

## Anlage 7.1-7.10 zu GD 320/19

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 27.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht:

<b>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>
<p><b><u>Einwender 1, Schreiben vom 29.01.2019 (Anlage 7.1)</u></b></p> <p>Der Einwender macht von seinem Widerspruchsrecht Gebrauch, da er die Befürchtung hat, dass sein Grundstück erheblich an Wert verliert. Da bei einer Bebauung der Lichteinfall eh nur von 2 Seiten möglich ist. Ferner stimmt der Einwender auch der Sonnenlichtstudie nicht zu, wenig gerechnet bräuchte man die Sonnenbestrahlung von März bis Oktober, zum Verständnis.</p>	<p>Die für das Vorhaben erstellte Verschattungsstudie von Stemshorn Kopp Architekten und Stadtplaner PartGmbH wurde entsprechend den Vorgaben der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ ausgearbeitet. Die angewandten Stichtage sind in der zuvor genannten DIN als Beurteilungszeiträume festgelegt. Aufbauend auf der Studie wurde die Verschattungssituation für eine zukünftige Bebauung entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans auf dem Flurstück des Einwenders geprüft. Die Untersuchung legt dar, dass die Verschattung des Grundstücks und seiner möglichen Bebauung in den Sommermonaten durch die steil stehende Sonne nicht relevant ist. In den Wintermonaten gibt es auch keinen nennenswerten Einfluss, da die Sonne bereits zu tief steht bevor sie aus westlicher Richtung scheint. Einen partiellen Verschattungseinfluss durch die neue Bebauung gibt es stundenweise in den Übergangsmonaten März - April und September - Oktober zwischen 15.00 und 17.00 Uhr, was in der dicht bebauten Innenstadtlage vertretbar ist. Die Befürchtung des Einwenders, dass sein Grundstück durch das Vorhaben einen Wertverlust erfährt, kann deshalb nicht geteilt werden.</p>

<p>Es befremdet den Einwender sehr, das Objekt Walfischgasse 20 zu genehmigen, da die Eigentümer Walfischgasse 16 und 18 an einer Aufstockung nicht interessiert sind und der Neubau dann als neuer Turm in der Walfischgasse präsent sein wird. Soviel zum Stadtbild.</p>	<p>Ziel innerhalb des Sanierungsgebietes ist die innenstadtgerechte Weiterentwicklung des Wengenviertels entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans durch Aufstockung der bestehenden Bebauung oder Neubau. Die bauliche Entwicklung kann sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der Baubereitschaft der einzelnen Eigentümer ausschließlich grundstücksbezogen vollziehen. Somit heben sich die neueren Vorhaben in Kubatur und Gestaltung vorerst von der Bestandsbebauung ab.</p>
<p><b><u>Einwender 2, Schreiben vom 31.01.2019 (Anlage 7.2)</u></b></p> <p><u>1. Die gewählte Art des Bebauungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird dem Sanierungsgebiet Wengenviertel nicht gerecht</u></p> <p>Für den Einwender ist nicht nachvollziehbar, warum der Bebauungsplan nur auf das aktuelle Bauvorhaben in der Walfischgasse 20 bezogen ist. Nachdem der nun bekanntgemachte Bebauungsplan eine enorme Erweiterung des Baurechts vorsieht und das Bauvorhaben sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt (wesentliche Aufstockung gegenüber der vorhandenen Bebauung und Drehung des Giebels, Einbeziehung des öffentlichen Verkehrsraums im Süden und Norden), sollte der Bebauungsplan dann konsequenterweise auf die gesamte Walfischgasse (zumindest auf den angrenzenden Block um Walfischgasse 20) Anwendung finden. Ansonsten könnte man mutmaßen, hier wird ein Einzelfall zugunsten Walfischgasse 20 geschaffen und für den Fall von weiteren Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken hält sich die Stadt die Option offen, hinter den Vorgaben dieses Bauvorhabens zurückzubleiben.</p>	<p>Die bauliche Weiterentwicklung des Wengenviertels vollzieht sich in Form von grundstücksbezogenen Einzelprojekten. Sie orientiert sich an den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans für das Wengenviertel. Auf Grund der unterschiedlichen Gegebenheiten und der vielfältigen Anforderungen der einzelnen Grundstücke ist es notwendig, die baurechtliche Situation jeweils projektbezogen zu bewerten. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne stellen hierfür das beste zur Verfügung stehende Planungsinstrument dar. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Vorgaben haben im Zusammenwirken mit dem städtebaulichen Rahmenplan über den Geltungsbereich hinausgehende Wirkung auf angrenzende Gebäude bzw. zukünftige Vorhaben. Aus diesem Grund wurde die Anpassung des städtebaulichen Rahmenplans auch für die angrenzenden Grundstücke mit durchdacht und vorgenommen (siehe Anlage 9). Die Befürchtung des Einwenders, dass die angrenzenden Grundstücke hinter den Vorgaben des Vorhabens Walfischgasse 20 zurückbleiben könnten, kann deshalb nicht geteilt werden.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan formuliert Vorgaben für Aufstockungen und Neubauten, die über den Bestand hinausgehen. Somit heben sich die neueren Vorhaben in Kubatur und Gestaltung vorerst von der Bestandsbebauung ab.</p>

