



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Multscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg"**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 11.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021 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 der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgebracht:

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>Einwender 1, Schreiben vom 25.01.2021, (Anlage 6.1)</b></p> <p>Grundsätzlich ist zu begrüßen, wenn sich das bauliche Umfeld dort ändert. Die Schaffung von neuem (erschwinglichem?) Wohnraum und eine gewisse Verdichtung ist bekanntermaßen in allen Städten ein Thema. Bei den weiteren Überlegungen bittet der Einwender folgendes zu berücksichtigen:</p> <p><u>I. Parkraum und Verkehrssituation</u></p> <p>1. Mit ca. 60 neuen Wohneinheiten wird sich die Verkehrssituation trotz der geplanten Tiefgaragen massiv verändern. Das war schon in den vergangenen Jahren mit zunehmender Tendenz ein Problem. Die Mieter des Einwenders haben sich regelmäßig beklagt, dass die Zufahrt und Abfahrt insbesondere zu Schul- und Kindergarten- Anfangs- und Schlusszeiten blockiert ist und war.</p> <p>Schon früher war dazu die Einlassung der Verwaltung, dass dies mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen in den Griff zu bekommen sei, was sich natürlich bei einer konkreten Stausituation als besserer Witz erweist.</p> <p>Ob sich der Bebauungsplan mit diesem Punkt ausreichend auseinandergesetzt hat, kann der Einwender nicht erkennen. Es darf nicht davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner bei jeder kurzfristigen Heimkehr in ihre Tiefgarage fahren werden. Firmenfahrzeuge</p>	<p>Die durch die 35 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze von einem Stellplatz je Wohneinheit werden in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das mit der Neubebauung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der Multscherstraße aufgenommen werden. Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Regelwidriges Verhalten im Straßenverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann weder bauplanungs- noch baurechtlich geregelt werden.</p>

<p>(Taxi-Zentrale etc.) und Kindergarten- und Schülereltern verschärfen die Situation.</p> <p>2. Soweit an dem Wendehammer mehrere Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze angedacht sind, dürfte deren Zahl mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit den tatsächlichen Bedarf nicht decken. Sie sind an der angedachten Stelle auch denkbar ungeeignet, da sie den Wendehammer (bisher nur 2-3 in Längsrichtung - geplant nun mehrere in quer) blockieren. Sinnvoll wäre doch ein befahrbarer Straßenraum mit dem Wendekreis eines durchschnittlichen PKW. Doch bereits heute muss jedes Fahrzeug dort wegen der seitlichen Parkplätze beim Wenden rangieren. Da wird auch mal des Einwenders Einfahrtstor angefahren oder nutzt die Lücke seiner Auffahrt.</p> <p><u>II. Geschosshöhe</u></p> <p>Penthouse Wohnungen im obersten Geschoß sind sicher attraktiv. Der Einwender stellt in dem Raum, ob er davon ausgehen kann, dass einer Geschoßhöhe von 12 -15 m keine planungs- oder baurechtlichen Bedenken entgegenstehen.</p>	<p>Die Umgestaltung der Multscherstraße von der Westerlinger Straße bis zum Wendehammer ist ein langfristiges Ziel der Stadtplanung. Der Wendehammer wird dabei gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) so dimensioniert, dass dieser für das Wenden eines 3-achsigen LKW's geeignet ist. Ein Rangieren beim Wenden von PKW kann somit künftig entfallen.</p> <p>Die geplante Bebauung ist mit 4 Geschossen im südlichen und westlichen Bereich sowie einem Hochpunkt mit 5 Geschossen im nordwestlichen Gebäude städtebaulich vertretbar. Die Höhenentwicklung stellt eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist sowohl in Bezug zu den Nachbargebäuden als auch bei den geplanten Gebäuden untereinander gegeben.</p>
--	---

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- EnBW Stuttgart
- Terranets BW
- Handwerkskammer
- Industrie- und Handelskammer
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen – Ref. 21 / Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Stadt Ulm SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung UnityMedia (Vodafone BW)
- Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Feuerwehr Ulm

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

- EnBW Stuttgart, mit Schreiben vom 26.01.2021
- Terranets bw GmbH, mit Schreiben vom 21.01.2021
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung, mit Schreiben vom 02.02.2021
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 09.02.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 28.01.2021

Von den folgenden 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

Stellungnahmen Behörden / TÖB	Stellungnahmen der Verwaltung
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW, Schreiben vom 05.01.2021, (Anlage 6.2)</u></b></p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichem Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 11.01.2021, (Anlage 6.3)</u></b></p> <p>Das Polizeipräsidium gibt umfangreiche Hinweise aus verkehrlicher und kriminalpräventiver Sicht.</p> <p>Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehweges und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Bei der Pflanzenauswahl ist daher auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten.</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, sollen diese und die davorliegenden Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung weitergeleitet sowie auf das Beratungsangebot der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm hingewiesen.</p> <p>Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind keine sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt wird so gestaltet, dass die notwendigen Sichtbeziehungen auf den Gehweg nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist im vorderen Bereich der Tiefgaragenrampe eine ca. 5,0 m lange Aufstellfläche vorgesehen, so dass ausfahrende Fahrzeuge ebenerdig zum Gehweg stehen. Der von der Tiefgarage ein- und ausfahrende Verkehr kann zudem über eine</p>

<p>gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenzufahrten erleichtern.</p> <p>Die Häuser sind 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. Es 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.</p> <p>Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu den Hauseingängen ist ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden. In Randlagen von Wohngebieten können Tatgelegenheiten stattfinden. Durch die angrenzenden Industrieanlagen und den dortigen Parkmöglichkeiten ist dies hier in ähnlicher Weise zu bewerten. Bei der weiteren Planung ist daher zu beachten, dass ein belebter Quartiersplatz ausgebildet wird, der Identität besitzt und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort fördert.</p> <p>Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig. Es sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollten klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.</p> <p>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>Ampelschaltung geregelt werden. Eine Bepflanzung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
--	---

