



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“**

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.07.2019 bis einschl. 20.08.2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

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

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

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

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- SUB/V Umweltrecht Gewerbeaufsicht
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 02.08.2019
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 13.08.2019
- Regierungspräsidium Tübingen – Abteilung Raumordnung, mit Schreiben vom 15.08.2019
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 16.08.2019

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

Äußerungen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b>Polizeipräsidium Ulm, E-Mail vom 09.07.2019 (Anlage 9.1)</b></p> <p><u>Aus verkehrlicher Sicht:</u> Das Polizeipräsidium rät dazu, die geplanten Gehwege baulich so zu gestalten, dass ein unerlaubtes Befahren durch KFZ wirksam verhindert wird. Nachbesserungsversuche mit Mitteln des Verkehrsrechts sind i.d.R. wenig zielführend.</p> <p>Am Beginn/Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.</p> <p>Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten rät das Polizeipräsidium zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Anlage der Tiefgargenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Mauern, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</li> <li>- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</li> <li>- Um unberechtigtes und behinderndes Par-</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen sind überwiegend als Fußgängerbereiche geplant und somit ist motorisierter Verkehr nur bedingt erlaubt. Die bauliche Gestaltung der geplanten Gehwege wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Portalcharakter wird teils durch die bestehende und teils durch die neue Bebauung erreicht. Des Weiteren wird durch die Baumgruppe im Südwesten ein optischer Hinweis auf den Fußgängerbereich gegeben.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrten zu den beiden neuen Tiefgargen befinden sich abseits der Griesgasse und der höher frequentierten Magirusstraße, somit wird ein sicheres Ein- und Ausfahren aus der Tiefgarage ermöglicht. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiraumplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Ein Aufstellen der einfahrenden Fahrzeuge findet abseits der Magirusstraße und der Griesgasse statt. Damit kommt es zu keinen wesentlichen Einschränkungen des Verkehrsflusses.</p> <p>Die Parkierung in den Bereichen der Tiefgara-</p>

<p>ken vor dem Ein- und Ausfahren möglichst zu verhindern, sollten diese selbst sowie davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtert wird. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.</p> <p><u>Aus kriminalpräventiver Sicht:</u> Bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden. Kriminologisch nachweisbar ist, 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 Belebung 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.</p> <p>Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.</p> <p>Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte. Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle</p>	<p>gen Ein- und Ausfahrten ist nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erlaubt. Von einer Kenntlichmachung durch z.B. abgesenkte Bordsteine wird abgesehen.</p> <p>Aufgrund der geplanten Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich und zum Quartiersplatz sowie der Wohnnutzung in den Obergeschossen ist innerhalb des Plangebietes eine dem Standort entsprechende Nutzungsmischung gegeben.</p> <p>Der Nachweis im Bezug auf die Erforderlichkeit von privaten Kinderspielplätzen wird gemäß § 9 Abs. 2 LBO geregelt. Im Bebauungsplan selbst werden hierzu keine detaillierteren Festsetzungen formuliert. Es ist jedoch geplant, im Bereich des Quartiersplatzes Spielgeräte zu integrieren sowie im Innenhof des Bauabschnitts 2 einen Spielplatz für die Wohnbebauung zu errichten. Des Weiteren stehen im Umfeld des Plangebietes öffentliche Naherholungsbereiche (z.B. Blauwiese) zur Verfügung.</p> <p>Die Farbgestaltung der Fassade wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.</p>
---	--