<p><u>2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die vergleichbare Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht sicher</u></p> <p>Sollte dennoch an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten werden, so muss der Bebauungsplan wesentlich klarer die zukünftige Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke sicherstellen. Die Bebauung der Grundstücksgrenze darf nur so erfolgen, dass eine gleichartige Bebauung auf dem Nachbargrundstück in Zukunft ebenfalls realisiert werden kann (gemeint ist insbesondere die komplette Bebauung der Nachbargrundstücke bis zur Grundstücksgrenze Walfischgasse 20, Dachterrassen in Richtung zur Walfischgasse 20, etc.)</p> <p><u>3. Fehlende verpflichtende Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Bebauung</u></p> <p>a) Regenwasserabfluss des gedrehten Giebel Der Eigentümer des Grundstücks Walfischgasse 20 wird nicht ausreichend auf Maßnahmen verpflichtet, die angrenzende Bebauung vor Schäden zu bewahren. Durch die Drehung des Giebels wird abfließendes Wasser der Dachfläche auf die Giebel der angrenzenden Bebauung fließen. Hier wären angemessene verpflichtende Maßnahmen für den Eigentümer vorzusehen.</p> <p>b) Mauerstärke zum Gebäude Walfischgasse 18 Ausweislich des eingereichten Gebäudeplans ist die geplante Wandstärke des neuen Gebäudes zum angrenzenden Gebäude Walfischgasse 18 dünner geplant als die übrigen Wandstärken des neu zu errichtenden Gebäudes. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechende Vorgaben zur Wandstärke machen, die auf Wände auf den Grundstücksgrenzen zur Anwendung kommen müssen.</p>	<p>Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes Wengenviertel dient der vom Gemeinderat der Stadt Ulm beschlossene städtebauliche Rahmenplan „Wengenviertel“. Dieser wurde im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich der beiden angrenzenden Nachbargrundstücke weiterentwickelt (siehe Anlage 9). Die vorgenommene Giebeldrehung lässt sich ebenfalls auf das östlich angrenzende Nachbargebäude und den rückwärtigen Gebäudeteil des westlich angrenzenden Nachbargrundstückes anwenden. Auf beiden Grundstücken sorgt die Giebeldrehung für eine weitaus bessere Grundstücksnutzung.</p> <p>Da diese beiden Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, kann dieser keine Aussagen bzw. Festsetzungen zur baulichen Entwicklung der Flurstücke treffen.</p> <p>Der Nachweis der Oberflächen- bzw. Dachentwässerung wird im Rahmen des Bauantrages geleistet. Durch den Vorhabenträger wird zugesagt, dass durch die Giebeldrehung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich des abfließenden Wassers entstehen.</p> <p>Die Mauerstärke zum angrenzenden Gebäude Walfischgasse 18 ist geringer, da diese an eine existierende Kommunwand angrenzt. Die Kommunwand ist eine von den beiden Gebäuden Walfischgasse 18 und 20 genutzte Wand, die mittig auf der Grundstücksgrenze steht. Die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde entsprechend angepasst. Im Zusammenhang mit dem Neubau Walfischgasse 20 wird der Vorhabenträger ergänzend auf seinem Flurstück eine neue verstärkte Wand erstellen, die den neuen Baukörper autark trägt. Die Wandstärke insgesamt wird sich gegenüber dem Bestand</p>
--	--

