

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“**

#### **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 29.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 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 keine Stellungnahmen vorgebracht.

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)
- Regionalverband Donau-Iller
- 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)
- Katholische Kirchengemeinde
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Feuerwehr Ulm

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

- Katholische Kirchengemeinde
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56), mit Schreiben vom 06.08.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 13.08.2019
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH, mit Schreiben vom 27.08.2019

- Regionalverband Donau - Iller, mit Schreiben vom 30.08.2019
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 04.09.2019
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, mit Schreiben vom 09.09.2019

Von den folgenden 10 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>Landratsamt Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheitsamt, Schreiben vom 23.07.2019 (Anlage 6.1)</u></b></p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>a) Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p> <p>b) Von der Nutzung des Umspannwerks „Heigeleshof“ der SWU können Schallemissionen ausgehen. Es wird vorausgesetzt, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p> <p>Zu den vom Umspannwerk Heigeleshof ausgehenden Schallemissionen kann die SWU keine Angaben machen. Es wird von der Vorhabenträgerin zugesichert, dass die Schallschutzmaßnahmen ausreichend dimensioniert werden.</p>
<p><b><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 24.07.2019 (Anlage 6.2)</u></b></p> <p>Die FUG weist darauf hin, dass die Gebäude Wengengasse 19 und 21 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen sind.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 17.06.2019 wurde festgestellt, dass der angrenzende Gehweg und die Stellplätze mittels Arkaden überbaut werden und diese im Bereich der bestehenden Fernwärmeleitung vorgesehen sind. Die Lage der Fernwärmeleitung ist nicht genau bekannt und ist gegebenenfalls durch Suchschlitze festzustellen.</p> <p>Die weitere Planung in diesem Bereich ist frühestmöglich mit der FUG abzustimmen. Die neu zu erstellenden Gebäude können ebenfalls</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung weitergeleitet. Die frühzeitige Abstimmung der</p>

<p>wieder an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p>	<p>weiteren Planung mit der FUG wird zugesagt.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 26.07.2019 (Anlage 6.3)</u></b>  Das Polizeipräsidium Ulm nimmt zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht:  Für die bestehende Grundstücksausfahrt ergeben sich im Osten Veränderungen durch neue Gebäudeteile. Das Polizeipräsidium rät zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <p>a) Es ist wichtig, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch das Gebäude selbst, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung, Begrünung). Die Gestaltung des neuen Gebäudeecks dort sollte unter diesem Aspekt überprüft werden. Spätere Heilungsversuche mit z.B. Spiegeln bieten für echte Sicht keinen Ersatz.</p> <p>b) Um unberechtigtes und hinderndes Parken möglichst zu verhindern, sollte die Gestaltung das Erkennen der Ein-/Ausfahrt unterstützen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht:  Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.  Es ist kriminologisch nachgewiesen, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken. Aus kriminalpräventiver Sicht ist Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen. Eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die neue Gebäudekante der Sedelhofgasse 4 entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans für das Wengenviertel, der an dieser Stelle eine weitestgehend geschlossene Straßenflucht entlang der Sedelhofgasse vorsieht. An der südwestlichen Gebäudeecke der Sedelhofgasse 4, im Bereich der Zufahrt in den rückwärtigen Innenhof, sind über den Baukörper hinaus keine Stützmauern, Brüstungen oder sonstigen sichteinschränkenden Elemente vorgesehen. Die Breite der Zufahrt beträgt sieben Meter, wodurch der Winkel der Sichtbeziehungen in den Gehwegbereich und Verkehrsraum für Innenstadterhältnisse vertretbar ist. Zudem handelt es sich bei dem rückwärtigen Innenhof um einen mäßig frequentierten Bereich.</p> <p>Die Zufahrt von der Sedelhofgasse in den rückwärtigen Innenhof besteht bereits heute und wird auch weiterhin als Verkehrsfläche zu erkennen sein.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben sieht eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen vor. Eine Nutzungsmischung und die damit verbundene Belebung des Plangebietes zu den unterschiedlichsten Tageszeiten ist daher gegeben.</p>

