



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck"

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 06.04.2021 bis einschließlich 10.05.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Seiten der Öffentlichkeit **6** Stellungnahmen vorgebracht:

| Stellungnahmen Behörden / TÖB | Stellungnahmen der Verwaltung |
|---|--|
| <p><u>Einwendung 1,</u> Schreiben vom 12.04.2021 (Anlage 6.1)</p> <p>In Ziffer 4 der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan wird angeführt, dass neben 250 Arbeitsplätzen auch eine Gastronomie mit 90 Sitzplätzen vorgesehen ist. Bei dem Text wird die Anzahl der Stellplätze mit insgesamt 80, davon 25 oberirdische, angegeben. Begründet wird dies in Ziffer 6.4. mit der geringen Entfernung des Bauvorhabens zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Ehinger Tor und am Hauptbahnhof.</p> <p>Der Einwender sieht aufgrund der schon aktuell sehr hohen Belastungen der Schillerstraße durch den ruhenden Verkehr bei Ausweisung einer so geringen Anzahl von Stellplätzen für das Bauvorhaben weitere erhebliche Störungen durch den zusätzlichen Parkverkehr des Bauvorhabens in diesem Bereich auftreten.</p> <p>Der Einwender geht davon aus, dass ein Anrechnen des ÖPNV Faktors schon deswegen nicht geht, da die Haltestelle Ehinger Tor mehr als 600 m vom Bauvorhaben entfernt ist. Insofern ist bei dem Bauvorhaben die von der</p> | <p>Die in der Begründung angeführten Zahlen hinsichtlich der geplanten Arbeitsplätze und der Größe der Gastronomie sowie die daraus resultierenden Stellplatzzahlen sind die geplanten Größen, welche sich im Zuge der detaillierteren Ausarbeitung der Entwürfe durchaus geringfügig ändern können. Aus diesem Grund ist die abschließende Stellplatzbilanzierung erst im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.</p> <p>Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Verwaltungsvorschrift (VwV) Stellplätze vom 28.05.2015. Diese ist auch im vorliegenden Falle anzuwenden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie der Nähe zum Hauptbahnhof und der ÖPNV-Haltestelle am Ehinger Tor sowie der Lage unmittelbar an einer Fahrradhaupttroute kann davon ausgegangen werden, dass tatsächlich ein beträchtlicher Teil der Beschäftigten mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad zur Arbeit kommt. Eine unzumutbare Störung durch einen zusätzlichen Park-Suchverkehr in der Schillerstraße ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der Stellplatzbilanzierung kann gem. VwV Stellplätze aufgrund der Nähe zur ÖPNV-Haltestelle am Ehinger Tor ein Minderungsfaktor angesetzt werden. Die Haltestelle Ehinger Tor ist in einer Entfernung (Radius) von ca. 600 m erreichbar,</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Bauordnung geforderte Anzahl von Stellplätzen im Bauvorhaben selbst nachzuweisen.</p> <p>Eine weitere Anregung möchte der Einwender für den Kreuzungsbereich Schillerstraße, Ziegelländeweg und Bahnbrücke geben. Schon heute werde -lobenswerterweise- dieser Bereich sehr stark von Fahrradfahrern genutzt. Viele der Radfahrer nehmen den Schwung von der Schillerstraße oder vom Ziegelländeweg mit. Bei zusätzlichen PKW-Verkehr werden die kritischen Situationen, die unter Umständen zu Unfällen führen, zunehmen. Deshalb regt der Einwender an, bei der weiteren Planung diesen Bereich mit in die Überlegung einzubeziehen.</p> <p>Der Einwender würde sich freuen, wenn die Anregungen in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Der Einwender bittet deshalb, den Eingang des Schreibens zu bestätigen über das Ergebnis der Abwägung informiert zu werden.</p> | <p>damit sind die Voraussetzungen für einen Minderungsfaktor gegeben.</p> <p>Ein Umbau des angeführten Kreuzungsbereichs ist nicht vorgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass der unerhebliche Erschließungsverkehr zu problematischen Verhältnissen führen könnte. Sollte sich je zeigen, dass hier Gefahrenstellen entstehen, müsste zu gegebener Zeit nachgesteuert werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahren in die Abwägung eingestellt und dem Gemeinderat vorgelegt. Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern am Ende des Verfahrens mitgeteilt.</p> |
| <p><u>Einwendung 2,</u> Schreiben vom 03.05.2021 (Anlage 6.2)</p> <p><u>Unter 6.2 Maß der baulichen Nutzung</u> Wie im Plan beschrieben ist, beträgt die Gesamthöhe des gewerblichen Gebäudekomplexes bis zu 33,40 m. Des Weiteren wird beschrieben: ... „Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.“</p> <p>Der Einwender kann im Bau eines derart hohen Gebäudes keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Das historische Gebäude Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau hat eine Höhe von 17m. (Der Vergleich der Anzahl der Geschosse muss dahingehend betrachtet werden, dass die Höhen der Geschosse des Gebäudes und des geplanten Bürohochhauses einander nicht entsprechen. Die Höhe des Gebäudes des Einwenders mit 5 Vollgeschossen plus Flachdachausbildung beträgt lediglich 17m.) Ein über 33 Meter hoher gewerblicher Gebäudekomplex, wie ihn die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG plant zu verwirklichen, also fast doppelt so hoch wie das Wohngebäude des Einwenders, verwehrt dem</p> | <p>Mit der Planung ist beabsichtigt, das Gebäude der ehemaligen Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) umzunutzen und durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen. Die Planung für das ergänzende Bürogebäude wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines Technikgeschosses bleibt der Baukörper unter der Hochausgrenze und überragt die benachbarte Blockrandbebauung zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen nur moderat. Die im Bebauungsplan aufgeführte</p> |

Einwender für immer auf allen Ebenen der Wohnungen den Blick auf das einzigartige, historische Ulmer Münster, den höchsten Kirchturm der Welt, und passt in den Augen des Einwenders keinesfalls zur bestehenden Bebauung.

Der Einwender verliert wertvollen Frei- und Lebensraum ohne Not!

Unter 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

wird ausgeführt, „dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind, was der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets entspricht.“ Momentan ist eine Gebäudebreite von lediglich 30m geplant. Eine Verbreiterung des geplanten Gebäudes auf 50m erschließt eine fast doppelte Grundfläche der geplanten neuen gewerblichen Gebäudekomplexe.

Durch den Bau von 2 neuen Gebäudekomplexen mit einer jeweiligen Höhe von maximal 15 Metern würde ebenso viel Bürofläche zur Verfügung stehen, wie durch das Bauen in die Höhe.

Der Einwender stellt sich die Frage, warum der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass ein solch hohes, gewerbliches Gebäude in der gewachsenen Umgebung von Wohnraum genehmigt werden soll.

Im Anhang befindet sich eine Visualisierung der Folgen des geplanten Baus auf die Aussicht der Wohnungen.

Zusammenfassung

Der Einwender ist sich dessen bewusst, dass städtebauliche Veränderungen immer zum Stadtgeschehen dazugehören. Diesen Umstand trägt der Einwender als Teil der Stadtgemeinschaft gerne.

Der Einwender wünscht eine beiderseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme sowie

Rücksichtnahme zur Nachbarbebauung beruht darauf, dass die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgeschriebenen Abstandsflächen bei weitem eingehalten werden können. Mit dem - individuell durchaus verständlichen - Verweis auf den Verlust des Münsterblicks wäre eine Stadtentwicklung vielerorts in Ulm nicht möglich.

Die Lage bzw. die Höhe des geplanten Gebäudes beeinträchtigt stellenweise die Sichtbeziehungen der bestehenden Bebauung am Magirushof hin zum Münster. Aufgrund der nach wie vor großen Abstände der geplanten Bebauung zu den bestehenden Gebäuden am Magirushof und der räumliche Trennung durch die Gleisanlagen ist eine Beeinträchtigung der persönlichen Frei- und Lebensräume nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.3 eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, da das bestehende Gebäude der HfK sowie der ergänzende Neubau in Nord-Süd-Richtung eine gesamt Gebäude-länge von ca. 69 m aufweisen.

Die Planung des Neubaus wurde mehrmals intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines Technikgeschosses bleibt der Baukörper unter der Hochausgrenze und überragt die benachbarte Blockrandbebauung zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen nur moderat.

Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme ist im Baurecht über die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung definiert; diese sind um ein Mehrfaches eingehalten. Bei allem Verständnis bei Betroffenheit individueller Blickbeziehungen fällt die Abwägung zugunsten der

| | |
|--|---|
| <p>eine faire Verteilung der Lasten, die der Bau für alle mit sich bringt.</p> | <p>städtebaulich geeignetsten und vom Gestaltungsbeirat empfohlenen Lösung aus.</p> |
| <p><u>Einwendung 3,</u> Schreiben vom 05.05.2021 (Anlage 6.3)</p> <p>Der Einwender stellt fest, dass das jetzige Bestandsgebäude der ehemaligen Hochschule dreigeschossig ist, eingebunden in die Höhenlage der Bundesfestung und historischen Bebauung, inklusive Erweiterung Magiruswerk.</p> <p>Die geplante Höhe von über 30m geht deutlich über die historische Umgebung hinaus und stört so das gewachsene und historische Bauumfeld incl. dem Blick zum Ulmer Münster.</p> <p>Ziel muss eine Bebauung sein, die das vorhandene Maß der baulichen Nutzung (= Geschossigkeit) aufnimmt. Die geplante Höhe führt möglicherweise zu einer Verschlechterung der Luftströmungen und so zu einer dauerhaften Belastung der Wohnqualität des Wohnquartiers.</p> | <p>Die Planung des Neubaus wurde mehrmals intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines Technikgeschosses bleibt der Baukörper unter der Hochobergrenze und überragt die benachbarte Blockrandbebauung zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen nur moderat.</p> <p>In Hinblick auf Kaltluftströmungen wurde im Zuge einer überschlägigen Abschätzung anhand klimatologischer Karten festgestellt, dass kein Eingriff in eine Kaltluftleitbahn stattfindet. Die das Baufeld einfassenden Grünflächen haben jedoch eine bioklimatische Bedeutung. Daher werden diese erhalten bzw. neu angelegt (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> |
| <p><u>Einwendung 4,</u> Schreiben vom 09.05.2021 (Anlage 6.4)</p> <p>Der Einwender möchte sich zu o.g. Angelegenheit äußern und Stellung beziehen:</p> <p><u>6.2 Maß der baulichen Nutzung</u> Der Plan beschreibt, dass die Gesamthöhe des Gewerbekomplexes bis zu 33,40 m beträgt. Zudem werde bei der „Neuordnung des Baugebiets“ auf die bestehende Nachbarbebauung Rücksicht genommen. Beim Bau eines solch hohen Gebäudes kann der Einwender keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Die Höhe des Wohngebäudes des Einwenders- das historische Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau - beträgt 17m. Bei der Anzahl der Geschosse muss berücksichtigt werden, dass das Gebäude des Einwenders nicht mit dem Bürogebäude verglichen werden kann, da die Geschosse unterschiedliche</p> | <p>Mit der Planung ist beabsichtigt, das Gebäude der ehemaligen Hochschule für Kommunikation und Gestaltung (HfK+G) umzunutzen und durch einen Neubau im nördlichen Bereich des Grundstücks zu ergänzen. Die im Bebauungsplan aufgeführte Rücksichtnahme zur Nachbarbebauung beruht darauf, dass die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgeschriebenen Abstandsflächen bei weitem eingehalten werden können. Lage und Höhe des neuen Baukörpers wurde anhand zahlreicher Varianten überprüft. In mehreren Sitzungen des Gestaltungsbeirats hat sich die</p> |

Höhen haben. Die fünf Vollgeschosse im Haus des Einwenders inklusive Flachdach sind insgesamt lediglich 17m hoch. Das aktuelle Gebäude der Hochschule hat drei Geschosse und ist zudem an die Höhenlage der historischen Bundesfestung sowie des Magiruswerks angeglichen. Die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG plant den Bau eines gewerblichen Hochhauses, das mit über 33 Metern Höhe fast doppelt so hoch wie das Wohngebäude des Einwenders ist.

Es verwehrt für immer den Blick auf das Wahrzeichen, das historische Ulmer Münster.

Zudem passt der Komplex in den Augen des Einwenders keinesfalls zur bestehenden, historischen Bebauung – weder zu dem Wohngebäude des Einwenders noch zum naheliegenden historischen Donauturm und der denkmalgeschützten Donaubastion. Dies bedeutet ein Verlust an wertvollem Frei- und Lebensraum für alle Anwohner, Spaziergänger und Touristen!

