



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10"

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 01.04.2019 bis einschl. 03.05.2019 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.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

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

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

- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 05.04.2019
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 08.04.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK), mit Schreiben vom 18.04.2019
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 01.05.2019
- Feuerwehr Ulm, mit Schreiben vom 25.05.2019

Von den folgenden **13** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><u>Fernwärme Ulm (FUG),</u> Schreiben vom 03.04.2019 (Anlage 6.1)</p> <p>Im Grundsatz bestehen von Seiten der FUG gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann aus geodätischer Sicht nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH,</u> Schreiben vom 11.04.2019 (Anlage 6.2)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Diese ist grundsätzlich daran interessiert, dass glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten.</p> <p>Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, welche sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin wird gebeten, die Unitymedia weiter am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia BW wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung an der weiteren Planung beteiligt. Zudem wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm,</u> Email vom 15.04.2019 (Anlage 6.3)</p> <p><u>Verkehrliche Belange</u></p> <p>Unter Aspekten der Verkehrssicherheit bestehen bei der geplanten TG-Ausfahrt erhebliche Bedenken in Bezug auf das Sichtdreieck nach links. Die kurvige und stark befahrene Heidenheimer Straße ist in dieser Blickrichtung wegen der östlichen Stützmauer des Brückenbauwerks nur beschränkt einsehbar. Von dort naht der Verkehr zweispurig mit relativ hohen Geschwindigkeiten.</p> <p>Deshalb sollten Lösungen gesucht werden, die eine angemessene Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr schaffen (hier gibt z.B. die RAS 06 für den Entwurf von Einmündungen bei erlaubten 50 km/h wertvolle Hinweise). Spätere Maßnahmen sind nur bedingt oder gar nicht in der Lage, grundlegende Defizite zu beheben. So erlauben z.B. Verkehrsspiegel kaum, die Geschwindigkeit nahender Fahrzeuge abzuschätzen. Zudem können Spiegel an vielen Tagen beschlagen oder vereist sein und ihren Zweck dann nicht erfüllen.</p> <p>Das Polizeipräsidium Ulm gibt auch die Gefahr zu bedenken, dass die Tiefgarage stadteinwärts</p>	<p>Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im westlichen Bereich des Grundstückes. Die Heidenheimer Straße kann in diesem Bereich, aufgrund der Kurvensituation lediglich nach rechtsausfahrend befahren werden. Aufgrund der Höhenlage des Ausfahrtsbereichs ist es möglich, dass das Ausfahrende Fahrzeug eben zur Heidenheimer Straße steht. Ebenfalls verläuft die Heidenheimer Straße in diesem Bereich geradlinig so dass eine gute Einsehbarkeit in Richtung Süden gegeben ist. Die für ein gefahrloses Ausfahren notwendigen Sichtbeziehungen können eingehalten werden. Ein Ausfahren nach Links (Richtung Stadtmitte) ist nicht möglich.</p> <p>Ein Ausfahren nach links bzw. ein linksabbiegen bei der Einfahrt zur Tiefgarage ist</p>

<p>durch verbotswidriges Linksabbiegen angesteuert und umgekehrt nach links verlassen wird.</p> <p><u>Kriminalpräventive Belange</u> Aus kriminalpräventiver Sicht gib es keine Einwände.</p> <p>Auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung ist 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>aus verkehrsordnerischer Sicht nicht erlaubt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH,</u> Schreiben vom 17.04.2019 (Anlage 6.4)</p> <p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.</p> <p>Gegen die geplante Bebauung erhebt die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keinen Einwand.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich.</p> <p>Es wird um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die SWU Netze GmbH wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Deutsche Bahn AG,</u> Schreiben vom 25.04.2019 (Anlage 6.5)</p> <p>Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Lärmgutachten erstellt, und die darin aufgezeig-</p>

<p>der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Die DB weist bereits heute auf folgende Baubedingungen hin:</p> <p>Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb, Bahnhofplatz 1, 79098 Ulm. Ihr obliegt auch die Festlegung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Ansprechpartner: Heinz-Peter Dany, Bau- und Betriebskoordination, Tel. 0731 102 1423, Fax 07311022142, Mobil: 016097437609.</p> <p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.</p> <p>Falls Bauarbeiten durchgeführt werden, die Einwirkungen auf den Bahnbetrieb haben und in Folge zur Gefährdung des Bahnbetriebs führen, ist eine kostenpflichtige Betriebs- und Bauanweisung (Beta) erforderlich. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Geneh-</p>	<p>ten lärmtechnischen Vorgaben in den Bauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Die weiter in der Stellungnahme genannten Bedingungen/Auflagen betreffen im Wesentlichen die Bauausführung. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
--	---

mitung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Als Betretungsschutz zum Gleisbereich ist ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz

AG, Regionalnetz Schwäbische Alb, Bahnhofplatz 1, 89073 Ulm, Herr Dany, Tel: 0731 102-1423, Mobil: 0160 9743 7609, E-Mail: Heinz.Dany@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG (Oberleitungsanlagen, Speiseleitungen, Gleisanlagen usw.) tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissiche-

rungsverfahren durchgeführt werden. Die Gleislage ist durch ein geeignetes Messsystem kontinuierlich zu überwachen. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Sollten für die Baugrubensicherung erforderliche Anlagen wie z.B. Erdanker dauerhaft auf Bahngelände verbleiben, so ist hierfür ein separater kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit der DB Netz AG abzuschließen. Ansprechpartner:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe, Herr Buchmann
Telefon (0721) 938-28 74, E-Mail:
Guenter.Buchmann@deutschebahn.com.

„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509, E-Mail: zrwd@deutschebahn.com.

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Es wird gebeten, die derzeit aktuellen Bestellkosten bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der

<p>Technik.</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Grenzbereich jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.</p> <p>Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragssteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragssteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Falls noch nicht geschehen, bittet die DB im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe.</p> <p>Die DB bittet, die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zugesendet zu bekommen und am Verfahren weiterhin beteiligt zu werden.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 26.04.2019 (Anlage 6.6)</u></p>	

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 Gesteinen der Mergelstatten-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 verkastungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bergbau

Von Seiten der Landesdirektion wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet möglicherweise unterirdische Relikte der ehem. Bundesfestung Ulm existieren.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 –

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

Für das Plangebiet wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

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

<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).</p> <p>Es wird empfohlen, den Baugrund vor Durchführung baulicher Maßnahmen auf unterirdische Hohlräume zu untersuchen.</p> <p>Sofern unterirdische Hohlräume existieren, sind deren potentiellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.</p> <p>Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.</p>	<p>Für das Plangebiet wird vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis-</u> <u>Kreisgesundheit,</u> Schreiben vom 30.04.2019 (Anlage 6.7)</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen in der öffentlichen Auslegung bestehen aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwendungen.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde im Hinblick auf den Verkehrslärm eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und deren Ergebnisse (Passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer aktiven Be- und Entlüftungsanlage) in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
<p><u>Eisenbahn-Bundesamt,</u> Schreiben vom 30.04.2019 (Anlage 6.8)</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfreileitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungs-gesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst, worden sind,- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nicht geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt bittet zu beachten, dass dieses nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, sowie das künftige Baugrundstück betreffen keine Flächen der Eisenbahn.</p> <p>Eine Änderung an den Bahnanlagen besteht nicht. Aufgrund dessen, dass die Flächen der Bahn außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans zum Liegen kommen, werden diese nicht nachrichtlich im Plan dargestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), Schreiben vom 30.04.2019 (Anlage 6.9)</p>	

<p>Abwasser und Gewässer (Abt I) In der Begründung, Punkt 6.9 ist folgendes zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten.“ Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.“</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasser-satzung 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 Begründung wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung ergänzt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen-</u> <u>Raumordnung,</u> Schreiben vom 02.05.2019 (Anlage 6.10)</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heidenheimer Straße 10“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer vielbefahrenen Kreuzung und einer nicht elektrifizierten Eisenbahntrasse. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Luftschadstoffen und Lärm zu rechnen.</p> <p>Daher hält es das Regierungspräsidium für angezeigt, dass kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in den Satzungsbeschluss der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung eingearbeitet werden. Es sollte sichergestellt werden, dass die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den Straßen abgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden.</p> <p>Eine Würdigung an der Wohnbebauung entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde vom Büro BEKON, Lärmschutz- und Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt aufgrund von städtebaulichen nicht gewünschten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass passive Maßnahmen in Form einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage notwendig sind. Dies wurde so, wie vom Büro BEKON ausgearbeitet in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an die Heidenheimer Straße sowie die Bahnlinie Ulm-Aalen. Aufgrund</p>