	somit vergrößern. Vorgaben zur Baustatik sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans, diese werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
--	---

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH

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

- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 03.01.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 22.01.2019
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56), mit Schreiben vom 22.01.2019
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH, mit Schreiben vom 28.01.2019
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 30.01.2019

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><b><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 14.12.2018 (Anlage 7.3)</u></b></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ von Seiten der FUG keine Einwände. Das neu zu erstellende Gebäude kann an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>

<p>werden. Sollte dies der Fall sein, so bittet die FUG um frühestmögliche Einbeziehung für o.g. Bauvorhaben.</p>	
<p><b><u>LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit, Schreiben vom 18.12.2018 (Anlage 7.4)</u></b>  Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit weiterhin keine Einwendungen. Das Gesundheitsamt sollte frühzeitig vom Bauherren an Bauvorhaben mit gesundheitlicher Relevanz beteiligt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Zentralplanung Unitymedia, Schreiben vom 14.01.2019 (Anlage 7.5)</u></b>  Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit der Stadt Ulm zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bittet Unitymedia, sie am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
<p><b><u>SUB/V – Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 16.01.2019 (Anlage 7.6)</u></b>  Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auf die Punkte 6.6 und 6.7 Naturschutz/Artenschutz des Entwurfs der Begründung sowie auf die Artenschutzuntersuchung des Bio-Büros Schreiber, Bericht vom 27.10.2018, wird verwiesen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind so einzuhalten – Abbruchvorgabe nur im Winter und nur bis Ende März. Ansonsten Kontrolle vor Abbrucharbeiten durch Fachkundigen und Information an die Untere Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und beim Abbruch des Bestandsgebäudes berücksichtigt.</p>
<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 21.01.2019 (Anlage 7.7)</u></b>  Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene</p>	<p>Die Stellungnahme vom 13.10.2016 wurde bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung</p>

<p>Bebauungsplan „Walfischgasse“, Ulm nochmals auf eigene Berührungspunkte geprüft. Die SWU verweist auf ihre Stellungnahme vom 13.10.2016, die weiterhin aufrechterhalten wird.</p> <p>Die SWU bittet um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.</p>	<p>behandelt (siehe hierzu Anlage 6.1).</p> <p>Die Maßnahme wird frühzeitig vor Baubeginn mit der SWU abgestimmt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg - Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.01.2019 (Anlage 7.8)</u></b></p> <p>Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.10.2016 (AZ. 2511//16-09746) sind von Seiten des RP Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 20.10.2016 wurde bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt (siehe hierzu 6.6).</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.01.2019 (Anlage 7.9)</u></b></p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 24.10.2016 gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 24.10.2016 wurde bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt (siehe hierzu Anlage 6.3).</p>
<p><b><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 01.02.2019 (Anlage 7.10)</u></b></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt. 1): Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind jedoch keine Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>

können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.	
---	--

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 05. Feb. 2019

29.01.2019

HAL	I	II	III	IV	V
zdA			21		

Stadt Ulm  
Hauptabteilung, Stadtplanung, Baurecht,  
Umwelt (SUB)

Münchener Str. 2  
89073 Ulm

Betr.: Bauvorhaben, Walfischgasse 20  
Grundstückes Flurst. Nr. 96/5, 89073 Ulm

Sehr geehrte [REDACTED]  
hiermit mache ich von meinem Widerspruchs-  
recht Gebrauch, da ich die Befürchtung  
habe, daß mein Grundstück Flurst. Nr. 95/5  
erheblich an Wert verliert.  
Da bei einer Bebauung der Lichteinfall eh nur  
von 2 Seiten möglich ist. Ferner stimme ich  
auch Ihrer Sonnenlichtstudie nicht zu,  
wenig gerechnet bräunte man die Sonnen-  
bestrahlung von März bis Oktober, zum Ver-  
ständnis.