<p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegengewirkt werden. Im Besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen und die Wohnungen des 1. OG mit Balkon zu empfehlen. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Von der Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplan wird abgesehen.</p>
<p><b><u>Feuerwehr Ulm, Schreiben vom 11.01.2021, (Anlage 6.4)</u></b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Es soll für Nutzungseinheiten, deren anleiterbare Stelle über 8m liegt, der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden, so sind entsprechende Flächen nachzuweisen.</p> <p>Feuerwehru- 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.</p> <p>Eine genauere Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Eine erste Abstimmung mit der Feuerwehr fand bereits statt.</p>
<p><b><u>Zentralplanung UnityMedia (Vodafone BW), Schreiben vom 12.01.2021, (Anlage 6.5)</u></b></p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Die Vodafone GmbH ist grundsätzlich daran interessiert, das glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p>	<p>Die Leitungen der Vodafone BW GmbH liegen im Bereich der Multscherstraße. Durch die Lage im öffentlichen Raum sind diese jederzeit zugänglich.</p> <p>Sollte eine Erschließung des Plangebiets durch die Vodafone BW GmbH gewünscht sein, wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig mit der Vodafone BW GmbH in Verbindung setzen.</p>
<p><b><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU), Schreiben vom 19.01.2021 (Anlage 6.6)</u></b></p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen das Bauvorhaben keine Einwände von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH teilen mit, dass entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Niederspannungsleitung der</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

<p>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit einem Abstand von ca. 1 Meter außerhalb des Grundstücks verläuft. Zusätzlich verlaufen eine Wasser- und eine Gasleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in ca. 3,5 Meter Abstand außerhalb des Grundstücks.</p> <p>Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in ca. 1 Meter Abstand außerhalb des Grundstücks. Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.</p> <p>Die genaue Lage der Leitung ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden: bis 1 kV - 1,0 m (Niederspannung) über 1 kV bis 60 kV - 1,5 m (Mittelspannung) über 60 kV bis 110 kV - 3,0 m (Hochspannung).</p> <p>Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen.</p> <p>Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bittet dies bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Außerdem bittet die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH um Abstimmung und Einbeziehung der in weitere Planungsschritte.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Im Falle einer notwendig werdenden Umverlegung der angeführten Leitungen sind, gemäß des Verursacherprinzips, die Kosten von der Vorhabenträgerin zu übernehmen.</p>
<p><b><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht.</u></b> <b>Schreiben vom 26.01.2021, (Anlage 6.7)</b></p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u></p> <p>Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffern 3.5 Bodenschutz (§ 202 BauGB)“ unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: "<i>Bodenschutz und Altlasten</i> <i>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur</i></p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Die Ziffer 3.5 der Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.</p>

*Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen. 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. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle müssen fachgutachterlich begleitet werden. Im Plangebiet ist der Altstandort AS Multscherstraße 11, EV-Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 03304-000), mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden."*

Naturschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplans ergeben sich keine Bedenken, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge. Das artenschutzrechtliche Gutachten ist qualifiziert bearbeitet und die rechtlichen Schlussfolgerungen sind plausibel und nachvollziehbar. Generell sollte gegenüber dem Vorhabenträger angeregt werden, die Möglichkeit zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Fledermäuse zu prüfen. Bei anderen Verfahren im Bereich Kuhberg hat sich gezeigt, dass diese Tierarten im Siedlungsbereich vorkommen.

Wasserrecht

Die untere Wasserbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf den Text unter der Ziffer "3.7 Baugrunduntersuchung" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: "Insbesondere auch zur Abklärung der hydrogeologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen."

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Anbringung von 2 Vogelnistkästen (davon einer für Mauersegler) und 3 Fledermausnisthilfen an der Neubebauung.

Die Ziffer 3.7 der Hinweise in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung angepasst.

**Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 26.01.2021, (Anlage 6.8)**

Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG

Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Sie sieht einen

<p>angeschlossen werden. Die Planung des Fernwärme-Hausanschluss ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p>	<p>Anschluss an das Fernwärmenetz vor und verpflichtet sich dazu im Durchführungsvertrag.</p>
<p><b><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 02.02.2021, (Anlage 6.9)</u></b></p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als Wohngebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird durch diese Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.02.2021 (Anlage 6.10)</u></b></p> <p><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 Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. 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.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Auf die Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>



<p>eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.</p> <p>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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bereits enthalten.</p>
<p><b><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 09.02.2021, (Anlage 6.11)</u></b></p> <p>Bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Für das Plangebiet „Mulscherstraße“ sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Entfernung /angrenzend an sie geplante Baufläche befindet sich die Bleidorn-Kaserne. Derzeitig wird die Bleidorn-Kaserne vom Bundeswehrdienstleistungszentrum Ulm genutzt. Da eine spätere Umnutzung/Stationierung dieser Liegenschaft nach derzeitigem Stand nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt der Hinweis zu den Lärmemissionen.</p> <p>Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf sie von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lärmemissionen der angrenzenden Bleidorn-Kaserne wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH geprüft und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen für die neuen Baukörper festgesetzt.</p>