<p>Das Regierungspräsidium bittet zu prüfen, ob die Festlegung als allgemeines Wohngebiet in Anbetracht der Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe angemessen ist.</p>	<p>dieser Lage sind Belastungen durch Luftschadstoffe nicht auszuschließen. Zur Messung der Luftqualität in Ulm befinden sich in der Zinglerstraße sowie in der Karlstraße Messstellen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. An diesen wurden in den Jahren von 2015 – 2018 die Grenzwerte für Stickstoffoxid und Feinstaub eingehalten. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens im Bereich der Messstellen gegenüber der Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte auch an der geplanten Neubebauung eingehalten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege,</u> Email vom 03.05.2019 (Anlage 6.11)</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Zwar liegt das Plangebiet in der gem. § 15/3 geschützten Umgebung der Bundesfestung (Untere Gaisenbergbastion, Stuttgarter Straße 15), doch werden bezüglich des geplanten Studentenwohnheimes keine Bedenken vorgetragen. Der Neubau ist zwischen Gleisanlagen und B 19 so positioniert, dass es keine schützenden Blickachsen gibt, die beeinträchtigt werden könnten.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im Bereich der Verdachtsfläche „Werk XXII: Courtine zur Unteren Donaubastion der Bundesfestung Ulm“. Deren Überreste sind Teil archäologischen Sachgesamtheit „Bundesfestung Ulm“. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt. Das RP Stuttgart bittet um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologi-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der angeführte Hinweis wird im vorgeschlagenen Wortlaut in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren wird die Stellungnahme zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>schen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.</p> <p>Es wird gebeten, diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.</p>	
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u> Schreiben vom 06.05.2019 (Anlage 6.12)</p> <p>Gegen die Planung hat die Telekom keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass sich im öffentlichen Bereich hochwertige TK-Linien der Telekom befinden, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese bestehen aus bis zu 14 Kabelkanalformsteinen incl. der zugehörigen Schachtanlagen (2,55m x 1,5m). Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m und im öffentlichen Gehsteigbereich. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen. Eine Veränderung dieser Anlagen kann nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisiert werden. Die Deutsche Telekom bittet, die Anlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Versorgung des Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p>	<p>Die Leitungen der Telekom befinden sich im Gehwegbereich der Heidenheimer Straße. Aufgrund der Lage im öffentlichen Raum werden diese durch die geplanten Baumaßnahmen nicht tangiert. Die Leitungen werden während der Baumaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gesichert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>Die Telekom bittet zum Zweck der Koordinierung mitgeteilt zu bekommen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Wohneinheiten /Geschäftseinheiten.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung macht die Deutsche Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>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 Deutsche Telekom bittet, über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit Maßnahmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung an der weiteren Planung beteiligt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Telekom wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung an der weiteren Planung beteiligt.</p>
<p><u>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 08.05.2019 (Anlage 6.13)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.</p> <p>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Ergebnisse einer faunistischen Untersuchung bzw. ein Fachbeitrag Artenschutz liegen momentan noch nicht vor, so dass seitens der unteren Naturschutzbehörde noch keine Aussage / Beurteilung hierzu getroffen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Aufgrund der erst im Oktober abgeschlossenen artenschutzfachlichen Begehungen konnte der Fachbeitrag Artenschutz zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans noch nicht abschließend vorgelegt werden. Zwischenzeitlich wurde dieser je-</p>

Es wird gebeten, diese Unterlagen baldigst nachzureichen. Erst dann ist eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan möglich.

Weiterhin wird folgend Stellung genommen:

- Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es grundsätzlich vorteilhaft, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen gegeben wird.
- Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 01.10. bis 28.02. zulässig bzw. auch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Womöglich sind Gehölze unbedingt zu erhalten (Lebensraum für Tiere).
- An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Mehlschwalben, etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen – soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung für Natur- und Artenschutz zu.

Es ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und i.S. des Natur-/Artenschutzes erstellt wird.

Wünschenswert ist vor allem auch die Pflanzung von Bäumen an der Heidenheimer Straße. Für Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Sogenannte „Steingartenflächen“ sind zu vermeiden.

