

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden **keine** Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört:

- Deutsche Telekom
- Terranets BW GmbH
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie- und Handelskammer Ulm
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 47.2, Straßenbau Mitte
- Regionalverband Donau-Iller
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH (SWU)
- Stadt Ulm – SUB / V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentraleplanung Unitymedia, Vodafone BW GmbH
- Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU)
- Sanierungstreuhand Ulm GmbH
- Fischerei-Verein Ulm/Neu-Ulm 1880 e.V.
- Feuerwehr Ulm

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

- Terranets BW GmbH, mit Schreiben vom 07.12.2020
- Regierungspräsidium Tübingen – Abt. 4, Mobilität, Verkehr, Straßen
- Regierungspräsidium Tübingen – Referat 47.2, Straßenbau Mitte
- LRA Alb-Donau-Kreis – Kreisgesundheit
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart – Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Fischerei-Verein Ulm/Neu-Ulm 1880 e.V.

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Fernwärme Ulm GmbH (FUG), Schreiben vom 07.12.2020 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Die FUG weist darauf hin, dass im Grundsatz keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“ bestehen.</p> <p>Direkt im Baufeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Bei der Fernwärmeleitung handelt es sich um eine Dampfleitung, die zeitnah stillgelegt werden soll. Ein abgestimmtes Vorgehen mit der FUG wird zugesichert.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Planung des Hausanschlusses wird rechtzeitig mit der FUG abgestimmt.</p>
<p><u>Vodafone BW GmbH, Schreiben vom 11.12.2020 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Vodafone weist darauf hin, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH liegen. Ein grundsätzliches Interesse das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Ulmer Bürger zu leisten, besteht.</p> <p>Vodafone bittet um weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesagt.</p>

Polizeipräsidium Ulm,
Schreiben vom 16.12.2020 (Anlage 7.3)

Aus verkehrlicher Sicht rät das Polizeipräsidium Ulm für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt 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, sollen diese und die davor liegende Verkehrsfläche (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 bitte beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

„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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs sowie der Fahrbahn durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung liegt im Bereich der Tiefgaragenausfahrten nicht vor.

Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Vor der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist eine ca. 5 m lange Aufstellfläche vorhanden, bevor die Ausfahrt auf die Bleichstraße erfolgt.

Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Da im Rahmen der Planung eine großzügige zweispurige Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt mit entsprechender Beschilderung geplant ist, wird davon ausgegangen, dass ausreichend erkennbar sein wird, dass davor kein Parken möglich ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>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.</p> <p><i>Infrastrukturelle Anbindung</i> Die Anbindung an die Infrastruktur der Stadt ist durch das bereits vorhandene Wegenetz gegeben.</p> <p><i>Sicher Wohnen</i> 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.</p> <p>Die in der Planvorlage bezeichneten Häuser A, B, C und D 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. Sollte es darüber hinaus möglich sein, von den Treppenhäusern auf die „Loggia-Ebene“ (1.OG, Haus A, B und C) zu gelangen, sollten die Fenster/-türen dieser Wohnungen ebenfalls mit einem erhöhten Einbruchschutz versehen werden. 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 (Gewerbe- und Privatnutzung).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Generell sollten Angsträume vermieden werden.</p> <p><i>Stellungnahme –Wohnbebauung-</i> Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung dieses Gebäudekomplexes gesehen. Im Allgemeinen kann aus polizeilicher Erfahrung die Aussage getroffen werden, dass in Randlagen von Wohngebieten Tatgelegenheiten stattfinden können. Durch die in nördlicher Richtung befindlichen gewerblichen Nutzungen ist dies ähnlich zu sehen (Abstellmöglichkeit von Fluchtfahrzeug), zumal mit der neu zu erstellenden Fuß- und Radwegbrücke ein Zugang über die kleine Blau geschaffen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nachfolgende Punkte bittet das Polizeipräsidium Ulm bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p><i>Bebauung und räumliche Anordnung</i> Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Hierfür würde sich der Platz zwischen Gebäude C und D eignen. 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen den Häusern C und D ist ein Quartiersplatz mit belebender Erdgeschossnutzung und fußläufiger Brückenanlage zur gegenüberliegenden Seite der kleinen Blau und dem neuen Quartier Dichterviertel Nord vorgesehen.</p>

<p>zum Innenbereich / -hof vom Quartier ggf. durch Stufen, Poller oder auch Bäume erschwert werden kann.</p> <p><i>Orientierung und Sichtbarkeit</i> 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><i>Beleuchtung</i> 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><i>Freiflächen</i> 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.</p> <p><i>Technische Sicherung</i> Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Für die Beleuchtung der Wege und Straßen wurde für das nördliche Dichterviertel ein Straßenbeleuchtungskonzept erarbeitet, das auch bei diesem Vorhaben zur Anwendung kommt.</p> <p>Zwischen den Häusern C und D ist ein Quartiersplatz mit belebender Erdgeschossnutzung und fußläufiger Brückenanlage zur gegenüberliegenden Seite der kleinen Blau und dem neuen Quartier Dichterviertel Nord vorgesehen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Freiflächengestaltungsplan von den Vorhabenträgern vorgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet. Auf eine Hinweisaufnahme in die Bebauungsplanunterlagen wird verzichtet.</p>
--	---

<p>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.</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 berücksichtigt. Einer Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird den Unterlagen der Baugenehmigungen hinzugefügt.</p>
<p><u>Regionalverband Donau Iller, Schreiben vom 07.01.2021 (Anlage 7.4)</u></p> <p>Der Planstandort zeichnet sich durch eine sehr gute Lage mit direkter Anbindung an die überörtliche B 10 (nördliche Richtung) aus. Der vorgesehene Bebauungsplan soll eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ermöglichen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sehen unter Ziffer 1.1.1.1 sowohl die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe (aller Art) im dritten Spiegelstrich als auch für Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt / Nahversorgung und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² im vierten Spiegelstrich vor. Im Sinne eines rechtssicheren Bebauungsplanes sollte intensiv geprüft werden, ob hierin ein Widerspruch besteht bzw. ob dadurch Regelungslücken entstehen können, die der planerischen Intention nach Kap. 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan zuwider laufen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben sieht in den Erdgeschoss des MU I zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Es soll neben Einzelhandelsbetrieben mit der Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche bis max. 800 m² auch kleiner sonstiger Einzelhandel ermöglicht werden. Die Festsetzungen unter den Punkten 1.1.1.1 und 1.1.1.2 wird konkretisiert, indem Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen und im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung bis max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² werden als nicht zulässig festgesetzt.</p>