<p>Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	
<p><b>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 11.02.2021, (Anlage 6.12)</b></p> <p>Wie sich aus dem Inhalt der Planbegründung ergibt, ist das Plangebiet gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, dass gerade auch seitens kleinerer und mittelgroßer Handwerksbetriebe ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Flächen besteht. Darüber hinaus ist die Umgebungsbebauung und – Nutzung neben den bestehenden Bildungseinrichtungen ebenfalls gewerblich geprägt.</p> <p>Daher besteht nach Einschätzung der Handwerkskammer Ulm keine Veranlassung, von den Planvorgaben des betreffenden Gebietes abzuweichen.</p>	<p>Das Quartier am Unteren Kuhberg befindetet bereits seit längerer Zeit in einer Umstrukturierung. Städtebaulich wird eine Entwicklung zu einem Wohngebiet an diesem Standort im Hinblick auf die bereits bestehende Nutzungsstruktur in der Umgebung, die verkehrliche Situation und unter dem Gesichtspunkt von dringend benötigtem Wohnraum als zukunftsfähig erachtet. Eine Wohnnutzung statt einer Verfestigung von Gewerbe wird als wesentlich verträglicher zu dem auf der gegenüberliegenden Seite der Multscherstraße befindlichen Schulgelände der Freien Waldorfschule Ulm, das neben der Schule auch einen Kindergarten samt Kindertagesstätte beherbergt, gesehen. Gerade im Hinblick auf die Standortsicherung von kleinen und mittelgroßen Gewerbe- und Handwerksbetrieben wurden auf Grundlage der Handlungsstrategie Gewerbe der Stadt Ulm 2018 Vorkaufrechtssatzungen für verschiedene Gewerbeareale in der Ulmer Weststadt erlassen. Diese Gewerbeareale sind hinsichtlich Ihrer Infrastruktur und Lage geeignetere Areale als die Multscherstraße.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Tübingen – Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.02.2021, (Anlage 6.13)</b></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Der überplante Bereich befindet sich in der gem. §15/3 DSchG geschützten Umgebung des Fort Unterer Kuhberg, das als Teil der Sachgesamtheit Bundes- und Reichsfestung Ulm ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §12 DSchG darstellt.</p> <p>Aufgrund seiner erhöhten Lage und auch seiner mächtigen Kubaturen besitzt das Fort eine starke städtebauliche Dominanz. Vor allem aus diesem Grund kann die hier angedachte und durchaus höheren Bebauung die Dominanz des Forts nicht erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Bedenken müssen also trotz dieses Hinweises nicht vorgetragen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 15.02.2021, (Anlage 6.14)</b></p> <p><u>Abwasser und Gewässer:</u> Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Multscherstraße beträgt die maximale Drosselabflussspende <math>q_{dmax} = 75 \text{ l/(s*ha)}</math> bezogen auf die Einzugsgebietsfläche <math>A_E</math>. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.</p> <p>Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von <math>n=0,21/a</math> erfolgen.</p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50m betragen auf 1,50m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.02.2021, (Anlage 6.15)</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>

**Rezek, Anja (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Rezek, Anja (Stadt Ulm)  
**Gesendet:** Montag, 25. Januar 2021 11:33  
**An:** Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan Multscherstr. - Ulm - Äußerung von [REDACTED]  
**Anlagen:** IMG\_20210120\_101129\_resized\_20210122\_075126993.jpg; IMG\_20210120\_101439\_resized\_20210122\_075126602.jpg; IMG\_20210120\_101104\_resized\_20210122\_075127349.jpg

-----Ursprüngliche Nachricht-----

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 25. Januar 2021 09:44  
**An:** Rezek, Anja (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan Multscherstr. - Ulm - Äußerung von [REDACTED]

Sehr geehrte Frau Rezek,

ich nehme Bezug auf unser Telefonat vom 18. Jan. 2021. Am 20.01. war ich auch in der Multscherstraße vor Ort und füge 3 Fotos zur Straßensituation an.

Grundsätzlich ist zu begrüßen, wenn sich das bauliche Umfeld dort ändert. Die Schaffung von neuem (erschwinglichem?) Wohnraum und eine gewisse Verdichtung ist bekanntermaßen in allen Städten ein Thema.

Bei den weiteren Überlegungen bitte ich Folgendes zu berücksichtigen:

I. Parkraum und Verkehrssituation

1. Mit ca. 60 neuen Wohneinheiten wird sich die Verkehrssituation trotz der geplanten Tiefgaragen massiv verändern. Das war schon in den vergangenen Jahr mit zunehmender Tendenz ein Problem. Die Mieter meiner [REDACTED] haben sich regelmäßig beklagt, dass die Zufahrt und Abfahrt insbesondere zu Schul- und Kindergarten- Anfangs- und Schlusszeiten blockiert ist und war. Die Fotos zeigen die Situation am Mittwoch, 20.01. gegen 10 Uhr. Es war fast alles zugeparkt. Mindestens 1 Fahrzeug stand dauerhaft im absoluten Halteverbot. Und das zu einem Termin, an dem die Waldorfschule geschlossen war!

Schon früher war dazu die Einlassung der Verwaltung, dass dies mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen in den Griff zu bekommen sei, was sich natürlich bei einer konkreten Stausituation als besserer Witz erweist.

Ob sich der Bebauungsplan mit diesem Punkt ausreichend auseinandergesetzt hat, kann ich nicht erkennen. Es darf nicht davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Bewohner bei jeder kurzfristigen Heimkehr in ihre Tiefgarage fahren werden. Firmenfahrzeuge (Taxi-Zentrale etc.) und Kindergarten- und Schülereltern verschärfen die Situation.

2. Soweit an dem Wendehammer mehrere Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze angedacht sind, dürfte deren Zahl mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit den tatsächlichen Bedarf nicht decken. Sie sind an der angedachten Stelle auch denkbar ungeeignet, da sie den Wendehammer (bisher nur 2-3 in Längsrichtung - geplant nun mehrere in quer) blockieren. Sinnvoll wäre doch ein befahrbarer Straßenraum mit dem Wendekreis eines durchschnittlichen PKW. Doch bereits heute muss jedes Fahrzeug dort wegen der seitlichen Parkplätze beim Wenden rangieren. Da fährt man auch mal mein Einfahrtstor an oder nutzt die Lücke meiner Auffahrt.