Den Freiflächengestaltungsplan bittet SUB/V in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung bzgl. der Festlegung der vorstehenden Punkte.

doch an SUB/V zur weiteren Abstimmung weitergeleitet und die darin formulierten Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Sollten weitere Maßnahmen erforderlich sein, werden diese in mit SUB/V im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.



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

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Herr Kastler
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Technische Betriebsführung
Magirusstraße 21 / 89077 Ulm
Postfach 1740 / 89007 Ulm

Tel.: 07 31 / 39 92 -0
Fax: 07 31 / 365 46

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1-3 / 89073 Ulm
Postfach 3867 / 89028 Ulm

Tel.: 07 31 / 1 66-0
Fax: 07 31 / 1 66-1469

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen
H. Nagel/FIN

Durchwahl
3992 – 137

Datum
03.04.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das neu zu erstellende Gebäude kann aus geodätischer Sicht nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH

i. A.

i. A.

P. Ruf

T. Nagel

Anlage



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: 343091

Datum
11.04.2019

Seite 1/1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Heidenheimer Straße 10

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

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Montag, 15. April 2019 14:49
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Heidenheimer Straße 10 Ulm
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention Bebauungsplan Heidenheimer Straße 10 Ulm.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir hiermit Stellung.

- **Unter Aspekten der Verkehrssicherheit** haben wir bei der geplanten TG-Ausfahrt erhebliche Bedenken in Bezug auf das Sichtdreieck nach links. Die kurvige und stark befahrene Heidenheimer Straße ist in dieser Blickrichtung wegen der östlichen Stützmauer des Brückenbauwerks nur beschränkt einsehbar. Von dort naht der Verkehr zweiseitig mit relativ hohen Geschwindigkeiten. Deshalb sollten Lösungen gesucht werden, die eine angemessene Sicht auf den bevorrechtigten Verkehr schaffen (hier gibt z.B. die RAS 06 für den Entwurf von Einmündungen bei erlaubten 50 km/h wertvolle Hinweise). Spätere Maßnahmen sind nur bedingt oder gar nicht in der Lage, grundlegende Defizite zu beheben. So erlauben z.B. Verkehrsspiegel kaum, die Geschwindigkeit nahender Fahrzeuge abzuschätzen. Zudem können Spiegel an vielen Tagen beschlagen oder vereist sein und ihren Zweck dann nicht erfüllen.

Wir geben auch die Gefahr zu bedenken, dass die Tiefgarage stadteinwärts durch verbotswidriges Linksabbiegen angesteuert und umgekehrt nach links verlassen wird.

- **Die Aspekte der Kriminalprävention** beschreibt das angefügte PDF-Dokument.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: 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 (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM

REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 15.04.2019

Name Bernd Wieser

Durchwahl 0731/188-1415

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Bebauungsplanentwurf "Heidenheimer Straße 10, 89073 Ulm"

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht gib es keine Einwände.

Auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung ist hinzuwirken um sog. "Angsträume" (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.

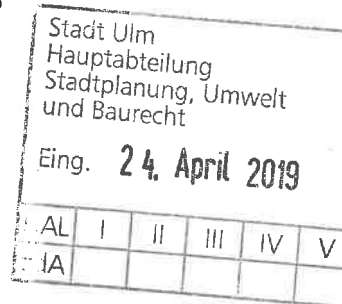
Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die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

Mit freundlichen Grüßen

B. Wieser
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

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

Stadt Ulm
SUB
Herrn Kastler
Münchner Str. 2
89073 Ulm



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

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

17.04.2019

Kopie an SUB IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Ulm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.


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

Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu weiteren Schritten.