<p>Die Formulierung unter Ziff. 1.1.1.1 insgesamt lässt Einzelhandelsagglomerationen von erheblichem Maße zu (z.B. unter Einbeziehungen von Verkaufsflächen bis zum 2. OG). Dabei können Wirkungen entstehen, die sich auf die Innenstadt negativ auswirken. Wir regen daher dringend an, zumindest Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten für nicht zulässig zu erklären. Es wird auf den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Kap. B IV 2 – Einzelhandel) und das kommunale Märktekonzept der Stadt Ulm verwiesen.</p>	<p>Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Dichterviertel aufweisen. Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt damit als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, der Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortbezogenen Dimensionierung die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß dem „Kommunalen Märktekonzept“ der Stadt Ulm. Des Weiteren werden die Festsetzungen unter 1.1.1.1 und 1.1.1.2 konkretisiert (siehe Abwägung vorangegangener Absatz).</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 12.01.2021 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor.</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor. Die Erkenntnisse des Gutachtens sind in der Begründung dargelegt. Auf die Übernahme des geotechnischen Hinweises wird verzichtet.</p>

<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Jura an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</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 eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GeoBüro Ulm vor. Die Erkenntnisse des Gutachtens sind in die Bebauungsplanunterlagen eingepflegt und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, Schreiben vom 13.01.2021 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Der Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von Seiten der Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Zusätzlich möchte die SWU Netze mitteilen, dass in der Bleichstraße ab Hausnummer 18 Richtung Innenstadt ein Niederspannungskabel ihrerseits im Abstand von 0,75 Meter zur Grundstücksgrenze liegt. Außerdem verlaufen Glasfaserleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und Beleuchtungsleitungen der Stadt Ulm entlang des gesamten Baubereichs in der Bleichstraße in ca. 1,15 Meter zur Grundstücksgrenze. In der Inneren Wallstraße liegen mehrere Niederspannungsleitungen und eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, in ca. 4,2 Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden. Nieder- und Mittelspannungsleitungen liegen in ca. 0,6 Meter Tiefe.</p> <p>Die genaue Lage der Leitungen 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 Niederspannung 1,5 m Über 60 kV bis 110 kV Hochspannung 3,0 m</p> <p>Wird ein Abstand von einem halben Meter zu den Niederspannungsleitungen unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdung 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung und den Verbaumaßnahmen an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Umgang mit bestehenden Leitungen sowie die Kostentragung werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p>
--	--

<p>Die SWU bittet dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte der Planung wird gebeten.</p>	<p>Die SWU Netze GmbH wird in die weiteren Planungsschritte eingebunden.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 13.01.2021 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan hat die Handwerkskammer Ulm im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z.B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauungen an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrücken.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und bekannt, so bittet die Handwerkskammer um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehen der Beratungsdienste der HWK eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Lärmgutachten des Büros Loos & Partner zeigt auf, dass der Lärmeintrag der gewerblichen Nutzungen im Umfeld die Orientierungswerte der DIN 18 005 an allen Immissionsorten am TAG und in der NACHT unterschreiten. Die neu entstehende Bebauung führt somit nicht zu Auflagen für die umliegenden Handwerksbetriebe.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.01.2021 (Anlage 7.8)</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beiliegendem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der 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 der im Briefkopf genannten Adresse oder unter der Mailadresse <u>T-NL-Suedwest-PTI-22-</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Deutsche Telekom wird rechtzeitig über weitere Planungsschritte informiert, damit nötige Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können.</p>

<p>Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn angezeigt werden.</p>	
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm, Schreiben vom 14.01.2021 (Anlage 7.9)</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen vorerst keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen werden jedoch unter 1.1 Art der baulichen Nutzung zunächst Einzelhandelsbetriebe aller Art zugelassen, um im nächsten Aufzählungspunkt eine Zweckbestimmung der Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel, Drogerie und Nahversorgung festzulegen. Das erscheint widersprüchlich. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur Innenstadt sollten innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Hier sein auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben sieht in den Erdgeschossen des MU I zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Es soll neben Einzelhandelsbetrieben mit der Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche bis max. 800 m² auch kleiner sonstiger Einzelhandel ermöglicht werden. Die Festsetzungen unter den Punkten 1.1.1.1 und 1.1.1.2 wird konkretisiert, indem Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen und im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung bis max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² werden als nicht zulässig festgesetzt.</p> <p>Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Dichterviertel aufweisen. Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt damit als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, der Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten</p>

	<p>standortbezogenen Dimensionierung die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß dem „Kommunalen Märktekonzept“ der Stadt Ulm.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen.</u> <u>Schreiben vom 14.01.2021 (Anlage 7.10)</u></p> <p><u>Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 18-26“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen.</p> <p>Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1.1 sind nach dem dritten Spiegelstrich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Nach dem vierten Spiegelstrich sind nur Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/ Drogeriemarkt/ Nahversorgung und einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² zulässig. Diese Festsetzungen sind nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben widersprüchlich. Das RP Tübingen bittet daher in den textlichen Festsetzungen um Klarstellung, ob sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Spiegelstrich 3 oder nach Spiegelstrich 4 richten soll.</p> <p>Gemäß der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 9, Ziffer 6.7 sind zwei Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, die der Nahversorgung dienen sollen. Es soll sich dabei um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt und einen kleinflächigen Drogeriemarkt handeln. Somit dürfte vermutlich Spiegelstrich 4 hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen die gewollte Festsetzung sein. Ausgehend davon weist die höhere Raumordnungsbehörde für das weitere Bebauungsplanverfahren auf folgendes hin: In den MU sind gemäß den textlichen Festsetzungen jedenfalls Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zulässig. Bis einschließlich dem 2.OG wäre eine entsprechende Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Vorhaben sieht in den Erdgeschossen des MU I zwei Einzelhandelsnutzungen vor, die der Nahversorgung des Dichterviertels dienen. Es soll neben Einzelhandelsbetrieben mit der Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche bis max. 800 m² auch kleiner sonstiger Einzelhandel ermöglicht werden. Die Festsetzungen unter den Punkten 1.1.1.1 und 1.1.1.2 wird konkretisiert, indem Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen und im MU I Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittel / Drogerie und Nahversorgung bis max. 800 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe über 800 m² werden als nicht zulässig festgesetzt.</p>