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In diesem Punkt wird dargelegt, es entspreche der „städtebaulich gewünschten Entwicklung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind.“ Aktuell beträgt die geplante Breite des Gewerbekomplexes 30m. Erweitert man die Breite des Gebäudes auf die zulässigen 50m, kann man eine fast doppelt so große Grundfläche erschließen. Außerdem wäre beim Bau von zwei neuen Gebäuden mit einer jeweiligen Höhe von 15m genauso viel Bürofläche verfügbar, wie beim Bau eines Gebäudes in die Höhe. Der Einwender fragt sich, warum der Bebauungsplan so geändert werden soll, dass ein derart hohes, gewerbliches Gebäude in einer gewachsenen Umgebung

Konzentration des Bauvolumens in einem moderaten Hochpunkt entlang der Gleistrasse als die städtebaulich geeignetste Lösung erwiesen. Damit wurde zur bestehenden Bebauung am Magirushof der max. mögliche Abstand eingehalten.

Die Lage bzw. die Höhe des geplanten Gebäudes werden die Sichtbeziehungen der bestehenden Bebauung am Magirushof hin zum Münster stellenweise beeinträchtigen. Mit dem - individuell durchaus verständlichen - Verweis auf den Verlust des Münsterblicks wäre eine Stadtentwicklung vielerorts in Ulm nicht möglich.

In Anbetracht der nach wie vor großen Abstände der geplanten Bebauung zu den bestehenden Gebäuden am Magirushof und der räumlichen Trennung durch die Gleisanlagen ist eine Beeinträchtigung die Frei- und Lebensräume nicht erkennbar. Die intensive städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Ort hat ergeben, dass an einer städträumlich so bedeutsamen Stelle im Kontext eines raumgreifenden Bestandsgebäudes die Konzentration des neuen Bauvolumens entlang der Gleistrasse die städtebaulich beste Lösung ist.

Im Bebauungsplan ist unter Ziffer 6.3 eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist notwendig, da planungsrechtlich das bestehende Gebäude der HfK sowie der ergänzende Neubau in Nord-Süd-Richtung eine Gesamtgebäuelänge von ca. 69 m aufweist.

Die Planung für das ergänzende Bürogebäude wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat diskutiert. Dabei wurde einem Solitärbau als städtebaulicher Akzent am Brückenkopf über der Donau gegenüber einer flächigen Bebauung der Vorzug gegeben. Mit seinen 6 Geschossen zzgl. eines

| | |
|---|--|
| <p>voller Wohnraum, historischer Bauten und kultureller Güter genehmigt werden soll.</p> <p><u>Fazit</u> Selbstverständlich ist sich der Einwender darüber im Klaren, dass bauliche Veränderungen ein wesentlicher und wichtiger Teil städtischer Entwicklung darstellen. Gerne trägt der Einwender diese Veränderungen als Teil der Gemeinschaft mit. Der Einwender wünscht sich ein faires und offenes Miteinander sowie gegenseitige, nachbarschaftliche Rücksichtnahme. Die Lasten, die durch den Bau entstehen, trägt der Einwender gerne mit, wünscht sich hierfür jedoch einen fairen Kompromiss.</p> | <p>Technikgeschosses bleibt der Baukörper unter der Hochausgrenze und überragt die benachbarte Blockrandbebauung zwischen Schillerstraße und Gleisanlagen nur moderat.</p> <p>Das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme ist im Baurecht über die notwendigen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung definiert; diese sind um ein Mehrfaches eingehalten. Bei allem Verständnis bei Betroffenheit individueller Blickbeziehungen fällt die Abwägung zugunsten der städtebaulich geeignetsten und vom Gestaltungsbeirat empfohlenen Lösung aus.</p> |
| <p><u>Einwendung 5.</u> Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 6.5)</p> <p>Der Einwender möchte hiermit Einspruch gegen die vorgesehene privatwirtschaftliche Nutzung und Bebauung des Geländes erheben.</p> <p>In den ursprünglichen Verträgen des Grundstückbesitzers (Stiftung) ist nur eine Nutzung und Bebauung für soziale und schulische Nutzungen vorgesehen.</p> <p>Dem Einwender wurde das Grundstück damals für eine Bebauung als Hotel fest zugesagt und dann aus den oben genannten Gründen plötzlich wieder abgesagt.</p> <p>Hierbei wurde dem Einwender eine Änderung der Vorgaben als schlicht unmöglich genannt, danach wurde das Gelände mit dem Schulgebäude für die Hochschule Kommunikation und Gestaltung bebaut. Diesen Umstand musste der Einwender akzeptieren umso merkwürdiger ist jetzt die geplante Bebauung als Bürogebäude mit Restaurant sowie die wirtschaftliche Nutzung als Kanzlei und Gastronomie.</p> | <p>Zum Zeitpunkt, als der Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 144/20 "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm" in Kraft getreten ist, galten besondere vertragliche Nutzungsbindungen; diese Regularien bestehen heute nicht mehr und finden daher keine Anwendung.</p> <p>Die Veräußerung des Grundstücks ist privatrechtlicher Natur; die Voraussetzungen für den Verkauf sind daher grundsätzlich nicht im öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahren zu verhandeln. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist sicherzustellen, dass der Vorhabenträger in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen. Der Vorhabenträger wird daher noch vor Satzungsbeschluss einen Grundstückskaufvertrag schließen; in diesem Zuge muss geklärt sein, dass die privatrechtlichen Voraussetzungen für eine Veräußerung des Grundstücks gegeben sind.</p> |
| <p><u>Einwendung 6</u> Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 6.6)</p> <p>Zu den in Verbindung mit dem o.g. Projekt veröffentlichten Planungsunterlagen möchte der Einwender gerne folgendes anmerken und</p> | |

bittet um Weiterleitung an den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

Zur Anlage 2 Bebauungsplanvorentwurf.pdf bzw. 20210308BplanFestsetzungenAufstellung DruckfassungFBA.pdf (Erstellt am 08.03.2021 von Zint & Häußler GmbH)

Dieser Planvorentwurf scheint unvollständig zu sein.

Dem in nördlicher Richtung (Dreieckspitz) an die Flurstücke 529/3 und 529/4 angrenzenden Flurstück ist keine Flurstücknummer zugeordnet.

Der im Planvorentwurf gekennzeichnete Bewuchs mit Bäumen stimmt weder hinsichtlich des Umfangs, der Anzahl noch hinsichtlich der räumlichen Anordnung mit dem aktuellen Bestand überein (vgl. Google Maps).

Sträucher des Bestandes sind zeichnerisch überhaupt nicht erfasst bzw. zu erhaltende oder neu zu pflanzende Sträucher sind nicht entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Im aktuellen Bestand befinden sich z.B. im östlichen Bereich zwei markante Rotbuchen / Blutbuchen mit einem Stammumfang von jeweils ca. 300cm (gemessen in 150cm Höhe). Der Stammumfang dieser Buchen lässt auf ein Alter von ca. 150-180 Jahren schließen.

Diese Buchen könnten demnach nach der Fertigstellung der Bundesfestung (1859) gepflanzt worden sein.

Zur Anlage 4 Vorentwurf Begründung pdf bzw. Anlage 4 zu GD 090/21 (Erstellt am 08.03.2021 von Zint & Häußler GmbH) Abschnitt 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz / Naturschutz

In diesem Abschnitt ist angegeben, dass die überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter erwartet werden.

Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück hat die Flur Nr. 4000/3. Diese ist im Vorentwurf mit Stand vom 08.03.2021 auch angeführt.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplans als erhaltenswert festgesetzten Baumstandorte waren noch nicht abschließend eingemessen und sind deshalb nicht genau dargestellt. Im Nachgang an die Stellungnahme wurden zwischenzeitlich die Baumstandorte von einem Vermessungsbüro eingemessen und auch, sofern diese erhaltenswert sind, in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Der Bebauungsplan bildet hierbei nur einen Mindestrahmen. Die detaillierte Darstellung der vorgesehenen Bepflanzung und der Gestaltung der Freibereiche erfolgt über den Freiflächengestaltungsplan, welcher noch vor Satzungsbeschluss ausgearbeitet und mit der Stadt Ulm abgestimmt wird.

Die beiden genannten Buchen (Rotbuche und Blutbuche) wurden wie o. a. zwischenzeitlich eingemessen. Diese können aufgrund ihrer Lage im Bereich der Tiefgarage bzw. im Nahbereich der Hochbauten nicht erhalten werden. Im Zuge der Freiflächenplanung wird hierfür jedoch eine entsprechende Ersatzpflanzung erfolgen. Eine Bilanzierung der zu erhaltenden, abgängigen bzw. neu zu pflanzenden Bäume ist in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Diese Annahme scheint hinsichtlich des Schutzzieles Naturschutz nicht zutreffend zu sein.

Die im o.g. Planungsentwurf ersichtliche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Kellerräume bzw. das noch etwas größere Baufeld schließt den Erhalt der o.g. Rotbuchen / Blutbuchen sowie des im östlichen Bereich liegenden Biotopes aus.

Hinsichtlich des bestehenden Biotopes stellt sich auch die Frage, ob dieses im aktuellen Bebauungsplan vom 23.12.2010 vorgeschrieben ist und ggf. welche abweichenden Umstände dazu führen, dass das Biotop zukünftig nicht mehr als Ausgleichsfläche erforderlich ist.

Eine angemessene Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich des Naturschutzes gemäß § 1 des BauGB setzt eine genauere Erfassung und Dokumentation des Bestandes an Bäumen und Sträuchern voraus.

Sollte die beauftragte, artenschutzrechtliche Untersuchung des Grundstückes keinen Bestand an schutzwürdigen Arten ergeben, so stellt der naturbelassene Bestand an Bäumen und Sträuchern einen ökologisch deutlich wertvolleren Lebensraum dar, als eine pflegeleichte Neubepflanzung mit Bäumen mit einem Stammumfang von 10-12cm (entsprechend einem Alter von ca. 8-10 Jahren) wie im Planungsentwurf vorgesehen.

Ggf. ist deshalb ein angemessener Umfang und ein angemessener ökologischer Wert der Neubepflanzung vorzusehen.

Der Verwaltung liegen keine Indizien vor, die die geäußerten Zweifel begründen würden.

Der Erhalt der beiden Buchen wird nicht möglich sein. Entsprechende Alternativen wurden untersucht und führten zu negativen Ergebnissen. Der Erhalt der beiden Bäume würde eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks erheblich behindern. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Ausgleichspflanzungen vorsehen und den Verlust mittelfristig kompensieren.

Das angeführte Biotop befindet sich im östlichen Bereich des Baugrundstücks. Hierbei handelt es sich um ein Eidechsenhabitat, welches im Zuge des Neubaus der HfK als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde. In enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium (RP) Tübingen wird dieses Habitat auf adäquate Flächen verlegt. Ferner befand sich bis zum Neubau der HfK auf dem Grundstück eine Ausgleichsfläche der Deutschen Bahn, welche jedoch bereits im Zuge der Bearbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2010 verlegt wurde.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte wurden zwischenzeitlich von einem Vermessungsbüro eingemessen und sofern sie erhalten werden können, auch verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler wird das Grundstück hinsichtlich schützenswerter Arten nach BNatSchG hin untersucht. Die Begehungen dauern derzeit noch an. Eine abschließende Aussage über schützenswerte Arten bzw. die Festlegung von evtl. notwendig werdenden Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen kann erst nach Abschluss der Begehungen im Herbst (zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) getroffen werden. Das artenschutzfachliche Gutachten wird parallel mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem RP Tübingen abgestimmt.