<p>Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge u.ä.) zu vermeiden.</p> <p>In Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.</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 Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiraumplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Eine Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><b>Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 11.07.2019 (Anlage 9.2)</b></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ von Seiten der FUG folgende Einwände.</p> <p>Die Versorgungsleitungen der FUG sollen, soweit möglich, in den öffentlichen Wegen verlegt sein. Wo dies nicht möglich ist, bittet die FUG den zuständigen Bauträger um die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch, entsprechend den Handeintragungen siehe beiliegenden Plan vom 11.07.2019.</p> <p>Die neu zu erstellenden Gebäude können an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan 1:500 ersichtlich.</p> <p><b>Schreiben vom 01.08.2019</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1 und Kessel 6) und Biomasse (BioHKW I/Kessel 7 und Bio HKW II/Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung. Das Gebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes liegt südwestlich des Betriebsgeländes der FUG zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße</li></ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>und Söflinger Straße. Das Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche dar, nur im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Noch weiter südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Magirusstraße-Söflinger-Straße-Teil 1“, in dem der erste Bauabschnitt überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Neubebauung umgesetzt werden soll.</p> <p>Auch im Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ soll überwiegend Wohnbebauung verwirklicht werden. Die bisher im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich dargestellte gewerbliche Baufläche soll durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Geplant ist die Festsetzung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6 BauNVO. Kennzeichen dieses Gebiets ist, dass die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein muss. Dementsprechend ist nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch geplant, überwiegend Wohnbebauung zu verwirklichen. Lediglich im Erdgeschossbereich zur Magirusstraße sowie zum Quartiersplatz wird zwingend gewerbliche Nutzung erfolgen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.</p> <p>2. Durch den Bebauungsplan wird die zum Teil bereits vorhandene Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Bereich Einsteinstraße/Magirusstraße zu Lasten der gewerblichen Nutzung verschärft. Es rückt weitere Wohnbebauung an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Während der erste Bauabschnitt noch relativ weit vom Kraftwerksstandort entfernt und abgeschirmt war, rückt die geplante Bebauung im Bauabschnitt 2 näher an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Dies schafft eine neue Konfliktlage. Während bisher beim Betrieb der Kraftwerksanlagen der FUG für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets nur die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm/DIN 18005 65 dB(A) tags /</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Überplanung des Geltungsbereichs mit einem Urbanen Gebiet wird die derzeit vorhandene, und auch im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Nutzung zwischen der Wohnbebauung und dem bestehenden Heizkraftwerk der FUG reduziert. Damit verbunden rücken, wie in der Stellungnahme erwähnt, schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzungen) näher an das bestehende Heizkraftwerk heran.</p> <p>Um hierbei unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung, aber auch eine Beeinträchtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auszuschließen, wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz &amp; Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p>
---	--

<p>50 dB(A) nachts) zu berücksichtigen war, wird künftig die Schutzwürdigkeit eines urbanen Gebiets zu berücksichtigen sein (63 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Insbesondere in der kritischen Nachtzeit ergibt sich mithin eine Verschärfung der Immissionssituation für die FUG. Da die Kraftwerksanlagen auch in der Nacht betrieben werden, ist die Neuplanung grundsätzlich geeignet, die Interessen der FUG am Betrieb ihrer genehmigten Kraftwerksanlagen zu beeinträchtigen.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch Immissionen aus anderen gewerblichen Anlagen auf das Plangebiet einwirken, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung zu dem Bebauungsplan muss mithin die Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe aufgearbeitet werden. Es muss untersucht werden, ob im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Immissionen der umliegenden gewerblichen Anlagen gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt außerdem, dass die heranrückende Wohnbebauung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht nimmt. Es dürfen keine neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm geschaffen werden, die den Betrieb oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbebetriebe einschränken.</p> <p>Zur Beurteilung dieser Frage ist es zwingend erforderlich, dass im Bebauungsplan ein Lärmgutachten eingeholt wird. Abhängig von den Ergebnissen des Gutachtens muss ggf. planerische Vorsorge gegen unzumutbare Lärmimmissionen geschaffen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig sind.</p> <p>Den bisher vorgelegten Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass diese Konfliktlage erkannt wurde und mit angemessenen Mitteln bewältigt werden soll. Der Bebauungsplanbegründung lässt sich zu den vorhandenen Immissionskonflikten mit der gewerblichen Nutzung nichts entnehmen. Der Kraftwerksstandort der FUG wird nicht erwähnt. Zum Thema Immissi-</p>	<p>Hierbei wurden neben den Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auch die bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm untersucht.</p> <p>Die Untersuchung hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine neuen, unzumutbaren Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind. Zudem wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinerlei unzumutbaren Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie zu keinerlei unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung kommt.</p> <p>Das vom Büro Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH erstellte Gutachten wurde mit FUG ebenfalls nochmals abgestimmt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 3 "Bestehende Bebauung" um die Lage des Plangebiets im Umfeld des Heizkraftwerks sowie um die von Schallgutachter vorgeschlagenen Festlegungen zum Immissionsschutz ergänzt.</p>
--	--