<p>Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat mittlerweile den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sowie dessen Auslegung beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Beschluss des Entwurfs und dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlicherklärung vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller betroffen sein. Demnach sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Da im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe jedenfalls mit nahversorgungsrelevanter Nutzung bis einschließlich des 2. OG zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung möglich, dass eine Agglomeration mit mehreren Nahversorgungsbetrieben im Plangebiet entsteht. Eine solche wäre nach den zukünftigen Festsetzungen des Regionalplanes im Plangebiet nicht zulässig. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den</p>	<p>Die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde durch das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH im Rahmen einer Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden geplanten Märkte eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Dichterviertel aufweisen. Das Gutachten legt dar, dass das Vorhaben darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen auf Anbieter an Nahversorgungsstandorten in sonstiger integrierter Lage annehmen lässt. Das vorliegende Vorhaben erfüllt damit als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren, der Größe unterhalb der Großflächigkeit und einer auf Nahversorgung ausgerichteten standortbezogenen Dimensionierung die Voraussetzungen einer ausnahmsweisen Zulässigkeit gemäß dem „Kommunalen Märktekonzept“ der Stadt Ulm.</p>

Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.

Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität, trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Hinsichtlich der Intention aus der Begründung zum Bebauungsplan (1 kleinflächiger Lebensmittelmarkt, 1 kleinflächiger Drogeriemarkt) sieht das Regierungspräsidium keine Bedenken hinsichtlich einer Agglomeration. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen jedoch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis einschließlich des 2. OG, was deutlich mehr als zwei Nahversorgungsbetriebe ermöglichen würde. Das Regierungspräsidium bittet daher um eine textliche Festsetzung, die die Realisierung des Ansiedlungswunsches aus der Begründung zum Bebauungsplan ermöglicht, aber nicht darüber hinausgeht.

Belange des Hochwasserschutzes

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/j2Jf>) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt unter Punkt 6.1, dass in den Erdgeschossen des MU I Einzelhandelsnutzungen zugelassen sind. In den darüber liegenden Etagen sind bis zum 2. Obergeschoss sonstige gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Entsprechend der Zielvorgabe der Nutzungsmischung und der Schaffung von zentralem Wohnraum sind ab dem 3. OG ausschließlich Wohnungen zulässig. Die Festsetzungen wurden konkretisiert und die Anpassungen bereits im vorangegangenen Text erläutert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Überflutungsfläche HQextrem ist bereits ein nachrichtlicher Hinweis unter 3.2 in den Bebauungsplanunterlagen mit aufgenommen.

<p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm, Schreiben vom 15.01.2021 (Anlage 7.11)</u></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 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 Leitung 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>Der Mischwasserkanal DN 300 entlang der bestehenden westlichen Grundstücksgrenze (Innere Wallstraße) ist zwischen dem südlichen Ufer der Kleinen Blau bis einschließlich Schacht 03497 010 durch Sicherungsmaßnahmen entsprechend zu schützen (ggf. Leitungsrecht/Schutzstreifen).</p> <p><u>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</u> An der westlichen Seite der Bebauung befindet sich zwischen der Inneren Wallstraße und des Rad- und Gehweges ein Altglas- und Altkleidercontainerstandort. Der Standort muss</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und ist nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans.</p>

<p>beibehalten werden oder ein geeigneter Ersatzstandort in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.</p>	
<p><u>Feuerwehr Ulm,</u> <u>Schreiben vom 18.01.2021 (Anlage 7.12)</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Bereiche vor Nutzungseinheiten, derer zweiter Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, müssen vor der anleitenden Stelle frei von Bäumen gehalten werden.</p> <p>Nutzungseinheiten, welche nicht direkt zur Bleichstraße hin ausgerichtet sind, müssen mit baulichen Rettungswegen geplant werden, sofern die anleiterbare Stelle 8 m über Erdgleiche liegt.</p> <p>Feuerwehrrzu- und -durchfahrten sind nach DIN 14090 (Flächen für Feuerwehr) herzustellen und zu kennzeichnen. Führen diese Flächen für die Feuerwehr über Tiefgaragen, so ist die Decke der Tiefgaragen jeweils in Brückenklasse 16/16 auszuführen.</p> <p>Eine genaue Beurteilung der Breite sowie der Lage der Feuerwehrflächen kann erst nach Vorlage der Bauantragsunterlagen vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträger weitergeleitet und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadt Ulm - SUB V,</u> <u>Schreiben vom 28.01.2021 (Anlage 7.13)</u></p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>SUB V bittet um Ergänzung der Planzeichnung unter 3.4 Bodenschutz am Ende des Textbausteins um folgenden Satz:</p> <p>„Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge.“</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Im April 2019 und im Oktober 2020 wurden vom Bio-Büro Schreiber bereits Gutachten zum Artenschutz auf dem zu bebauenden Grundstück</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der Hinweis zum Bodenschutz entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>erstellt. Zudem wurde im März 2019 eine faunistische Erhebung im Nordteil des Dichterviertels durchgeführt, was das zu bebauende Grundstück Bleichstraße 18-26 ebenfalls miteinschließt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Uferbereiche der kleinen Blau als Brutstätte zahlreicher Vögel (Amseln, Wacholderdrosseln, Stockenten) dienen. Auf dem zu bebauenden Grundstück befindet sich im Uferbereich ebenfalls ein mit Efeu eingewachsener, alter Baum, der zusätzlich als Brutstätte dienen kann. Zudem dient der Flusslauf der kleinen Blau in diesem Bereich wohl auch als Jagdhabitat der Wasserfledermaus (wenn auch nur selten).</p> <p>Daher ist zwingend zu beachten, dass jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferstrand der kleinen Blau, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit zu begrenzen ist. Hier ist durch das Aufstellen eines Baumzauns eine klare Abgrenzung des Bereichs vorzunehmen.</p> <p>Andere Arbeiten auf dem Grundstück, die während der Brutzeit stattfinden, sind so zu gestalten, dass die Arten im Uferbereich der Kleinen Blau nicht durch Erschütterungen oder Vibrationen gestört werden.</p> <p>Im geplanten 6-geschossigen Haus ist das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen zu beachten. So sind u.a. verglaste Hausecken, verglaste Treppenaufgänge oder besonders spiegelnde Fensterscheiben oder Fassaden beim Bau zu vermeiden. 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 Sempach.</p> <p><u>Hinweise:</u> Grundsätzlich ist das Vorhaben, das Dichterviertel und auch die Kleine Blau aufzuwerten und erlebbar zu machen, zu begrüßen. Dennoch</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Idee, den Quartiersplatz mittels Sitzstufen bis an die Blau auszuweiten, wurde verworfen. Der Gewässerrandstreifen wird daher bis auf</p>
--	---