<p>Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.</p> <p>Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswert wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.</p> <p>Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden – meist noch kostengünstig – mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Lage des Vorhabens in der Ulmer Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zu sozialen, kommerziellen und öffentlichen Einrichtungen gewährleistet eine sehr hohe Nutzungsvielfalt in fußläufiger Erreichbarkeit.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Ulmer Innenstadt, u.a. in unmittelbarer Nähe zum Jakob-Griesinger-Platz und zum zukünftigen Albert-Einstein-Platz in den Sedelhöfen. Kommunikationsbereiche und multifunktional nutzbare Freiflächen sind somit in der Nähe des Vorhabens vorhanden.</p> <p>Die Gestaltung des Vorhabens wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Materialität und Farbgebung der Fassaden und Dachflächen sind mit der Stadt Ulm abzustimmen und zu bemustern. Der Arkadengang wird ausreichend beleuchtet.</p> <p>Die Übernahme des Hinweises im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da ein entsprechendes Hinweisblatt der Baugenehmigung beigelegt wird.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen), Schreiben vom 14.08.2019 (Anlage 6.4)</u></b></p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert bezüglich des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2. Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm – Bestandsschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regt das Landesamt für Denkmalpflege an, frühzeitig im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahrens mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Das Landesamt für Denkmalpflege regt zum einen an eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vornehmen zu lassen, sowie bauvorgreifend auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch den Bauherren zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. 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 Maßnahmen 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis des Bebauungsplans unter 3.2 entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und eine frühzeitige Abstimmung zugesichert.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Form festgehalten wird. Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen bzw. den Hinweis entsprechend zu korrigieren.</p>	
<p><b><u>Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 21.08.2019 (Anlage 6.5)</u></b></p> <p>Gegen die Planung hat Unitymedia keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Unitymedia weist 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, bittet Unitymedia um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/">https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/</a>.</p> <p>Unitymedia teilt zudem mit, dass sich die Leitungen der Unitymedia auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird inkl. Kabelschutzanweisung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sollte eine Abstimmung mit Unitymedia erforderlich sein, wird sich die Vorhabenträgerin mit Unitymedia rechtzeitig in Verbindung setzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 22.08.2019 (Anlage 6.6)</u></b></p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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.</p> <p>Allgemeine Hinweise 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 wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis in den Bebauungsplan unter 3.6 mit aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.7)</u></b></p> <p>Abwasser und Gewässer (Abt.1): 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
<p><b><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.8)</u></b></p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, u.a. durch die neue Außenwirkung der beiden Baukörper einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes im Wengenviertel zu leisten. Das ist begrüßenswert und wird auch vom Grundsatz her unterstützt.</p> <p>Laut Planunterlagen sollen insgesamt 22 Wohneinheiten und mindestens zwei Gewerbeeinheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Derzeit sind im Gebäude Wengengasse 19 acht Wohnungen vorhanden. Durch Aufstockung dieses Gebäudes kommen vier Wohnungen hinzu. Durch die Neuerrichtung des Gebäudes Sedelhofgasse 4 werden zehn neue Wohnungen geschaffen. Die Gewerbeeinheiten sind für EG zwingend und für das 1. OG bei Bedarf geplant und möglich.</p> <p>Beide Gebäude werden nach der Sanierung über einen Erschließungskern erschlossen und einen Zugang von der Sedelhofgasse aus haben. Es entsteht somit ein neuer Gebäudekomplex. Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) wird gefordert, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nur für gewerbliche Anlagen oder Handelsgeschäfte kann die Anzahl der Stellplätze durch ÖPNV oder andere Andienungsmöglichkeiten verringert werden. Und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bereich der Wengengasse 19 sieht das Vorhaben vor auf dem bestehenden Baukörper mit bisher 8 Wohneinheiten mittels Aufstockung 4 zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Die 8 bestehenden Wohneinheiten haben Bestandsschutz und müssen auch bisher keine Stellplätze nachweisen. Bei den 4 zusätzlichen Wohneinheiten handelt es sich um ein Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung. Gemäß § 37 Abs. 3 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung auf dem</p>