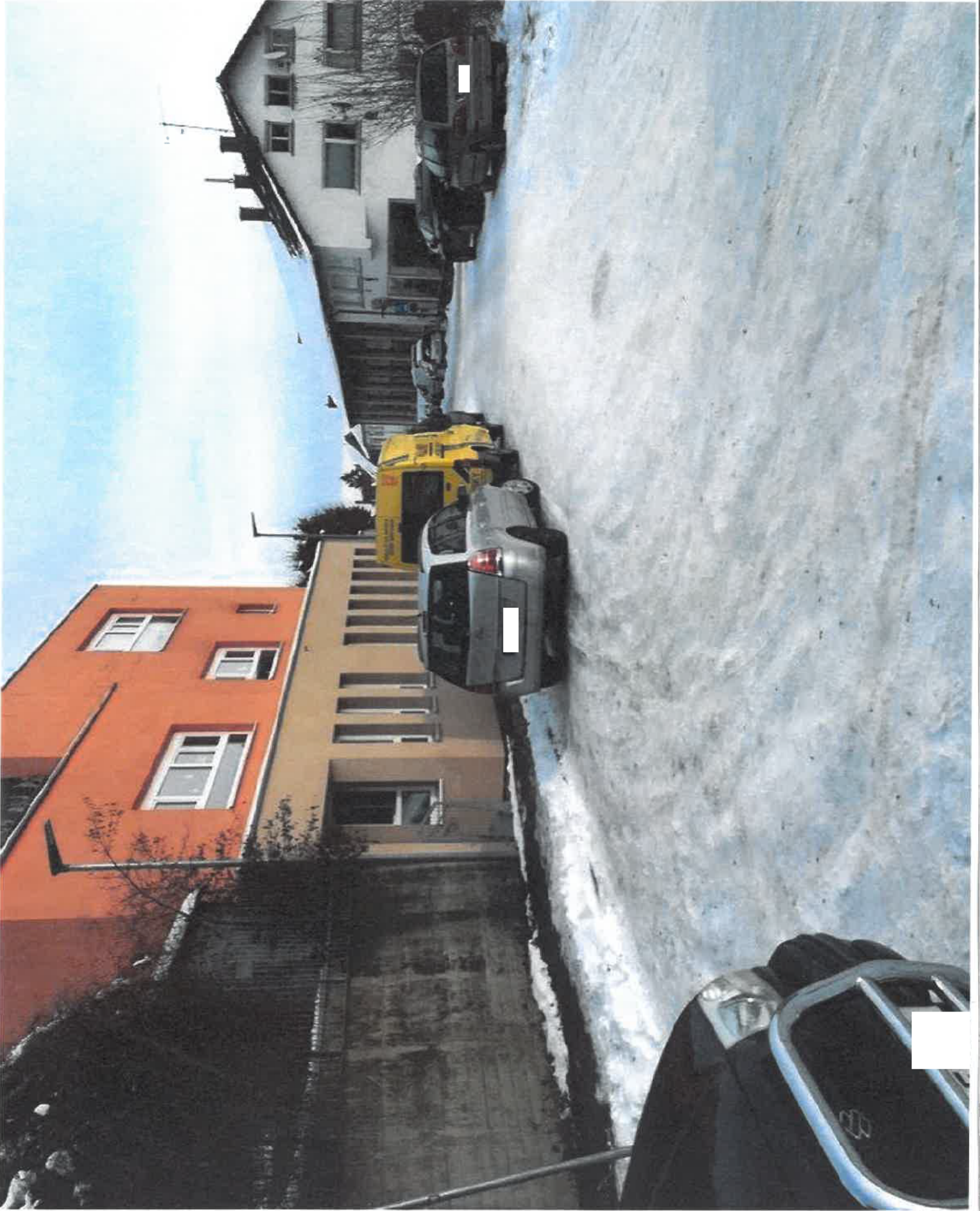
II. Geschoßhöhe

Penthousewohnungen im obersten Geschoß sind sicher attraktiv. Darf ich davon ausgehen, dass einer Geschoßhöhe von 12 -15 m keine planungs- oder baurechtlichen Bedenken entgegen stehen?

Bitte schicken Sie mir eine kurze Empfangsbestätigung, dass Sie meine Email erreicht hat. Danke.

Freundliche Grüße











**Sandra Pianezzola**

---

**Von:** Müller, Andreas (RPS) <Andreas.Mueller@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. Januar 2021 07:34  
**An:** Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)  
**Betreff:** B-Plan "Multscherstr - östl. Unterer Kuhberg"  
**Anlagen:** 16\_kmbd\_antr\_ueberpr\_grundst.pdf; 16\_kmbd\_vwv.pdf; SRPS  
KMBD21010410090.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Luftbilddauswertungen 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 auch unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.

Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. **21** Wochen ab Auftragseingang.

Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.

Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

Andreas Müller

Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart

Tel. 0711-904-40000  
Tel. 0711-904-40024  
Fax. 0711-904-40029

E-Mail: [kmbd@rps.bwl.de](mailto:kmbd@rps.bwl.de)

**Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de] im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V [ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 11. Januar 2021 10:20  
**An:** Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)  
**Betreff:** [\*\*\*Mail wurde zurückgehalten\*\*\*] Anhörungen zu den Bebauungsplänen Ulm Multscherstr. 7-9 sowie Multscherstr. östlich Fort Unterer Kuhberg  
**Anlagen:** Stellungnahme Ulm-Multscherstr. 7-9 u. östl. Fort Kuhberg.doc

Sehr geehrte Frau Ergün,

zu den beiden o.a. Bebauungsplänen nehmen wir wie folgt Stellung.