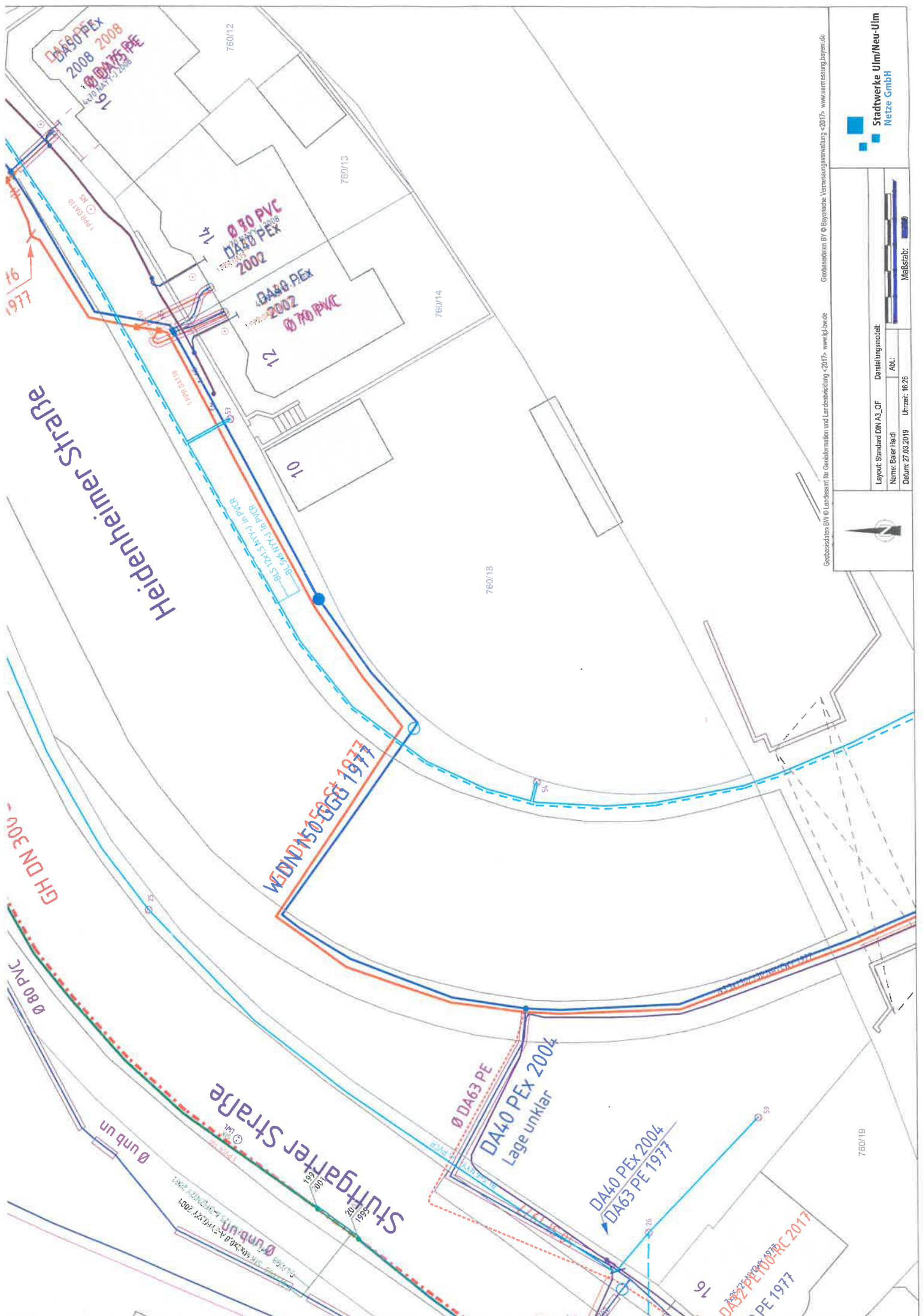
Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa. 
Hans-Peter Peschl

i. A. 
Dr. Holger Ruf

Anlage
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser



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_OF	Darstellungsmittel:
Name: Baer Heidi	AKL:
Datum: 27.05.2019	Uhrzeit: 16:26



Maßstab: 1:500





Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Gutschstr. 6 • 76137 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 069 26091 3386
barbara.ba.schreiber@
deutschebahn.com
Zeichen CS.R-SW-L(A) Sr
AZ: TÖB -KAR-19-50732

25.04.19

Ihre Zeichen: SUB -Ka

Ihr Schreiben vom: 25.03.19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorstand
Dr. Richard Lutz
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



**Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter**



Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Wir weisen bereits heute auf folgende Baubedingungen hin:

Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb, Bahnhofplatz 1, 79098 Ulm. Ihr obliegt auch die Festlegung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Ansprechpartner:
Heinz-Peter Dany, Bau- und Betriebskoordination, Tel. 0731 102 1423, Fax 07311022142, Mobil: 016097437609

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten.

Falls Bauarbeiten durchgeführt werden, die Einwirkungen auf den Bahnbetrieb haben und in Folge zur Gefährdung des Bahnbetriebs führen, ist eine kostenpflichtige Betriebs- und Bauanweisung (Betra) erforderlich.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Als Betretungsschutz zum Gleisbereich ist ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau



einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb, Bahnhofsplatz 1, 89073 Ulm, Herr Dany, Tel: 0731 102-1423, Mobil: 0160 9743 7609, E-Mail: Heinz.Dany@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Durch die Ausführung der vorgenannten Baumaßnahmen werden vorhandene Anlagen der DB Netz AG (Oberleitungsanlagen, Speiseleitungen, Gleisanlagen usw.) tangiert. Zur Sicherung der Bahnanlagen muss ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden. Die Gleislage ist durch ein geeignetes Meßsystem kontinuierlich zu überwachen. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Baudurchführungsvertrages. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Sollten für die Baugrubensicherung erforderliche Anlagen wie z.B. Erdanker dauerhaft auf Bahngelände verbleiben, so ist hierfür ein separater kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit der DB Netz AG abzuschließen. Ansprechpartner:
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe, Herr Buchmann Telefon (0721) 938-28 74, E-Mail: Guenter.Buchmann@deutschebahn.com.



„Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509

E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Grenzbereich jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“.

Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle :
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.



5/5

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cornelia Lorenz'.

Cornelia Lorenz

i.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Barbara Schreiber'.

Barbara Schreiber

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 26.04.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-03046

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10", Stadt Ulm,
(TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben Az. SUB Ka vom 25.03.2019

Anhörungsfrist 03.05.2019

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 Gesteinen der Mergelstetten-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllten 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

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Von Seiten der Landesbergdirektion wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet möglicherweise unterirdische Relikte der ehem. Bundesfestung Ulm existieren.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Es wird empfohlen, den Baugrund vor Durchführung baulicher Maßnahmen auf unterirdische Hohlräume zu untersuchen.

Sofern unterirdische Hohlräume existieren, sind deren potentiellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker

LANDRATSAMT **ALB-DONAU-KREIS**

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. 06. Mai 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

30. April 2019

Kopie an SUB IV

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen


Susanne Dreher

**Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe**

Stadt Ulm

89070 Ulm

Zentrale Steuerung und Dienste
Interne Dienste

Eing.:

06. Mai 2019

Tgb.-Nr.:

Bearb. Stelle:

SUB

Bearbeitung: Petra Eisele

Telefon: +49 (721) 1809-141

Telefax: +49 (721) 1809-9699

e-Mail: EiseleP@eba.bund.de

sb1-kar-stg@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 30.04.2019

VMS-Nummer

Kopie an SUB IV

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/017-2019#103

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Heidenheimer Straße 10"

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.04.2019, SUB-Ka

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 29.04.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,

Hausanschrift:
Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Eisele

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/NB

Ulm, 30.04.2019
Nst.: 6693

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Heidenheimer Straße 10“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

In der Begründung, Punkt 6.9 ist folgendes zu ändern.

„Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Kanalisation einzuleiten.“

Dieser Satz ist nicht korrekt und ist wie folgt zu ändern: „Schmutz- und Regenwasser sind außerhalb des Gebäudes in einem Kontrollschacht zu vereinigen und in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.“

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




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Herrn Heinrich Kastler

Tübingen 02.05.2019
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2- 2101.0/122/16
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: h.kastler@ulm.de
CC: info@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Schreiben/E-Mail vom 25.03.2019

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbez. Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Anregungen oder Bedenken.
- Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2.**

Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heidenheimer Straße 10“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer vielbefahrenen Kreuzung und einer nicht elektrifizierten Eisenbahntrasse. Aus diesen Gründen ist an der geplanten Wohnbebauung mit erhöhten verkehrsbedingten Immissions-Belastungen in Form von Luftschadstoffen und Lärm zu rechnen.

Daher halten wir es für angezeigt, dass kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen in den Satzungsbeschluss der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung eingearbeitet werden. Es sollte sichergestellt werden, dass die Einlässe zum Ansaugen von Frischluft an den Straßen abgewandten Seiten bzw. auf den Dächern positioniert werden.

Eine Würdigung der an der Wohnbebauung entstehenden Belastungen durch Luftschadstoffe fehlt in den Planunterlagen.

Wir bitten zu prüfen, ob die Festlegung als allgemeines Wohngebiet in Anbetracht der Vorbelastungen durch Lärm und Luftschadstoffe angemessen ist.

gez.

Kreuzer

Nr. 21-15/2511.2-2101.0/122/16

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Per E-Mail: info@alb-donau-kreis.de

und

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Per E-Mail: sekretariat@rvdi.de
CC: martin.samain@rvdi.de

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, 02.05.2019
Regierungspräsidium

gez.
Kreuzer

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 3. Mai 2019 11:26
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Ulm, BPL (VEB) Heidenheimer Straße, TÖB-Anhörung

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:

Zwar liegt das Plangebiet im der gem. §15/3 geschützten Umgebung der Bundesfestung (Untere Gaisenbergbastion, Stuttgarter Straße 15), doch werden bezüglich des geplanten Studentenwohnheimes keine Bedenken vorgetragen. Der Neubau ist zwischen Gleisanlagen und B 19 so positioniert, dass es keine schützenswerten Blickachsen gibt, die beeinträchtigt werden könnten.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verdachtsfläche „Werk XXII: Courtine zur Unteren Donaubastion der Bundesfestung Ulm“. Deren Überreste sind Teil archäologischen Sachgesamtheit „Bundesfestung Ulm“. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG handelt.

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 von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

Wir bitten Sie diesen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.

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

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege
 im Regierungspräsidium Stuttgart
 Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege
 Alexanderstraße 48
 72072 Tübingen
 Tel: 07071/757-2473
 Fax: 07071/757-2431
 E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
 Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der el. Nachricht erforderlich ist



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgasstraße 63, 89073 Ulm

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

89070 Ulm

REFERENZEN	Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 25.03.2019
ANSPRECHPARTNER	PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER	0731 100 84721
DATUM	06.05.2019
BETRIFFT	SUB-Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

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

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

Gegen die Planung haben wir keine Einwände, weisen jedoch darauf hin dass sich im öffentlichen Bereich hochwertige TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese bestehen aus bis zu 14 Kabelkanalformsteinen incl. der zugehörigen Schachtanlagen (2,55m x 1,5m). Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m und im öffentlichen Gehsteigbereich. 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. Eine Veränderung dieser Anlagen kann nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisiert werden. Wir bitten die Anlagen nach den Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden, die angedachten Realisierungszeiten, sowie die

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

Anzahl der zukünftig zu erwartenden Wohneinheiten/Geschäftseinheiten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
- die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
- Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