<p>wird das konstruktive Gefüge einer baulichen Anlage so verändert, dass entweder eine statische Neuberechnung erfolgen muss oder der für die Instandsetzung notwendige Aufwand dem eines Neubaus gleich kommt, ist nach § 37 Abs. 3 der LBO von der Errichtung eines Neubaus auszugehen und es ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen. Für die 22 Wohneinheiten und die Gewerbeeinheiten sind insgesamt 8 Stellplätze geplant. Diese Anzahl entspricht nicht der Forderung der LBO.</p> <p>Für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen kommt nach § 37 Abs. 7 eine Ablösung nicht in Betracht. Allerdings sieht der § 37 zur Vermeidung von Härten eine Abweichungsregelung von Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen vor. Wird diese Abweichung zugelassen, so wird dadurch die Herstellungsverpflichtung nach Abs. 1 aufgehoben und zwar ohne Bezahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde. Insofern wird der Gebäudekomplex gegenüber anderen baulichen Anlagen deutlich begünstigt!</p> <p>Die Voraussetzung für eine Abweichung nach § 37 Abs. 7 LBO ist zum einen die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit oder der Ausschluss der Herstellung auf dem Baugrundstück durch</p>	<p>Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. Für die 12 Wohneinheiten im Bereich der Wengengasse 19 sind daher keine Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Wengengasse 19 wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgelöst.</p> <p>Im Bereich der Sedelhofgasse 4 sieht das Vorhaben einen Neubau mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und 10 Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen vor. Der Stellplatzbedarf für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss kann finanziell abgelöst werden. Für die 10 Wohneinheiten der Sedelhofgasse 4 stehen 8 Stellplätze in der darunterliegenden Tiefgarage bereit. Mehr Stellplätze lassen sich auf Grund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks in der Tiefgarage nicht realisieren. Die Herstellung eines Stellplatzes erfordert sogar die Unterbauung des öffentlichen Raums und eine entsprechende Ausgleichszahlung an die Stadt Ulm. Gemäß § 37 Abs. 7 Satz 2 LBO ist eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen, soweit die Herstellung bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten, auch unter Berücksichtigung platzsparender Bauarten der Kfz-Stellplätze oder Garagen, unmöglich oder unzumutbar ist. Auf Grund der stadträumlichen Situation und der räumlichen Möglichkeiten des Grundstücks ist dies hier der Fall. Die Einschätzung, dass hierdurch eine Begünstigung des Vorhabens gegenüber anderen Vorhaben in der Umgebung mit vergleichbaren räumlichen Rahmenbedingungen stattfindet, kann nicht nachvollzogen werden. Bei einigen der jüngeren Vorhaben im Wengenviertel und in der Innenstadt allgemein wurde auf Grund der räumlichen Verhältnisse und Möglichkeiten ein von der LBO abweichender Stellplatzbedarf zugelassen. Im Ergebnis können 2 der geforderten Stellplätze nicht hergestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhabenträgerin hat keine Möglichkeit Stellplätze auf den umliegenden Grundstücken abzulösen, da diese bereits an andere Vorhaben</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>öffentlich-rechtliche Vorschriften. Der Abs. 7 regelt die tatsächliche Unmöglichkeit. Die Tatsache, dass die Herstellung auf dem Baugrundstück tatsächlich unmöglich ist, führt deshalb noch nicht ohne weiteres zu dieser Anwendbarkeit. Denn es ist unter Umständen möglich, die Stellplätze nach Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 oder 3 herzustellen, nämlich auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung. Hier z.B. auf dem Nachbargrundstück das weiterhin als Stellplatzfläche für PKW vorgesehen ist oder im neuen Parkhaus der Sedelhöfe. Diese Stellplätze müssten aber auf Dauer dort abgelöst und vertraglich gesichert werden.</p>	<p>gebunden sind.</p>
<p>Unzumutbar kann nach der VwV Stellplätze das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen unter anderem dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze zum Beispiel bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. Im vorliegenden Fall ist nicht zu erkennen, dass hier Aufwendungen für die Herstellung von Stellplätzen notwendig werden, die die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. So können zum Beispiel auch zusätzlich noch ebenerdige Doppelstockgaragen hergestellt werden oder eben Stellplätze in anderen Parkgaragen abgelöst werden. Es können auch die geplanten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen etwas reduziert werden, um der Stellplatzverpflichtung nachkommen zu können. Dienstleistungsflächen sind auch im 1. OG möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Darüber hinaus ist es aus Sicht der Stadt Ulm im Sinne einer belebten Innenstadt mit Mischnutzung nicht erstrebenswert die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zu Gunsten von Stellplätzen zu reduzieren oder gar aufzugeben.</p>
<p>Ein Verweis, dass in der Nähe zu der neuen Wohnnutzung genügend öffentliche Stellplätze verfügbar sind, kann nicht herangezogen werden, gerade auch im Hinblick auf die Herstellungskosten. Ein Stellplatz im Parkhaus kostet derzeit für Mieter 175.- € pro Monat und ist nur mit langer Wartezeit für einen Dauermieter zu erhalten. In 25 Jahren summieren sich die Kosten für solch einen Stellplatz auf deutlich über</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>50.000 €. Zur Herstellung der noch notwendigen 14 Stellplätze stehen somit faktisch über 700.000 € als ortsübliche Aufwendungen gegenüber.</p>	
<p>Von den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnungen – es sollen ja auch attraktive Wohnungen geschaffen werden – in dieser Innenstadtlage abzuweichen, halten wir nicht für gerechtfertigt, besonders im öffentlichen Interesse der Bürger und auch von Handwerks- und Handelsunternehmen. Parkraum ist in der Innenstadt insgesamt sehr knapp. Bei Neubauvorhaben hier weitere Bedarfe zu schaffen und das Problem auf die öffentlichen Flächen zu verlagern, ist keine Lösung. Auch sind die vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Lösung für Innenstadtbewohner, sie sollen den Besuchern der Stadt und den Kunden der Handelsgeschäfte dienen. Das Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung darf nicht zu Lasten vieler anderer Interessensgruppen gehen und Einzelinteressen und Herstellungskosten für Gebäude vor diese allgemeinen Interessen stellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt.</p>
<p>Im vorliegenden Bebauungsplan spricht sich die Handwerkskammer Ulm deshalb zwingend dafür aus, dass bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und gewerblichen Flächen die Mindestanzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen hergestellt wird und darüber hinaus auch entsprechende Fahrradstellplätze. Es darf nicht neuer Druck durch mehr Parksuchverkehr und mehr „toter öffentlicher Innenraum“ durch Parkplätze geschaffen werden. Die Herstellung von Quartiersgaragen unter Mitfinanzierung privater Bauherren und einer festen Ablösung von Stellplätzen muss auch das Ziel eines Sanierungsgebietes sein. Nur so kann neuer attraktiver Wohnraum in der Innenstadt hergestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Gerade um den „toten öffentlichen“ Raum zu verhindern, sieht das Vorhaben vor die Erdgeschosszone innenstadtgerecht durch Nutzungen für die Öffentlichkeit zu beleben. Garagen im Erdgeschoss würden dieser Zielsetzung entgegenstehen. Die in der LBO geforderten Fahrradstellplätze können in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden.</p>
<p>Zu Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich gehören Pkw- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Stadtentwicklung heißt auch Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher dieser Stadt und nicht</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wurde oben bereits dargelegt. Eine innenstadtgerechte Nachverdichtung des Bestands verfolgt das Ziel zentralen Wohnraum zu schaffen, der in unmittelbarer Nähe zu den</p>