Aus verkehrlicher Sicht:

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 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 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 beigelegtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134

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

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

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

**Von:** Quattrone, Christian <[Christian.Quattrone@polizei.bwl.de](mailto:Christian.Quattrone@polizei.bwl.de)> **Im Auftrag von** ULM.PP.PRAEVENTION  
**Gesendet:** Donnerstag, 7. Januar 2021 13:48  
**An:** ULM.PP.FEST.E.V <[ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de](mailto:ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de)>; Durst, Reiner <[Reiner.Durst@polizei.bwl.de](mailto:Reiner.Durst@polizei.bwl.de)>  
**Cc:** ULM.PP.PRAEVENTION <[ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de](mailto:ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de)>; Fensterle, Klaus <[Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de](mailto:Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de)>  
**Betreff:** Städtebauliche Empfehlung Ulm Multscherstr. 7-9 mit Multscherstr. östlich Fort Kuhberg


Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

anbei die fristgerecht ausgearbeitete Stellungnahme unseres Kollegen Klaus Fensterle (hauptamtlicher KBST-Berater am Standort BC - Referat Prävention) zum o. g. Bebauungsplan.

Zur Kenntnisnahme und weiteren Bearbeitung/Veranlassung übersandt. Bitte um kurze Bestätigung des Eingangs.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Quattrone

 Polizeipräsidium Ulm

-Referat Prävention-

Schwambergerstraße 6

89073 Ulm

Tel. +49 731/188-1414

Mail: [Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de](mailto:Ulm.PP.Praevention@polizei.bwl.de)





Baden-Württemberg



POLIZEIPRÄSIDIUM ULM  
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz  
-Sachbereich Verkehr-

Datum 11.01.2021

Name Klaus Fensterle

Durchwahl 07351/447-123

E-Mail [Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de](mailto:Klaus.Fensterle@polizei.bwl.de)

[Ulm\\_PP\\_Ref.Praev@polizei.bwl.de](mailto:Ulm_PP_Ref.Praev@polizei.bwl.de)

Aktenzeichen -ohne-.....

(Bitte bei Antwort angeben)

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ulm „Mulscherstraße 7 – 9 und Mulscherstraße östlich Fort Kuhberg“ (angrenzend).**

**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.

Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser 1, 2 und 3 (Flst 6080) sind 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 wir 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 ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

So ist auch eine einsehbare Gestaltung und gute Ausleuchtung der Zugänge zu 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 der Gebäudekomplexe gesehen.

Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können.

Durch die angrenzenden Industrieanlagen und den dortigen Parkmöglichkeiten ist dies hier in ähnlicher Weise zu bewerten.

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. 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.

Im besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen und den Wohnungen des 1. OG mit Balkon zu empfehlen. Gerne wiederholen ich in diesem Zusammenhang nochmals den Apell, die Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz auszustatten.

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



FW

11.01.2021  
NSt. 7120

SUB I  
Frau Ergün

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg“**

Ihr Schreiben vom 17.12.2020

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

Soll für Nutzungseinheiten, deren anleiterbare Stelle über 8m liegt, der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden, so sind entsprechende Flächen nachzuweisen.

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



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm  
Frau Ergün  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

Bearbeiter: Herr Kiewning  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-149  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: EG-19697

Seite 1/1

Datum  
12.01.2021

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg“**

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, 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 obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zentrale Planung Vodafone

**Vodafone BW GmbH**

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel  
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 83533, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 251 338 951

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

Stadt Ulm  
Frau Erika Ergün  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. Jan. 2021					
HAU	I	II	III	IV	V
z.d.A.					


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

Asset-Management u. Planung/ Projektierung  
N11  
David Langer  
Telefon 0731 166-1085  
Telefax 0731 166-1809  
david.langer@ulm-netze.de

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße – östlich des Fort Unterer Kuhberg“

19.01.2021

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

 Mitglied der Kommunalen Unternehmen  
www.diekommunalenunternehmen.de

Sehr geehrte Frau Ergün,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Zusätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Niederspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit einem Abstand von ca. 1 Meter außerhalb des Grundstücks verläuft. Zusätzlich verlaufen eine Wasser- und eine Gasleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze in ca. 3,5 Meter Abstand außerhalb des Grundstücks.

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in ca. 1 Meter Abstand außerhalb des Grundstücks.

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

Die genaue Lage der Leitung ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in **Handaushub** gearbeitet werden.

bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m
über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m
über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m

Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen.

Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.

Wir bitten Sie dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte Ihrer Planungen möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