<p>onsschutz (Nr. 6.9) nimmt die Bebauungsplanbegründung nur auf die „stark belasteten Verkehrsflächen“ Bezug. Offensichtlich soll nur insoweit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Dies ist nicht ausreichend. In die schalltechnische Untersuchung müssen nicht nur die Verkehrsimmissionen, sondern auch die gewerblichen Immissionen einbezogen werden.</p> <p>Selbstverständlich ist die FUG gerne bereit, den von der Stadt beauftragten Schallgutachter zu unterstützen und ihm als Eingangsdaten die genehmigten Emissionen des Kraftwerksstandortes zur Verfügung zu stellen. Die FUG bittet nach alldem um angemessene Aufarbeitung und Berücksichtigung der Belange im weiteren Bebauungsplanverfahren</p>	<p>Das vom Büro Bekon erarbeitete Gutachten wurde mit der FUG abgestimmt.</p>
<p><b><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit,</u></b> <b>Schreiben vom 15.07.2019 (Anlage 9.3)</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><u>Hinweis:</u> Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und für anfallende Altlasten ein entsprechendes Entsorgungskonzept eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde durch das Büro Bekon Lärmschutz &amp; Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, bei der sämtlich im Umfeld liegenden Gewerbebetriebe sowie das Heizkraftwerk der FUG berücksichtigt wurden. Die dabei ermittelten Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen an den jeweiligen Gebäudefassaden) wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u></b> <b>Schreiben vom 31.07.2019 (Anlage 9.4)</b></p> <p><u>Geotechnik</u> 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Ge- steine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllun- gen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rech- nen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerks- relevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm- gefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht aus- zuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä- chengewässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicke- rungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshori- zonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) wer- den objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Für den gesamten Bereich des ehemaligen Gummi-Welz-Areals wurde von der Vorhaben- trägerin ein Baugrundgutachten beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund des vorhandenen Auenlehms bei niederschlagsreichen Perioden zur Ausbildung von Staunässe kommen kann. Zur Trockenhal- tung der Gebäude kann alternativ eine Dränung oder eine Abdichtung des Kellers gegen drückend wirkendes Wasser ausgeführt werden. Die Ergebnisse des Gutachtens wer- den in die weitere Planung eingearbeitet. Von einer Aufnahme der vorgeschlagenen Hinwei- se wird deshalb abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men und zur Berücksichtigung bei der weite- ren Planung an die Vorhabenträgerin weiter- geleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men.</p> <p>Für den gesamten Bereich des ehemaligen Gummi-Welz-Areals wurde von der Vorhaben- trägerin ein Baugrundgutachten beauftragt und die daraus resultierenden Ergebnisse bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.</p>
<p><b>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU), Schreiben vom 01.08.2019 (Anlage 9.5)</b></p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich eine Leuchtstel- le und ein Beleuchtungskabel der Stadt Ulm. Die Umsetzung dieser Leuchtstelle ist mit der Stadt Ulm abzustimmen.</p> <p>Die Verlegung der Anschlussleitungen für die ge- plante öffentliche Trafostation auf dem Flurstück</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträ- gerin weitergeleitet und frühzeitig mit der SWU abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom- men und zur Berücksichtigung an die Vorha-</p>