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

- DB Services Immobilien GmbH
- Eisenbahn Bundesamt (EBA)
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- EnBW Stuttgart
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm (HWK)
- Industrie- und Handelskammer Ulm (IHK)
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis-Kreisgesundheits
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen-Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart-Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg-Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart-Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
- Regionalverband Donau-Iller
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Fernwärme Ulm (FUG)
- SUB/V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentrale Planung Unitymedia
- Feuerwehr Ulm
- Entsorgungsbetriebe Ulm (EBU)

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

- Landratsamt Alb-Donau-Kreis, mit Schreiben vom 14.04.2021
- Regionalverband Donau-Iller, mit Schreiben vom 28.04.2021
- Nachbarschaftsverband Ulm, mit Schreiben vom 27.04.2021
- Zentrale Planung Unitymedia, mit Schreiben vom 07.05.2021
- Industrie- und Handelskammer Ulm, mit Schreiben vom 23.04.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm (SWU)
- Feuerwehr Ulm
- EnBW Stuttgart
- Terranets bw (GVS)

Von den folgenden **11** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren vorgebracht:

| Stellungnahmen Behörden / TÖB | Stellungnahmen der Verwaltung |
|--|--------------------------------------|
| <p><u>Eisenbahn - Bundesamt,</u> Schreiben vom 08.04.2021 (Anlage 6.7) Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Das Eisenbahn Bundesamt weist darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Das Eisenbahn Bundesamt geht davon aus, dass alle überplanten Flächen, die von der DB AG erworben wurden, freigestellt sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt bittet zu bedenken, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Entlang der östlichen Lärmschutzwand ragt ein Ausleger mit Stromleitungen der DB teilweise um ca. 90 cm auf das Baugrundstück. Stadt, Vorhabenträgerin und DB sind aktuell in Verhandlung darüber, ob bzw. inwieweit die Leitungen verbleiben bzw. rechtlich gesichert werden können. Dies wird im Zuge des Grundstücksvertrags noch vor Satzungsbeschluss geregelt.</p> |
| <p>FUG Fernwärme Ulm GmbH Schreiben vom 14.04.2021 (Anlage 6.8)</p> <p>Im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>Das neu zu erstellende Gebäude kann nach technischer Klärung an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen werden.</p> <p>Die Planung des Fernwärme-Hausanschlusses ist zwingend im Vorfeld mit der FUG abzustimmen.</p> <p>Die Lage der bestehenden Fernwärmeleitungen ist im beigefügten Lageplan ersichtlich.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Steuerung, Verwaltung und Bevölkerungsschutz</u> Schreiben vom 23.04.2021 (Anlage 6.9)</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart merkt an, dass aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, es ratsam ist, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden – Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Zudem wird unter Ziffer 3 der Hinweise zum Bebauungsplan ein Hinweis auf Kampfmittel ergänzt.</p> |
| <p><u>Polizeipräsidium Ulm – Verkehr,</u> Schreiben vom 28.04.2021 (Anlage 6.10)</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht Am Beginn/Ende verkehrsberuhigter Bereiche (VB) sollte durch bauliche Gestaltung ein Portalcharakter erzielt werden. Dieser fördert die Akzeptanz besonderer Regeln im VB, wie Schrittgeschwindigkeit und das Erkennen der Wartepflicht beim Verlassen. Sofern im VB Stellplätze angelegt werden, müssten diese durch Markierungen oder deutlich unterschiedlichen Belag eindeutig erkennbar sein, um richtiges Verhalten zu fördern und spätere Probleme in der Überwachung zu verhindern.</p> <p>Für die Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrt wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Fläche ist im Bestand bereits vorhanden. Eine bauliche Änderung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |

Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begründung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.

- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und hinderndes Parken vor Ein-Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davorliegenden 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 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. Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung eines Gewerbestandortes in diesem Plangebiet gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.

Pkw-Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

beachten. Großräumige Sammelparkplätze sollten aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit vermieden werden. Durch eine durchgehende Beleuchtung sollten Schattenplätze (Versteckmöglichkeiten) verhindert und dadurch Angsträume vermieden werden.

Tiefgarage

Die Tiefgarage sollte ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.

Zugangsbedingungen

Die Tiefgarage dient im Brandfall auch als Fluchraum, weshalb diese von beiden Richtungen schlüssellos betreten werden kann. Dieser Umstand schafft die Möglichkeit, dass von dort aus über die Treppenhäuser das Gebäude auch von Unberechtigten betreten werden kann. Aufgrund dessen wäre zu prüfen, ob hier eine Video Überwachung datenschutzrechtlich umgesetzt werden könnte. 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.

Dienstbetriebswohnung

Ein reines Gewerbegebiet ist in der Regel nur zu den Geschäftszeiten tagsüber und unter der Woche belebt und frequentiert. Außerhalb dieser Zeiten besteht daher keine soziale Kontrolle. Diese spielt aber im Bereich der Sicherheit eine sehr große Rolle. Dadurch können potenzielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint. In der Regel wird in der Zeit von 18:00 – 07:00 Uhr und an Wochenenden in Gewerbegebieten eingebrochen. Durch das Zulassen von Wohnungen (nicht nur ausnahmsweise wie in Ziffer 6.1 des Vorentwurfs beschrieben) kann dem gezielt entgegengewirkt werden.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

Die Vielzahl an technischen Möglichkeiten (bspw. Automatikschlösser mit Panikfunktion, elektronische Schließzylinder mit Berechtigungsbeschränkung, etc.) könnte durch eine bedarfsgerechte Sicherheitsanalyse im Realisierungsprozess passgenau umgesetzt werden.

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

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

Aufgrund des geplanten Restaurants, welches abends und an den Wochenenden der Allgemeinheit zugänglich sein wird, ist innerhalb des Plangebiets eine dem Standort entsprechende Nutzungsmischung gegeben. Wohnnutzung ist in dieser Sonderlage im Gleisdreieck zwischen zwei Hauptlinien der Bahn nicht sinnvoll möglich.

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die beiden Vorhabenträger weitergeleitet.

| | |
|--|--|
| <p>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>Eine Aufnahme des Hinweises im Bebauungsplan hinsichtlich der kostenfreien Beratung durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bedarf es nicht. Das Hinweisblatt der Polizei wird bei Baugenehmigungen hinzugefügt.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau,</u> Schreiben vom 04.05.2021 (Anlage 6.11)</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 Holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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. 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</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Für das Bauvorhaben wurde im Zuge der weiteren Planungen eine Baugrunduntersuchung durch das Büro HPC erstellt. Im Untergrund wurden dabei bis max. 4,20 m Tiefe Auffüllungen bzw. Auelehm erkundet. Darunter folgen Terrassenschotter bis in Tiefen zwischen 5 und 8 m unter Gelände. Dieser wird unterlagert von den Kalksteinen des Oberjura, bis in Tiefen von max. 30 m unter Gelände.</p> <p>Die Gründung des Tragwerks kann daher entweder über vertiefte Einzelfundamente oder über Pfähle erfolgen. Bodenplatten können bei geringen Lasten auch elastisch gebettet gegründet werden.</p> <p>Grundwasser wurde nicht angetroffen. Der Bemessungswasserstand wurde anhand der historischen Höchststände der Donau bei 470,59 m ü. NN empfohlen. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des oberflächennahen Untergrunds ist mit zumindest temporär aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der weiteren Gebäudeplanung berücksichtigt.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter 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><u>Regierungspräsidium Tübingen – Raumordnung,</u> Schreiben vom 05.05.2021 (Anlage 6.12)</p> <p><u>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</u> Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“. Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Einzelhandelsgroßprojekte i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können im Plangebiet jedoch nicht zugelassen werden. Zudem soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan die Planung der Umnutzung der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung zu Büronutzung sowie einer Neubebauung dienen, die überwiegend ebenfalls für Büronutzung vorgesehen ist. Im Erdgeschossbereich ist ein (Mitarbeiter-) Restaurant geplant. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>2. Belange des Hochwasserschutzes</u> Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) angrenzt.</p> <p>Direktlink: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/6irK-GeSO9TpAQE9GFnZWew</p> <p>Den Plänen ist nicht zu entnehmen, ob das Bauvorhaben in den Bereich des HQextrem eingreift, das Regierungspräsidium Tübingen bittet daher um Einzeichnung der Anschlaglinie des HQextrem in den eingereichten Plänen. Bei Betroffenheit HQextrem sind entsprechende Schritte wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden,</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Bereich des Geh- und Radwegs entlang der Donau unmittelbar an das ermittelte HQ extrem an. Beim Landesamt für Umwelt ist die Höhe des HQ extrem mit 471,60 m ü. NN. angegeben. Die EFH-Höhe des bestehenden Gebäudes der HfK weist eine Höhe von 472,30 m ü. NN auf, so dass hier ein ausreichender Freibord zu einem möglichen HQ extrem vorhanden ist. Die EFH des Neubaus weist eine Höhe von 476,40 m ü. NN auf und die geplante Höhe der Tiefgarage eine EFH von 472,30 m ü. NN so dass auch der Neubau nicht in ein mögliches HQ extrem einschneidet. Von weiteren Regelungen hinsichtlich eines HQ extrem kann daher abgesehen werden.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –Rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc. zu veranlassen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>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.</p> | |
| <p><u>Handwerkskammer Ulm,</u> Schreiben vom 06.05.2021 (Anlage 6.13)</p> <p>Das Ende der 2000er Jahre bebaute Gelände am Ziegelländeweg und im Gleisdreieck durch die Hochschule für Kommunikation soll nun baulich deutlich erweitert werden. Aus Sicht der IHK spricht grundsätzlich nichts gegen eine weitere Bebauung an diesem Standort.</p> <p>Die IHK weist aber darauf hin, dass seinerseits bei der Erstbebauung an diesem Standort eine doch längere öffentliche Diskussion darüber geführt wurde, welche Nutzungen überhaupt an dieser exponierten Lage an der Donau und in unmittelbarer Nähe von Teilen der historischen Bundesfestung möglich sein sollen. Im Jahr 2008 gab es deshalb bei der Erstbebauung die Vorgabe, dass das Gebäude den Gemeinbedarf bedienen muss. Nur deshalb konnte damals die Hochschule für Kommunikation das markante Gebäude errichten, das sich auch sehr gut an das Ufer einfügt.</p> <p>Nach einigen Widrigkeiten bei der Nutzung des Hochschulneubaus soll das Grundstück / Gelände nun einer privaten Nutzung zugeführt werden. Es wird mit weiteren baulichen Anlagen ergänzt, wobei auch ein sehr hoher Büroturm errichtet werden soll. Der Gemeinbedarf des Geländes ist nicht mehr gegeben und die erhöhte Lage des Ensembles über dem öffentlichen Raum entlang der Donau wird eine neue Perspektive schaffen. Es stellt sich die Frage, ob dieses neue Konzept mit den einstigen Vorstellungen und Beschlüssen noch vereinbar ist.</p> | <p>Bei der Erstbebauung des Grundstücks wurde seinerseits aufgrund der exponierten Lage großen Wert daraufgelegt, dass das Grundstück einer öffentlichen Nutzung zugeführt wird, was durch die damalige Realisierung der HfK in Ansätzen umgesetzt werden konnte.</p> <p>Zum Zeitpunkt, als der Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 144/20 "Ziegelländeweg - Beim Oberen Donauturm" in Kraft getreten ist, galten noch besondere Nutzungsbindungen für das Grundstück ; diese Regularien bestehen heute nicht mehr und finden daher keine Anwendung.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass diese der Öffentlichkeit zugängliche Nutzung am Standort Ziegelländeweg nicht gehalten werden konnte und das Gebäude mittlerweile leer steht, musste eine neue Nutzung für den Standort gefunden werden. Mit der nun geplanten Büronutzung wurde ein geeigneter Nutzer für diesen exponierten Standort gefunden werden, welcher den bestehenden Bau hält und im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen erweitert, zugleich mit den extremen Bedingungen im Gleisdreieck zwischen zwei Hauptlinien der DB zu-rechtkommt.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>Ergänzend zur Büronutzung ist im geplanten Neubau ein öffentliches Restaurant geplant, was dem ursprünglichen Ziel, das Grundstück der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, entgegen kommt.</p> |
| <p>Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 06.05.2021 (Anlage 6.14)</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG Bedenken, da die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebs gefährdet ist. Im Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich ein Teil der betriebsnotwendigen Oberleitung (OL) für die benachbarte Bahnlinie. Dazu gibt es bereits Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche, der Stadt Ulm. Erst nach einer vertraglichen Regelung für die Oberleitung kann die DB Netz AG dem Bebauungsplan zustimmen. Folgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise sind aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. „Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB</p> | <p>Die angeführten Oberleitungen befinden sich im östlichen Bereich des Plangebiets (parallel zur Bahnlinie Ulm-München) und ragen mit einem Ausleger auf das Baugrundstück. Die Tiefe der Auskrugung des Auslegers wird derzeit vermessen. Der Vorhabenträger ist mit der DB Immobilien hinsichtlich des weiteren Vorgehens bereits in Abstimmung.</p> <p>Im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der vorgesehenen Nutzungen durch die elektrifizierten Bahnstrecken wurde durch das EM-Institut eine Beurteilung der elektrischen und der magnetischen Felder erstellt. Diese kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Grenzwertvorgaben der 26. BImSchV im Bereich der geplanten Bebauung und des vorgesehenen Außenbereichs des Restaurants sicher eingehalten werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |

Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509
E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

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

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Die Deutsche Bahn AG bittet deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen."