<p>nur Schaffung von neuem, vermutlich hochpreisigem Wohnraum durch Inanspruchnahme verschiedenster Ausnahmeregelungen. Hier müssen Stadtverwaltung und Gemeinderat an einem Strang ziehen und anfangen neue Wege zu beschreiten.</p>	<p>Einrichtungen der Innenstadt und mit optimaler Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr, bestenfalls ohne motorisierten Individualverkehr, funktioniert. Hierfür sind teilweise Kompromisse in einem vertretbaren Maße einzugehen.</p>
<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 26.08.2019 (Anlage 6.9)</u></b></p> <p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft. Im Bereich der geplanten Arkade auf der Ostseite befinden sich die Gas-, Wasser- und Niederspannungs-Hausanschlüsse der Gebäude Wengengasse 19 und 21. Diese Hausanschlüsse sind zu sichern und zu schützen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Hausanschlüsse umverlegt werden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich auf der Südseite in unmittelbarer Nähe des geplanten Gebäudes Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, sowie Leerrohre. Diese Kabel und Leerrohre müssen wegen der Baugrubenerstellung provisorisch umgelegt und später zurückverlegt werden. Die Kosten der Umlegungsarbeiten, bzw. der Sicherungsmaßnahmen trägt der Verursacher.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bittet um Beachtung und frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Vorhabenträgerin steht bereits in Kontakt mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und ist sich bewusst, dass die Kosten einer eventuell notwendigen Umlegung und Sicherung der Leitungen zu ihren Lasten gehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wird zugesagt.</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.09.2019 (Anlage 6.10)</u></b></p> <p>Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes und verlaufen laut den Unterlagen der Telekom unter dem bestehenden Gebäude. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen bauseits Suchschlitze</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Vorhabenträgerin ist sich bewusst, dass die Kosten einer eventuell notwendigen Umlegung oder Änderung der Leitungen zu ihren Lasten gehen.</p>

<p>zu tätigen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Die Telekom bittet darum, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit sie ihre Maßnahmen mit der Stadt Ulm und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann. Diesbezügliche Informationen sind an die örtlich zuständige PTI zu richten.</p> <p>Die Telekom bittet darum der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme den aktuellen Leitungsbestand über die zentrale Trassenauskunft <a href="mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de">Planauskunft.Suedwest@telekom.de</a> zu erheben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind jedoch keine Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Telekom wird zugesagt.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

Kopie an SUB III

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

Stadt Ulm  
SUB  
Herr Kastler  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 25. Juli 2019					
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

23. Juli 2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Hinweis:

- Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.
- Von der Nutzung des Umspannwerks „Heigeleshof“ der SWU können Schallemissionen ausgehen. Es wird vorausgesetzt, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Dreher



Dienstgebäude  
Landratsamt  
Alb-Donau-Kreis  
Schillerstraße 30  
89077 Ulm

0731 185-0  
Direktanschluss siehe oben  
Internet: www.alb-donau-kreis.de

Besuchszeiten

Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr  
Do 08:00 - 17:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Zahlungsempfänger:  
Kreiskasse Alb-Donau-Kreis  
IBAN: DE67 6305 0000 0000 0000 24  
BIC: SOLADES1ULM

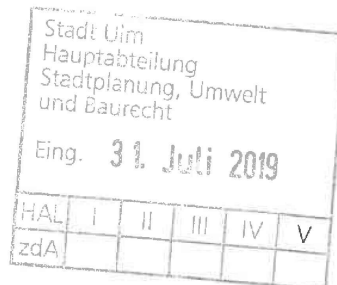


Hauptbahnhof,  
Busbahnhof  
und Haltestelle  
Ehinger Tor



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Herr Kastler  
Münchner Straße 2  
D-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

*Kopie an SUB III*

Unsere Zeichen  
H. Nagel/HAB

Durchwahl  
3992 – 137

Datum  
24.07.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“**

Sehr geehrter Herr Kastler,

wir weisen darauf hin, dass die Gebäude Wengengasse 19 und 21 an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen sind.

Im vorhabengezogenen Bebauungsplan vom 17.06.2019 haben wir festgestellt, dass der angrenzende Gehweg und die Stellplätze mittels Arkaden überbaut werden und diese im Bereich der bestehenden Fernwärmeleitung vorgesehen sind.

Die Lage der Fernwärmeleitung ist nicht genau bekannt und ist gegebenenfalls durch Suchschlitze festzustellen.

Die weitere Planung in diesem Bereich ist mit uns frühestmöglich abzustimmen.

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

Aus dem beigegeführten Lageplan 1:250 ist die Lage der bestehenden Leitungen ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