<p>257/8 muss derzeit noch geprüft werden. Aus diesem Grund kann zu den aktuell geplanten Baumstandorten keine Aussage getroffen werden. Des Weiteren befinden sich vorab verlegte Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück, bei denen geprüft werden muss, ob diese für die spätere Erschließung verwendet werden können. Die vorhandene private Trafostation muss rückgebaut werden.</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>Für die Unterbringung der Hausanschlussleitung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten. Die SWU bittet um frühestmögliche Information zu weiteren Schritten.</p>	<p>benträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Gebäudeplanung weitergeleitet. Zudem wird die SWU im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><b>Zentrale Planung Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 14.08.2019 (Anlage 9.6)</b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Unitymedia ist grundsätzlich daran interessiert, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten. Die Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p> <p>Bis dahin wird gebeten, Unitymedia weiterhin am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Leitungen der Unitymedia BW liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Magirusstraße und Griesgasse und sind aufgrund der Lage im Straßenraum jederzeit zugänglich, sodass auf eine Sicherung der Leitungen über ein Leitungsrecht verzichtet werden kann. Innerhalb der Bauflächen befanden sich lediglich Hausanschlüsse welche im Zuge der Abrissarbeiten zurückgebaut wurden.</p> <p>Die Unitymedia BW wird am Bebauungsplanverfahren weiterhin beteiligt.</p>
<p><b>Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU), Schreiben vom 19.08.2019 (Anlage 9.7)</b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer</u></p> <p>Das Erschließungsgebiet „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Lei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>tungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p>Die Planung, der Bau und die Übergabe des neuen Mischwasserkanals in der neuen Erschließungsstraße wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p>
<p><b>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 23.08.2019 (Anlage 9.8)</b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Die (verkehrsberuhigte) Erschließungsstraße ist so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann.</p> <p>Für Gebäude, bei denen die obersten Fensterbrüstungen von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,00 m über der davor liegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten baulichen Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen.</p> <p>Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückensklasse 16/16 auszuführen.</p> <p>Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Erschließungsstraße (Fußgängerbereich) wird von der Vorhabenträgerin hergestellt und so dimensioniert, dass diese mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 9. Juli 2019 10:42  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörung zum Bebauungsplan Magurs- Söflinger Str. Teil 2  
**Anlagen:** Stellungnahme Kriminalprävention Magirus-Söflinger Teil 2.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

Wir raten dazu, die geplanten Gehwege baulich so zu gestalten, dass ein unerlaubtes Befahren durch Kfz wirksam verhindert wird. Nachbesserungsversuche mit Mitteln des Verkehrsrechts sind i.d.R. wenig zielführend.

Am Beginn/Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.

Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Mauern, Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese selbst sowie davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtert wird. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

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 Dienstzweig: [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 08.07.2019

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)



Anhörung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2, Ulm"

Stellungnahme aus städtebaulicher, sowie kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,  
bei der Planung sollten die Grundlagen der städtebaulichen Kriminalprävention berücksichtigt werden.

Kriminologisch nachweisbar ist, 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.

Gerade bei der Zielgruppe „jüngere Familie“ sollte unbedingt ein Spielplatz im Wohngebiet vorgesehen werden. Hierbei ist der Standort so zu wählen, dass dieser gefahrlos von den Kindern erreicht werden und von angrenzenden Wohnhäusern gut eingesehen werden kann. Die Beaufsichtigung der Kinder wird somit erleichtert, ohne dass sich ständig eine Begleitperson auf dem Spielplatz aufhalten muss.

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.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.

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. Heß  
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 15. Juli 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  
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

Unsere Zeichen  
H. Nagel/HAB

Durchwahl  
3992 – 137

Datum  
11.07.2019

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“

Sehr geehrter Herr Kastler,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“ von Seiten der FUG folgende Einwände.

Die Versorgungsleitungen der FUG sollen, soweit möglich, in den öffentlichen Wegen verlegt sein. Wo dies nicht möglich ist, bitten wir den zuständigen Bauträger, um die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch, entsprechend den Handeintragungen siehe beiliegenden Plan vom 11.07.2019