Es befremdet mich sehr, das Objekt Walfischgasse 20  
zuzugenehmen, da die Eigentümer Walfischgasse  
16 und 18 an einer Aufstockung nicht interessiert

sind und der Neubau dann als  
neuer Turm in der Walfischgasse  
präsent sein wird.  
Sobald zum Stadtbild.  
Über eine baldige Antwort würde  
ich mich sehr freuen.  
Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Feb. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA			Ri		

Bürgerservice Bauen der Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Ulm, 31.1.2019

### Einwände und Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Walfischgasse 20

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 15.12.2018 bekanntgegebenen Bebauungsplan Walfischgasse 20 in Ulm möchten wir folgende Einwände und Anregungen vorbringen:

1. **Die gewählte Art des Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) wird dem Sanierungsviertel Wengenviertel nicht gerecht**

Für uns ist nicht nachvollziehbar, warum der Bebauungsplan nur auf das aktuelle Vorhaben in der Walfischgasse 20 bezogen ist.

Nachdem der nun bekanntgemachte Bebauungsplan eine enorme Erweiterung des Baurechts vorsieht und das Bauvorhaben sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt (wesentliche Aufstockung gegenüber der vorhandenen Bebauung und Drehung des Giebels, Einbeziehung des öffentlichen Verkehrsraums im Süden und Norden), sollte der Bebauungsplan dann konsequenterweise auf die gesamte Walfischgasse (zumindest auf den angrenzenden Block um Walfischgasse 20) finden.

Ansonsten könnte man mutmaßen, hier wird ein Einzelfall zugunsten Walfischgasse 20 geschaffen und für den Fall von weiteren Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken hält sich die Stadt die Option offen, hinter den Vorgaben dieses Bauvorhabens zurückzubleiben.

2. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die vergleichbare Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht sicher**

Sollte dennoch an einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten werden, so muss der Bebauungsplan wesentlich klarer die zukünftige Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke sicherstellen. Die Bebauung der Grundstücksgrenze darf nur so erfolgen, dass eine gleichartige Bebauung auf dem Nachbargrundstück in Zukunft ebenfalls realisiert werden kann (gemeint ist

insbesondere die komplette Bebauung der Nachbargrundstücke bis zur Grundstücksgrenze Walfischgasse 20, Dachterrassen in Richtung zur Walfischgasse 20, etc.)

3. **Fehlende verpflichtende Maßnahmen zur Sicherung der vorhandene Bebauung**

a) Regenwasserabfluss des gedrehten Giebel

Der Eigentümer des Grundstücks Walfischgasse 20 wird nicht ausreichend auf Maßnahmen verpflichtet, die angrenzende Bebauung vor Schäden zu bewahren. Durch die Drehung des Giebels wird abfließendes Wasser der Dachfläche auf die Giebel der angrenzenden Bebauung fließen. Hier wären angemessene verpflichtende Maßnahmen für den Eigentümer vorzusehen.

b) Mauerstärke zum Gebäude Walfischgasse 18

Ausweislich des eingereichten Gebäudeplans ist die geplante Wandstärke des neuen Gebäudes zum angrenzenden Gebäude Walfischgasse 18 dünner geplant als die übrigen Wandstärken des neu zuerrichtenden Gebäudes. Der Bebauungsplan sollte hier entsprechende Vorgaben zur Wandstärke machen, die auf Wände auf den Grundstücksgrenzen zur Anwendung kommen müssen.

Mit freundlichen Grüßen



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

**FUG**  
FERNWÄRME ULM

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  
3992 – 137

Datum  
14.12.2018

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Walfischgasse 20“ von Seiten der FUG keine Einwände.