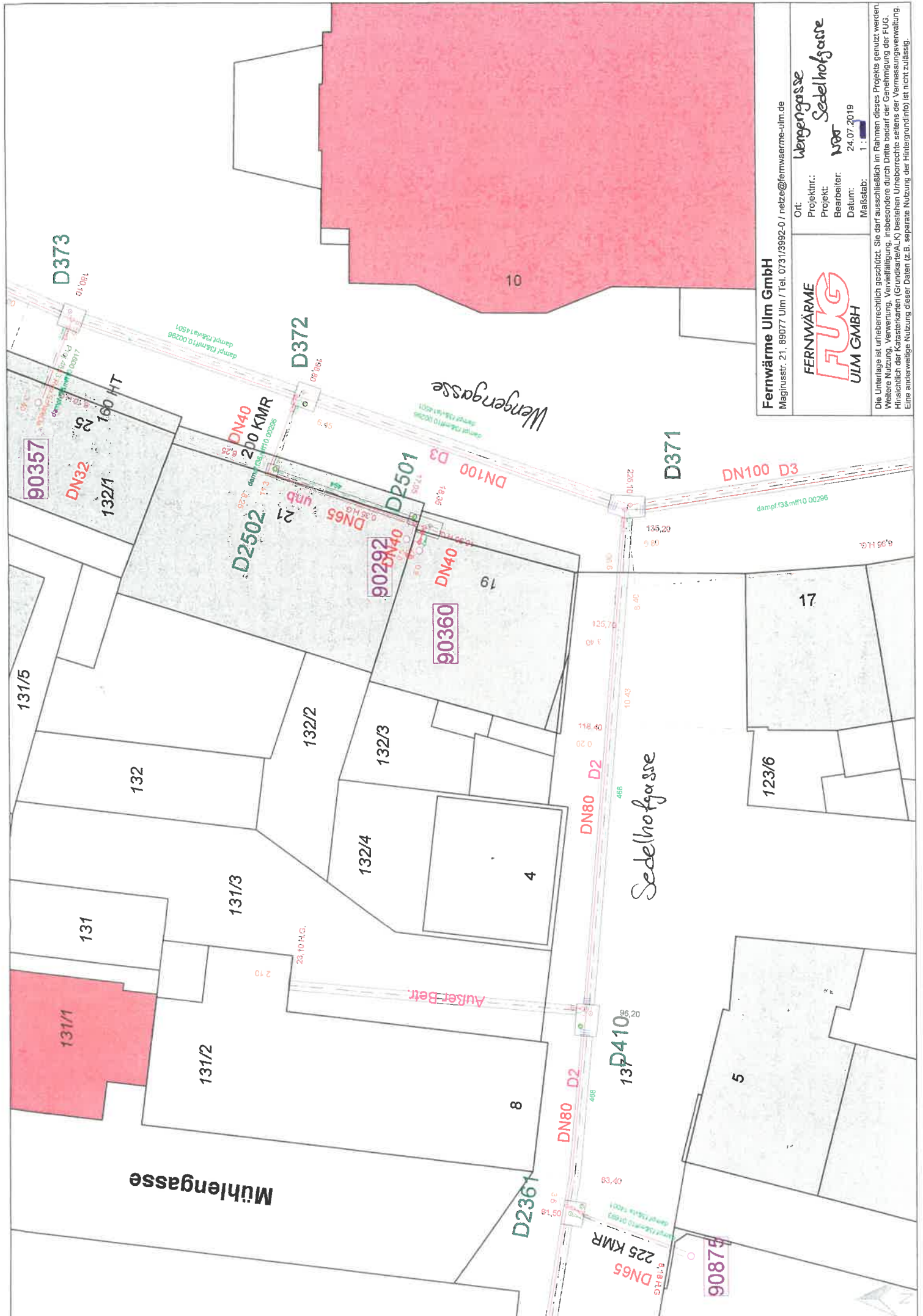
Fernwärme Ulm GmbH  
i. V.

R. Schöller

i. A.

T. Nagel

Anlage



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

**FERNWÄRME FUG ULM GMBH**

Ort: **Wengengasse**  
 Projekt: **Sedelhofgasse**  
 Bearbeiter: **Wor**  
 Datum: **24.07.2019**  
 Maßstab: **1:1**

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



## **Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Freitag, 26. Juli 2019 14:15  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19  
**Anlagen:** Stellungnahme Kriminalprävention Sedelhof 4-Wengengasse 9.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

### Aus verkehrlicher Sicht:

Für die bestehende Grundstücksausfahrt ergeben sich im Osten Veränderungen durch neue Gebäudeteile. Wir raten zur Beachtung dieser Kriterien:

- Es ist wichtig, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch das Gebäude selbst, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung, Begrünung). Die Gestaltung des neuen Gebäudecks dort sollte unter diesem Aspekt überprüft werden. Spätere Heilungsversuche mit z.B. Spiegeln bieten für echte Sicht keinen Ersatz.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken möglichst zu verhindern, sollte die Gestaltung das Erkennen der Ein-/Ausfahrt unterstützen.

### Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

Reiner Durst  
Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47  
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: [www.polizei-ulm.de](http://www.polizei-ulm.de)

E-Mail Dienstweig: [ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de](mailto:ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de) (**Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt**)

E-Mail persönlich: [reiner.durst@polizei.bwl.de](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de) (keine Sichtung bei Abwesenheit)



# Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 26.07.2019

Name Bernd Wieser

Durchwahl 0731/188-1415

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4-Wengengasse 19"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Es ist kriminologisch nachgewiesen, dass bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen die Begehung von Delikten begünstigen bzw. hemmen können und sich somit auch unmittelbar auf das Sicherheitsgefühl des Menschen auswirken.

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

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

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätsradius wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei. Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

B. Wieser  
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

## **Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Schmid, Dr. Doris (RPS) [Doris.Schmid@rps.bwl.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 14. August 2019 16:57  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19"

Sehr geehrter Herr Kastler,  
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

### 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Die Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert bezüglich des Bebauungsplanes keine Bedenken.

### 2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt Ulm im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Stadt Ulm – Bestandschutzfläche“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

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 mit dem Landesamt für Denkmalpflege die weitere Vorgehensweise zu besprechen, da im Rahmen des Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren mit weiteren Auflagen zu rechnen ist. Wir regen zum einen an eine archivalische Untersuchung der Vorbebauung auf dem bisher nicht unterkellerten Flurstück 132/4 vornehmen zu lassen, sowie bauvorgreifend auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege oder (in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege) einer durch den Bauherren zu beauftragenden Grabungsfirma durchzuführen. 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 bzw. Ihren Hinweis entsprechend zu korrigieren.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142).