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

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

Mit freundlichen Grüßen

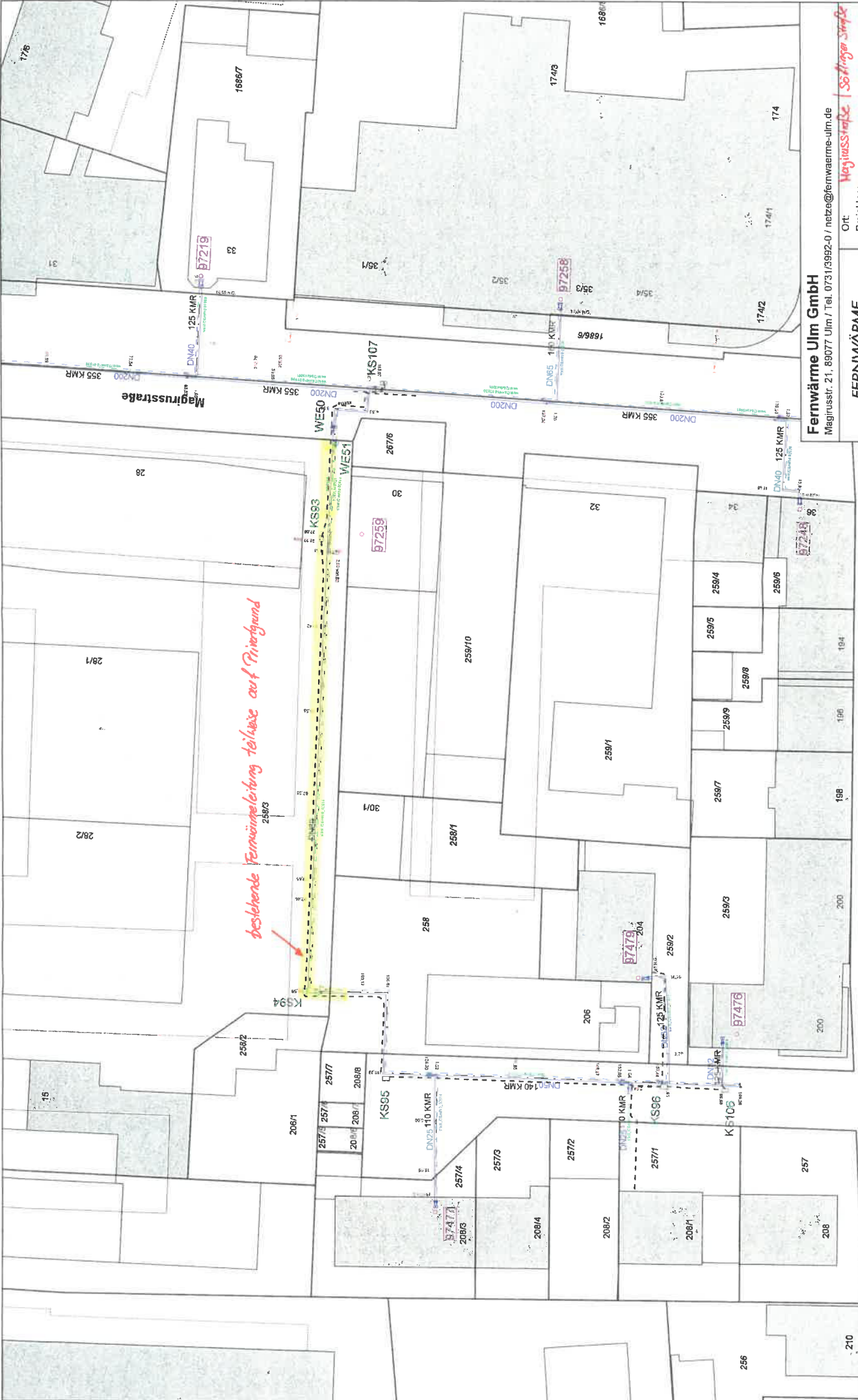
Fernwärme Ulm GmbH  
i. V.

i. A.

Anlage

R. Schöller

T. Nagel



*bestehende Fernwärmeleitung teilweise auf Privatgrund*

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

Ort: **Maginusstraße | Söfinger Straße**  
 Projekt: **NAT**  
 Bearbeiter: **11.07.2019**  
 Datum: **11.07.2019**  
 Maßstab: **1:500**



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

**Söfinger Straße**



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 05. Aug. 2019					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					



FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm  
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Kopie an SUB III

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

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

Kaufmännische Betriebsführung

Karlsruhe 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  
KIB

Durchwahl  
0731-3992-150

Datum  
01.08.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße – Teil 2“  
Ihr Schreiben vom 05.07.2019  
Ihr Zeichen: SUB I – Ka**

Sehr geehrter Herr Kastler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.07.2019 und bedanken uns dafür, dass Sie uns die Gelegenheit einräumen, zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen:

1. Die Fernwärme Ulm GmbH (FUG) betreibt am Standort Magirusstraße ein mit Kohle (Kessel 5), Öl oder Gas (Kessel 1 und Kessel 6) und Biomasse (BioHKW I/Kessel 7 und BioHKW II/Kessel 8) befeuertes Heizkraftwerk zur Fernwärme- und Stromversorgung.

Das Gebiet des beabsichtigten Bebauungsplanes liegt südwestlich des Betriebsgeländes der FUG zwischen Einsteinstraße, Magirusstraße und Söflinger Straße. Das Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche dar, nur im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Noch weiter südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Magirusstraße - Söflinger Straße – Teil 1“, in dem der erste Bauabschnitt überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Neubebauung umgesetzt werden soll.