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

Sollte dies der Fall sein, so bitten wir um frühestmögliche Einbeziehung für o. g. Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

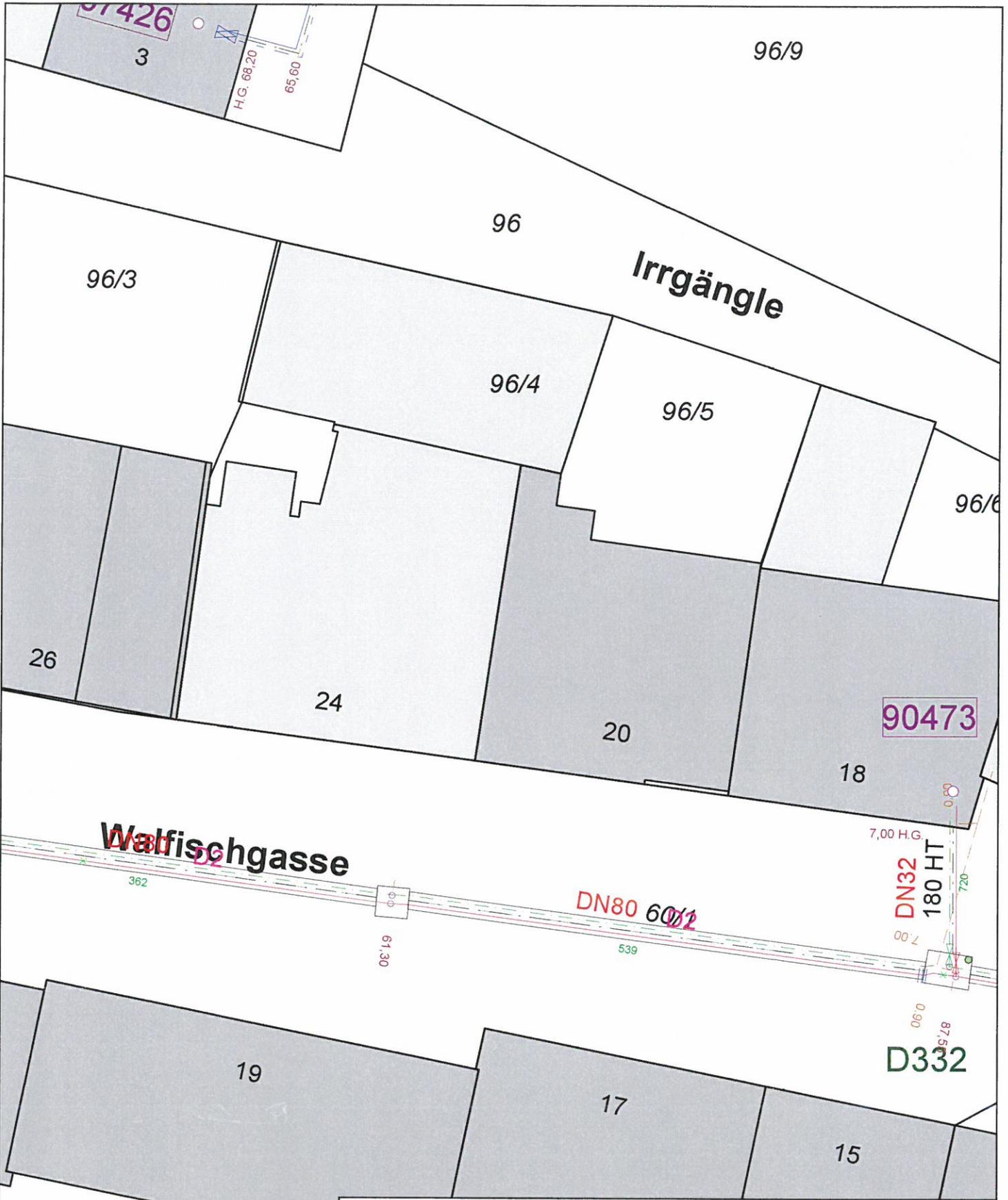
Fernwärme Ulm GmbH  
i.  i. A.