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

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

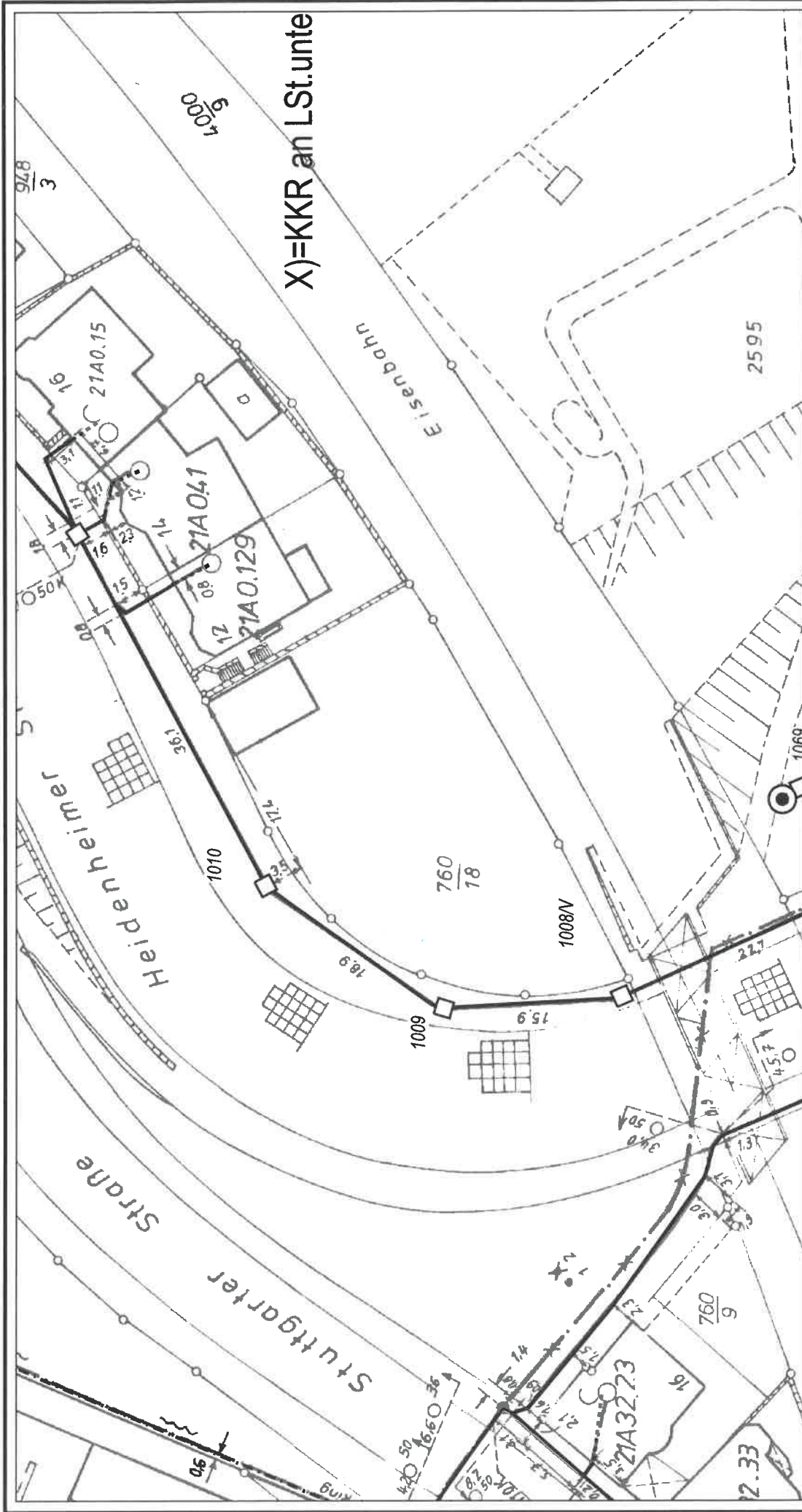


Sirri Colak

i. A.



Ruben Miess



		ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	
		ATVh-Nr.:	AsB	21
Bemerkung:		TI NL	VsB	731B
		PTI	Name	Miess, Ruben PT122
		ONB	Datum	06.05.2019
		Südwest		
		Stuttgart		
		Ulm		
		Sicht	Lageplan	
		Maßstab		
		Blatt	1	

SUB V-121/19

08.05.2019

Nst. 6041

SUB I**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heidenheimer Straße 10“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten.

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Naturschutz

Ergebnisse einer faunistischen Untersuchung bzw. ein Fachbeitrag Artenschutz liegen momentan noch nicht vor, so dass seitens der unteren Naturschutzbehörde noch keine Aussage /Beurteilung hierzu getroffen werden kann.

Es wird gebeten, diese Unterlagen baldigst nachzureichen. Erst dann ist eine abschließende naturschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan möglich.

Weiterhin wird folgend Stellung genommen:

- Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist es grundsätzlich vorteilhaft, dass der innerstädtischen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber weiteren Außenbereichsbebauungen gegeben wird.
- Gehölzentfernungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationszeit, also vom 01.10. bis 28.02. zulässig bzw. auch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Wo möglich sind Gehölze unbedingt zu erhalten (Lebensraum für Tiere).
- An den neu entstehenden Gebäudekomplexen sollten an geeigneten Stellen in die Gebäudefassade integrierte künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse,

Mauersegler, Mehlschwalben etc.) vorgesehen werden. Dies gilt auch bzgl. erforderlichen Ersatzquartieren an Gehölzen - soweit noch vorhanden. Anzahl, Lage und weitere Details sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Auch den grünordnerischen Festsetzungen kommt eine besondere Bedeutung für Natur- und Artenschutz zu.
Es ist darauf hinzuwirken, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und i.S. des Natur-/Artenschutzes erstellt wird.
Wünschenswert ist vor allem auch die Pflanzung von Bäumen an der Heidenheimer Straße. Für Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.
Sogenannte "Steingartenflächen" sind zu vermeiden.
Den Freiflächengestaltungsplan bitten wir in enger fachlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
- Bei einem möglichen städtebaulichen Vertrag bittet die untere Naturschutzbehörde um vorherige Abstimmung bzgl. der Festlegung der vorstehenden Punkte..

I. A.

Schwarz

ab 8.5 -