Mit freundlichen Grüßen

Doris Schmid

Dr. Doris Schmid  
Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie  
Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 84.2 Operative Archäologie  
Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen  
Tel. 07071/757-2415

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>



**unitymedia**  
Ein Vodafone Unternehmen

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: 357138

Datum  
21.08.2019

Seite 1/1

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19"**

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.

Anbei der richtige Link!

<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/rund-ums-bauen/bebauungsplan/oeffentliche-auslegung>

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: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender) | Anna Dimitraova | Bettina Karsch | Andreas Laukenmann | Gerhard Mack | Alexander Saul

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

**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., 22.08.2019  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 19-07129

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", Stadt Ulm, Teilort Söflingen, Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben vom 18.07.2019

Anhörungsfrist 30.08.2019

### **B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

#### **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

#### **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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**

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht 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.

Mirsada Gehring-Krso



Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM

Ulm, 26.08.2019  
Nst.: 6693

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

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

Kopie an SUB III

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 27. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
89070 Ulm



Anlage 6.8 zu GD 376/19  
**Handwerkskammer  
Ulm**

Rathaus des Handwerks für die Regionen  
Ostwürttemberg, Donau-Iller,  
Bodensee-Oberschwaben

**Geschäftsbereich  
Unternehmensberatung**

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

26. August 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: mae.pl  
BB19br3301.docx

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, u. a. durch die neue Außenwirkung der beiden Baukörper einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes im Wengenviertel zu leisten. Das ist begrüßenswert und wird auch vom Grundsatz her unterstützt.

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

Laut Planunterlagen sollen insgesamt 22 Wohneinheiten und mindestens zwei Gewerbeeinheiten für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geschaffen werden. Derzeit sind im Gebäude Wengengasse 19 acht Wohnungen vorhanden. Durch Aufstockung dieses Gebäudes kommen vier Wohnungen hinzu. Durch die Neuerrichtung des Gebäudes Sedelhofgasse 4 werden zehn neue Wohnungen geschaffen. Die Gewerbeeinheiten sind für EG zwingend und das 1. OG bei Bedarf geplant und möglich.

Handwerkskammer  
Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulm

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

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

Beide Gebäude werden nach der Sanierung über einen Erschließungskern erschlossen und einen Zugang von der Sedelhofgasse aus haben. Es entsteht somit ein neuer Gebäudekomplex. Nach § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) wird gefordert, dass für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist. Nur für gewerbliche Anlagen oder Handelsgeschäfte kann die Anzahl der Stellplätze durch ÖPNV oder andere Andienungsmöglichkeiten verringert werden. Und wird das konstruktive Gefüge einer baulichen Anlage so verändert, dass entweder eine statische Neuberechnung erfolgen muss oder der für die Instandsetzung notwendige Aufwand dem eines Neubaus gleich kommt ist nach § 37 Abs. 3 der LBO von der Errichtung eines Neubaus auszugehen und es ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für die gesamte Anlage neu festzusetzen. Für die 22 Wohneinheiten und die Gewerbeeinheiten sind insgesamt 8 Stellplätze geplant. Diese Anzahl entspricht nicht der Forderung der LBO.

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



Für notwendige Kfz-Stellplätze oder Garagen, kommt nach § 37 Abs. 7 eine Ablösung nicht in Betracht. Allerdings sieht der § 37 zur Vermeidung von Härten eine Abweichungsregelung von Kfz-Stellplätzen bei Wohnungen vor. Wird diese Abweichung zugelassen, so wird dadurch die Herstellungsverpflichtung nach Abs. 1 aufgehoben und zwar ohne Bezahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde. Insofern wird der Gebäudekomplex gegenüber anderen baulichen Anlagen deutlich begünstigt!

Die Voraussetzung für eine Abweichung nach § 37 Abs. 7 LBO ist zum einen die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit oder der Ausschluss der Herstellung auf dem Baugrundstück durch öffentlich-rechtliche Vorschriften. Der Abs. 7 regelt die tatsächliche Unmöglichkeit. Die Tatsache, dass die Herstellung auf dem Baugrundstück tatsächlich unmöglich ist, führt deshalb noch nicht ohne weiteres zu dieser Anwendbarkeit. Denn es ist unter Umständen möglich, die Stellplätze nach Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 oder 3 herzustellen, nämlich auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung. Hier z.B. auf dem Nachbargrundstück das weiterhin als Stellplatzfläche für Pkw vorgesehen ist oder im neuen Parkhaus der Sedelhöfe. Diese Stellplätze müssten aber auf Dauer dort abgelöst und vertraglich gesichert werden.

Unzumutbar kann nach der VwV Stellplätze das Verlangen nach Herstellung von Stellplätzen unter anderem dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Stellplätze zum Beispiel bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. Im vorliegenden Fall ist nicht zu erkennen, dass hier Aufwendungen für die Herstellung von Stellplätzen notwendig werden, die die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen. So können zum Beispiel auch zusätzlich noch ebenerdige Doppelstockgaragen hergestellt werden oder eben Stellplätze in anderen Parkgaragen abgelöst werden. Es können auch die geplanten Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen etwas reduziert werden um der Stellplatzverpflichtung nachzukommen zu können. Dienstleistungsflächen sind auch im 1. OG möglich.