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Alle weiteren Planungen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Heller, Tel: 0731 102 1237, E-Mail: Marcel.Heller@deutschebahn.com. Außerdem ist der Baubetriebskoordinator der DB Netz AG, PD Ulm, Karlstraße 31 - 33, 89073 Ulm, ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen. Ansprechpartner: Herr Nottensteiner, Tel:

Der Vorhabenträger ist mit der DB Netze AG derzeit hinsichtlich des weiteren Vorgehens in Abstimmung.

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

0160 9743 1347, E-Mail: Juergen.Nottensteiner@deutschebahn.com

Dabei müssen aktuelle Pläne/Schnitte vorgelegt werden. Darin soll die Baugrube; Bahngrenze; Bahngleis mit Anlagen ggf. OL Masten (Elektr. Projekt); Abstände zur Bahngrenze Bahngleis dargestellt sein. Ansprechpartner wie Bauherr, Bauleiter, Bauüberwacher Bahn etc. sollten ebenfalls schon mitbenannt werden.

Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für die Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist rechtzeitig bis 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB Netz AG abzuschließen: Ansprechpartner: DB Netz AG, Immobilienmanagement, Schwarzwald-str. 86, 76137 Karlsruhe, Herr Winter, Tel.: 0721 / 938 - 7014, E-Mail: Alfed.Winter@deutsche-bahn.com.

Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Die bestehende Lärmschutzwand muss jederzeit auch während der Bauarbeiten auf beiden Seiten für Inspektionen zugänglich sein. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Während der Bauarbeiten ist der Regellichtraum (4,0 m beidseitig der Gleisachse) entlang der Gleise immer freizuhalten. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist im Mindestabstand von 3,00 m zur Gleisachse, als Betretungsschutz zum Gleisbereich, ein Flatterband (rot/weiß) oder eine feste Absperrung anzubringen.

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

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

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

Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG weist hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktions-tüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem

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

vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahn zu erden. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereiches befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweist die Deutsche Bahn AG auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten. Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig

mit dem Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG, Netze Ulm vorzunehmen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. (Konzernrichtlinien 836.2001 i. V. m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i. V. m. 800.0130 Anhang 2. Geländeangepasstungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Grenzbereich jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an uns zu richten.

Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel/ Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige

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

| | |
|--|--|
| <p>Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen. Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)".</p> <p>Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.</p> <p>Falls noch nicht geschehen, bittet die Deutsche Bahn AG im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe</p> <p>Die Deutsche Bahn AG bittet die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und weiterhin am Verfahren beteiligt zu werden.</p> | <p>Die Deutsche Bahn AG wird im Zuge der öffentlichen Auslegung am weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> |
| <p><u>Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm (EBU), Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 6.15)</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm nehmen zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><u>Abwasser und Gewässer (Abt I):</u></p> <p>Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Bei der Abwasserbeseitigung ist die Abwasserersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Freiflächengestaltung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>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>Im westlichen Bereich des Baugrundstückes verläuft von Süd nach Nord ein bestehender Schmutzwasser-Hauptsammler DN 1600 der nicht beschädigt werden darf. Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb bei den Entsorgungsbetrieben der Stadt Ulm Kanalbestandspläne einzuholen.</p> <p>Für den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler muss im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten EBU eingetragen werden. Im beigefügten Lageplan wurde von den Entsorgungsbetrieben das erforderliche Leitungsrecht eingezeichnet. Die Kanaltrasse (Leitungsrecht) darf nicht überbaut werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Für den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler wird auf der von der EBU vorgeschlagenen Trasse ein Leitungsrecht zugunsten der EBU in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart Denkmalpflege.</u> Schreiben vom 10.05.2021 (Anlage 6.16)</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der „Oberen Donaubastion“ der Bundesfestung Ulm (Werk I, Schillerstraße 1) sowie unmittelbar neben dem Obere Donauturm (Ziegelländeweg 3). Beide Objekte sind Teil der Sachgesamtheit Bundesfestung Ulm, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG. Der geplante Neubau im nördlichen Bereich des Plangebietes soll aus einem L-förmigen Baukörper mit einem liegenden und einem stehenden Teil bestehen. Der stehende Teil wird dabei mit insgesamt 7 Geschossen und einer relative Höhe von 30 Metern einen turmartigen Charakter aufweisen. Damit steht dieser stehende Gebäudeteil in Konkurrenz zum historischen Oberen Donauturm. Beim Oberen Donauturm handelt es sich jedoch um einen - wie für bastionäre Festwerke typisch - sehr niedrigen Turm, der somit auch keine städtebauliche Dominanz entfaltet. Zudem ist der Obere Donauturm bereits jetzt in ein modern bebautes Umfeld eingebettet und ist heute vor allem als solitärer Rest der Festungsanlage wahrnehmbar. Insgesamt betrachtet kann man den geplanten Neubau zwar als Beeinträchtigung sehen, jedoch ist die Erheblichkeit nicht gegeben. Es</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

werden daher hin Hinblick auf diese Planung keine mehr als nur unerhebliche Bedenken vorgetragen.

Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich partiell im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene österreichische Vorwerke der Bastionärbefestigung“ (Prüffall, Listennr. 246). Im Bereich eines Waffenplatzes der Bastionärbefestigung zwischen Oberer Donaubastion und Glöcklerbastion wurde 1797 ein unregelmäßiger, spitzwinklig zulaufender Ravelin errichtet, an dessen Flanken bis 1800 weitere Werke entstanden. Die Bauten waren bis 1800 zumindest größtenteils fertiggestellt und wurden nach der Übergabe der Festung an die Franzosen geschleift. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG „Werk XXVII: Obere Stadtkehle der Bundesfestung Ulm“ (Listennr. 195) sowie an das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG „Oberer Donauturm, zweigeschossiger Halbrundturm mit anschließenden Mauern“ (Listennr. 196) der Bundesfestung an.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenkunden zur neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Ulm, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gern. § 2 DSchG - zu rechnen. Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz eingereicht werden.

Darüber hinaus wird gebeten, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber,

Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die benötigten Planunterlagen können den Vorhaben- und Erschließungsplänen entnommen werden.

Der Angeführte Hinweis wird im vorgeschlagenen Wortlaut in den Bebauungsplan übernommen.

| | |
|--|---|
| <p>Mauerreste, Brandschichten, auf-fällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden</p> | |
| <p><u>SUB V,</u> Schreiben vom 11.05.2021 (Anlage 6.17)</p> <p>SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Bodenschutz und Altlasten Bitte Punkt 3.5 Bodenschutz wie folgend abfassen:</p> <p><u>Bodenschutz</u> Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, 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. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben. 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. Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Ziegelländeweg 4, Schreinerei, Ulm (Flächen-Nr. 00938-000) mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei Aushubarbeiten muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden."</p> <p>Naturschutz <u>Artenschutz</u> Auf dem Gelände, auf dem der Neubau errichtet werden soll, befindet sich derzeit ein Biotop, das als CEF-Maßnahme für den damaligen Bau der Hochschule für Kommunikation als Lebensraum für Zauneidechsen angelegt wurde. Es ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen, sofern vor</p> | <p>Der derzeit unter Ziffer 3.5 der Hinweise zum Bebauungsplan angeführte Text wird durch den angeführten Hinweis ersetzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Ort vorhanden, den gesamten Grünbereich östlich des bestehenden Gebäudes nutzen. Auch wenn nicht der gesamte Bereich bebaut werden soll, wird der Lebensraum durch die Höhe der neuen Gebäude beschattet und dadurch für Eidechsen nicht mehr nutzbar.

Vor Beginn jeglicher Abriss- oder Baumaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, Rodungen etc. ist eine Kartierung durchzuführen, um festzustellen, ob im betroffenen Bereich aktuell Vorkommen von Eidechsen anzutreffen sind. Falls Zauneidechsen kartiert werden, ist ein Ersatz für die bestehende CEF-Maßnahme zu schaffen bevor ein Eingriff erfolgt. Da sich gezeigt hat, dass in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wäre in diesem Fall eine Umsiedlung in ein neues Habitat erforderlich. Dafür wäre eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen einzuholen.

Falls nur Mauereidechsen auf der Fläche nachgewiesen werden, sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich um keine autochthone Art in der Gegend handelt. In diesem Fall ist lediglich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Tötungsverbot nicht verletzt wird, durch Vergrämen oder Abfangen der Tiere und Verbringen in geeignete, angrenzende Flächen.

Grundsätzlich ist während der gesamten Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zwischen der Baustelle und möglichen Eidechsenhabitaten zu errichten und zu unterhalten, um ein Einwandern von Tieren in die Baustelle zu verhindern. Für die Instandhaltung des Reptilienzauns und um vor Abriss von Gebäuden und Rodungen auf Artenschutz zu prüfen ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zudem ist die ökologische Baubegleitung erforderlich, um evtl. weitere artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld zu identifizieren, Lösungswege zu suchen und deren Umsetzung fachlich zu begleiten.

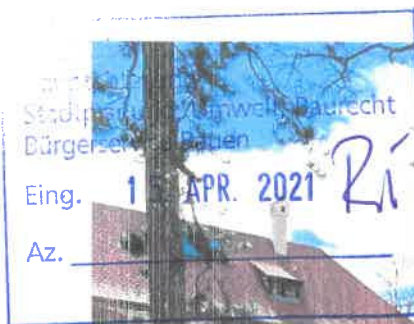
Hinweis

SUB V empfiehlt das Anbringen von Nisthilfen und Quartieren für gebäudebewohnende Arten und möchte dabei auf das Förderprogramm der Stadt Ulm verweisen, dass solche Vorhaben bezuschusst. Weitere Informationen und Antragsformulare sind zu finden unter

Parallel zum Bebauungsplan wird derzeit durch das Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet. Das im Zuge der HfK hergestellte Biotop für die Zauneidechsen (damalige CEF-Maßnahme) muss im Zuge der Neubebauung verlegt werden. Derzeit werden mögliche Populationen von Eidechsen kartiert. Nach Abschluss der Kartierungen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem RP Tübingen das weitere Vorgehen (Umsiedlung, etc.) abgestimmt und die erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Reptilienschutzzaun wurde bereits installiert. Dieser wurde, um eventuell bestehenden Populationen vor der Kartierung nicht zu zerschneiden, an einigen Stellen offengelassen. Nach Abschluss der Kartierungen und der Abstimmung bzgl. dem weiteren Vorgehen wird der Reptilienschutzzaun vollständig geschlossen und bleibt bis zum Abschluss der Baumaßnahmen erhalten. Die Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung wird zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

| | |
|---|---|
| <p>https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/ifa/b6/derprogramm-biologische-vielfalt</p> <p>Gerade bei einem Neubau können Nisthilfen und Quartiere ganz unauffällig in die Fassade integriert werden. Die untere Naturschutzbehörde berät gerne über passende Nisthilfen und geeignete Stellen für das Anbringen.</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p> | <p>Auf die generelle Förderung zum Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten sowie das Förderprogramm der Stadt Ulm wird im Bebauungsplan unter Ziffer 3.6 hingewiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|---|



12.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit nehmen wir Stellung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
„Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“

In #4 der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan führen Sie an, dass neben 250 Arbeitsplätzen auch eine Gastronomie mit 90 Sitzplätzen vorgesehen sind. Bei dem Text wird die Anzahl der Stellplätze mit insgesamt 80, davon 25 oberirdische, angegeben.

Begründet wird dies in #6.4. mit der geringen Entfernung des Bauvorhabens zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs am Ehinger Tor und am Hauptbahnhof.

Wir sehen aufgrund der schon aktuell sehr hohen Belastungen der Schillerstraße durch den ruhenden Verkehr bei Ausweisung einer so geringen Anzahl von Stellplätzen für das Bauvorhaben, weitere erhebliche Störungen durch den zusätzlichen Parkverkehr des Bauvorhabens in diesem Bereich auftreten.

Wir denken auch, dass ein anrechnen des ÖPNV Faktors schon deswegen nicht geht, da die Haltestelle Ehinger Tor mehr als 600 m vom Bauvorhaben entfernt ist. Insofern ist bei dem Bauvorhaben die von der Bauordnung geforderte Anzahl von Stellplätzen im Bauvorhaben selbst nachzuweisen.

