Kabelschutzanweisung wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 28.08.2018 (Anlage 6.8)</u></b></p> <p><u>„Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Darstellung des Schutzgutes:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffall-Fläche Stadt Ulm. Zwischen 1216 und 1231 schenkte Markgraf Hermann von Baden sein Grundeigentum in Ulm den Brüdern des Deutschen Hospitals in Jerusalem. Zunächst noch außerhalb der Stadt gelegen, wurde das Areal im Zuge der Stadterweiterung des 14. Jh. in den Bering einbezogen. Die der hl. Elisabeth geweihte Kirche wird erstmals 1274 urkundlich erwähnt. Die Kirche hat man 1700 grundlegend renoviert. Nach dem Abbruch der alten Kommende hat der Baumeister Franz Keller zwischen 1718 und 1724 einen vollständigen Neubau aufgeführt. 1802 wurde die Kommende aufgehoben. In den Gebäuden hat man ein Militärlazarett eingerichtet. Später diente der Komplex als Sitz der obersten Militärbehörde, der Kreisregierung und der Finanzkammer, dann auch als Artilleriekaserne</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Dieser wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Kontakt treten.</p>

und zuletzt war hier der Sitz des Reichsfinanzamts. Die Kirche hat man 1818 wegen Baufälligkeit abgebrochen. Das 1944 beschädigte so genannte Deutschhaus wurde, obwohl weitgehend erhalten geblieben, 1950 gesprengt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG- zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen:

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.“

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in Bezug auf die Prüffall-Fläche Stadt Ulm wird unter Ziffer 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Hinweis zur Denkmalpflege wird unter Punkt 4.5. der Hinweise zum Bebauungsplan im vorgeschlagenen Wortlaut ergänzt.



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Herr Kastler  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

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

Kopie an SUB III

Technische Betriebsführung  
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm  
Postfach 1740 / 89007 Ulm  
Tel.: 07 31 / 39 92 -0  
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung  
Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm  
Postfach 3867 / 89028 Ulm  
Tel.: 07 31 / 1 66-0  
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen  
H. Nagel/HAB

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
25.07.2018

### Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Aktuell laufen die Planungen mit dem IB Nething für die Umlegungsarbeiten der FUG, damit die Neubebauung wie geplant realisiert werden kann.

Die Umlegungsarbeiten der FUG müssen **zwingend** im Vorfeld, wie bereits abgestimmt zu Baubeginn Ihrer Maßnahme erfolgen!

Bitte beachten Sie, dass nur außerhalb der Heizperiode (von 01.04. bis 30.09) die Umlegungsarbeiten erfolgen können.  
Die geschätzte Bauzeit für die Umlegung beträgt ca. 10 Wochen (inkl. Tiefbau)

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

Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:200 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