Ein Verweis, dass in der Nähe zu der neuen Wohnnutzung genügend öffentliche Stellplätze verfügbar sind kann nicht herangezogen werden, gerade auch im Hinblick auf die Herstellungskosten. Ein Stellplatz im Parkhaus kostet derzeit für Mieter 175.- € pro Monat und ist nur mit langer Wartezeit für einen Dauermieter zu erhalten. In 25 Jahren summieren sich die Kosten für solch einen Stellplatz auf deutlich über 50.000 €. Zur Herstellung der noch notwendigen 14 Stellplätze stehen somit faktisch über 700.000 € als ortsübliche Aufwendungen gegenüber.



Von den notwendigen Stellplätzen für die geplanten Wohnungen - es sollen ja auch attraktive Wohnungen geschaffen werden - in dieser Innenstadtlage abzuweichen, halten wir nicht für gerechtfertigt, besonders im öffentlichen Interesse der Bürger und auch von Handwerks- und Handelsunternehmen. Parkraum ist in der Innenstadt insgesamt sehr knapp. Bei Neubauvorhaben hier weitere Bedarfe zu schaffen und das Problem auf die öffentlichen Flächen zu verlagern ist keine Lösung. Auch sind die vorhandenen öffentlichen Parkflächen keine Lösung für Innenstadtbewohner, sie sollen den Besuchern der Stadt und den Kunden der Handelsgeschäfte dienen. Das Ziel einer städtebaulichen Innenentwicklung darf nicht zu Lasten vieler andere Interessensgruppen gehen und Einzelinteressen und Herstellungskosten für Gebäude vor diese allgemeinen Interessen stellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sprechen wir uns deshalb zwingend dafür aus, dass bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und gewerblichen Flächen die Mindestanzahl an notwendigen Kfz-Stellplätzen hergestellt wird und darüber hinaus auch entsprechende Fahrradabstellplätze. Es darf nicht neuer Druck durch mehr Parksuchverkehr und mehr „toter öffentlichen Innenraum“ durch Parkplätze geschaffen werden. Die Herstellung von Quartiersgaragen unter Mitfinanzierung privater Bauherren und einer festen Ablösung von Stellplätzen muss auch das Ziel eines Sanierungsgebietes sein. Nur so kann neuer attraktiver Wohnraum in der Innenstadt hergestellt werden.

Zu Wohnungen auch im innerstädtischen Bereich gehören Pkw- und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Stadtentwicklung heißt auch Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher dieser Stadt und nicht nur Schaffung von neuem, vermutlich hochpreisigem, Wohnraum durch Inanspruchnahme verschiedenster Ausnahmeregelungen. Hier müssen Stadtverwaltung und Gemeinderat an einem Strang ziehen und anfangen neue Wege zu beschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser

Dipl.-Ing. (FH)

Fachbereichsleitung Umwelt und Infrastruktur

*Kopie an SUB III*

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. <b>29. Aug. 2019</b>					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



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

26.08.2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sedelhofgasse 4 - Wengengasse 19", 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 "Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Im Bereich der geplanten Arkade auf der Ostseite befinden sich die Gas-, Wasser- und Niederspannungs-Hausanschlüsse der Gebäude Wengengasse 19 und 21. Diese Hausanschlüsse sind zu sichern und zu schützen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Hausanschlüsse umverlegt werden.

Des Weiteren befinden sich auf der Südseite in unmittelbarer Nähe des geplanten Gebäudes Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, sowie Leerrohre. Diese Kabel und Leerrohre müssen wegen der Baugrubenerstellung provisorisch umgelegt und später zurückverlegt werden.

Die Kosten der Umlegungsarbeiten, bzw. der Sicherungsmaßnahmen trägt der Verursacher.

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



**TS P0465**  
**Sedelhofgasse b.8**  
**Baustrom Sedelhofe**

**UW 0908**  
**Sedelhofgasse 8**  
**Uw Heigelschhof**

**TS 1284**  
**Sedelhofgasse 8**

01/087 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/057 MS 3x150 NAKBA 1979  
 NS 4x150 NAY-J 1998  
 09/018 SHK 40x20,8 A-2YFILIZY 2014  
 09/016 SHK 40x20,8 A-2YFILIZY 2014  
 09/005 SHK 40x20,8 A-2YFILIZY 2014  
 NS 4x150 NAY-J 1998  
 01/082 MS 3x1240 NAZXSIFIZY 2014  
 01/050 MS 3x1240 NAZXSIFIZY 2014  
 01/081 MS 3x1240 NAZXSIFIZY 2014  
 01/049 MS 3x1240 NAZXSIFIZY 2014  
 NS 3x150/150 NAYCWY 1979  
 NS 3x150/150 NAKBA 1979  
 01/024 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/100 MS 3x150 NAKBA 1979

01/087 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/076 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/075 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/074 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/073 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/072 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/071 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/070 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/069 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/068 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/067 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/066 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/065 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/064 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/063 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/062 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/061 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/060 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/059 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/058 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/057 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/056 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/055 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/054 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/053 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/052 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/051 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/050 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/049 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/048 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/047 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/046 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/045 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/044 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/043 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/042 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/041 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/040 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/039 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/038 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/037 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/036 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/035 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/034 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/033 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/032 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/031 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/030 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/029 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/028 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/027 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/026 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/025 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/024 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/023 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/022 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/021 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/020 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/019 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/018 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/017 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/016 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/015 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/014 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/013 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/012 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/011 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/010 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/009 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/008 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/007 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/006 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/005 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/004 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/003 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/002 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/001 MS 3x150 NAKBA 1979  
 01/000 MS 3x150 NAKBA 1979