Eine weitere Anregung möchten wir für den Kreuzungsbereich Schillerstraße, Ziegelländeweg und Bahnbrücke geben. Schon heute wird -lobenswerterweise- dieser Bereich sehr stark von Fahrradfahren genutzt. Viele der Radfahrer nehmen den Schwung von der Schillerstraße oder vom Ziegelländeweg mit. Bei zusätzlichen PKW-Verkehr werden die kritischen Situationen, die unter Umständen zu Unfällen führen, zunehmen. Deshalb regen wir an bei der weiteren Planung, diesen Bereich mit in die Überlegung einzubeziehen.

Wie würden uns freuen, wenn unsere Anregungen in der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Wir bitten Sie deshalb, den Eingang des Schreibens zu bestätigen und uns über das Ergebnis ihrer Abwägung zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 5 | | | | | | |
| Kl | | | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | | |
| Ing. D.S. Mai 2021 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Ulm, den 03.05.2021

Betreff:

Stadt Ulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg- Im Gleisdreieck“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit äußern wir uns in der obigen Sache und nehmen wie folgt Stellung:

Zur Sache:

Unter 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie im Plan beschrieben ist, beträgt die Gesamthöhe des gewerblichen Gebäudekomplexes bis zu **33,40 m**.

Des weiteren wird beschrieben:... „Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung des Baugebiets unter Rücksichtnahme der bestehenden Nachbarbebauung ermöglicht.“

Wir können im Bau eines derart hohen Gebäudes keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Unser Gebäude (das historische Gebäude Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau) hat eine Höhe von 17m. (Der Vergleich der Anzahl der Geschosse muss dahingehend betrachtet werden, dass die Höhen der Geschosse unseres Gebäudes und des geplanten Bürohochhauses einander nicht entsprechen. Die Höhe unserer 5 Vollgeschosse plus Flachdachausbildung beträgt lediglich 17m.)

Ein über 33 Meter hoher gewerblicher Gebäudekomplex, wie ihn die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG plant zu verwirklichen, also fast doppelt so hoch wie unser Wohngebäude, verwehrt uns für immer auf allen Ebenen unserer Wohnungen den Blick auf das einzigartige, historische Ulmer Münster, den höchsten Kirchturm der Welt und passt in unseren Augen keinesfalls zur bestehenden Bebauung.

Wir verlieren wertvollen Frei- und Lebensraum ohne Not!

Unter 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

wird ausgeführt, „dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind, was der städtebaulich gewünschten Entwicklung im Bereich des Plangebiets entspricht.“

Unsere Stellungnahme hierzu:

Momentan ist eine Gebäudebreite von lediglich 30m geplant. Eine Verbreiterung des geplanten Gebäudes auf 50m erschließt eine fast doppelte Grundfläche der geplanten neuen gewerblichen Gebäudekomplexe.

Durch den Bau von 2 neuen Gebäudekomplexen mit einer jeweiligen Höhe von maximal 15 Metern würde ebenso viel Bürofläche zur Verfügung stehen, wie durch das Bauen in die Höhe.

Wir stellen uns die Frage, warum der Bebauungsplan dahingehend geändert werden soll, dass ein solch hohes, gewerbliches Gebäude in der gewachsenen Umgebung von Wohnraum genehmigt werden soll.

Im Anhang befindet sich eine Visualisierung der Folgen des geplanten Baus auf die Aussicht unserer Wohnungen.

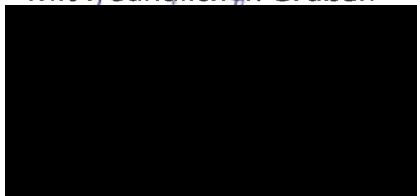
Zusammenfassung:

Wir sind uns dessen bewusst, dass städtebauliche Veränderungen immer zum Stadtgeschehen dazugehören. Diesen Umstand tragen wir als Teil der Stadtgemeinschaft gerne.

Wir wünschen eine beiderseitige nachbarschaftliche Rücksichtnahme sowie eine faire Verteilung der Lasten, die der Bau für uns alle mit sich bringt.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieses Schreibens.

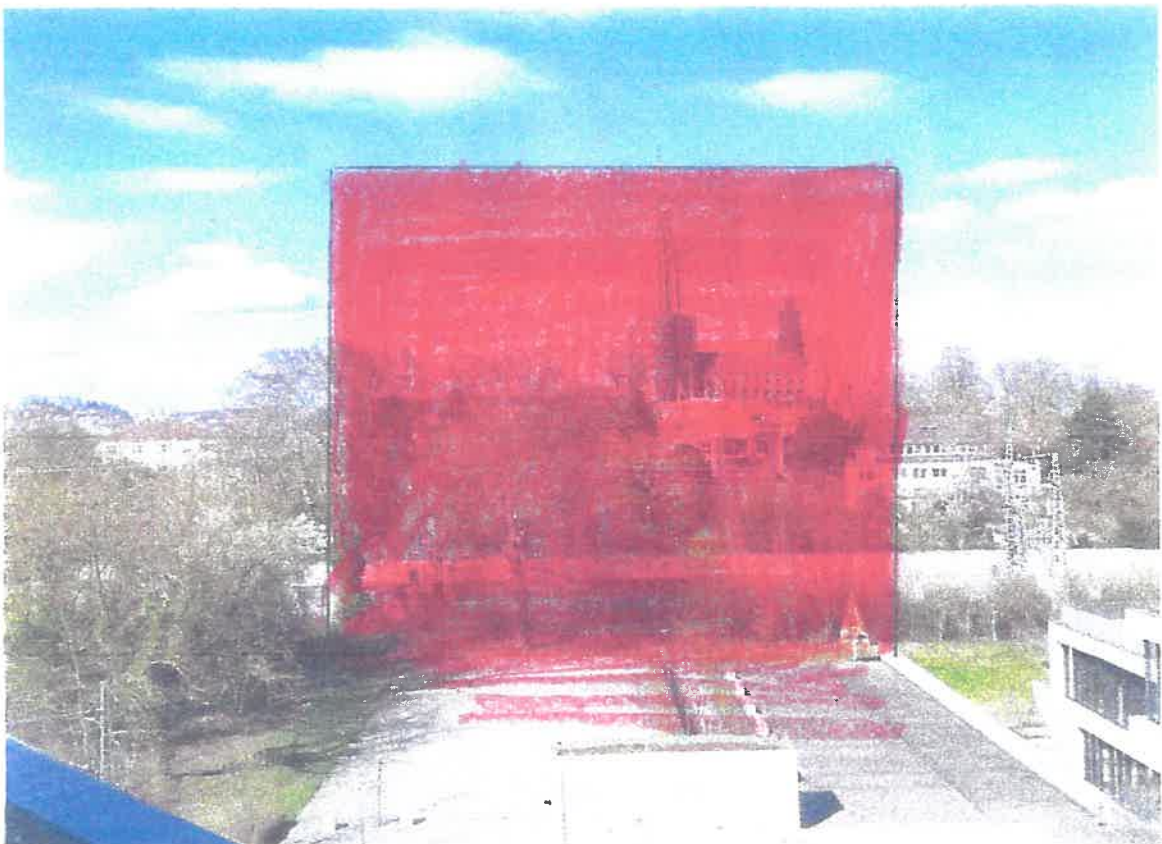
Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Visualisierung Ausblick Dachgeschoss



3. Etage (Terrasse), 6.06



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 05. Mai 2021

| | | | | | |
|-------|--|--|--|--|--|
| H.M. | | | | | |
| zd.A. | | | | | |



Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Ulm, 05.Mai 2021

Betreff:

Stadt Ulm Stadtteil Westen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Ziegelländeweg- Im Gleisdreieck“

Eingabe als Bedenken und Anregung zum Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich mich zum geplanten Neubau im Ziegelländeweg äußern.

Das jetzige Bestandgebäude der ehemaligen Hochschule ist dreigeschossig, eingebunden in die Höhenlage der Bundesfestung und historische Bebauung, inklusive Erweiterung Magiruswerk.

Die geplante Höhe von über 30m geht deutlich über die historische Umgebung hinaus und stört so das gewachsene und historische Bauumfeld incl. dem Blick zum Ulmer Münster.

Ziel muss eine Bebauung sein, die das vorhandene Maß der baulichen Nutzung (= Geschossigkeit) aufnimmt.


Die geplante Höhe führt möglicherweise zu einer Verschlechterung der Luftströmungen und so zu einer dauerhaften Belastung der Wohnqualität unseres Wohnquartiers.


Bestätigen Sie mir bitte den Eingang meines Schreibens.



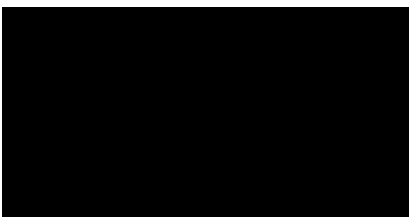
Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

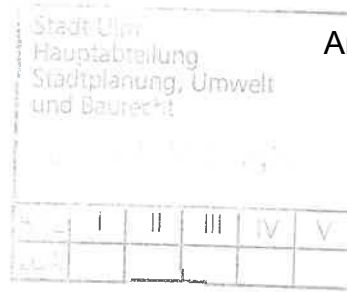
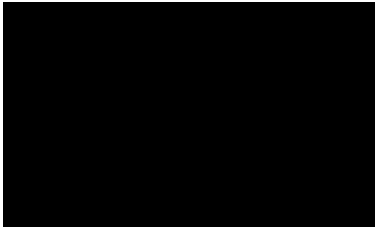
Von: Stadt@domain.invalid im Auftrag von Stadt Ulm
<kontaktformular@ulm.de>
Gesendet: Sonntag, 9. Mai 2021 22:05
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Kontaktanfrage über www.ulm.de - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck" – Stellungnahme, Bedenken und Anregungen

 hat folgende Nachricht über das Kontaktmodul gesendet:

Sehr geehrte Damen und Herren der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, hiermit möchten wir uns zu o.g. Angelegenheit äußern und Stellung beziehen. 6.2 Maß der baulichen Nutzung Der Plan beschreibt, dass die Gesamthöhe des Gewerbekomplexes bis zu 33,40 m beträgt. Zudem werde bei der „Neuordnung des Baugebiets“ auf die bestehende Nachbarbebauung Rücksicht genommen. Beim Bau eines solch hohen Gebäudes können wir keine „Rücksichtnahme der Nachbarbebauung“ erkennen. Die Höhe unseres Wohngebäudes - das historische Magiruswerk 1 mit angefügtem Neubau - beträgt 17m. Bei der Anzahl der Geschosse muss berücksichtigt werden, dass unser Gebäude nicht mit dem Bürogebäude verglichen werden kann, da die Geschosse unterschiedliche Höhen haben. Unsere fünf Vollgeschosse inklusive Flachdach sind insgesamt lediglich 17m hoch. Das aktuelle Gebäude der Hochschule hat drei Geschosse und ist zudem an die Höhenlage der historischen Bundesfestung sowie unseres Magiruswerks angeglichen. Die Objektgesellschaft Ziegelländeweg 4 GmbH & Co.KG plant den Bau eines gewerblichen Hochhauses, das mit über 33 Metern Höhe fast doppelt so hoch wie unser Wohngebäude ist. Es verwehrt für immer den Blick auf unser aller städtisches Wahrzeichen, das historische Ulmer Münster. Zudem passt der Komplex in unseren Augen keinesfalls zur bestehenden, historischen Bebauung – weder zu unserem Wohngebäude noch zum naheliegenden historischen Donauturm und der denkmalgeschützten Donaubastion. Dies bedeutet ein Verlust an wertvollem Frei- und Lebensraum für alle Anwohner, Spaziergänger und Touristen! 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen In diesem Punkt wird dargelegt, es entspreche der „städtebaulich gewünschten Entwicklung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind.“ Aktuell beträgt die geplante Breite des Gewerbekomplexes 30m. Erweitert man die Breite des Gebäudes auf die zulässigen 50m, kann man eine fast doppelt so große Grundfläche erschließen. Außerdem wäre beim Bau von zwei neuen Gebäuden mit einer jeweiligen Höhe von 15m genauso viel Bürofläche verfügbar, wie beim Bau eines Gebäudes in die Höhe. Wir fragen uns, warum der Bebauungsplan so geändert werden soll, dass ein derart hohes, gewerbliches Gebäude in einer gewachsenen Umgebung voller Wohnraum, historischer Bauten und kultureller Güter genehmigt werden soll. Fazit Selbstverständlich sind wir uns darüber im Klaren, dass bauliche Veränderungen ein wesentlicher und wichtiger Teil städtischer Entwicklung darstellen. Gerne tragen wir diese Veränderungen als Teil der Gemeinschaft mit. Wir wünschen uns ein faires und offenes Miteinander sowie gegenseitige, nachbarschaftliche Rücksichtnahme. Die Lasten, die durch den Bau entstehen, tragen wir gerne mit, wünschen uns hierfür jedoch einen fairen Kompromiss. Wir bitten Sie um Bestätigung über den Erhalt dieses Schreibens. Besten Dank und freundliche Grüße 

Die Kontaktinformationen lauten:





Stadt Ulm
Hauptabteilung für Stadtplanung
Umwelt Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Ulm,10.05.2021

**Einspruch zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Ziegelländeweg im Gleisdreieck**

Sehr geehrte Damen und Herren,

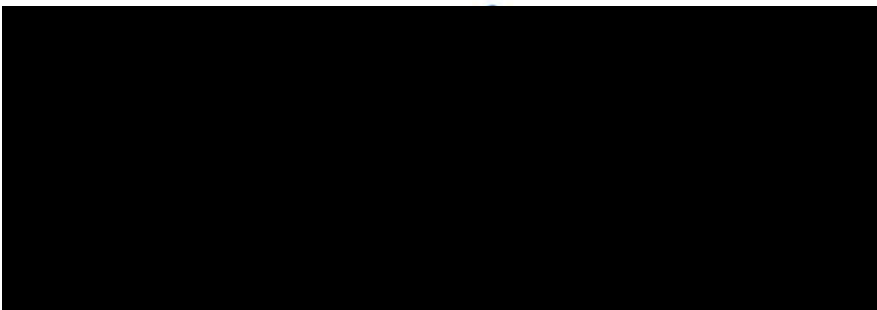
hiermit möchte ich Einspruch über die vorgesehene privatwirtschaftliche Nutzung und Bebauung des Geländes erheben.