~~R. Schöller~~ T. Nagel

M. Reiser

Anlage



**Fernwärme Ulm GmbH**

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



Ort:  
 Projektnr.:  
 Projekt:  
 Bearbeiter:  
 Datum:  
 Maßstab: 1 : 250

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

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

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

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

Bearbeiterin/Bearbeiter:

**Susanne Dreher**  
Gesundheit

Zimmer 2G-07

**Telefon 0731 185-1703**

**Telefax 0731 185-1738**

**E-Mail:**

susanne.dreher@alb-donau-kreis.de

18. Dezember 2018

*Kopie an SUB III*

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“

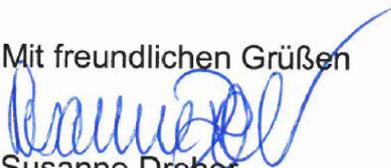
Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Hinweis:

Das Gesundheitsamt sollte frühzeitig vom Bauherrn an Bauvorhaben mit gesundheitlicher Relevanz beteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Susanne Dreher



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

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

Bearbeiter(in): Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 205935

Datum  
14.01.2019

Seite 1/1

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Walfischgasse 20 in Ulm**

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: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

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

SUB V-460/18-NZ

16.01.2019  
Nst. 6041

SUB I

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

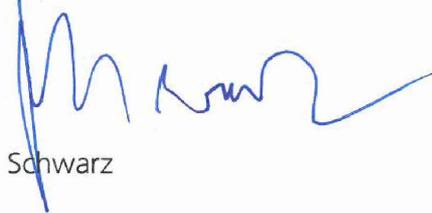
### Naturschutz

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

Auf die Punkte 6.6 und 6.7 Naturschutz/Artenschutz des Entwurfs der Begründung sowie auf die Artenschutzuntersuchung des Bio-Büros Schreiber, Bericht vom 27.10.2018, wird verwiesen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind so einzuhalten – Abbruchvorgabe nur im Winter und nur bis Ende März. Ansonsten Kontrolle vor Abrucharbeiten durch Fachkundigen und Information an die untere Naturschutzbehörde.

Aus dem Aufgabenbereich Altlasten, Bodenschutz, Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden ergeht keine Stellungnahme.

I. A.



Schwarz

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. Jan. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



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

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

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

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

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

21.01.2019

*Kopie an SUB III*

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20", 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Walfischgasse", Ulm nochmals auf eigene Berührungspunkte geprüft.

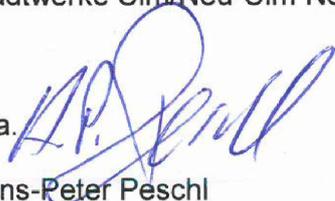
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2016, die weiterhin von unserer Seite aufrechterhalten wird.

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.