<p>dürfen die Belange des Naturschutzes nicht missachtet werden. Daher empfiehlt die SUB V für die geplante Umgestaltung des Uferbereichs und des Flussbetts dringend eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung gemäß § 38 WHG und § 29 WG. Dabei sollte auch überprüft werden, welche Strukturen erhalten bleiben können.</p> <p>Zu begrüßen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit geplanten Vegetationsflächen und begrünten Flachdächern sowie die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung. Zu empfehlen sind einheimische Arten; von Eschen ist aufgrund des Eschentriebsterbens aktuell abzuraten. Zudem möchte SUB V darauf hinweisen, dass beim Bau der Tiefgarage Vorkehrungen getroffen werden müssen, sollte die Pflanzung von Bäumen im unterbauten Bereich geplant sein.</p> <p>Die alten, bereits abgerissenen Gebäude könnten als Unterschlupf für gebäudebewohnende Arten wie Vögel (z.B. Mauersegler oder Mehlschwalbe) oder Fledermäuse gedient haben. Leider bieten die modernen Gebäude keine vergleichbaren Strukturen für die genannten Arten. Auch neu gepflanzte Gehölze können in der Anfangszeit keine geeigneten Habitatstrukturen aufweisen.</p> <p>Daher sollte als Ersatz für die verlorenen Niststätten oder auch zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude angebracht werden. Dabei weist SUB V auf das Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten der Stadt Ulm hinweisen.</p>	<p>Ausnahme der geplanten Brückenquerung auf gesamter Länge des Plangebietes unter bestmöglichem Erhalt bestehender Strukturen naturnah gestaltet und aufgewertet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
<p><u>Sanierungstreuhand Ulm GmbH, Schreiben vom 01.02.2021 (Anlage 7.14)</u></p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“. Der derzeit genehmigte Zeitraum beläuft sich bis April 2023.</p> <p>Die übergeordnete Planung der öffentlichen Straßen- und Freianlagen obliegt dem Büro Steinbacher-Consult. Die Schnittstellen zu den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung der Planungen aufeinander erfolgt bereits.</p>

<p>öffentlichen Bereichen sind rechtzeitig mit SUB/SAN (und Steinbacher-Consult) abzustimmen.</p> <p>Der Gebäudeanschluss soll vom Vorhabenträger als Einzeiler auf Granitgroßpflaster ausgeführt werden.</p> <p>Die übergeordnete Planung und Traufstreifenbreite gilt es zu beachten. Falls Lichtschächte ausgeführt werden sollen, müssen diese bündig in der Traufstreifenbreite ausgeführt werden.</p> <p>Auf dem öffentlichen Platz Kleine Blau Süd sollen min. 2 Bäume (1x Baum 1. Ordnung und 1x Baum 2. Ordnung) gepflanzt werden und diese nach der Planung von Steinbacher-Consult umgesetzt werden.</p> <p>Der Platz Kleine Blau Süd wird mit einer Geh- und Radwegebrücke über die Kleine Blau an den nördlichen Platz angebunden. Die technischen Schnittstellen hinsichtlich Verbau und Gründung der TG müssen rechtzeitig mit der Gründung der Brücke abgestimmt werden. Ggf. kann es hier zu Anpassungen kommen.</p> <p>Die Planung zum Gewässerrandstreifen wird vom Landschaftsarchitekturbüro Pfeifer-Röder erstellt.</p> <p>Der Unterhalt sowie Vorschläge zur Bepflanzung müssen von den Eigentümern übernommen werden. Es sollen min. fünf unterschiedliche Bäume nach Angaben von GF vom Vorhabenträger gepflanzt werden. Die Standorte sind in Hinblick auf das Gebäude und die gegenüberliegende Uferpromenade abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die übergeordnete Planung wurde mittlerweile überarbeitet und die Ausweisung eines Traufstreifens aufgegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan formuliert. Die Abstimmung der Planungen aufeinander erfolgt bereits.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine abgestimmte Planung liegt mittlerweile vor und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
---	---

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
07.12.2020

Vorhabens bezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18 - 26“, Ulm

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Bleichstraße 18 – 26 “ von Seiten der FUG keine Einwände.

Direkt im Baufeld der geplanten Baumaßnahme befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG. Es muss gewährleistet bleiben, dass diese nicht beschädigt werden.

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.

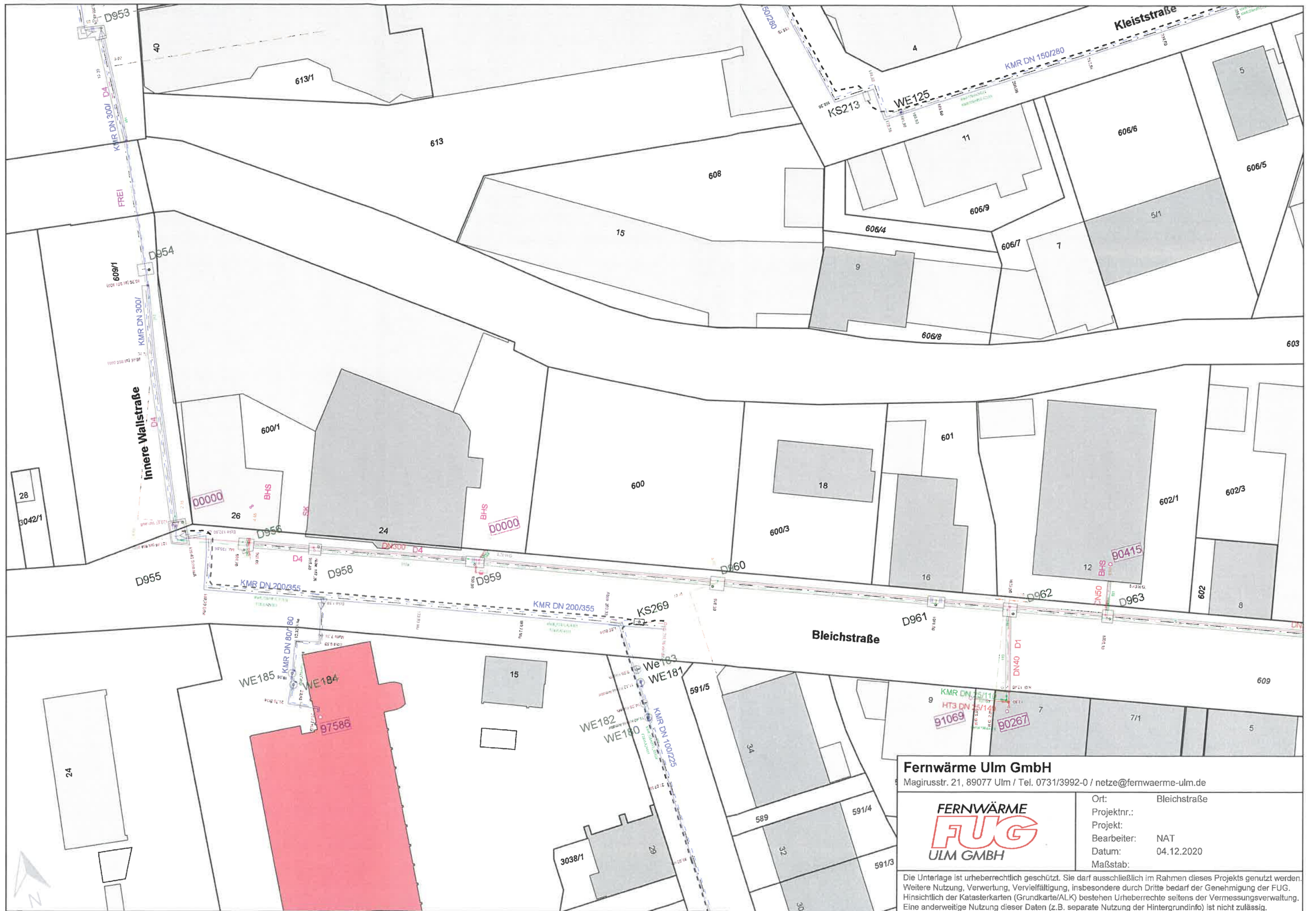


R. Schöller



T. Nagel

Anlage



Fernwärme Ulm GmbH

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



Ort: Bleichstraße
 Projektnr.:
 Projekt:
 Bearbeiter: NAT
 Datum: 04.12.2020
 Maßstab:

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.



Vodafone BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Ulm
Frau Ergün
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-18738

Seite 1/1

Datum
11.12.2020

**Aktenzeichen: SUBI - Erg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26"**

Sehr geehrte Frau Ergün,

vielen Dank für Ihre Informationen.

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

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung 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

Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de> im Auftrag von
ULM.PP.FEST.E.V <ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. Dezember 2020 14:13
An: Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Cc: ULM.PP.FEST.E.V.AKTEN
Betreff: [***Mail wurde zurückgehalten***] Anhörung Bebauungsplan Ulm
Bleichstraße 18-26.pdf
Anlagen: Stellungnahme Ulm-Bleichstraße 18-26.doc

Sehr geehrte Frau Ergün,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir hiermit Stellung. Aus verkehrlicher Sicht raten wir für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrten 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 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 beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

Reiner Durst

Polizeipräsidium Ulm

Führungs- und Einsatzstab

Einsatz/Verkehr

Münsterplatz 47

89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

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

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



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 14.10.2021
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 „Bleichstraße 18-26 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 A, B, C und D 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.

Sollte es darüber hinaus möglich sein, von den Treppenhäusern auf die „Loggia-Ebene“ (1.OG, Haus A, B und C) zu gelangen, sollten die Fenster/-türen dieser Wohnungen ebenfalls mit einer erhöhten Einbruchschutz versehen werden.

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 (Gewerbe- und Privatnutzung) .

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 dieses Gebäudekomplexes gesehen.

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

Durch die in nördlicher Richtung befindlichen gewerbliche Nutzungen ist dies ähnlich zu sehen (Abstellmöglichkeit von Fluchtfzg), zumal mit der neu zu erstellenden Fuß- und Radwegbrücke ein Zugang über die kleine Blau geschaffen wird.

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. Hierfür würde sich der Platz zwischen Gebäude C und D eignen. 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. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

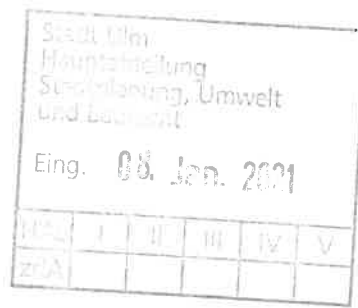
Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ulm ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Fensterle

Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle



Regionalverband Donau-Iller ■ Schwambergerstr. 35 ■ 89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
89070 Ulm

Telefon: 0731 / 17608-17
Telefax: 0731 / 17608-3917
E-Mail: martin.samain@rvdi.de
Homepage: www.rvdi.de
Ihr Aktenzeichen: SUB I - Erg
Ihr Schreiben vom: 30.11.2020
Unser Zeichen: Sam
Datum: 07.01.2021

Bebauungsplan "Bleichstraße 18 - 26", Stadt Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planstandort zeichnet sich durch eine sehr gute Lage mit direkter Anbindung an die überörtliche B 10 (nördliche Richtung) aus. Der vorgesehene Bebauungsplan soll eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ermöglichen.

Die textlichen Festsetzungen sehen unter Ziff. 1.1.1.1 sowohl die Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe (aller Art) im dritten Spiegelstrich als auch für Einzelhandelsbetriebe mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt / Nahversorgung und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² im vierten Spiegelstrich vor. Im Sinne eines rechtssicheren Bebauungsplans sollte intensiv geprüft werden, ob hierin ein Widerspruch besteht bzw. ob dadurch Regelungslücken entstehen können, die der planerischen Intention nach Kap. 6.7 der Begründung zum Bebauungsplan zuwider laufen.

Die Formulierung unter Ziff. 1.1.1.1 insgesamt lässt Einzelhandelsagglomerationen von erheblichem Maße zu (z. B. unter Einbeziehung von Verkaufsflächen bis zum 2. OG). Dabei können Wirkungen entstehen, die sich auf die Innenstadt negativ auswirken. Wir regen daher dringend an, zumindest Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten für nicht zulässig zu erklären. Es wird auf den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Kap. B IV 2 - Einzelhandel) und das kommunale Märktekonzept der Stadt Ulm verweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Samain
stv. Verbandsdirektor

Mehrfertigung zur Kenntnisnahme per E-Mail
- Regierungspräsidium Tübingen,
Höhere Raumordnungsbehörde

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., 12.01.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 20-13309

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18 - 26", Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Stellungnahme nach § 4 BauGB

Ihr Schreiben Az.: SUB I - Erg vom 30.11.2020

Anhörungsfrist 15.01.2021

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 stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Jura 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.

Grundwasser

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

Mineralische Rohstoffe

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

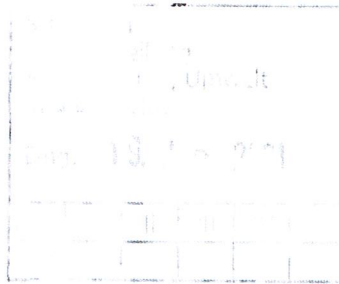
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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



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

Stadt Ulm
Frau Erika Ergün
Münchner Straße 2
89070 Ulm


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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18 - 26“

13.01.2021

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

 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 Be-
lange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Sondernutzung von
Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.

Zusätzlich möchten wir Ihnen mitteilen, dass in der Bleichstraße ab Hausnummer 18 Rich-
tung Innenstadt ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Ulm Neu-Ulm Netze GmbH, im
Abstand von 0,75 Meter zur Grundstücksgrenze liegt. Außerdem verlaufen Glasfaserleitun-
gen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und Beleuchtungsleitungen der Stadt Ulm
entlang des gesamten Baubereichs in der Bleichstraße in ca. 1,15 Meter zur Grundstücks-
grenze. In der Innere Wallstraße liegen mehrere Niederspannungsleitungen und eine Mit-
telspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, in ca. 4,2 Metern Entfer-
nung zur Grundstücksgrenze.

Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestab-
stand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Me-
tern zur Bebauung unterschritten werden. Nieder- und Mittelspannungsleitungen liegen in ca.
0,6 Meter Tiefe.

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

Seite 1 von 2

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



Zuleitung Erdgas
 GH Bundel
 GH QN
 GH DA



Layout: Standard DIN A3_QF Darstellungsmo-
 Name: Baier Heidi Abt.:
 Datum: 03.12.2020 Uhrzeit: 08:57



Stadt Ulm Haarverwaltung Stadtelektrik, Umwelt und Energie					
Eing. 14. Jan. 2021					
HAL	I	II	III	IV	V
zJA					



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Rechtsberatung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.

Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z.B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauungen an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrücken.

Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


Jörg Jehle
Ass. jur.
Rechtsberatung

13. Januar 2021

Ihr Zeichen: SUB-I Erg
Unser Zeichen: BB21br0202
Ansprechpartner:
Jörg Jehle
Telefon: 0731 1425-8205
Telefax: 0731 1425-9205
j.jehle@hwk-ulm.de

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulm

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

Präsident:
Joachim Krimmer

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Tobias Mehlich

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

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



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

Stadt Ulm

SUB

89070 Ulm

REFERENZEN Frau Ergün/ Ihr Schreiben (Mail) vom 30.11.2020
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Bernd Beck
TELEFONNUMMER +49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de
DATUM 13.01.2021
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18 – 26“

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 beiliegendem Plan ersichtlich sind.

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 Adresse oder unter der Mailadresse T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

Peter Mangold

i.A.

Bernd Beck

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart

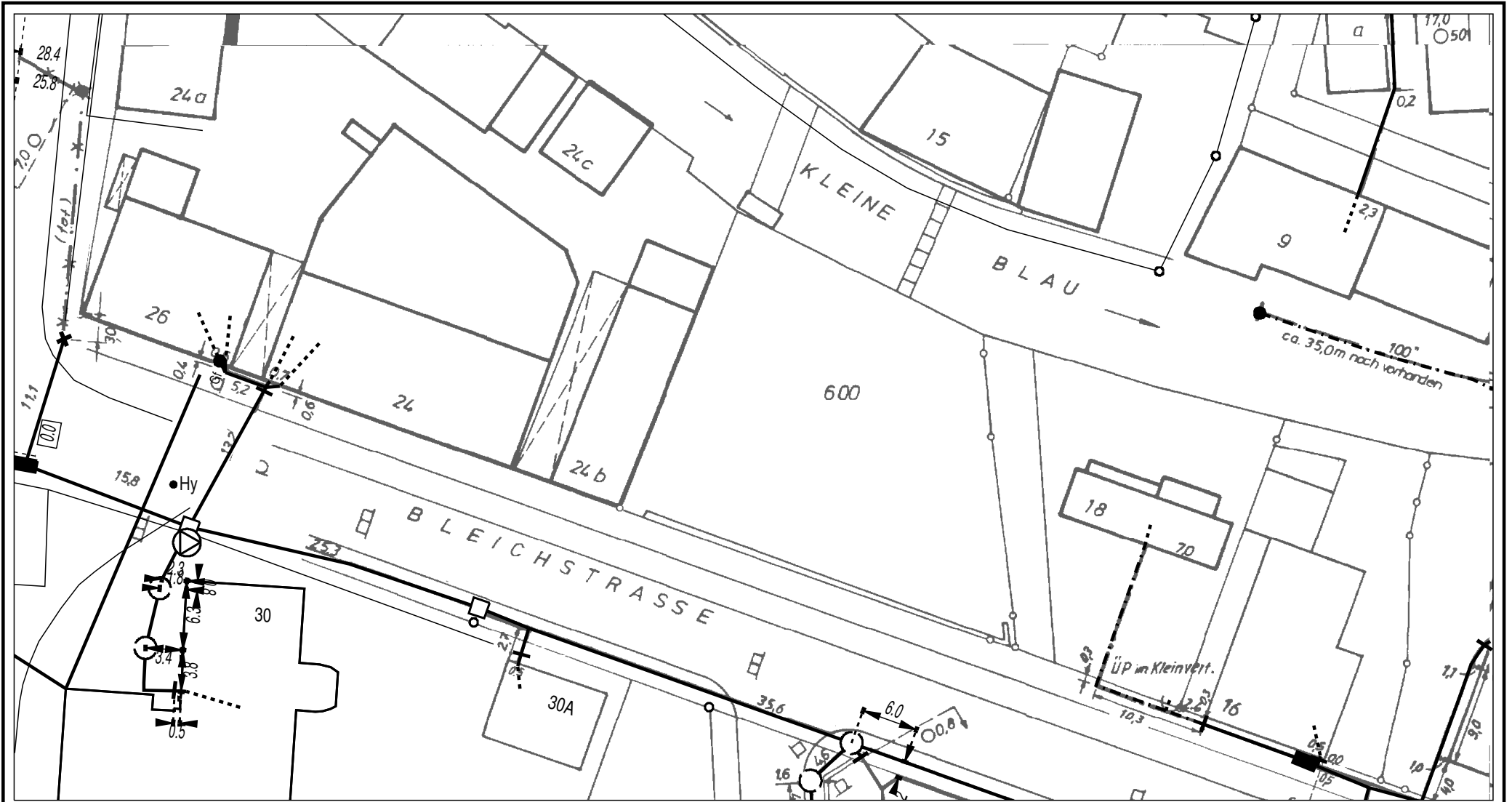
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart

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



	AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AsB		6			
	AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag		VsB		731B			
	TI NL	Südwest	Name		Beck.Bernd Marco Maak	Sicht	Lageplan	
Bemerkung:		PTI	Stuttgart	Datum		11.01.2021	Maßstab	
		ONB	Ulm			Blatt	1	

Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

18. Dezember 2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Ergün,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen vorerst keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89070 Ulm

14. Januar 2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Ergün,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen vorerst keine Bedenken vorzubringen.

In den textlichen Festsetzungen werden jedoch unter 1.1. Art der Baulichen Nutzung zunächst Einzelhandelsbetriebe aller Art zugelassen, um im nächsten Aufzählungspunkt eine Zweckbestimmung der Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel, Drogerie und Nahversorgung festzulegen. Das erscheint widersprüchlich. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zur Innenstadt sollten innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Hier sei auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ulm verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Annika Höntsch



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Frau Ergün


Tübingen 14.01.2021

Name Sandra Kreußler

Durchwahl 07071 757-3253

Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.0/142/45
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail: u.erguen@ulm.de
CC: info@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)
Schreiben/E-Mail vom 30.11.2020

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 18-26“. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete ausgewiesen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1.1 sind nach dem dritten Spiegelstrich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Nach dem vierten Spiegelstrich sind nur Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt/Drogeriemarkt/Nahversorgung und einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² zulässig. Diese Festsetzungen sind nach Ansicht der höheren Raumordnungsbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben widersprüchlich. Wir bitten daher in den textlichen Festsetzungen um Klarstellung, ob sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Spiegelstrich 3 oder nach Spiegelstrich 4 richten soll.

Gemäß der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 9, Ziffer 6.7 sind zwei Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, die der Nahversorgung dienen sollen. Es soll sich dabei um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt und einen kleinflächigen Drogeriemarkt handeln. Somit dürfte vermutlich Spiegelstrich 4 hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen die gewollte Festsetzung sein.

Ausgehend davon weist die höhere Raumordnungsbehörde für das weitere Bebauungsplanverfahren auf folgendes hin:

In den MU sind gemäß den textlichen Festsetzungen jedenfalls Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zulässig. Bis einschließlich dem 2.OG wäre eine entsprechende Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat mittlerweile den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller sowie dessen Auslegung beschlossen. Derzeit sind die im Entwurf befindlichen Ziele der Raumordnung daher nach Ansicht des Regierungspräsidiums als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beurteilen, da mit dem Beschluss des Entwurfs und dem Auslegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller der Regionalplanentwurf inhaltlich soweit konkretisiert ist, dass dessen Verbindlichkeit vom zuständigen Ministerium in weiten Teilen mit hinreichender Wahr-

scheinlichkeit zu erwarten ist. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Als solche sind sie gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Konkret dürfte hier der zukünftige Plansatz B IV 2 Z (8) des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Donau-Iller betroffen sein. Demnach sind mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen überörtlich raumbedeutsam sind (Agglomeration). Da im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe jedenfalls mit nahversorgungsrelevanter Nutzung bis einschließlich des 2. OG zulässig sind, wäre es bei unveränderter Festsetzung möglich, dass eine Agglomeration mit mehreren Nahversorgungsbetrieben im Plangebiet entsteht. Eine solche wäre nach den zukünftigen Festsetzungen des Regionalplanes im Plangebiet nicht zulässig. Nach der Rechtsprechung des VGH BW müssen agglomerationsbedingte Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und dürfen nicht auf den Planvollzug verlagert werden. Des Weiteren hat der VGH Möglichkeiten entwickelt, wie agglomerationsbedingte Konflikte gelöst werden können. Exemplarisch wird auf den Beschluss des VGH v. 18.05.2016, Az.: 8 S 703/16 verwiesen.

Zwar hat der Entwurf derzeit noch keine Zielqualität. Trotzdem ist im weiteren Verfahren eine Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Planziel im Rahmen der Abwägung erforderlich.

Hinsichtlich der Intention aus der Begründung zum Bebauungsplan (1 kleinflächiger Lebensmittelmarkt, 1 kleinflächiger Drogeriemarkt) sieht das Regierungspräsidium keine Bedenken hinsichtlich einer Agglomeration. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen jedoch eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis einschließlich des 2. OG, was deutlich mehr als zwei Nahversorgungsbetriebe ermöglichen würde. Wir bitten daher um eine textliche Festsetzung, die die Realisierung des Ansiedlungswunsches aus der Begründung zum Bebauungsplan ermöglicht, aber nicht darüber hinausgeht.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

2. Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bleichstraße 18-26" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen ist (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/j2Jf>) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

gez.
Kreuzer

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/HT/He

Ulm, 15.01.2021
Nst.: 6693

SUB I – Frau Ergün

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Bleichstraße 18 - 26“

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 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.

Der Mischwasserkanal DN 300 entlang der bestehenden westlichen Grundstücksgrenze (Innere Wallstraße) ist zwischen dem südlichen Ufer der Kleinen Blau bis einschließlich Schacht 03497 010 durch Sicherungsmaßnahmen entsprechend zu schützen (ggfs. Leitungsrecht/Schutzstreifen).

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

An der westlichen Seite der Bebauung befindet sich zwischen der Inneren Wallstraße und des Rad- und Gehweges ein Altglas- und Altkleidercontainerstandort. Der Standort muss beibehalten werden oder ein geeigneter Ersatzstandort in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Stellungnahme

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.


Mammel

FW

14.10.2021
NSt. 7120

SUB I
Frau Ergün

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleichstraße 18-26“

Ihr Schreiben vom 30.11.2020

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

Bereiche vor Nutzungseinheiten, derer zweiter Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, müssen vor der anleiterbaren Stelle frei von Bäumen gehalten werden.

Nutzungseinheiten, welche nicht direkt zur Bleichstraße hin ausgerichtet sind, müssen mit baulichen Rettungswegen geplant werden, sofern die anleiterbare Stelle 8m über Erdgleiche liegt.

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.

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



Buschow

SUB V-313/2020-Bü

28.01.2021

Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstr. 18 -26“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Bitte ergänzen Sie in der Planzeichnung unter 3.4 Bodenschutz am Ende des Textbausteins folgenden Satz:

"Für PAK und BaP gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen FoBiG-Prüfwertvorschläge."

Naturschutz

Im April 2019 und im Oktober 2020 wurden vom Bio-Büro Schreiber bereits Gutachten zum Artenschutz auf dem zu bebauenden Grundstück erstellt. Zudem wurde im März 2019 eine faunistische Erhebung im Nordteil des Dichterviertels durchgeführt, was das zu bebauende Grundstück Bleichstraße 18-26 ebenfalls miteinschließt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Uferbereiche der kleinen Blau als Brutstätte zahlreicher Vögel (Amseln, Wacholderdrosseln, Stockenten) dienen. Auf dem zu bebauenden Grundstück befindet sich im Uferbereich ebenfalls ein mit Efeu eingewachsener, alter Baum, der zusätzlich als Brutstätte dienen kann. Zudem dient der Flusslauf der Kleinen Blau in diesem Bereich wohl auch als Jagdhabitat der Wasserfledermaus (wenn auch nur selten).

Daher ist zwingend zu beachten, dass jegliche Bauarbeiten, v.a. Abrissarbeiten der Mauerreste und die Arbeiten am Uferstrand der Kleinen Blau, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auf einen Zeitraum zwischen Oktober und März, also außerhalb der Brutzeit, zu begrenzen sind. Hier ist durch das Aufstellen eines Bauzauns eine klare Abgrenzung des Bereichs vorzunehmen.

Andere Arbeiten auf dem Grundstück, die während der Brutzeit stattfinden, sind so zu gestalten, dass die Arten im Uferbereich der Kleinen Blau nicht durch Erschütterungen oder Vibrationen gestört werden.

Beim geplanten 6-geschossigen Haus ist das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen zu beachten. So sind u.a. verglaste Hausecken, verglaste Treppenaufgänge oder besonders spiegelnde Fensterscheiben oder Fassaden beim Bau zu vermeiden. 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 Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Hinweise:

Grundsätzlich ist das Vorhaben, das Dichterviertel und auch die Kleine Blau aufzuwerten und erlebbar zu machen, zu begrüßen. Dennoch dürfen die Belange des Naturschutzes nicht missachtet werden. Daher empfehlen wir für die geplante Umgestaltung des Uferbereichs und des Flussbetts dringend eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung gemäß § 38 WHG und § 29 WG. Dabei sollte auch überprüft werden, welche Strukturen erhalten bleiben könnten.

Zu begrüßen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit geplanten Vegetationsflächen und begrüntem Flachdächern sowie die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung. Zu empfehlen sind einheimische Arten; von Eschen ist aufgrund des Eschentriebsterbens aktuell abzuraten. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass beim Bau der Tiefgarage Vorkehrungen getroffen werden müssen, sollte die Pflanzung von Bäumen im unterbauten Bereich geplant sein.

Die alten, bereits abgerissenen Gebäude könnten als Unterschlupf für gebäudebewohnende Arten wie Vögel (z.B. Mauersegler oder Mehlschwalbe) oder Fledermäuse gedient haben. Leider bieten die modernen Gebäude keine vergleichbaren Strukturen für die genannten Arten. Auch neu gepflanzte Gehölze können in der Anfangszeit keine geeigneten Habitatstrukturen aufweisen.

Daher sollten als Ersatz für die verlorenen Niststätten oder auch zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude angebracht werden. Dabei möchten wir gerne auf das Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten der Stadt Ulm (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/förderprogramm-biologische-vielfalt>) hinweisen.

Wasserrecht

Der BPlan grenzt an die Kleine Blau an. Auf den Seiten 3 (2. Absatz) und 4 (3. und 4. Absatz) sollte der Richtigkeit halber das Wort "Kleine" zur Blau ergänzt werden.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz 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.

Bührle

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Hungele am: 28.01.2021

Versand durch: Müller am: 29.01.2021

01.02.2021

Stellungnahme Sanierungstreuhand zum beiliegenden Antrag

vorhabenbezogener B-Plan Bleichstraße 18-26"

-
1. Das Vorhaben befindet sich im Sanierungsgebiet „Dichterviertel“. Der derzeit genehmigte Zeitraum beläuft sich bis April 2023.
 2. Die übergeordnete Planung der öffentlichen Straßen- und Freianlagen obliegt dem Büro Steinbacher-Consult. Die Schnittstellen zu den öffentlichen Bereichen sind rechtzeitig mit SUB/SAN (und Steinbacher-Consult) abzustimmen.
 3. Der Gebäudeanschluss soll vom Vorhabenträger als Einzeiler aus Granitgroßpflaster ausgeführt werden.
 4. Die übergeordnete Planung der Traufstreifenbreite gilt es zu beachten. Falls Lichtschächte ausgeführt werden sollen, müssen diese bündig in der Traufstreifenbreite ausgeführt werden.
 5. Auf dem öffentlichen Platz Kleine Blau Süd sollen min. 2 Bäume (1x Baum 1. Ordnung und 1x Baum 2. Ordnung) gepflanzt werden und diese nach der Planung von Steinbacher-Consult umgesetzt werden.
 6. Der Platz Kleine Blau Süd wird mit einer Geh- und Radwegbrücke über die Kleine Blau an den nördlichen Platz angebunden. Die technischen Schnittstellen hinsichtlich Verbau und Gründung der TG müssen rechtzeitig mit der Gründung der Brücke abgestimmt werden. Ggf. kann es hier zu Anpassungen kommen.
 7. Die Planung zum Gewässerrandstreifen wird vom Landschaftsarchitekturbüro Pfeifer-Röder erstellt. Der Unterhalt sowie Vorschläge zur Bepflanzung müssen von den Eigentümern übernommen werden. Es sollen min. fünf unterschiedliche Bäume nach Angaben von GF vom Vorhabenträger gepflanzt werden. Die Standorte sind in Hinblick auf das Gebäude und die gegenüberliegende Uferpromenade abzustimmen.

Ansprechpartner bei SAN: Tina Mäder
Tel.: 0731 / 1 53 86 - 25
Mail: t.maeder@san-ulm.de

01.02.2021

T. Mäder

Datum / Unterschrift