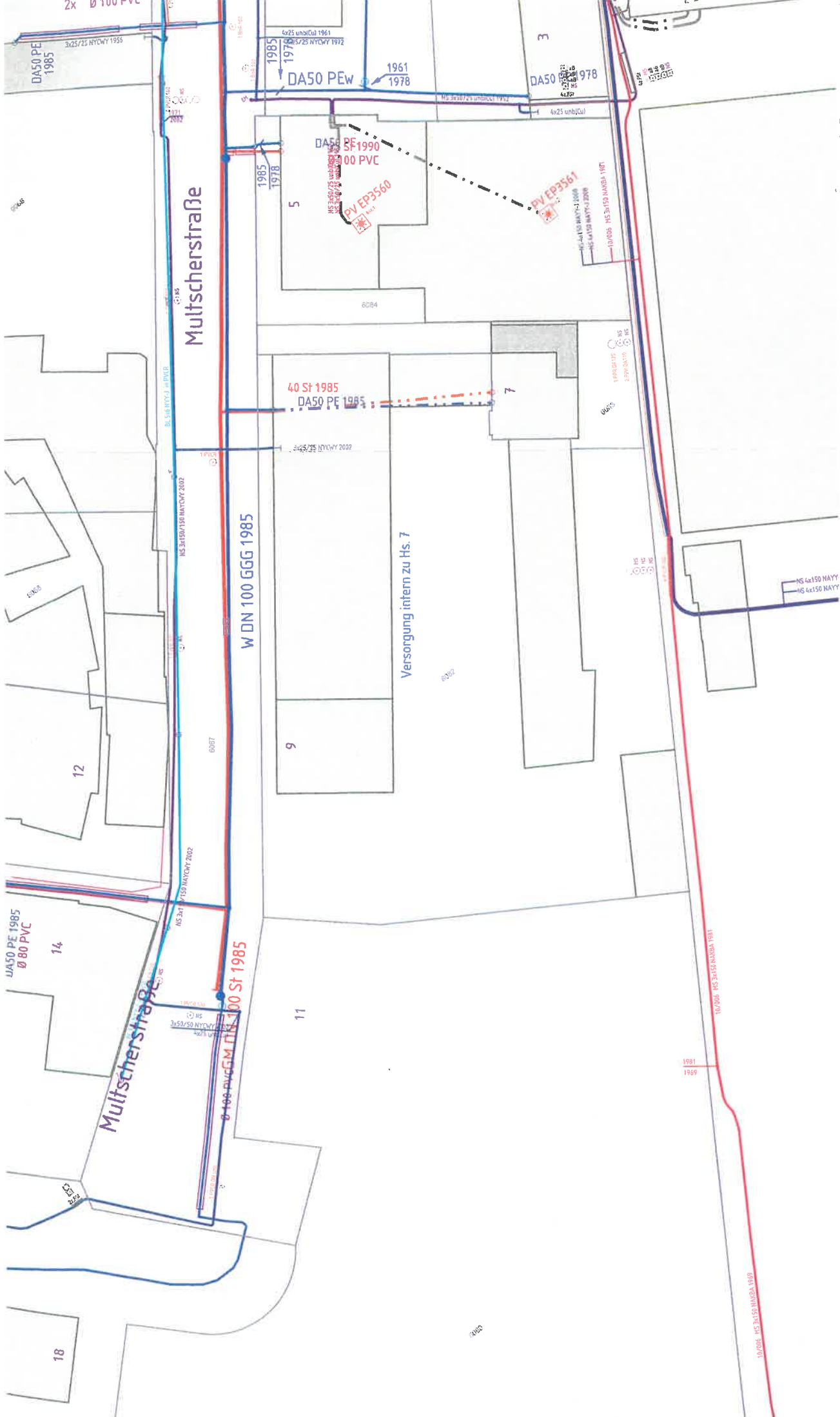
ppa.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Dr. Holger Ruf

**Anlage:**  
Bestandsplan



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



Layout: Standard DIN A3_QF	Darstellungsmotiv:
Name: Baier Heidi	Abt.:
Datum: 07.01.2021	Uhrzeit: 11:35



SUB V-334/2020-Sw

26.01.2021

Nst. 6047

## SUB I

### **Bebauungsplan „Mulscherstraße - östlich Fort Unterer Kuhberg“**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

#### **Bodenschutz und Altlasten**

Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf die Ziffern "3.5 Bodenschutz (§ 202 BauGB) unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

#### **"Bodenschutz und Altlasten**

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN19639, DIN 18915 sowie den vorliegenden Leitfäden zum Schutz der Böden bei Auftrag von kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

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. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Stadt Ulm, Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht ein detailliertes Entsorgungs- und Verwertungskonzept vorzulegen. Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle müssen fachgutachterlich begleitet werden.

Im Plangebiet ist der Altstandort AS Mulscherstraße 11, EV-Tankstelle, Ulm (Flächen-Nr. 03304-000), mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Bei Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden."

#### **Naturschutz**

Zu dem auf der Homepage der Stadt Ulm eingestellten Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 19.11.2020) und dem artenschutzrechtlichen Gutachten (Stand: 03.11.2020) ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht folgendes:

Zum Entwurf des Bebauungsplans ergeben sich keine Bedenken, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge. Das artenschutzrechtliche Gutachten ist qualifiziert bearbeitet und die rechtlichen Schlussfolgerungen sind plausibel und nachvollziehbar.

Generell sollte gegenüber dem Vorhabenträger angeregt werden, die Möglichkeit zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Fledermäuse zu prüfen. Bei anderen Verfahren im Bereich Kuhberg hat sich gezeigt, dass diese Tierarten im Siedlungsbereich vorkommen.

**Wasserrecht**

Die untere Wasserbehörde empfiehlt im Bebauungsplanentwurf den Text unter der Ziffer "3.7 Baugrunduntersuchung" unter "Textliche Festsetzungen" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:

Insbesondere auch zur Abklärung der hydrogeologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 dringend empfohlen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz wird keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

I. A.

Schwarz

---

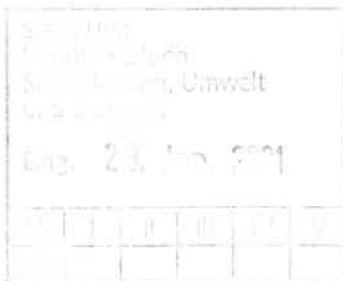
Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Haas am: 26.01.2021

Versand durch: Müller am: 27.01.2021

FUG Fernwärme Ulm GmbH / Postfach 17 40 / 89007 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Frau Ergün  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm



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

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

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

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

E-Mail: info@fernwaerme-ulm.de

Unsere Zeichen  
H. Nagel/HAB

Durchwahl  
39 92 – 1 37

Datum  
26.01.2021

### Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße – östlich des Fort Unterer Kuhberg“

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Mulscherstraße-östlich des Fort Unterer Kuhberg“ von Seiten der FUG keine Einwände.

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

Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH  
i. V. i. A.