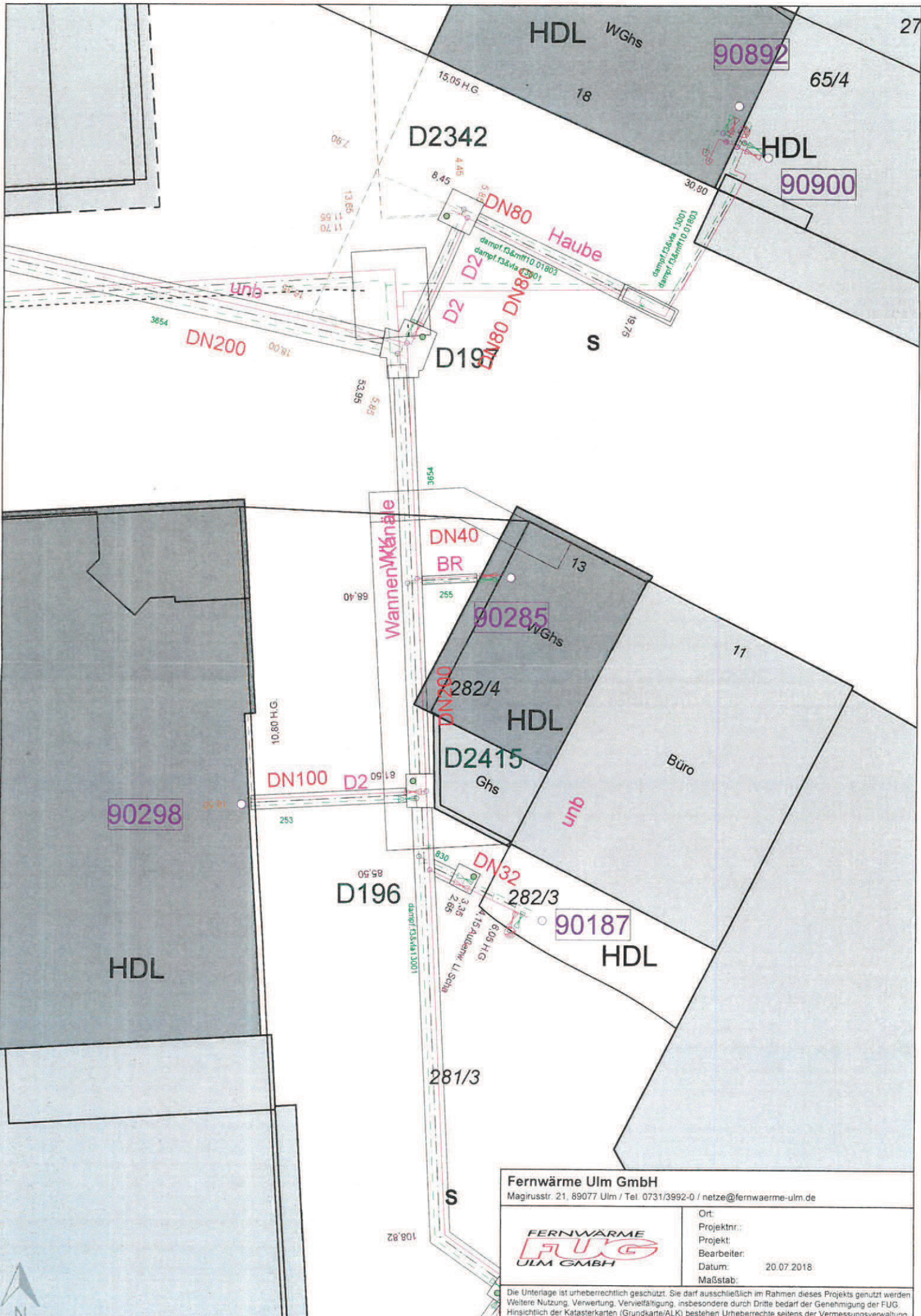
Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.

R. Schöller

T. Nagel

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





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



Ort:  
 Projektnr.:  
 Projekt:  
 Bearbeiter:  
 Datum: 20.07.2018  
 Maßstab:

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

Kopie an SUB III



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

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

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

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

Asset-Management & Planung/Projektierung  
N 11  
Wolfgang Daubner/Alexandra Weber  
Telefon 0731 166-1085  
Telefax 0731 166-1819  
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

08.08.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13", 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 geehrter Herr Kastler,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH erhebt einen Einspruch gegen die geplante Bebauung. Im geplanten Baubereich befindet sich auf der Nordseite ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Dieses Niederspannungskabel muss umgelegt werden. Die Kosten der Umlegungsarbeiten trägt der Verursacher. Des Weiteren befinden sich innerhalb des geplanten Baubereiches ein Beleuchtungskabel und eine Leuchtstelle der Stadt Ulm. Dieses Kabel und die Leuchtstelle müssen umgelegt werden, bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Die Kostenübernahme ist vorab mit der Stadt Ulm abzustimmen. Die Strom- und Trinkwassernetzanschlüsse des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes müssen rechtzeitig vor Abbruchbeginn von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt werden. Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.

i. A.