Auch im Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Magirusstraße - Söflinger Straße – Teil 2“ soll überwiegend Wohnbebauung verwirklicht werden. Die bisher im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich dargestellte gewerbliche Baufläche soll durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Geplant ist die Festsetzung eines „urbanen Gebiets“ nach § 6a BauNVO. Kennzeichen dieses Gebiets ist, dass die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein muss. Dementsprechend ist nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch

geplant, überwiegend Wohnbebauung zu verwirklichen. Lediglich im Erdgeschossbereich zur Magirusstraße sowie zum Quartierplatz wird zwingend gewerbliche Nutzung erfolgen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die neuen Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.

2. Durch den Bebauungsplan wird die zum Teil bereits vorhandene Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Bereich Einsteinstraße/ Magirusstraße zu Lasten der gewerblichen Nutzung verschärft. Es rückt weitere Wohnbebauung an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Während der erste Bauabschnitt noch relativ weit vom Kraftwerksstandort entfernt und abgeschirmt war, rückt die geplante Bebauung im Bauabschnitt 2 näher an den Kraftwerksstandort der FUG heran. Dies schafft eine neue Konfliktlage. Während bisher beim Betrieb der Kraftwerksanlagen der FUG für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets nur die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm/DIN 18005 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) zu berücksichtigen war, wird künftig die Schutzwürdigkeit eines urbanen Gebiets zu berücksichtigen sein (63 dB(A) tags/45 dB(A) nachts). Insbesondere in der kritischen Nachtzeit ergibt sich mithin eine Verschärfung der Immissionssituation für die FUG. Da die Kraftwerksanlagen auch in der Nacht betrieben werden, ist die Neuplanung grundsätzlich geeignet, die Interessen der FUG am Betrieb ihrer genehmigten Kraftwerksanlagen zu beeinträchtigen.

Hinzu kommt, dass auch Immissionen aus anderen gewerblichen Anlagen auf das Plangebiet einwirken, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Abwägung zu dem Bebauungsplan muss mithin die Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe aufgearbeitet werden. Es muss untersucht werden, ob im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der Immissionen der umliegenden gewerblichen Anlagen gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Das Gebot der Rücksichtnahme verlangt außerdem, dass die heranrückende Wohnbebauung auf die vorhandenen Gewerbebetriebe und ihre Entwicklungsabsichten Rücksicht nimmt. Es dürfen keine neuen Immissionsorte im Sinne der TA Lärm geschaffen werden, die den Betrieb oder die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Gewerbebetriebe einschränken.

Zur Beurteilung dieser Frage ist es zwingend erforderlich, dass im Bebauungsplan ein Lärmgutachten eingeholt wird. Abhängig von den Ergebnissen des Gutachtens muss ggf. planerische Vorsorge gegen unzumutbare Lärmimmissionen geschaffen werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Anwendungsbereich der TA Lärm passive Schallschutzmaßnahmen nicht zulässig sind.


Den bisher vorgelegten Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass diese Konfliktlage erkannt wurde und mit angemessenen Mitteln bewältigt werden soll. Der Bebauungsplanbegründung lässt sich zu den vorhandenen Immissionskonflikten mit der gewerblichen Nutzung nichts entnehmen. Der Kraftwerksstandort der FUG wird nicht erwähnt. Zum Thema Immissionsschutz (Nr. 6.9) nimmt die Bebauungsplanbegründung nur auf die „stark belasteten Verkehrsflächen“ Bezug. Offensichtlich soll nur insoweit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden. Dies ist nicht ausreichend. In die schalltechnische Untersuchung müssen nicht nur die Verkehrsimmissionen, sondern auch die gewerblichen Immissionen einbezogen werden.

Selbstverständlich ist die FUG gerne bereit, den von der Stadt beauftragten Schallgutachter zu unterstützen und ihm als Eingangsdaten die genehmigten Emissionen des Kraftwerksstandortes zur Verfügung zu stellen.

Wir bitten nach alledem um angemessene Aufarbeitung und Berücksichtigung der Belange der FUG im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Für Fragen steht Ihnen Hr. Kirsch gerne unter der Telefonnummer 0731-3992-150 zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Michael Berger  
Technischer Geschäftsführer

i.A.