R. Schöller



T. Nagel

Anlage





**Fernwärme Ulm GmbH**

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



Ort: Mutscherstraße  
 Projektnr.:  
 Projekt:  
 Bearbeiter: NAT  
 Datum: 26.01.2021  
 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 Hintergrundinfo) ist nicht zulässig.

Nachbarschaftsverband  
Ulm

Nachbarschaftsverband Ulm 89070 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 19. Feb. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Geschäftsstelle  
Stadt Ulm  
Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt  
Bürgermeister Tim von Winning  
Telefon (0731) 161-6000  
Telefax (0731) 161-1632  
Sachbearbeitung: Steffen Layer  
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm  
Telefon (0731) 161-6112  
Telefax (0731) 161-1630  
EMail s.layer@ulm.de  
homepage www.nachbarschaftsverband-ulm.de  
Datum 02.02.2021

**Bebauungsplanverfahren „Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg“ der Stadt Ulm  
Ihr Schreiben vom 17.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Nachbarschaftsverband Ulm nimmt zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:

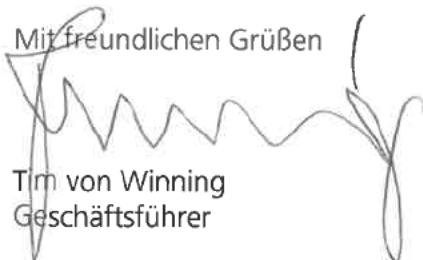
Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Darstellung als Wohngebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch wird durch diese Abweichung die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Seitens des Nachbarschaftsverbands werden keine Anregungen zu den beabsichtigten Planungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Tim von Winning  
Geschäftsführer



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

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 09.02.2021  
Durchwahl (0761) 208-3047  
Name: Mirsada Gehring-Krso  
Aktenzeichen: 2511 // 20-14291

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mulscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)**

Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Anhörungsfrist 15.02.2021

### **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 Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. 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.

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

Die anstehenden Gesteine der Unteren Süßwassermolasse neigen in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

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) 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 Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**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



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Frau Ergün  
Münchenstraße 2  
89070 Ulm

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 // V-003-21-BBP	Herr Golinski	0228 5504-4589	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	09.02.2021

Betreff: 2 Bebauungspläne, "Multscherstraße 7-9"+"Multscherstraße östlich des Forts Unterer Kuhberg", Stadt Ulm  
hier: Stellungnahme der Bundeswehr  
Bezug: Ihr Schreiben vom 17.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Einhaltung der beantragten Parameter bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Für das Plangebiet „Multscherstraße“ sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. In unmittelbarer Entfernung/angrenzend an die geplante Baufläche befindet sich die Bleidorn-Kaserne. Derzeitig wird die Bleidorn-Kaserne vom Bundeswehrdienstleistungszentrum Ulm genutzt. Da eine spätere Umnutzung/Stationierung dieser Liegenschaft nach derzeitigem Stand nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfolgt der Hinweis zu den Lärmemissionen.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Golinski



**BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR**

**INFRA I 3**

Fontainengraben 200  
53123 Bonn

Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. +49 (0) 228 5504-0

Fax +49 (0) 228 5504-89 5763

FspNBw 90-3402-88

[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

Stadt Ulm
Zentrale Steuerung und Dienste
Interne Dienste
Ulm
Eing.: 12. Feb. 2021
Tgb.-Nr.:
Bearb./Stelle: SUB

Rechtsberatung

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 15. Feb. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße 7-9“ und  
„Mulscherstraße – östlich des Forts Unterer Kuhberg“**

11. Februar 2021


Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: BB21br0602  
Ansprechpartner:  
Jörg Jehle  
Telefon: 0731 1425-8205  
Telefax: 0731 1425-9205  
j.jehle@hwk-ulm.deseitens der Handwerkskammer Ulm werden gegen oben genannte  
vorhabenbezogene Bebauungspläne folgende Bedenken vorgebracht:

Wie sich aus dem Inhalt der Planbegründung ergibt, ist das Plangebiet gemäß Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Diesen Vorgaben entspricht das geplante Vorhaben nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade auch seitens kleinerer und mittelgroßer Handwerksbetriebe ein erheblicher Bedarf an innerstädtischen Flächen besteht. Darüber hinaus ist die Umgebungsbebauung und -nutzung neben den bestehenden Bildungseinrichtungen ebenfalls gewerblich geprägt.

Handwerkskammer Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulminfo@hwk-ulm.de  
www.hwk-ulm.dePräsident:  
Joachim KrimmerDaher besteht nach Einschätzung der Handwerkskammer Ulm keine  
Veranlassung, von den Planvorgaben des betreffenden Gebietes  
abzuweichen.Hauptgeschäftsführer:  
Dr. Tobias Mehlich

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse Ulm  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM
  
Jörg Jehle  
Ass. jur.  
Rechtsberatung
Volksbank Ulm-Biberach eG  
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

**Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Freitag, 12. Februar 2021 15:37  
**An:** Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Ulm, BPL (VEP) Multscherstraße 7-9 und BPL (VEP) Multscherstraße - östlich des Fort Unterer Kuhberg, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Frau Ergün,

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

**1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Beide überplante Bereiche befinden sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Fort Unterer Kuhberg, das als Teil der Sachgesamtheit Bundes- und Reichsfestung Ulm ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. §12 DSchG darstellt.

Aufgrund seiner erhöhten Lage und auch seiner mächtigen Kubaturen besitzt das Fort eine starke städtebauliche Dominanz. Vor allem aus diesen Grund kann die hier angedachte und durchaus höheren Bebauung die Dominanz der Forts nicht erheblich beeinträchtigen.

Bedenken müssen also trotz dieses Hinweises nicht vorgetragen werden.