In den ursprünglichen Verträgen des Grundstückbesitzers (Stiftung) ist nur eine Nutzung und Bebauung für soziale und schulische Nutzungen vorgesehen.

Uns wurde das Grundstück damals für eine Bebauung als Hotel fest zugesagt und dann aus den oben genannten Gründen plötzlich wieder abgesagt.

Hierbei wurde uns eine Änderung der Vorgaben als schlicht unmöglich genannt, danach wurde das Gelände mit dem Schulgebäude für die Hochschule Kommunikation und Gestaltung bebaut.

Diesen Umstand mussten wir akzeptieren umso merkwürdiger ist jetzt die geplante Bebauung als Bürogebäude mit Restaurant sowie die wirtschaftliche Nutzung als Kanzlei und Gastronomie.



Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Seifert, Anita (Stadt Ulm)
Gesendet: Montag, 10. Mai 2021 15:49
An: Rimmel, Peter (Stadt Ulm); Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm); Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)
Betreff: Fwd: Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm Aufstellung eines Bebauungsplanes 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"

Hallo zusammen,

zur Info und für die Verfahrensakte!

Grüsse Anita

Von meinem iPad gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [REDACTED]
Datum: 10. Mai 2021 um 13:46:58 MESZ
An: "Seifert, Anita (Stadt Ulm)" <a.seifert@ulm.de>
Kopie: "GRÜNE (Stadt Ulm)" <Gruene@ulm.de>
Betreff: **Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ulm Aufstellung eines Bebauungsplanes 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"**

Sehr geehrte Frau Seifert,

zu den in Verbindung mit dem o.g. Projekt veröffentlichten Planungsunterlagen möchte ich gerne folgendes anmerken und bitte um Weiterleitung an den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

1) Zur Anlage_2_Bebauungsplanvorentwurf.pdf bzw. 20210308BPlanFestsetzungenAufstellungDruckfassungFBA.pdf (Erstellt am 08.03.2021 von Zint & Häußler GmbH)

Dieser Planvorentwurf scheint unvollständig zu sein. Dem in nördlicher Richtung (Dreieckspitz) an die Flurstücke 529/3 und 529/4 angrenzenden Flurstück ist keine Flurstücknummer zugeordnet.

Der im Planvorentwurf gekennzeichnete Bewuchs mit Bäumen stimmt weder hinsichtlich des Umfangs, der Anzahl noch hinsichtlich der räumlichen Anordnung mit dem aktuellen Bestand überein (vgl. Google Maps).

Sträucher des Bestandes sind zeichnerisch überhaupt nicht erfasst bzw. zu erhaltende oder neu zu pflanzende Sträucher sind nicht entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Im aktuellen Bestand befinden sich z.B. im östlichen Bereich zwei markante Rotbuchen / Blutbuchen mit einem Stammumfang von jeweils ca. 300cm (gemessen in 150cm Höhe). Der Stammumfang dieser Buchen lässt auf ein Alter von ca. 150-180 Jahren schließen.

Diese Buchen könnten demnach nach der Fertigstellung der Bundesfestung (1859) gepflanzt worden sein.

2) zur Anlage 4_Vorentwurf Begründung.pdf bzw. Anlage 4 zu GD 090/21
(Erstellt am 08.03.2021 von Zint & Häußler GmbH)

Abschnitt 6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz / Naturschutz.

In diesem Abschnitt ist angegeben, dass die überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden Eingriffe in die Schutzgüter erwartet werden.

Diese Annahme scheint hinsichtlich der Schutzziele Naturschutz nicht zutreffend zu sein.

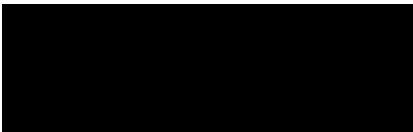
Die im o.g. Planungsentwurf ersichtliche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Kellerräume bzw. das noch etwas größere Baufeld schließt den Erhalt der o.g. Rotbuchen / Blutbuchen sowie des im östlichen Bereich liegenden Biotopes aus.

Hinsichtlich des bestehenden Biotopes stellt sich auch die Frage, ob dieses im aktuellen Bebauungsplan vom 23.12.2010 vorgeschrieben ist und ggf. welche abweichenden Umstände dazu führen, dass das Biotop zukünftig nicht mehr als Ausgleichsfläche erforderlich ist.

Eine angemessene Berücksichtigung der Vorgaben hinsichtlich des Naturschutzes gemäß § 1 des BauGB setzt eine genauere Erfassung und Dokumentation des Bestandes an Bäumen und Sträuchern voraus.

Sollte die beauftragte, artenschutzrechtliche Untersuchung des Grundstückes keinen Bestand an schutzwürdigen Arten ergeben, so stellt der naturbelassene Bestand an Bäumen und Sträuchern einen ökologisch deutlich wertvolleren Lebensraum dar, als eine pflegeleichte Neubepflanzung mit Bäumen mit einem Stammumfang von 10-12cm (entsprechend einem Alter von ca. 8-10 Jahren) wie im Planungsentwurf vorgesehen.

Ggf. ist deshalb ein angemessener Umfang und ein angemessener ökologischer Wert der Neubepflanzung vorzusehen.





Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Stadt Ulm
SUB
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt,
Baurecht
Münchner Straße 2
89070 Ulm

Über email

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/019-2021#069

Bearbeitung: Petra Eisele

Telefon: +49 (721) 1809-141

Telefax: +49 (721) 1809-9699

E-Mail: EiseleP@eba.bund.de

sb1-kar-stg@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 08.04.2021

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Ulm, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck"

Bezug: Ihr Schreiben vom 31.03.2021, Az. SUB I - Li - 144-26

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 08.04.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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

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

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

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

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

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

Ich gehe davon aus, dass alle überplanten Flächen, die von der DB AG erworben wurden freigestellt sind.

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

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

Wegen der resultierenden Beschränkungen vom Projekt S 21 wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts.

Die Anschrift lautet:

Großprojekt Stuttgart Ulm GmbH

Räpplestr.17

70191 Stuttgart

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Eisele



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/RME

Durchwahl
39 92 – 1 37

Datum
14.04.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Sehr geehrte Frau Ergün,

im Grundsatz bestehen gegen den Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“ 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 M 1 : 500 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH
i. V. i. A.

R. Schöller

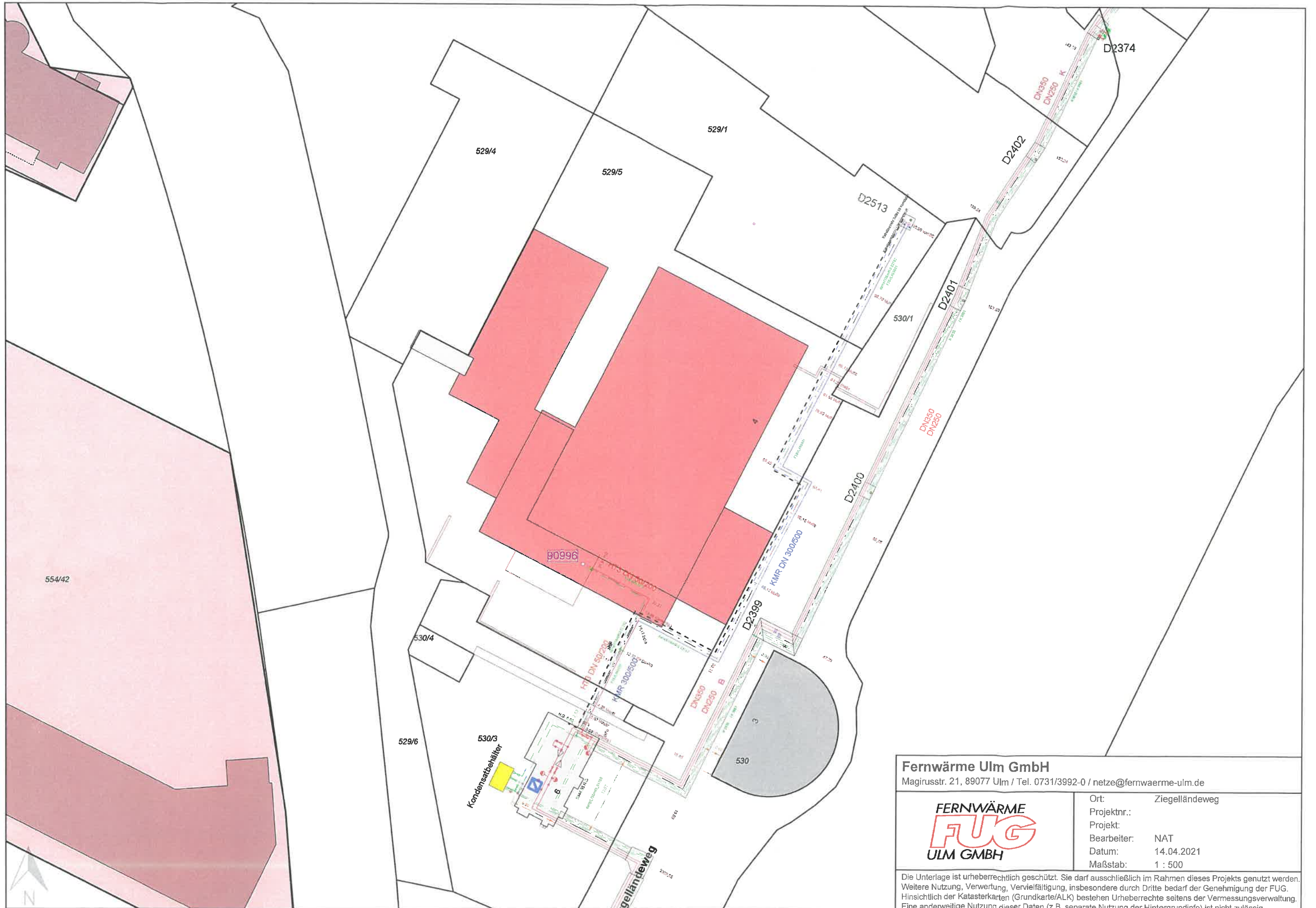
T. Nagel


Anlage

i.V.R. Schöller

i. A. T. Nagel

Vorsitzender des Aufsichtsrates / Oberbürgermeister Gunter Czisch, Ulm und Dr. Georgios Stamatelopoulos, Stuttgart
Geschäftsführer / Klaus Eder, Ulm und Michael Berger, Ulm
Sitz der Gesellschaft / Ulm, Amtsgericht Ulm / HRB 463 / USt-IdNr. DE 811717244 / St.-Nr. 88002/16900 / Zoll-Nr. 5068975
Bankverbindung / Sparkasse Ulm / IBAN DE21 6305 0000 0000 0187 00 / BIC SOLADES1ULM



| | |
|--|---------------------|
| Fernwärme Ulm GmbH Magirusstr. 21, 89077 Ulm / Tel. 0731/3992-0 / netze@fernwaerme-ulm.de | |
|  | Ort: Ziegelländeweg |
| | Projektnr.: |
| | Projekt: |
| | Bearbeiter: NAT |
| | Datum: 14.04.2021 |
| 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. | |



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
 STEUERUNG, VERWALTUNG UND BEVÖLKERUNGSSCHUTZ

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stadt Ulm
 SUB

89070 Ulm

z.Hd. Frau Liebhardt

| |
|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht Bürgerservice Bauen Eing.: 26. April 2021 Az. _____ |
|---|

Stuttgart 23.04.2021

Name Vivian Fietz

Durchwahl 011 904-40280

Aktenzeichen 16

(Bitte bei Antwort angeben)

 **Stadt Ulm**
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

Ihr Schreiben 31.3.21
 Ihr Zeichen SUB I – Li – 144-26

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 unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang.