Bernhard Kirsch

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 Gesundheit					
Eing. 18. 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

15. Juli 2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Magirusstraße-Söflinger Straße-Teil 2“**

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:

Es wird vorausgesetzt, dass zur Einhaltung der Lärmrichtwerte geeignete Lärmschutzmaßnahmen und für anfallende Altlasten ein entsprechendes Entsorgungskonzept eingeplant werden. Das Gesundheitsamt bittet bei infektionshygienischer Relevanz um weitere Beteiligung am Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

  
Susanne Dreher

**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  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

Freiburg i. Br., 31.07.2019  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 19-06541

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2",  
Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, TK 25: 7526 Ulm-Nordost)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - KA vom 05.07.2019

Anhörungsfrist 20.08.2019

### **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 Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. 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 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.

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**

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine ergänzenden 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



## TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

### 1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

**Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.**

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de). Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

### 2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

### 3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

### 4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

### 5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.



## 6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

## Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

### A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_adb](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_adb](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb)

### B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geotope](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope)
- Als WMS-Dienst: [http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE\\_NAME=lgrb\\_geotope](http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope)

### C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: [http://www.lgrb-bw.de/download\\_pool/rpf\\_lgrb\\_merkblatt\\_toeb\\_stellungnahmen.pdf](http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf).

**Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!**

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 07. Aug. 2019					
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  
Simon Wolf/Alexandra Weber  
Telefon 0731 166-1637  
Telefax 0731 166-1819  
simon.wolf@ulm-netze.de

01.08.2019

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2", 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 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2, Ulm auf eigene Berührungspunkte geprüft.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Leuchtstelle und ein Beleuchtungskabel der Stadt Ulm. Die Umsetzung dieser Leuchtstelle ist mit der Stadt Ulm abzustimmen.

Die Verlegung der Anschlussleitungen für die geplante öffentliche Trafostation auf dem Grundstück 257/8 muss derzeit noch geprüft werden. Aus diesem Grund, kann zu den aktuell geplanten Baumstandorten keine Aussage getroffen werden.

Des Weiteren befinden sich vorab verlegte Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück, bei denen geprüft werden muss, ob diese für die spätere Erschließung verwendet werden können.

Die vorhandene private Trafostation muss rückgebaut werden.

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

Für die Unterbringung der Hausanschlusseinrichtung für Strom, Erdgas und Trinkwasser ist die DIN 18012 zu beachten.

Seite 1 von 2

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.   
Wolfgang Daubner

Anlage  
Bestandsplan Strom, Erdgas, Trinkwasser





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: EG-3170

Datum  
14.08.2019

Seite 1/1

## **Benachrichtigung Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Magirusstraße - Söflinger Straße - Teil 2"**

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

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



Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM

Ulm, 19.08.2019  
Nst.: 6693

## **SUB I – Herr Kastler**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Magirusstraße – Söflinger Straße – Teil 2“**

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Das Erschließungsgebiet „Magirusstraße- Söflinger Straße – Teil 2“ wird im Mischwassersystem entwässert. Für die Ableitung des Mischwassers in den bestehenden Mischwasserkanal in der Verkehrsfläche der Söflinger Straße ist ein ca. 160 m langer Abwasserkanal in der Erschließungsstraße erforderlich.

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

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

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

Die Planung, der Bau und die Übergabe des neuen Mischwasserkanals in der neuen Erschließungsstraße wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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

Keine Stellungnahme

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

Keine Stellungnahme

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

Keine Stellungnahme

i.A.



Mammel

FW

23.08.2019  
NSt. 7120

SUB I  
Herr Kastler

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Magirusstraße - Söflinger Straße  
- Teil 2“**

Ihr Schreiben vom 05.07.2019

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

Die (verkehrsberuhigten) Erschließungsstraße ist so auszulegen, dass sie auch mit Feuerwehrfahrzeugen (Achslast 12 t) befahren werden kann.

Für Gebäude, bei denen die obersten Fensterbrüstungen von Wohnungen oder Aufenthaltsräumen mehr als 8,00 m über der davor liegenden Geländeoberfläche liegen und keinen zweiten baulichen Rettungsweg besitzen, sind Feuerwehrstraßen nach DIN 14090 zu erstellen.

Feuerwehrstraßen und Feuerwehrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgarage jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.

Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.



Buschow