Geodesischen BfT & Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl.nrw.de  
 Geodatenzentrum BfT & Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2017> www.lgl.nrw.de

Layout: Standard DN, A4, QF  
 Name: Biber, Heide  
 Datum: 2017  
 Maßstab: 1:1000  
 Darstellungsmittel: AutoCAD  
 Projekt: 10

Städterwerke Ulm/Neu-Ulm  
 Netze GmbH

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB  
z. Hd. Herrn Kastler  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

*Kopie an SUB III*

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing.	09. Sep. 2019				
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 6.10 zu GD 376/19

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

**REFERENZEN** Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 18.07.2019  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 PB5, Ruben Miess  
**TELEFONNUMMER** 0731 100 84721  
**DATUM** 04.09.2019  
**BETRIFFT** Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sedelhofgasse 4 – Wengengasse 19“

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 südlichen Bereich des Bebauungsplanes und verlaufen laut unseren Unterlagen unter dem bestehenden Gebäude. Sollten Umlegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung unserer Leitungen empfehlen wir bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

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

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 6  
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 Trassenankunft [Planauskunft.Suedwest@telekom.de](mailto:Planauskunft.Suedwest@telekom.de) zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.



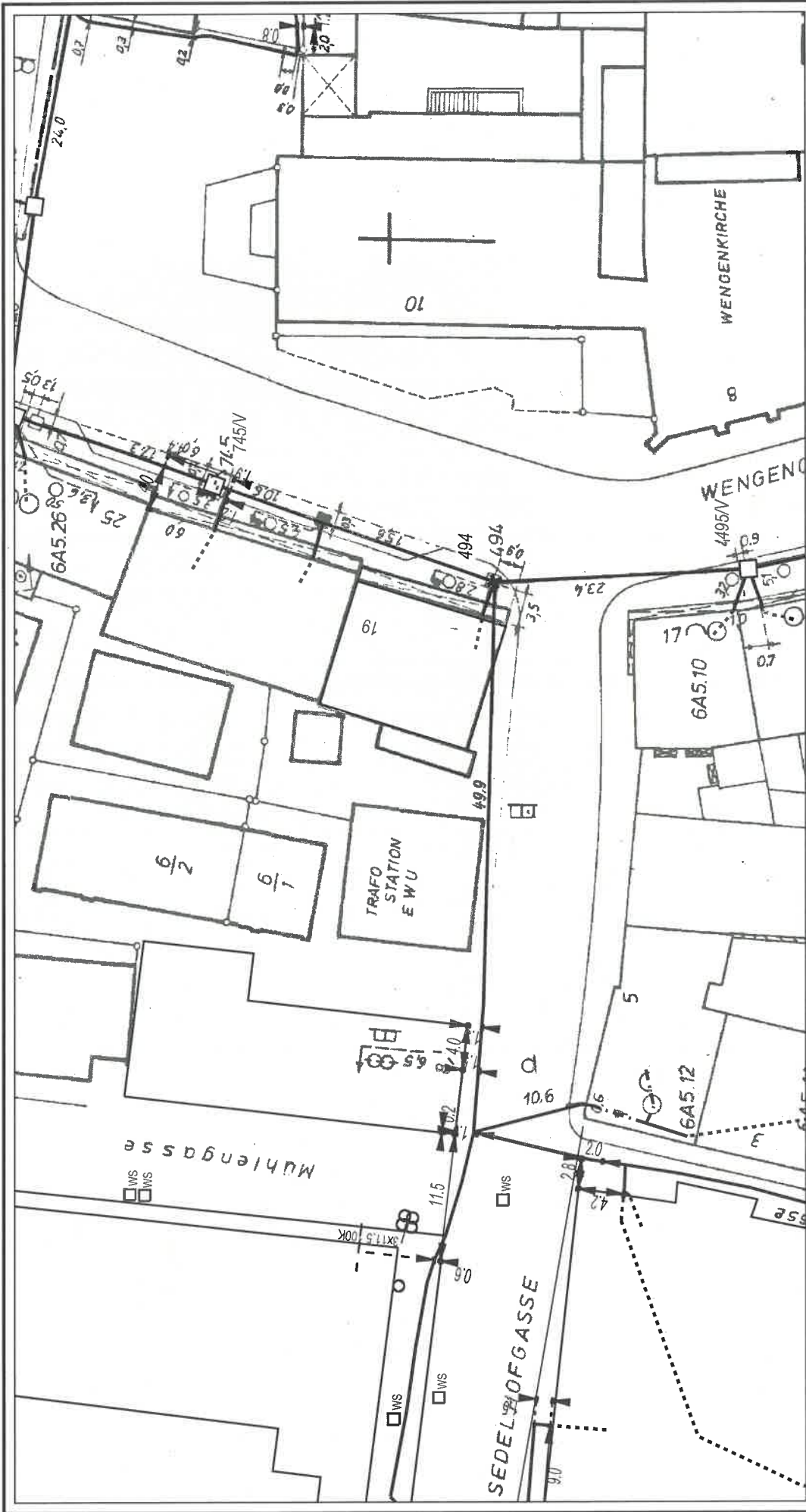
Peter Mangold


i. A.



Ruben Miess





		ATMh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	
		ATMh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
Bemerkung:	TI NL	Südwest	AsB	6
	PTI	Stuttgart	VsB	731B
	ONB	Ulm	Name	Miess, Ruben PT122
			Datum	04.09.2019
			Sicht	Lageplan
			Maßstab	1:500
			Blatt	1