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

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen
 gez.
 Frau Vivian Fietz

Regierungspräsidium Stuttgart
 Referat 16.3 - Kampfmittelbeseitigungsdienst BW
 Pfaffenwaldring 1 – 70569 Stuttgart
 Telefon: 0711/ 904 40-280
 Telefax: 0711/ 904 40-029
 E-Mail: vivian.fietz@rps.bwl.de



Liebhardt, Caroline (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner <Reiner.Durst@polizei.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 28. April 2021 10:47
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck Ulm
Anlagen: 210427 Kriminalprävention Stellungnahme Ziegelländeweg Im Gleisdreieck Ulm.pdf

Kategorien: in Bearbeitung Liebhardt

Sehr geehrte Frau Liebhardt,

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

Aus verkehrlicher Sicht:

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

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

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

Aus kriminalpräventiver Sicht:

Siehe beigefügtes Dokument der Polizeilichen Prävention.

Freundliche Grüße

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

Tel. 0731 188 2134



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

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

Stadt Ulm Stadtteil Westen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Stellungnahme der städtebaulichen Kriminalprävention

...

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.

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung eines Gewerbestandortes in diesem Plangebiet gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.

Pkw-Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Großräumige Sammelparkplätze sollten aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit vermieden werden.

Durch eine durchgehende Beleuchtung sollten Schattenplätze (Versteckmöglichkeiten) verhindert und dadurch Angsträume vermieden werden.

Tiefgarage

Die Tiefgarage sollte ebenfalls ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.

Zugangsbedingungen

Die Tiefgarage dient im Brandfall auch als Fluchraum, weshalb diese von beiden Richtungen schlüssellos betreten werden kann.

Dieser Umstand schafft die Möglichkeit, dass von dort aus über die Treppenhäuser das Gebäude auch von Unberechtigten betreten werden kann.

Aufgrund dessen wäre zu prüfen, ob hier eine Video Überwachung datenschutzrechtlich umgesetzt werden könnte.

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.

Dienstbetriebswohnung

Ein reines Gewerbegebiet ist in der Regel nur zu den Geschäftszeiten tagsüber und unter der Woche belebt und frequentiert. Außerhalb dieser Zeiten besteht daher keine soziale Kontrolle. Diese spielt aber im Bereich der Sicherheit eine sehr große Rolle. Dadurch können potenzielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß erscheint.

In der Regel wird in der Zeit von 18:00 – 07:00 Uhr und an Wochenenden in Gewerbegebieten eingebrochen. Durch das Zulassen von Wohnungen (nicht nur ausnahmsweise wie in Ziffer 6.1 des Vorentwurfs beschrieben) kann dem gezielt entgegengewirkt werden.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude.

Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

Die Vielzahl an technischen Möglichkeiten (bspw. Automatikschlösser mit Panikfunktion, elektronische Schließzylinder mit Berechtigungsbeschränkung, etc) könnte durch eine bedarfsgerechte Sicherheitsanalyse im Realisierungsprozess passgenau umgesetzt werden.

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

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

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

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

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

Freiburg i. Br., 04.05.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-03871

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck", Stadt Ulm,
Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest, 7526 Ulm-Nordost)**

**Unterrichtung und Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange zur Äußerung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Li - 144-26 vom 31.03.2021

Anhörungsfrist 10.05.2021

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die im Regelfall nicht überwunden werden können**

Keine

**2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,
die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

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

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

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen 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




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
SUB
Frau Liebhardt

Tübingen 05.05.2021
Name Sandra Kreußler
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2511.2-2101.1/144-26
(Bitte bei Antwort angeben)

Per E-Mail:
buergerservice-bauen@ulm.de

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Schreiben/E-Mail vom 31.03.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“**
- 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 „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“. Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können im Plangebiet jedoch nicht zugelassen werden. Zudem soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan die Planung der Umnutzung der Hochschule für Kommunikation und Gestaltung zu Büronutzung sowie einer Neubebauung dienen, die überwiegend ebenfalls für Büronutzung vorgesehen ist. Im Erdgeschossbereich ist ein (Mitarbeiter-) Restaurant geplant.

Aus Sicht des Einzelhandels bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

2. Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck" in Ulm bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) angrenzt.

Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/g/6irK-GeSO9TpAQE9GFnZWew>

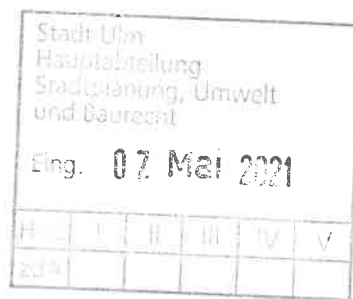
Den Plänen ist nicht zu entnehmen, ob das Bauvorhaben in den Bereich des HQextrem eingreift, wir bitten daher um Einzeichnung der Anschlaglinie des HQextrem in den eingereichten Plänen.

Bei Betroffenheit HQextrem sind 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. zu veranlassen. 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.

gez.
Kreuzer



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm
SUB
89070 UlmDigitalisierung
Umwelt
Gestaltung**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“**

6. Mai 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen: SUB I-Li-144-26

Unser Zeichen:

BB21br1601.docx mae/pat

das Ende der 2000er Jahre bebaute Gelände am Ziegelländeweg und im Gleisdreieck durch die Hochschule für Kommunikation soll nun baulich deutlich erweitert werden. Aus unserer Sicht spricht grundsätzlich nichts gegen eine weitere Bebauung an diesem Standort.

Ansprechpartner:
Elisabeth Maeser
Telefon: 0731 1425-6370
Telefax: 0731 1425-9370
e.maeser@hwk-ulm.de

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass seinerseits bei der Erstbebauung an diesem Standort eine doch längere öffentliche Diskussion darüber geführt wurde, welche Nutzungen überhaupt an dieser exponierten Lage an der Donau und in unmittelbarer Nähe von Teilen der historischen Bundesfestung möglich sein sollen. Im Jahr 2008 gab es deshalb bei der Erstbebauung die Vorgabe, dass das Gebäude den Gemeinbedarf bedienen muss. Nur deshalb konnte damals die Hochschule für Kommunikation das markante Gebäude errichten, das sich auch sehr gut an das Ufer einfügt.

Handwerkskammer Ulm
Olgastraße 72
89073 Ulminfo@hwk-ulm.de
www.hwk-ulm.de

Nach einigen Widrigkeiten bei der Nutzung des Hochschulneubaus soll das Grundstück/Gelände nun einer privaten Nutzung zugeführt werden. Es wird mit weiteren baulichen Anlagen ergänzt, wobei auch ein sehr hoher Büroturm errichtet werden soll. Der Gemeinbedarf des Geländes ist nicht mehr gegeben und die erhöhte Lage des Ensembles über dem öffentlichen Raum entlang der Donau wird eine neue Perspektive schaffen. Es stellt sich die Frage, ob dieses neue Konzept mit den einstigen Vorstellungen und Beschlüssen noch vereinbar ist.

Präsident:
Joachim KrimmerHauptgeschäftsführer:
Dr. Tobias MehlichSparkasse Ulm
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULMVolksbank Ulm-Biberach eG
IBAN DE35 6309 0100 0001 7570 08
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser
Dipl. Ing. (FH)
Umwelt- und Infrastrukturberatung



| | | | | | |
|---|---|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | |
| Eing. 11. Mai 2021 | | | | | |
| HAL | I | II | III | IV | V |
| ada | | | | | |

Anlage 6.14 zu GD 368/21

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

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

Stadt Ulm
SUB
89070 Ulm

Barbara Schreiber
Telefon 0721 938-3675
Telefax 069 26091 3386
barbara.ba.schreiber@
deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-SW(E) Sr
AZ: TÖB -KAR-20-101619

06.05.21

Ihre Zeichen: SUB I - Li - 144-26

Ihr Schreiben vom: 31.03.21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB Netz AG Bedenken, da die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebs gefährdet ist. Im Geltungsbereich der vorgelegten Planung befindet sich ein Teil der betriebsnotwendigen Oberleitung (OL) für die benachbarte Bahnlinie. Dazu gibt es bereits Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche, der Stadt Ulm. Erst nach einer vertraglichen Regelung für die Oberleitung kann die DB Netz AG dem Bebauungsplan zustimmen.

Folgende Bedingungen/Auflagen und Hinweise sind aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

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

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf

...

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Dr. Sigrig Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen

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

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

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

E-Mail: zrwd@deutschebahn.com

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

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahn Nähe von vornherein auszuschließen.“

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

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

Alle weiteren Planungen müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Ansprechpartner: DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Heller, Tel: 0731 102 1237, E-Mail: Marcel.Heller@deutschebahn.com

Außerdem ist der Baubetriebskoordinator der DB Netz AG, PD Ulm, Karlstraße 31 - 33, 89073 Ulm, ebenfalls rechtzeitig zu beteiligen. Ansprechpartner: Herr Nottensteiner, Tel: 0160 9743 1347, E-Mail: Juergen.Nottensteiner@deutschebahn.com

Dabei müssen aktuelle Pläne/Schnitte vorgelegt werden. Darin soll die Baugrube; Bahngrenze; Bahngleis mit Anlagen ggf. OL Masten (Elektr. Projekt); Abstände zur Bahngrenze Bahngleis dargestellt sein. Ansprechpartner wie Bauherr, Bauleiter, Bauüberwacher Bahn etc. sollten ebenfalls schon mitbenannt werden.

Für alle Baumaßnahmen auf dem Bahngelände und für die Baumaßnahmen außerhalb des Bahngeländes, die Einflüsse auf Bahngelände bzw. Bahnanlagen haben können, ist rechtzeitig bis 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten eine Baudurchführungsvereinbarung (BDV) mit der DB



Netz AG abzuschließen: Ansprechpartner: DB Netz AG, Immobilienmanagement, Schwarzwaldstr. 86, 76137 Karlsruhe, Herr Winter, Tel.: 0721 / 938 - 7014, E-Mail: Alfred.Winter@deutschebahn.com. Die BDV regelt die technischen Rahmenbedingungen und die Sicherheitsmaßnahmen, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Die bestehende Lärmschutzwand muss jederzeit auch während der Bauarbeiten auf beiden Seiten für Inspektionen zugänglich sein.

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

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist im Mindestabstand von 3,00 m zur Gleisachse, als Brettergang zum Gleisbereich, ein Flatterband (rot/weiß) oder eine feste Absperrung anzubringen.

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

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

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

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101



Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

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

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrichtung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der

DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Krock, Mobil: 0160 9744 6764 Fax 0731 / 102 - 2620, E-Mail: Mathias.Krock@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Bahn-Oberleitung (15 000 Volt) arbeiten, sind bahnzuerden. Davon betroffen sind auch Baumaschinen, die sich zwar außerhalb des Gefahrenbereichs befinden, deren Ausleger bzw. Anhängelast sich aber in den Gefahrenbereich der Ober- und Speiseleitung bewegen können.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngebäude oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.



Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG, Netze Ulm vorzunehmen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

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

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

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig ca. 6 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Anfrage an uns zu richten.

Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel/ Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

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

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.



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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

X Dennis Trobisch

X Barbara Schreiber

i.V.

Signiert von: DennisTrobisch

i.A.

Signiert von: BarbaraBaSchreiber

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, Email-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/Kn

Ulm, 10.05.2021
Nst.: 166-3512

SUB I – Frau Liebhardt

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Ziegelländeweg – Im Gleisdreieck“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

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

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

Im westlichen Bereich des Baugrundstückes verläuft von Süd nach Nord ein bestehender Schmutzwasser-Hauptsammler DN 1600 der nicht beschädigt werden darf. Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm Kanalbestandspläne einzuholen.