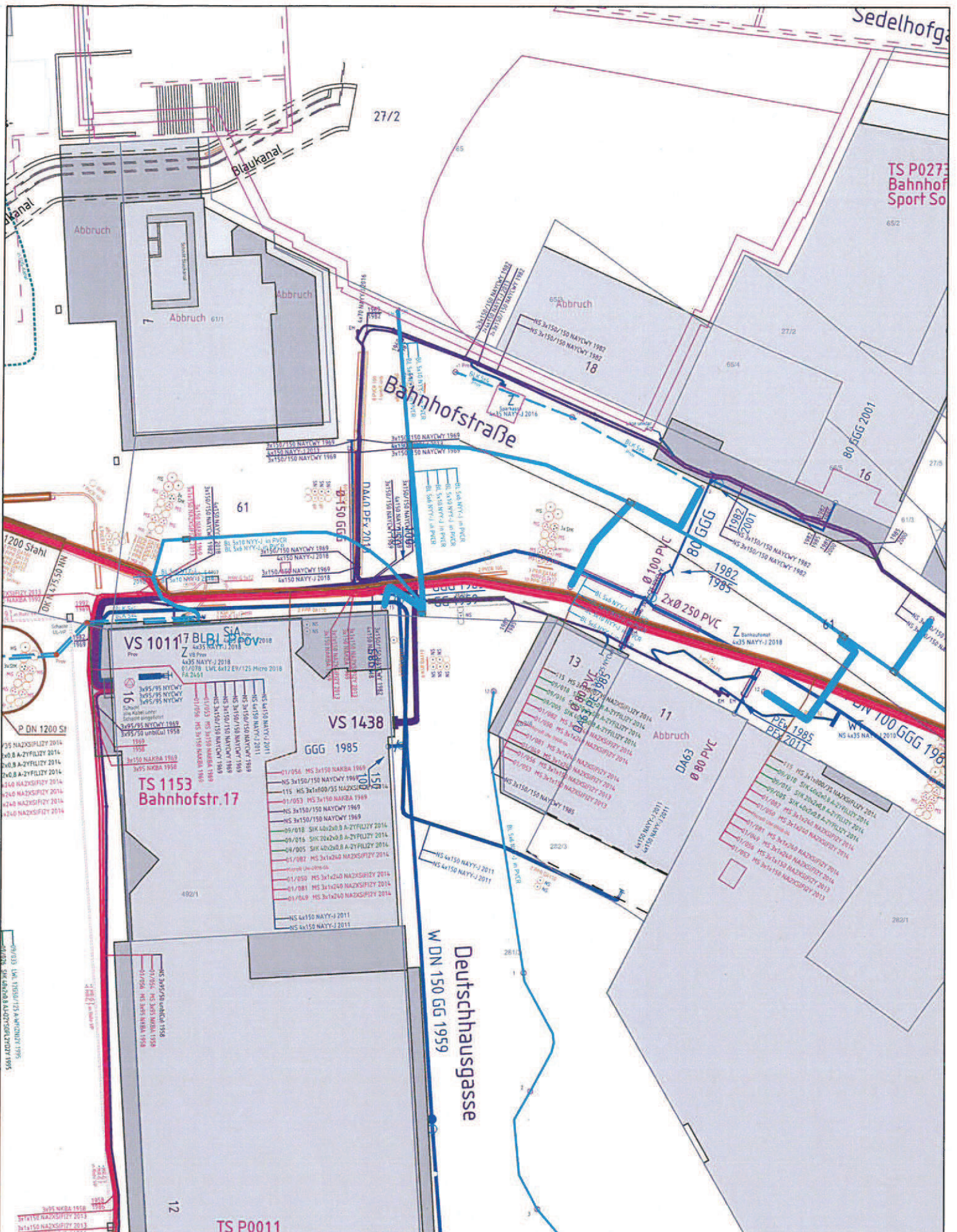
Hans-Peter Peschl

Dr. Holger Ruf


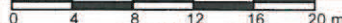

Anlage

Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Seite 1 von 1



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

	Layout: Standard DIN A4_HF Darstellungsmo- dell:			
	Name: Baier Heidi	Abt.:		
	Datum: 24.07.2018	Uhrzeit: 15:00		
 <b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH</b>				