**2. Archäologische Denkmalpflege:**

Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o.g. Planungen keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Landesamt für Denkmalpflege  
im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 83.1 – Inventarisierung: Fachgebiet 2, Städtebauliche Denkmalpflege

Alexanderstraße 48  
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473  
Fax: 07071/757-2431  
E-Mail: [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de](mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de)  
Internet: [www.denkmalpflege-bw.de](http://www.denkmalpflege-bw.de)

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



Entsorgungs-Betriebe  
der Stadt Ulm  
FM

Ulm, 15.02.2021  
Nst.: 6693

## SUB I – Frau Ergün

### Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Mulscherstraße – östlich des Fort Unterer Kuhberg“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

#### Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Mulscherstraße beträgt die maximale Drosselabflussspende  $q_{dmax} = 75 \text{ l/(s*ha)}$  bezogen auf die Einzugsgebietsfläche  $A_E$ .

Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.

Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von  $n = 0,2 \text{ 1/a}$  erfolgen.

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

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

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

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

keine Stellungnahme

#### Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

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

keine Stellungnahme

i.A.



Mammel



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

**89070 Ulm**

**REFERENZEN** Frau Ergün/ Ihr Schreiben (Mail) vom 17.12.2020  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 22 Bernd Beck  
**TELEFONNUMMER** +49 711 999-2138/Mail/B.Beck@telekom.de  
**DATUM** 22.02.2021  
**BETRIFFT** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mulscherstraße – östlich des Fort Unterer Kuhberg“**

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.  
Ein Lageplanauszug ist beigelegt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Postadresse oder unter der E-Mail-Adresse „[apl-sw6@telekom.de](mailto:apl-sw6@telekom.de)“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, 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](http://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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 22.02.2021  
EMPFÄNGER Stadt Ulm  
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

*Peter Mangold*

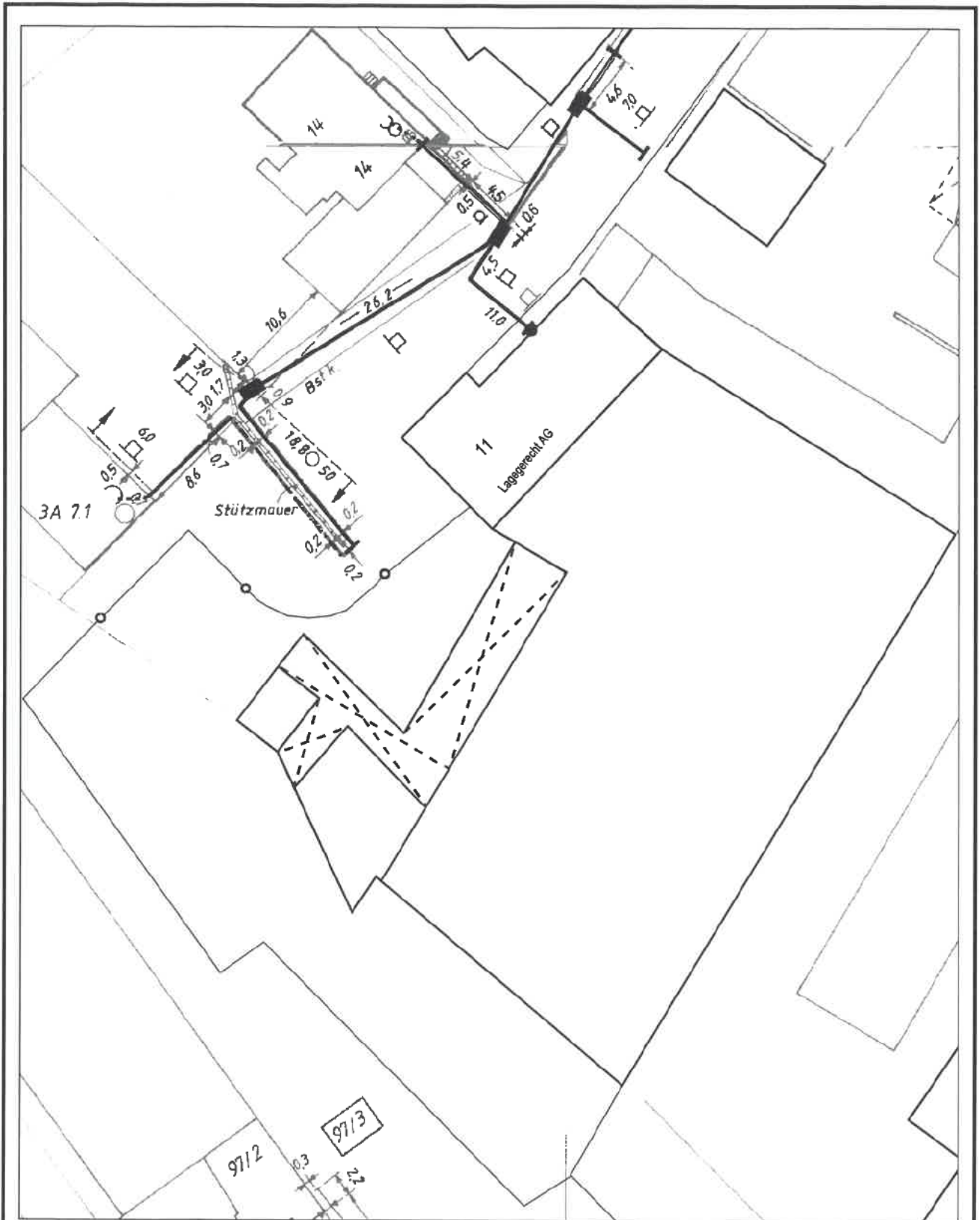
i.V.


Peter Mangold

*Bernd Beck*

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		
		VsB	731B	Sicht	Lageplan
		Name	Beck, Bernd Marco Maak ZT	Maßstab	1:500
		Datum	09.02.2021	Blatt	1