Für den bestehenden Schmutzwasser-Hauptsammler muss im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten EBU eingetragen werden. Im beigefügten Lageplan wurde von uns das erforderliche Leitungsrecht eingezeichnet. Die Kanaltrasse (Leitungsrecht) darf nicht überbaut werden.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

keine Einwände

Kaufmännische Dienste (Abt III):

keine Einwände

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Einwände

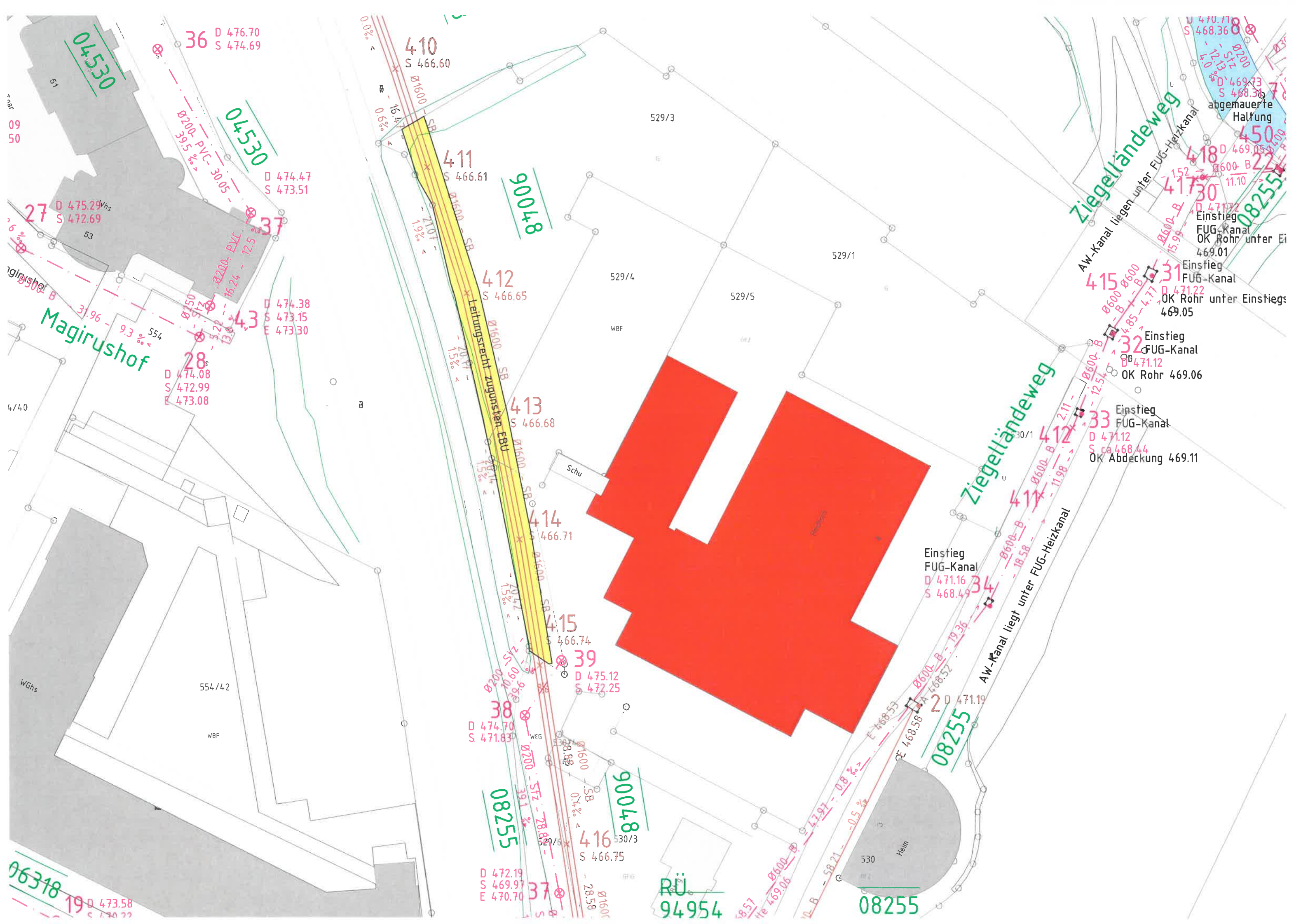
i.A.



Mammel

Anlage

- Lageplan öffentl. Kanal Bestand – Ziegländeweg – Leitungsrecht zugunsten EBU, M.
1: 500



04530
09 50
36 D 476.70
S 474.69
Ø200 PVC-30.05
39.5 %
04530
D 474.47
S 473.51

410 S 466.60
Ø1600 SB
19.71 %
0.9 %
411 S 466.61
Ø1600 SB
1.91 %
412 S 466.65
Ø1600 SB
1.5 %
Leitungsrecht zugunsten EBU

413 S 466.68
Ø1600 SB
1.5 %
414 S 466.71
Ø1600 SB
1.5 %
415 S 466.74
Ø1600 SB
1.5 %
39 D 475.12
S 472.25
38 D 474.70
S 471.83
Ø200 STZ-28.8
39.1 %
08255
Ø1600 SB
0.7 %
416 S 466.75
Ø1600 SB
28.58 %
37 S
Ø1600 SB
28.58 %

08255
D 470.71
S 468.36
Ø200
abgemauerte Halftung
450
418 D 469.05
S 468.36
Ø600 B
11.10
417 S 471.92
Ø600 B
15.99 %
Einstieg FUG-Kanal
OK Rohr unter Ei
469.01
415 Ø600 B
4.85 %
4.71 %
31 D 471.22
Ø600 B
Einstieg FUG-Kanal
OK Rohr unter Einstiegs
469.05
32 D 471.12
Ø600 B
Einstieg FUG-Kanal
OK Rohr 469.06
33 D 471.12
S ca 468.44
OK Abdeckung 469.11

Einstieg FUG-Kanal
D 471.16
S 468.49
Ø600 B
18.58 %
34 D 471.19
S ca 468.57
Ø600 B
19.36 %
Aw-Kanal liegt unter FUG-Heizkanal

Rü
94954

08255

06318
19 D 473.58
S 470.72

Ergün, Ümmü (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) <Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de>
Gesendet: Montag, 10. Mai 2021 11:36
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Ulm, BPL (VEP) Ziegelländeweg- Im Gleisdreieck, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
 Sehr geehrte Frau Ergün,

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

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der „Oberen Donaubastion“ der Bundesfestung Ulm (Werk I, Schillerstraße 1) sowie unmittelbar neben dem Obere Donauturm (Ziegelländeweg 3). Beide Objekte sind Teil der Sachgesamtheit Bundesfestung Ulm, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 DSchG.

Der geplante Neubau im nördlichen Bereich des Plangebietes soll aus einem L-förmigen Baukörper mit einem liegenden und einem stehenden Teil bestehen. Der stehende Teil wird dabei mit insgesamt 7 Geschossen und einer relative Höhe von 30 Metern einen turmartigen Charakter aufweisen. Damit steht dieser stehende Gebäudeteil in Konkurrenz zum historischen Oberen Donauturm. Beim Oberen Donauturm handelt es sich jedoch um einen - wie für bastionäre Festwerke typisch - sehr niedrigen Turm, der somit auch keine städtebauliche Dominanz entfaltet. Zudem ist der Obere Donauturm bereits jetzt in ein modern bebauten Umfeld eingebettet und ist heute vor allem als solitärer Rest der Festungsanlage wahrnehmbar.

Insgesamt betrachtet kann man den geplanten Neubau zwar als Beeinträchtigung sehen, jedoch ist die Erheblichkeit nicht gegeben. Es werden daher hin Hinblick auf diese Planung keine mehr als nur unerhebliche Bedenken vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich partiell im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene österreichische Vorwerke der Bastionärbefestigung“ (Prüffall, Listennr. 246). Im Bereich eines Waffenplatzes der Bastionärbefestigung zwischen Oberer Donau-bastion und Glöcklerbastion wurde 1797 ein unregelmäßiger, spitzwinklig zulaufender Ravelin errichtet, an dessen Flanken bis 1800 weitere Werke entstanden. Die Bauten waren bis 1800 zumindest größtenteils fertiggestellt und wurden nach der Übergabe der Festung an die Franzosen geschleift. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG „Werk XXVII: Obere Stadtkehle der Bundesfestung Ulm“ (Listennr, 195) sowie an das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §28 DSchG „Oberer Donauturm, zweigeschossiger Halbrundturm mit anschließenden Mauern“ (Listennr. 196) der Bundesfestung an.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind grundsätzlich Bodenerkundungen zur neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Ulm, sowie Funde zur örtlichen Sachkultur vorhanden, bzw. zu erwarten, für die eine angemessene Berücksichtigung vorzusehen ist. Bei Bodeneingriffen, insbesondere durch die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage, ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz eingereicht werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

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

Alexanderstraße 48
72072 Tübingen

Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

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

SUB V-

11.05.2021
Nst. 6045

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelländeweg - Im Gleisdreieck“

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Bitte Punkt 3.5 Bodenschutz wie folgend abfassen:

Bodenschutz

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß § 202 BauGB, § 12 BBodSchV, Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV, § 2 LBodSchAG, DIN 19731, DIN 19639, 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. Eine möglichst hochwertige Weiterverwertung des Bodens ist anzustreben.

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.

Im Plangebiet ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Altstandort AS Ziegelländeweg 4, Schreinerei, Ulm (Flächen-Nr. 00938-000) mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei Aushubarbeiten muss ggf. mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden."

Naturschutz

Artenschutz

Auf dem Gelände, auf dem der Neubau errichtet werden soll, befindet sich derzeit ein Biotop, das als CEF-Maßnahme für den damaligen Bau der Hochschule für Kommunikation als Lebensraum für Zauneidechsen angelegt wurde. Es ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen, sofern vor Ort vorhanden, den gesamten Grünbereich östlich des bestehenden Gebäudes nutzen. Auch wenn nicht der gesamte Bereich bebaut werden soll, wird der Lebensraum durch die Höhe der neuen Gebäude beschattet und dadurch für Eidechsen nicht mehr nutzbar.

Vor Beginn jeglicher Abriss- oder Baumaßnahmen sowie Baufeldfreimachungen, Rodungen etc. ist eine Kartierung durchzuführen, um festzustellen, ob im betroffenen Bereich aktuell Vorkommen von Eidechsen anzutreffen sind. Falls Zauneidechsen kartiert werden, ist ein Ersatz für die bestehende CEF-Maßnahme zu schaffen bevor ein Eingriff erfolgt. Da sich gezeigt hat, dass in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wäre in diesem Fall eine Umsiedlung in ein neues Habitat erforderlich. Dafür wäre eine Ausnahmegenehmigung beim Regierungspräsidium Tübingen einzuholen.

Falls nur Mauereidechsen auf der Fläche nachgewiesen werden, sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich um keine autochthone Art in der Gegend handelt. In diesem Fall ist lediglich

durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass das Tötungsverbot nicht verletzt wird durch Vergrämen oder Abfangen der Tiere und Verbringen in geeignete, angrenzende Flächen. Grundsätzlich ist während der gesamten Bauzeit ein Reptilienschutzzaun zwischen der Baustelle und möglichen Eidechsenhabitaten zu erreichen und zu unterhalten, um ein Einwandern von Tieren in die Baustelle zu verhindern. Für die Instandhaltung des Reptilienzauns und um vor Abriss von Gebäuden und Rodungen auf Artenschutz zu prüfen ist eine ökologische Baubegleitung zu bestellen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zudem ist die ökologische Baubegleitung erforderlich, um evtl. weitere artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld zu identifizieren, Lösungswege zu suchen und deren Umsetzung fachlich zu begleiten.

Hinweis

Wir empfehlen das Anbringen von Nisthilfen und Quartieren für gebäudebewohnende Arten und möchten dabei auf das Förderprogramm der Stadt Ulm verweisen, das solche Vorhaben bezuschusst. Weitere Informationen und Antragsformulare sind zu finden unter <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt> Gerade bei einem Neubau können Nisthilfen und Quartiere ganz unauffällig in die Fassade integriert werden. Die untere Naturschutzbehörde berät gerne über passende Nisthilfen und geeignete Stellen für das Anbringen.

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

Folgende Merkblätter sind der Baugenehmigung beizufügen:

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

I. A.

Bührle

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: Harlacher
Versand durch: Müller

am: 11.05.2021
am: 11.05.2021