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Straße 2

**89070 Ulm**

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

Kopie in  
SUB III

**REFERENZEN** Heinrich Kastler / Ihr Schreiben vom 19.07.2018  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 Göppel Marcus  
**TELEFONNUMMER** +49 731 100 84399  
**DATUM** 16.08.2018  
**BETRIFFT** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Marcus Göppel

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

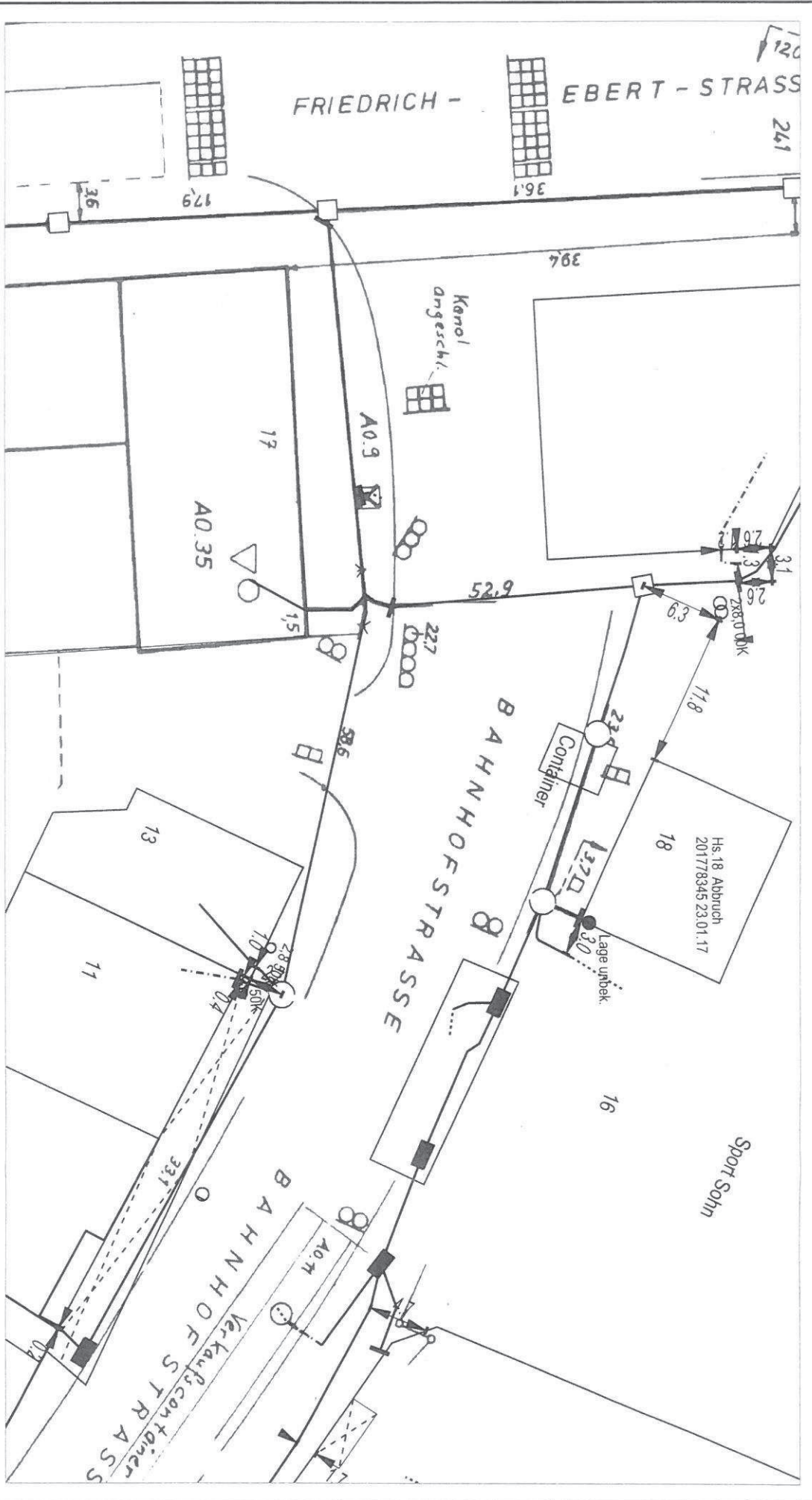
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: [www.telekom.de/service](http://www.telekom.de/service)

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



ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm	ASB	6
Bemerkung:		VSB	731B
		Name	A764447
		Datum	16.08.2018
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	
		Blatt	1

Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM/HT

Ulm, 17.08.2018  
Nst.: 6693

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Bahnhofstraße 13“**

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Die Grundstücksentwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal nördlichen des Vorhabens in der Bahnhofstraße und das Schmutzwasser südlich in den Mischwasserkanal im Bereich zur Deutschhausgasse einzuleiten ist.

Der bestehende Anfangsschacht (00533 013) inkl. sämtlicher Anschlußleitungen ist aufgrund der Vergrößerung des Baufeldes um ca. 10 m nach Süden zu versetzen. Die Umverlegung ist als koordinierte Maßnahme mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die Kosten für die Maßnahme sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

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

Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

#### Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Stellungnahme

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

#### Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel

**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., 20.08.18  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-06792

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13", Stadt Ulm  
(TK 25: 7625 Ulm - Südwest)**

**Unterrichtung und Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange zur Äußerung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben Az.: SUB-Ka vom 19.07.2018

Anhörungsfrist 31.08.2018

### **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 Lössführenden Fließerden und Jungen Moorbildungen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

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



## **Grundwasser**

Auf hoch stehendes Grundwasser wird hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht sind zum innerstädtischen Planungsvorhaben keine weiteren 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

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 22. August 2018 14:04  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ulm Bahnhofstraße 13

Sehr geehrter Herr Kastler,

aus verkehrlicher Sicht ergeben sich keine Einwände.

Aus kriminalpräventiver Sicht sollten Bauherren und Architekten frühzeitig im Textteil auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden. Einbruchshemmende Maßnahmen können so –meist noch kostengünstiger- in die Planung einbezogen 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)



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Herr Heinrich Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Weyh  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-141  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 317497

Datum  
22.08.2018

Seite 1/1

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 13"

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

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)



**Baden-Württemberg**  
 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
 IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Stadt Ulm  
 Hauptabteilung Stadtplanung  
 Herr H. Kastler  
 Münchner Straße 2

89070 Ulm

Per Mail

Tübingen 28.08.2018

Name Dr. Doris Schmid

Durchwahl 07071 757-2415

Aktenzeichen 84.2-TÜ

(Bitte bei Antwort angeben)

 **- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 13“, Ulm; TÖB-Anhörung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

• *Darstellung des Schutzgutes*

Das Plangebiet liegt im Bereich der Prüffall-Fläche Stadt Ulm. Zwischen 1216 und 1231 schenkte Markgraf Hermann von Baden sein Grundeigentum in Ulm den Brüdern des Deutschen Hospitals in Jerusalem; Zunächst noch außerhalb der Stadt gelegen, wurde das Areal im Zuge der Stadterweiterung des 14. Jh. in den Bering einbezogen. Die der hl. Elisabeth geweihte Kirche wird erstmals 1274 urkundlich erwähnt. Die Kirche hat man 1700 grundlegend renoviert. Nach dem Abbruch der alten Kommende hat der Baumeister Franz Keller zwischen 1718 und 1724 einen vollständigen Neubau aufgeführt. 1802 wurde die Kommende aufgehoben. In den Gebäuden hat man ein Militärlazarett eingerichtet. Später diente der Komplex als Sitz der obersten Militärbehörde, der Kreisregierung und der Finanzkammer, dann auch als Artilleriekaserne und zuletzt war hier der Sitz des Reichsfinanzamts. Die Kirche hat man 1818 wegen Baufälligkeit abgebrochen. Das 1944 beschädigte so genannte Deutschhaus wurde, obwohl weitgehend erhalten geblieben, 1950 gesprengt.

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

● *Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen*

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz ([Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de](mailto:Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de); Tel. 0711 904 45 142).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Doris Schmid  
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Operative Archäologie  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen