

Anlage 8.1 – 8.8 zu GD 220/21

Stadt Ulm



Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dichterviertel Nord – Teil IV Kleiststraße"

Abwägung zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde 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 öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit 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:

- 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)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regionalverband Donau-Iller
- Feuerwehr Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

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

- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 27.04.2021
- FUG Fernwärme Ulm, mit Schreiben vom 14.04.2021
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, mit Schreiben vom 14.04.2021
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 28.04.2021
- Regierungspräsidium Tübingen, mit Schreiben vom 05.05.2021
- Handwerkskammer Ulm, mit Schreiben vom 06.05.2021
- Vodafone BW GmbH, mit Schreiben vom 07.05.2021

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

| Stellungnahmen Behörden / TÖB | Stellungnahmen der Verwaltung |
|---|---|
| <p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW.</u> Schreiben vom 23.04.2021 (Anlage 8.1)</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-) verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragsingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Zudem wurde bereits im Bebauungsplan unter Ziffer 3.6 der Hinweise zum Bebauungsplan auf das evtl. Vorkommen von Kampfmitteln hingewiesen.</p> |
| <p><u>IHK Ulm.</u> Schreiben vom 23.04.2021 (Anlage 8.2)</p> <p>Die IHK Ulm begrüßt die Festlegungen zu Gewerbe- und Bürogebäude und Schank- und Speisewirtschaften. Dies wird zur Belebung des Quartiers beitragen.</p> <p>Die enthaltenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen widersprechen jedoch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm. Bei Einzelhandelsansiedlungen, auch von kleinflächigen Betrieben, sollte die Innenstadt absoluten Vorrang erhalten. Zumal in Zukunft mit einer</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind lediglich „kleine“ Einzelhandelsbetriebe (kein großflächiger Handel) zulässig, welche keine direkte Konkurrenz zur Innenstadt darstellen sondern das dortige Angebot lediglich ergänzen. Ebenfalls sind diese zulässigen Betriebe für</p> |

| | |
|---|---|
| <p>verschärften Leerstandsproblematik in den Innenstadtlagen zu rechnen ist.</p> | <p>die im Dichterviertel geplante Durchmischung und die Belegung der Erdgeschossbereiche städtebaulich gewünscht.</p> |
| <p><u>Polizeipräsidium Ulm.</u> Schreiben vom 28.04.2021 (Anlage 8.3)</p> <p>Verkehr <u>Aus verkehrlicher Sicht</u> 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 Tiefgaragenzufahrt rät die Polizei zur Beachtung dieser Kriterien: Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.</p> <p>Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.</p> <p>Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig.</p> <p>Kriminalprävention <u>Sicherheit durch Stadtgestaltung</u> „Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Ausfahrt zu den beiden Tiefgaragen wurde räumlich zusammengelegt. Aufgrund der dadurch entstehenden Breite des Ausfahrtsbereichs kann eine ausreichende Sichtbeziehung gewährleistet werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)
Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Infrastrukturen Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potenzielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint. Der in der Planvorlage bezeichnete Gebäudekomplex ist durch die unterirdischen Parkdecks, die auch als Fluchraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein. Desweiteren wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. So sind auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge der Tiefgaragen sowie den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|--|---|
| <p><u>Stellungnahme –Wohnbebauung-</u> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.</p> <p><u>Nachfolgende Punkte sollten bei den weiteren Planungen beachtet werden:</u></p> <p><u>Bebauung und räumlich Anordnung</u> Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle. 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.</p> <p><u>Orientierung und Sichtbarkeit</u> Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten</p> <p><u>Beleuchtung</u> Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.</p> <p><u>Freiflächen</u> Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Hierfür würde sich der Innenhof eignen. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.</p> <p><u>Technische Sicherung</u></p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p> <p>Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die beiden Vorhabenträger 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><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.</u> Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 8.4)</p> <p><u>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</u> <u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund vermutlich stehen die Gesteine des Obe-</p> | <p>Für die beiden Bauvorhaben wurde im Zuge der weiteren Planungen eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Balzheimer Geotechnik erstellt.</p> |

ren 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.
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.

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

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

Grundwasser
Auf die Stellungnahme des LGRBs vom 22.03.2021 (per E-Mail an die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht; Frau Bühler; LGRB Az.: 4763.1//21-2938) bzgl. einer möglichen Gasführung in dem am Standort anstehenden Auenlehm wird hingewiesen.

Bergbau
Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bzgl. natürlicher Methanabgasungen wurde ein Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan bereits aufgenommen. Eine entsprechende Regelung zur einer eventuellen erf. Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas wurde zudem in Durchführungsvertrag aufgenommen.

| | |
|--|--|
| <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege,</u> Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 8.5)</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es zur o.g. Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Die Aufstellung des BPL fällt in den Bereich des Blautals. Hier ist die Feuchtbodenarchäologie betreffend eine besondere Vorgehensweise erforderlich, da im tieferen Untergrund vergleichbare Fundsituationen wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss. So ist aufgrund deren Bedeutung die Siedlung Ehrenstein beispielsweise auch Teil der UNESCO-Welterbestätten „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ geworden. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Untergrund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, wissen wir, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund entdeckt werden.</p> <p>Baumaßnahmen im Bereich des BPL könnten zur partiellen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maß-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung insbesondere auch der Bauzeiten an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>nahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Das RP Stuttgart bittet daher, den BPL mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu versehen:</p> <p>Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.</p> | <p>Die angeführten Hinweise wurden in der entsprechenden Formulierung in den Bebauungsplan unter Ziffer 3.4 sowie in die Begründung eingearbeitet.</p> |
| <p><u>SUB V.</u> Schreiben vom 06.05.2021 (Anlage 8.6)</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p><u>Bitte 3.4 "Bodenschutz" ersetzen durch:</u> "Bodenschutz" Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.</p> <p><u>Bitte in Textliche Festsetzungen "3.6 Altlasten" ersetzen durch:</u> "Im Plangebiet sind die Altstandorte AS 00212-000, AS 00213-001, AS 00213-002 und AS 00907-002 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es muss mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen und auch Grundwasser- verunreinigungen (AS 00213-002) gerechnet werden. Beim AS 00213-002 sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen."</p> <p><u>Entwurf Begründung, Punkt 7.10 Altlasten, den Text bitte wie folgend komplett ersetzen:</u> "Für Aushubarbeiten ist im Vorfeld ein Entsorgungskonzept aufzustellen und die Arbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind die folgenden vier Flächen erfasst.</p> | <p>Der derzeit unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan angeführte Text wird durch den angeführten Hinweis ersetzt.</p> <p>Der derzeit unter Ziffer 3.7 der Hinweise zum Bebauungsplan angeführte Text wird durch den angeführten Hinweis ersetzt.</p> <p>Der derzeit unter Ziffer 7.10 der Begründung angeführte Text wird durch den angeführten Hinweis ersetzt.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 2, Heizöltank (Flächen-Nr. 00213-002): Im Bereich des ehemaligen Heizöltanks kam es zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen. Deswegen ist der Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B - Gefahrenlage derzeit hinnehmbar bewertet. Die Bodenverunreinigungen müssen im Zuge des Bauvorhabens ausgehoben werden. Sanierungsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
| <p>AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 1, Betriebsgelände (Flächen-Nr. 00213-001): Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit B - Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Aushubarbeiten ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte im Boden wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet. AS Kleiststraße 4+8, Ulm, Teilfläche 02, Kleiststraße 4 + 8 (Flächen-Nr. 00907-002): Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit OU = Orientierende Untersuchung bewertet. Diese Orientierende Untersuchung wird im Juni 2021 durchgeführt. Sollten gravierende Bodenverunreinigungen festgestellt werden, müssen ggf. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
| <p>AS Mörikestraße 9+9/1. Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 00212-000): Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch sind mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Auf dem Altstandort war in den Jahren 1930 - 1939 eine Tankstelle mit zwei - wieder ausgebauten - unterirdischen 2000 l Tanks ansässig. Nach dem jetzigen Kenntnisstand ist eine Verunreinigung des Untergrundes mit Tankstellen spezifischen Schadstoffen nicht zu erwarten.</p> <p>In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich, da nach der geplanten Baumaßnahme (Aushub der Bodenverunreinigungen, gasdichte Bauweise der Tiefgarage und Auftragung von unbelastetem Oberboden in Freiflächen - s.a. Textliche Festsetzungen, 3.4 Bodenschutz) keine Exposition mehr besteht.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Im Bebauungsplans unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV hingewiesen.</p> |

Natürliche MethanAusgasungen

Geogenes Bodengasvorkommen:

Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden Ansammlungen von Bodengas angetroffen. Das Bodengas (in der Regel Kohlenstoffdioxid und Methan) entsteht durch natürliche Fäulnisprozesse im Untergrund. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung der Gebäude sind vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen."

Bei Fragen zu der Altlastenproblematik wenden Sie sich bitte an die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm (Tel. 0731/161-6046, E-Mail: altlasten@ulm.de).

Zur Beurteilung und Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verweisen wir auch auf den aktuell noch gültigen Mustererlass vom 26.09.2001 der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (insbes. Ziff. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.3.1, 2.3.2).

Naturschutz

Wie im Entwurf des Bebauungsplans festgestellt, handelt es sich bei den betroffenen Gebieten um urbanes Gebiet, das keinem speziellen Schutzstatus unterliegt. Die Fläche ist eine bereits (ehemals) gewerblich genutzte Fläche aus überwiegend Schotterplätzen (derzeit als Parkplätze genutzt) und einem Bestand an alten Gebäuden (Mörikestraße 9/1 sowie Mörikestraße 11 und 11/1). Es befinden sich kein nennenswerter bzw. schützenswerter Bewuchs oder erhaltenswerter Baumbestand auf der Fläche.

Zu den Gebäuden liegen artenschutzrechtliche Gutachten als „worst-case Szenarien“ vom Dezember 2020 (Mörikestraße 9/1) sowie Februar 2021 (Mörikestraße 11 und 11/1) vom Bio-Büro Schreiber vor. Wie aus den artenschutzrechtlichen Gutachten hervorgeht, sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen beim Abriss der Lagerhalle Mörikestraße 11/1 unbedingt einzuhalten, um po-

Eine entsprechende Regelung zur einer eventuellen erf. Gassicherung gegen natürlich entstehendes Bodengas wurde in Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|--|--|
| <p>tentielle Störungen von Fledermäusen oder Vögeln nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Ebenfalls im Einklang mit dem Artenschutzrechtlichen Gutachten muss vor Abriss des Gebäudes Mörikestraße 9 ein erneutes Gutachten erstellt werden, um eine zwischenzeitliche Besiedlung des Gebäudes mit Fledermäusen oder Vögeln auszuschließen.</p> <p>Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten wird darauf hingewiesen, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen mit geplanter Begrünung der Flachbereiche des Gebäudes sowie die Eingrünung des Blockinnenbereichs sind zu begrüßen. Leider gibt es keine Angaben zu den Arten, die gepflanzt werden sollen. Daher wird empfohlen, die Auswahl der Arten zur Bepflanzung von entsprechendem Fachpersonal durchführen zu lassen. Zu empfehlen sind einheimische Arten wie z.B. Eichen (<i>Quercus petraea</i> oder <i>Q. robur</i>) oder Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>); von Eschen sollte aufgrund des Eschentriebsterbens aktuell abgeraten werden. Zudem sollten beim Bau der Tiefgarage entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, sollte die Pflanzung von Bäumen im unterbauten Bereich geplant sein.</p> <p>Aus Naturschutz-Sicht sollte bei dem geplanten 6-geschossigen Haus auch das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen beachtet werden. So sollten u.a. verglaste Hausecken, verglaste Treppenaufgänge oder besonders spiegelnde Fensterscheiben beim Bau vermieden werden. Die Scheiben sind andernfalls entsprechend zu markieren. Nähere Informationen dazu findet man auch in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p> | <p>Die in den Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Begehung der Gebäude vor Abriss) wurden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.</p> <p>Im Zuge der weiterentwickelten Freiflächenplanung wurde eine Artenliste mit heimischen Bäumen festgelegt und diese in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Auf die generelle Förderung zum Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten sowie das Förderprogramm der Stadt Ulm wird im Bebauungsplan unter Ziffer 3.8 hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die beiden Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Gebäudeplanung weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH,</u> Schreiben vom 07.05.2021 (Anlage 8.7)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, der Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich angezeigt werden.</p> | <p>Die Leitungen der Telekom befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Mörikestraße sowie der Kleiststraße. Die Aufteilung des Straßenraums wird im Zuge der übergeordneten Planung des Dichterviertels neugestaltet. Darin vorgesehene Baumpflanzungen bzw. evtl. notwendig werdende Leitungsverlegungen werden in diesem Zuge im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung mit der Telekom abgestimmt.</p> |
| <p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm,</u> Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 8.8)</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u> 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 nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aufteilung des Straßenraums wird im Zuge der übergeordneten Straßenausbauplanung des Dichterviertels neu gestaltet. Die detaillierte Gestaltung ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung mit der EBU abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
STEUERUNG, VERWALTUNG UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

Anlage 8.1 zu GD 220/21

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|----|-----|----|---|
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | |
| Eing. 05. Mai 2021 | | | | | |
| HA | I | II | III | IV | V |
| ZIA | | | | | |

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Ulm
SUB

89070 Ulm

Stuttgart 23.04.2021

Name Vivian Fietz

Durchwahl 011 904-40280

Aktenzeichen 16

(Bitte bei Antwort angeben)

z.Hd. Frau Liebhardt



Stadt Ulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil IV – Kleiststraße“

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

Ihr Schreiben 31.3.21

Ihr Zeichen SUB – Li – 142/46

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Frau Vivian Fietz

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 16.3 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW

Pfaffenwaldring 1 – 70569 Stuttgart

Telefon: 0711/ 904 40-280

Telefax: 0711/ 904 40-029

E-Mail: vivian.fietz@rps.bwl.de



Dienstgebäude Ruppmannstr. 21 · 70565 Stuttgart · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-11666

poststelle@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen · Parkmöglichkeit Tiefgarage

Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

23. April 2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel – Teil IV Kleiststraße“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen folgende Anregungen vorzubringen:

Die IHK Ulm begrüßt die Festlegungen zu Gewerbe- und Bürogebäuden und Schank- und Speisewirtschaften. Dies wird zur Belebung des Quartiers beitragen. Die enthaltenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen widersprechen jedoch dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm. Bei Einzelhandelsansiedlungen, auch von kleinflächigen Betrieben, sollte die Innenstadt absoluten Vorrang erhalten. Zumal in Zukunft mit einer verschärften Leerstandsproblematik in den Innenstadtlagen zu rechnen ist.

Wir bitten dies in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch

Liehardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. April 2021 09:35
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nördl. Dichterviertel Teil IV Kleiststr. Ulm
Anlagen: 210427 StN Kriminalprävention Ulm-Kleiststr -Teil IV.pdf
Kategorien: in Bearbeitung Liehardt

Sehr geehrter Frau Liehardt,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

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 Tiefgaragenzufahrt raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch 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 Tiefgarage 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 hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig,

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigegefügt Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Anlage 8.3 zu GD 220/21



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 28.04.2021
Name Klaus Fensterle
Durchwahl 07351/447-123
E-Mail Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de
Ulm.PP.Ref.Praev@polizei.bwl.de
Aktenzeichen -ohne-.....
(Bitte bei Antwort angeben)

** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm Dichterviertel
Kleiststraße
Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht**

...

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

„Das Bedürfnis nach öffentlicher Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen und hat für das Wohlbefinden eine große Bedeutung. Das tägliche Erlebnis von Verwahrlosung, Vandalismus und Zerstörung kann Angst erzeugen. Daher kommt dem Erscheinungsbild im öffentlichen Raum der Städte und Gemeinden und in den Siedlungen von Wohnungsgesellschaften ein hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)

Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.

Infrastrukture Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.

Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

Der in der Planvorlage bezeichnete Gebäudekomplex ist durch die unterirdischen Parkdecks, die auch als Fluchraum bei Brand dienen, über die Treppenhäuser zu den einzelnen Wohnungen schlüssellos zu erreichen. Aus diesem Grund sollten die Wohnungsabschlusstüren mit einem erhöhten Einbruchschutz ausgestattet sein.

Desweiteren wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen.

Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge der Tiefgaragen sowie den Hauseingängen ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

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.

Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung

gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Hierfür würde sich der Innenhof eignen. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung ist zu achten.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

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

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

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 04.05.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-03872

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße",
Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, 7526 Ulm-Nordost)**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben Az. SUB - Li - 142/46 vom 31.03.2021

Anhørungsfrist 10.05.2021

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

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

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

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

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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Auf die Stellungnahme des LGRBs vom 22.03.2021 (per E-Mail an die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht; Frau Bühler; LGRB Az.: 4763.1//21-2938) bzgl. einer möglichen Gasführung in dem am Standort anstehenden Auenlehm wird hingewiesen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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. 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 § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) 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
- Als WMS-Dienst: 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
- Als WMS-Dienst: 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>).

Unsere Tätigkeit als TöB -Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung- haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <https://lgrb-bw.de/Newsletter/>.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: https://lgrb-bw.de/download_pool/2020_07_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Schmid, Dr. Doris (RPS) <Doris.Schmid@rps.bwl.de>
Gesendet: Dienstag, 4. Mai 2021 10:31
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: Vogt, Richard (RPS)
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße

Kategorien: in Bearbeitung Liebhardt

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der im Betreff genannten Verfahren.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege gibt es zur o.g. Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die Aufstellung des BPL fällt in den Bereich des Blautals. Hier ist die Feuchtbodenarchäologie betreffend eine besondere Vorgehensweisen erforderlich, da im tieferen Untergrund vergleichbare Fundsituationen wie im Bereich von Blaustein mit der Feuchtbodensiedlung Ehrenstein gerechnet werden muss. So ist aufgrund deren Bedeutung die Siedlung Ehrenstein beispielsweise auch Teil der UNESCO-Welterbestätten „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ geworden. Aus diesem Grund werden größere Baumaßnahmen im Bereich von Ulm und Ulm-Söflingen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege begleitet, wo flächenhaft Torfe und Kalktuffsande, vergleichbar denen in der archäologischen Siedlung Blaustein-Ehrenstein, im Untergrund anstehen. Die Begleitung größerer Bodenaufschlüsse im Talgrund ist daher von allgemeinem, wissenschaftlichem und denkmalpflegerischen Interesse. Auf Grund von Datierungen, die in den letzten Jahren bei Baustellenbeobachtungen an dort aufgefundenen Hölzern und Torfen durchgeführt werden konnten, wissen wir, dass während der Jungsteinzeit der Talgrund deutlich tiefer lag als heute. Entsprechende Fundstellen können also nur bei systematischer Begehung und Kontrolle von Bauvorhaben mit Eingriffen in den tieferen Untergrund entdeckt werden.

Baumaßnahmen im Bereich des BPL könnten zur partiellen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten

Wir bitten daher, den BPL mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu versehen:

- Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Oberbodenabträge, Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen etc.) sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, frühzeitig anzuzeigen, um eine facharchäologische Überwachung sicherstellen zu können. Die Termine für die jeweiligen Erdarbeiten sind mindestens 2 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen:

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Archäologische Denkmalpflege
Dienstszitz Hemmenhofen
Fischersteig 9
78343 Gaienhofen-Hemmenhofen

Ansprechpartner*innen sind Dr. Richard Vogt (richard.vogt@rps.bwl.de, Tel. 0773593777122) oder Dr. Julia Goldhammer (julia.goldhammer@rps.bwl.de, Tel 0773593777126).

Darüber hinaus bitten wir, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde (s.o.) oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und Zeit für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation einzuräumen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Doris Schmid

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

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

SUB V-

06.05.2021

Nst. 6041

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Bitte 3.4 "Bodenschutz" ersetzen durch:

"Bodenschutz

Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.

Bitte in Textliche Festsetzungen "3.6 Altlasten" ersetzen durch:

"Im Plangebiet sind die Altstandorte AS 00212-000, AS 00213-001, AS 00213-002 und AS 00907-002 im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es muss mit entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen und auch Grundwasserverunreinigungen (AS 00213-002) gerechnet werden. Beim AS 00213-002 sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen."

Entwurf Begründung, Punkt 7.10 Altlasten, den Text bitte wie folgend komplett ersetzen:

"Für Aushubarbeiten ist im Vorfeld ein Entsorgungskonzept aufzustellen und die Arbeiten müssen fachgutachterlich begleitet werden.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind die folgenden vier Flächen erfasst.

AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 2, Heizöltank (Flächen-Nr. 00213-002):

Im Bereich des ehemaligen Heizöltanks kam es zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Deswegen ist der Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B - Gefahrenlage derzeit hinnehmbar bewertet. Die Bodenverunreinigungen müssen im Zuge des Bauvorhabens ausgehoben werden.

Sanierungsmaßnahmen sind mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

AS Mörikestraße 11/1, Ulm, Teilfläche 1, Betriebsgelände (Flächen-Nr. 00213-001):

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit B - Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Aushubarbeiten ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Aufgrund erhöhter Schwermetallgehalte im Boden wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit B - Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition bewertet.

AS Kleiststraße 4+8, Ulm, Teilfläche 02, Kleiststraße 4 + 8 (Flächen-Nr. 00907-002):

Der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist mit OU = Orientierende Untersuchung bewertet. Diese Orientierende Untersuchung wird im Juni 2021 durchgeführt. Sollten gravierende

Bodenverunreinigungen festgestellt werden, müssen ggf. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

AS Mörikestraße 9+9/1, Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 00212-000):

Die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch sind mit A = Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet. Auf dem Altstandort war in den Jahren 1930 - 1939 eine Tankstelle mit zwei - wieder ausgebauten - unterirdischen 2000 l Tanks ansässig. Nach dem jetzigen Kenntnisstand ist eine Verunreinigung des Untergrundes mit Tankstellen spezifischen Schadstoffen nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich, da nach der geplanten Baumaßnahme (Aushub der Bodenverunreinigungen, gasdichte Bauweise der Tiefgarage und Auftragung von unbelastetem Oberboden in Freiflächen - s.a. Textliche Festsetzungen, 3.4 Bodenschutz) keine Exposition mehr besteht.

Natürliche Methanausgasungen

Geogenes Bodengasvorkommen:

Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden Ansammlungen von Bodengas angetroffen. Das Bodengas (in der Regel Kohlenstoffdioxid und Methan) entsteht durch natürliche Fäulnisprozesse im Untergrund. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung der Gebäude sind vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen."

Bei Fragen zu der Altlastenproblematik wenden Sie sich bitte an die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm, Frau Dr. Bühler (Tel. 0731/161-6046, E-Mail: altlasten@ulm.de).

Zur Beurteilung und Abarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verweisen wir auch auf den aktuell noch gültigen Mustererlass vom 26.09.2001 der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (insbes. Ziff. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.3.1, 2.3.2).

SUB V - untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bittet um vorherige Beteiligung bei der Abfassung der städtebaulichen Verträge zur Formulierung der Erfordernisse bzgl. Abarbeitung der Altlasten.

Naturschutz

Wie im Entwurf des Bebauungsplans festgestellt, handelt es sich bei den betroffenen Gebieten um urbanes Gebiet, das keinem speziellen Schutzstatus unterliegt. Die Fläche ist eine bereits (ehemals) gewerblich genutzte Fläche aus überwiegend Schotterplätzen (derzeit als Parkplätze genutzt) und einem Bestand an alten Gebäuden (Mörikestraße 9/1 sowie Mörikestraße 11 und 11/1). Es befinden sich kein nennenswerter bzw. schützenswerter Bewuchs oder erhaltenswerter Baumbestand auf der Fläche.

Zu den Gebäuden liegen Artenschutzrechtliche Gutachten als „worst-case Szenarien“ vom Dezember 2020 (Mörikestraße 9/1) sowie Februar 2021 (Mörikestraße 11 und 11/1) vom Bio-Büro Schreiber vor. Wie aus den Artenschutzrechtlichen Gutachten hervorgeht, sind die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen beim Abriss der Lagerhalle Mörikestraße 11/1 unbedingt einzuhalten, um potentielle Störungen von Fledermäusen oder Vögeln nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden. Ebenfalls im Einklang mit dem Artenschutzrechtlichen Gutachten muss vor Abriss des Gebäudes Mörikestraße 9 ein erneutes Gutachten erstellt werden, um eine zwischenzeitliche Besiedlung des Gebäudes mit Fledermäusen oder Vögeln auszuschließen.

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten wird darauf hingewiesen, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>).

Die grünordnerischen Festsetzungen mit geplanter Begrünung der Flachbereiche des Gebäudes sowie die Eingrünung des Blockinnenbereichs sind zu begrüßen. Leider gibt es keine Angaben zu den Arten, die gepflanzt werden sollen. Daher wird empfohlen, die Auswahl der Arten zur Bepflanzung von entsprechendem Fachpersonal durchführen zu lassen. Zu empfehlen sind einheimische Arten wie z.B. Eichen (*Quercus petraea* oder *Q. robur*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*); von Eschen sollte aufgrund des Eschentriebsterbens aktuell abgeraten werden. Zudem sollten beim Bau der Tiefgarage entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, sollte die Pflanzung von Bäumen im unterbauten Bereich geplant sein.

Aus Naturschutz Sicht sollte bei dem geplanten 6-geschössigen Haus auch das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen beachtet werden. So sollten u.a. verglaste Hausecken, verglaste Treppenaufgänge oder besonders spiegelnde Fensterscheiben beim Bau vermieden werden. Die Scheiben sind andernfalls entsprechend zu markieren. Nähere Informationen dazu findet man auch in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.

Folgende Merkblätter sind der Baugenehmigung beizufügen:

- | | | |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1. Abbruch | <input type="checkbox"/> 4. Baumschutz auf Baustellen | <input type="checkbox"/> 7. |
| <input type="checkbox"/> 2. Asbest | <input type="checkbox"/> 5. Gülle-Festmist-Jauche | |
| <input type="checkbox"/> 3. Baulärm | <input type="checkbox"/> 6. Staubminderung | |

I. A.

Schwarz

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: am:
Versand durch: am:



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN Frau Ergün / Ihr Schreiben/Mail vom 30.03.2021
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER +49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de
DATUM 07.05.2021
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beyerstraße 14“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Ergün,

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

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Bauherren-Service der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 3301903 oder unter der Internet-Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> so früh wie möglich angezeigt werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, PTI 22, Deckerstr. 41, 70372 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telefon: +49 711 270-0 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | 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



DATUM 07.05.2021
EMPFÄNGER Stadt Ulm
SEITE 2

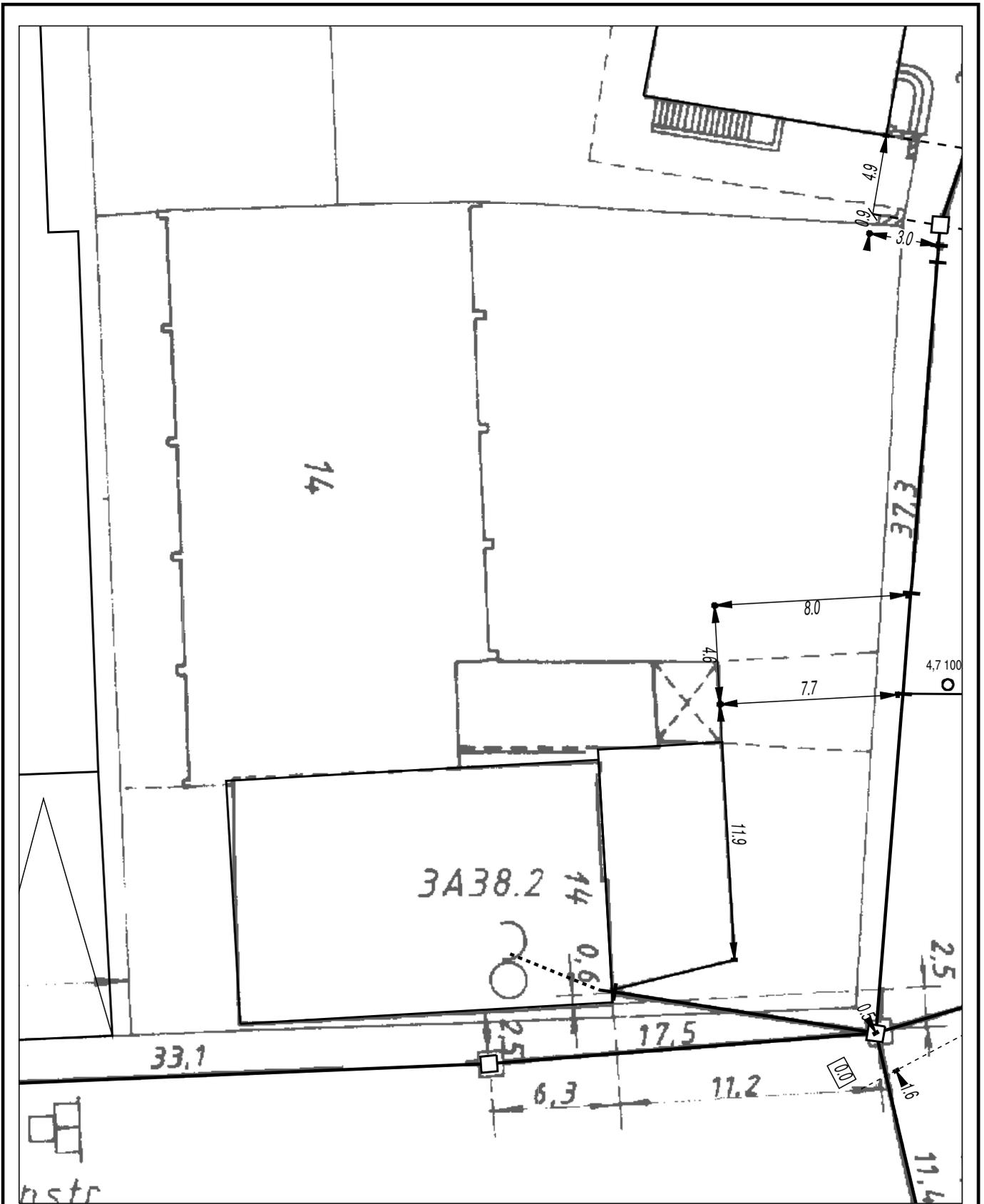
Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Bernd Beck



| | | | | |
|----------------------------------|-----------|---------------------------------|---------|----------|
| AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag | | AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag | | |
| TI NL | Südwest | | | |
| PTI | Stuttgart | | | |
| ONB | Ulm | | | |
| Bemerkung: | AsB | 31 | | |
|T..... | VsB | 731B | Sicht | Lageplan |
| | Name | Beck.Bernd Marco Maak ZT | Maßstab | 1:250 |
| | Datum | 06.05.2021 | Blatt | 1 |

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM

Ulm, 10.05.2021
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Liebhardt

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Nördliches Dichterviertel – Teil IV - Kleiststraße“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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

Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Einwände

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Einwände

i.A.



Mammel