  
Dr. Holger Ruf

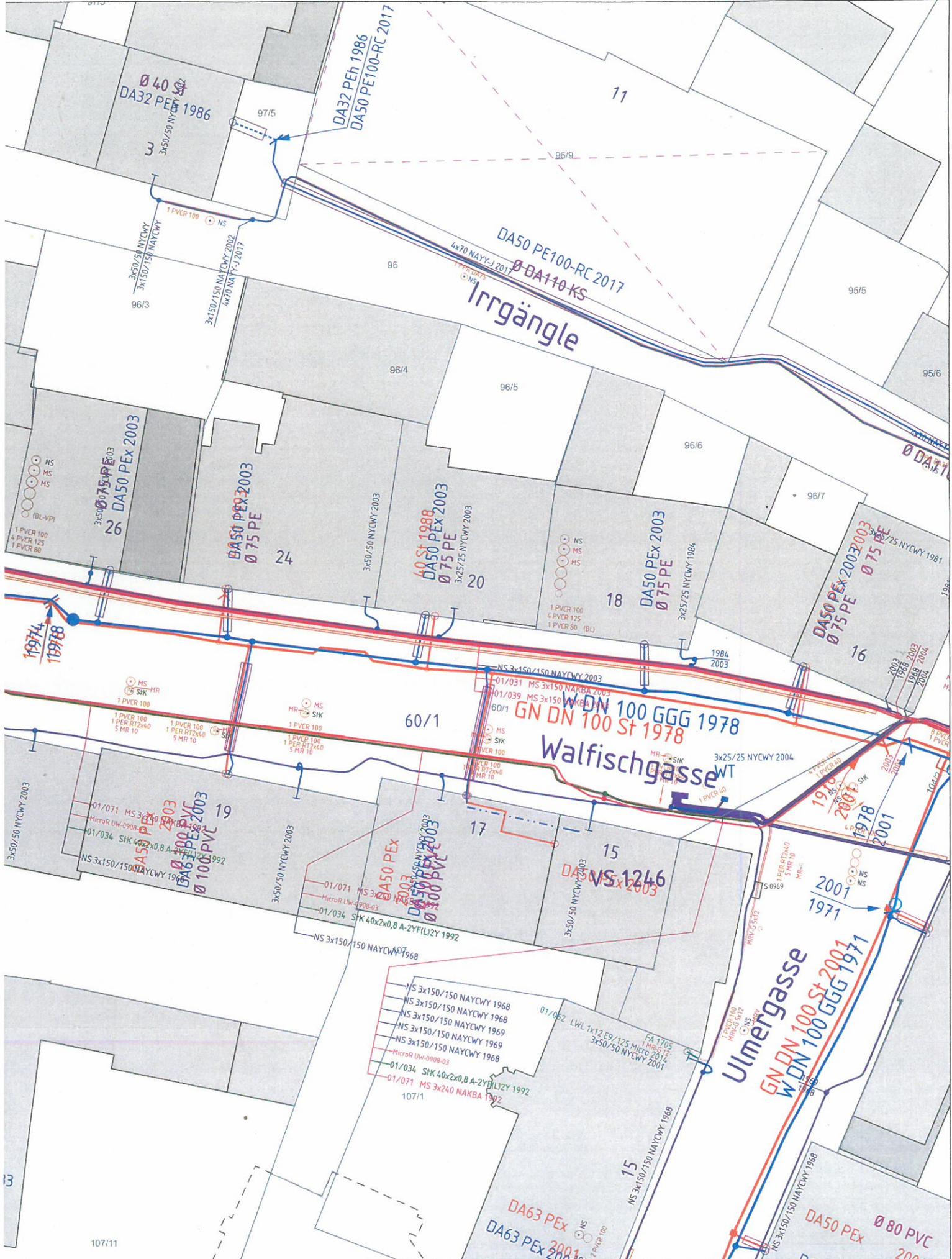
Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser

Ein Unternehmen der  
SWU-Gruppe  
www.ulm-netze.de  
info@ulm-netze.de

Geschäftsführer:  
Wolfgang Rabe  
Manfred Staib

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Klaus Eder  
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068  
Ust.-ID-Nr. DE239005709

Sparkasse Ulm  
BIC SOLADES1ULM  
IBAN DE04 6305 0000 0021 0381 30



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung • 2017 • www.lgl.bw.de  
 Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung • 2017 • www.vermessung.bayern.de



Layout: Standard DIN A3\_HF Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi Abt.:

Datum: 17.12.2018 Uhrzeit: 16:00



Maßstab: 1 : 1000



Stadwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

**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](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://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., 23.01.19  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Valentina Marker  
Aktenzeichen: 2511 // 18-11763

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Walfischgasse 20", Stadt Ulm  
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben Az.: SUB-Ka vom 12.12.2018

LGRB-Stellungnahme Az.: 2511//16-09746 vom 20.10.2016

Anhörungsfrist 01.02.2019

### **B Stellungnahme**

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 20.10.2016 (Az. 2511//16-09746) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Valentina Marker

**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. 01. Feb. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Kopie an SUB III

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 12.12.2018  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 31.01.2019  
**BETRIFFT** SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walfischgasse 20“, in Ulm

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:

Unsere Stellungnahme vom 24.10.2016 gilt unverändert weiter.

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

**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: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

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

Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Ruben Miess

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Walfischgasse 20“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

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

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

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

Keine Stellungnahme

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

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

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel