



Anlage 7.1 – 7.9 zu GD 298/22

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neues Medienhaus Olgastraße 121"

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zusätzlich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, gab es eine digitale Öffentlichkeitsbeteiligung. In der Zeit vom 18.02.2022 bis zum 02.03.2022 konnte sich die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan informieren und Stellungnahmen abgeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Äußerungen von Bürgern und Bürgerinnen vorgebracht.

Stellungnahme der Öffentlichkeit:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Einwendung 1 Schreiben aus der Online-Beteiligung vom 21.02.2022 (Anlage 7.1) Die Carl-Ebner-Straße ist in ihrer jetzigen Ausführung eine enge Straße, Autos kommen nicht aneinander vorbei. Können Sie mir bitte sagen, wie viele Mitarbeiter in dem Gebäude diese Straße benutzen müssen. Wie wollen Sie verhindern, dass zur Stoßzeit die Straße von Autofahrern blockiert wird die zur Arbeit wollen? Dazu müssten Sie eigentlich die Parkplätze entfernen.</p> <p>2. So wie ich die Beschreibung verstanden habe, ist das Gebäude 20 - 24m hoch. Das scheint mir sehr schludrig zu sein. Welche Vorschriften/Vorgaben oder Empfehlungen gibt es, die</p>	<p>Die Erschließung des Grundstückes für PKW erfolgt ausschließlich über die Carl-Ebner-Straße. Die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage können über die Zufahrtsrampe an der westlichen Gebäudeseite erreicht werden. Der Querschnitt der Fahrbahn weist eine Breite von 6,0 m auf, so dass zwei Fahrzeuge aneinander vorbeikommen. Auch zukünftig ist diese Straßenbreite gegeben. Aktuell wird z.T. auf der Fahrbahn geparkt. Falls erforderlich können zu einem späteren Zeitpunkt verkehrsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden, so dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrs kommt. Aufgrund der untergeordneten Rolle der Carl-Ebner-Straße kommen übergreifende Maßnahmen, wie z.B. eine Einbahnregelung nicht in Frage.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen sind in der Landesbauordnung geregelt. Durch diese Abstandsflächenregelung wird mit Blick auf die jeweilige Nutzungs- und Bautypologie eines</p>

<p>den Abstand zweier Gebäude insbesondere zu einem Wohngebäude regeln. Wie ist das in diesem Fall eingehalten? Warum ist das akzeptabel?</p> <p>3. Eine Möglichkeit wäre es, den Nordteil niedriger als den Südteil des Gebäudes zu machen. Das würde wohl auch die klotzige Gestalt des Gebäudes auflockern und gibt mehr Licht für das Wohngebäude</p>	<p>Quartiers sichergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Im Verfahren wurden auch die für das vorliegende Vorhaben geforderten Abstandsflächen geprüft. Zu den angrenzenden Wohnbebauungen können die Abstandsflächen eingehalten werden.</p> <p>Da das Gebäude einen größeren Maßstab aufspannt als die angrenzende Wohnbebauung, wurde bei der Planung darauf geachtet, dass insbesondere eine ausreichende Belichtung der nördlichen Nachbarbebauung berücksichtigt wird. Dementsprechend ist das oberste Geschoss von der Außenkante zurückversetzt, was einen besseren Lichteinfallswinkel ermöglicht.</p>
<p>Einwendung 2 Schreiben aus der Online-Beteiligung vom 01.03.2022 (Anlage 7.2) Die Unterlagen und ergänzenden Informationen sind gut aufbereitet. Dafür zunächst einen Dank an die Verantwortlichen. Das Konzept ist grundsätzlich überzeugend und trägt zur Verbesserung der Bebauung in diesem Bereich der Olgastraße bei. Gerne möchte ich auf drei Dinge hinweisen, die in den Unterlagen aus meiner Sicht nicht ausreichend thematisiert sind:</p> <p>1. Aufgrund der über 20m hohen Bebauung auf beiden Straßenseiten entsteht ein enger Straßenbereich, der zur Verstärkung des Verkehrslärms beiträgt. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt und verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduktion diskutiert?</p> <p>2. Durch die enge Bebauung (ohne Bepflanzung) ist von einer Erhöhung der Feinstaubbelastung auszugehen. Auch wenn dies gegenüber der momentanen Situation keine Verschlechterung darstellt, wäre eine Berücksichti-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung mit Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen erstellt. Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung der Olgastraße sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich und werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch das Gebäude kann es zu Reflexionen der Schallemissionen kommen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden hohen Vorbelastung können die minimalen Auswirkungen außer Acht gelassen werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine kriegsbedingte Baulücke. Es ist in jedem Fall das städtebauliche Ziel, eine Bebauung in einem der Umgebung angemessenen Maßstab umzusetzen. Maßnahmen zur Schallreduktion in der gesamten Olgastraße können z.B. durch die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes untersucht werden.</p> <p>Es würde ein einzelnes Bauvorhaben überfrachten, eine gesamtstädtische Problemstellung, wie die der Feinstaubbelastung, zu lösen. Entsprechend dem Luftreinhalteplan der Stadt Ulm wurden bereits an erforderlicher Stelle Maß-</p>

<p>gung sinnvoll. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?</p> <p>3. Was tatsächlich unterrepräsentiert scheint, ist ein zeitgemäß nachhaltiges Konzept für einen modernen Bau (aus diesem Jahrhundert). Gibt es ein Konzept zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser? Warum wird die Dachfläche als begrüntes Flachdach ausgeführt (was ökologisch keinen großen Mehrwert bietet), anstatt eine Nutzung mit Photokollektoren bzw. Photovoltaik vorzusehen? Wurde die Möglichkeit der Installation von Photovoltaik in den Außenwänden evaluiert? Ist der Bereich des Atriums dahingehend konzeptioniert, dass einfallendes Licht zur Energieeinsparung beitragen kann?</p>	<p>nahmen zur Senkung der Belastung durch Luftschadstoffe aufgestellt und umgesetzt.</p> <p>Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und verschiedene Möglichkeiten für ein nachhaltiges Gesamtkonzept untersucht. Die Gestaltung der Dachlandschaft beinhaltet nun ein umfangreiches Konzept mit intensiver sowie extensiver Dachbegrünung zur Schaffung von Retentionsraum sowie die Installation von Photovoltaikanlagen in unterschiedlichen Ausführungen. Neben aufgeständerten PV-Kollektoren im zentralen Dachbereich werden zusätzlich auf den Einhausungen der erforderlichen Lüftungsanlagen PV-Kollektoren angebracht. Die Photovoltaikanlagen sind in das Energiekonzept des Gebäudes integriert und dienen als Pufferspeicher.</p>
---	--

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2021 beteiligt:

- Deutsche Telekom
- EnBW Biberach (Planung)
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeipräsidium Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 21 Raumordnung (inkl. Ref. 22, 25, 56)
- Regierungspräsidium Stuttgart- Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
- Regierungspräsidium Tübingen- Abt.4 - Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 47.2 - Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller
- SWU Ulm/Neu Ulm GmbH
- Fernwärme Ulm
- ZW Wasserversorgung Ulmer Alb
- SUB IV Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht
- Vodafone (Ehem. Unitymedia KabelBW)
- EBU - Entsorgungsbetriebe Ulm
- FW - Feuerwehr Ulm

Keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen zur Planung wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Deutsche Telekom
- EnBW Biberach (Planung) mit Schreiben vom 22.11.2021
- Terranets bw (GVS)
- Handwerkskammer Ulm mit Schreiben vom 21.12.2021
- Industrie und Handelskammer Ulm mit Schreiben vom 08.12.2021

- Nachbarschaftsverband Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst B-W
- Regierungspräsidium Tübingen- Abt.4 - Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen- Referat 47.2 - Dienstsitz Ehingen (Straßenbau)
- Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 08.12.2021
- Fernwärme Ulm mit Schreiben vom 25.11.2021
- ZW Wasserversorgung Ulmer Alb
- Vodafone (Ehem. Unitymedia KabelBW)
- FW - Feuerwehr Ulm

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Bebauungsplanverfahren wurden von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Polizeipräsidium Ulm mit Schreiben vom 03.12.2021 (Anlage 7.3) <i>Aus verkehrlicher Sicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen. • Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen. • Um unberechtigtes und behinderndes Parken vor Ein-/Ausfahrten möglichst zu verhindern, sollten diese und die davor liegende Verkehrsflächen (z.B. durch dynamisch abgesenkte Bordsteine) so gestaltet werden, dass sie das Erkennen der Tiefgaragenausfahrten erleichtern. Dies ist auch für die spätere Überwachung wichtig. <p><i>Aus kriminalpräventiver Sicht:</i> 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</p>	<p>Die Hinweise zur Freihaltung der Sichtbeziehung bei der Tiefgaragenzufahrt, zur Zufahrt in die Tiefgarage sowie zum Parken vor Ein- und Ausfahrten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange bei der weiteren Planung wird die Stellungnahme an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Eine Regelung der Verkehrsführung im öffentlichen Verkehrsraum ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich. Planänderungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus kriminalpräventiver Sicht keine Probleme bezüglich der Planung des Gebäudes gesehen werden. Die Empfehlungen zur Gebäudesicherheit und zur technischen Sicherung des Gebäudes werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>hoher Stellenwert zu.“ (Herbert Schubert, „Sicherheit durch Stadtgestaltung“, 2005)</p> <p>Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudes gesehen.</p> <p>Es wird gebeten, nachfolgende Punkte bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p>Gebäudesicherheit</p> <p>Durch die vermehrten Angriffe auf Medienschaffenden, auch im internationalen Kontext, wäre zu prüfen, inwieweit ein erhöhtes Gefährdungspotential für das neue Pressegebäude vorliegt.</p> <p>Unabhängig davon wird empfohlen, die Zufahrt zu den Parkdecks mit einer Zugangskontrolle zu versehen. Ergänzend hierzu wird empfohlen, eine Videoüberwachung der Parkdecks im datenschutzrechtlichen Rahmen zu prüfen.</p> <p>Die großflächigen Fensterflächen im Erdgeschoss sollten mit einem erhöhten Schutz gegen Vandalismus/Einbruchschutz abgesichert werden.</p> <p>Aufgrund des ungehinderten Zugangs von den Parkdecks/Treppenhäuser zu den einzelnen Etagen ist ein erhöhter Einbruchschutz an den Zugangstüren der einzelnen Etagen zu empfehlen.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Haupteingang (Olgastraße) ggf. durch eine Polleranlage erschwert werden könnte.</p> <p>Hierzu wird auf die Broschüre „Schutz vor Überfahrtaten“, unter dem Link www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf hingewiesen.</p> <p>Eine gute Ausleuchtung der Zugänge zum Medienhaus ist ratsam, auch um die Angst vor</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen. Generell sollten Angsträume vermieden werden.</p> <p>Technische Sicherung Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes. Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl insgesamt beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Einbruchgeschehen entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.</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>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u> mit Schreiben vom 07.12.2021 (Anlage 7.4) <i>Geotechnik:</i> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Im tieferen Untergrund stehen 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 kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu</p>	<p>Zur Beurteilung des Baugrunds innerhalb des Plangebietes liegt ein Baugrundgutachten vor. Hinweise zu Bodenschutz und Geotechnik sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Änderung am vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich daraus keine.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflä-chenwässer geplant bzw. wasserwirtschaft-lich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologi-schen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehm-erfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungsein-richtungen auf ausreichenden Abstand zu Fun-damenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bo-denkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkars-tungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehm-erfüllten Spalten) werden objektbe-zogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnis-se können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adres-se http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)</u> mit Schreiben vom 14.12.2021_(Anlage 7.5) <u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> keine Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genom-men.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Listennr. 273). Den Bastionen, die aus Ziegelmauern mit Erdhinter-schüttungen bestanden, vorgelagert war ein durch die Blau mit Wasser gefüllter Graben, der durch eine Backstein-Kontermauer begrenzt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb der abgegangene Steigbastion, „Mitteleck“ (Bereich Keplerstraße, Olgastraße, Carl-Ebner-Straße, westlicher Olgaplatz, Heimstraße). Die Bastion wurde auch „Immenstand“ genannt. Der holländische Ingenieur Johann van Valckenburgh hat die Bastion in der Zeit um 1620 errichtet. Bei der Entfestigung Ulms im Jahr 1801/02 ist die Anlage eingeebnet worden.</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung bauliche Überreste der Bastion in Form von Kasematten oder der Befestigungsmauer 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.</p> <p>Es wird um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen und um entsprechende Ergänzung der Begründung unter 6.17. gebeten.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevan-</p>	<p>Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zur Berücksichtigung der Anforderungen der Denkmalpflege wird folgendermaßen ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Listennr. 273). Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Im Vorfeld der Erschließung sind archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen und mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen zur Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmalen sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.“ <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>ten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir in jedem Fall Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf und ob Teilbereiche der Befestigungsmauer noch im Plangebiet liegen, die ggf. zu erhalten sind. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-</p>	

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>schutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.</p>	
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 Raumordnung</u> mit Schreiben vom 13.12.2021 (Anlage 7.6)</p> <p>Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neues Medienhaus Olgastraße 121“.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein Kerngebiet ausgewiesen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird jedoch ausgeschlossen.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Es wird jedoch noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Soweit ersichtlich, findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes keine städtebauliche Begründung für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Jedenfalls lassen sich Ziffer 6.1 der Begründung keine entsprechenden Ausführungen entnehmen. Da jedoch in den Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig zulässig sind, gründet der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf der Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Es wird um eine Ergänzung der Begründung gebeten, aus der sich die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergeben.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich gemäß des Kommunalen Märktekonzeptes der Stadt Ulm (GD 152/13, Stand 26.03.2013) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente und Nahversorgung. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist demnach für andere Bereiche innerhalb des Stadtgebietes festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Durch den zulässigen Nutzungskatalog des vorliegenden Bauungsplanes wird der Gebietscharakter des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO weiterhin sichergestellt. Die Begründung wird um die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergänzt.</p> <p>Der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergibt sich zudem aus einer bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit, die die Nutzung des Grundstücks zu anderen Zwecken als zur Erstellung und den Betrieb eines Verlags- und Verwaltungsgebäudes untersagt.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm (EBU) mit Schreiben vom 22.12.2021 (Anlage 7.7)</u> <i>Abwasser und Gewässer (Abt I):</i> Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Olgastraße und Neithardtstraße beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{drmax} = 84 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_s. Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorgane sind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen.</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 Abwassersatzung der Stadt Ulm zu beachten. Danach sind u.a. Hausanschlussleitungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal in der Straße als private Leitungen zu planen, bauen und unterhalten.</p> <p>Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.</p> <p><i>Abfall und Stadtreinigung (Abt II):</i></p> <p>1. Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe 1.1 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden - anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wie-</p>	<p>Die Ausführungen der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Olgastraße und Neithardtstraße beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{drmax} = 84 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_s. - Entsprechende Rückhalteräume (z.B. Becken, Stauraumkanäle, etc.) und Drosselorganesind auf dem privaten Grundstück vorzuhalten. Für die Bemessung der Regenrückhaltung sind die Regenspenden gem. KOSTRA-DWD 2010R zu verwenden. Die Bemessung muss nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ mit einer Überschreitungshäufigkeit von $n = 0,2 \text{ 1/a}$ erfolgen. - Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50' m darf nur in Ausnahmefällen nach Freigabe durch die EBU erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.“ <p>Die Hinweise zur Abwassersatzung der Stadt Ulm und zum Baugenehmigungsverfahren werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen der Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>derverwendet werden. Ein Abwägungsausfall durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG, bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub. Verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.</p> <p>Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden. • Insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle ,sind vorrangig RC-Baustoffe einzusetzen. <p>Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC—Baustoffe zu nennen.</p> <p>1.2 Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind Bau- und Abbruchabfälle (alle gem. AW 17. ausgenommen Boden 17 05), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausgesetzt, nach Stoffströmen getrennt zu sammeln und befördern, sowie vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.</p> <p>Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³,die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.</p> <p>2. Müllbehälter 2.1 Bemessung Behälter</p>	<p>ein Erdmassenausgleich stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden - anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. "</p> <p>- "Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG, bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub. Verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen, ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen."</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.</p> <p>2.2 Aufstellort Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.</p> <p>2.3 Zugänglichkeit Müllabfuhr Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.</p> <p>Fuhrpark und Betriebe (Abt IV): keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 22.12.2021 (Anlage 7.8)</u> Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht. Im Grundsatz bestehen keine Einwände gegen die Bebauung von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Allerdings wird mitgeteilt, dass im angrenzenden Gehweg der Olgastraße und Neithardtstraße Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und im Gehweg der Olgastraße zusätzlich Beleuchtungskabel der Stadt Ulm verlaufen.</p> <p>Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.</p>	<p>Die Hinweise zu den in den umgebenden Straßen vorhandenen Niederspannungsleitungen und Beleuchtungskabel werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Stadtwerke Ulm werden bei der weiteren Planung einbezogen.</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:						
<p>Die genaue Lage der Leitungen ist im Zweifel mit einem Suchschlitz festzustellen. Werden folgende Abstände zu den Leitungen unterschritten, darf nur in Handaushub gearbeitet werden.</p> <table border="1" data-bbox="204 450 624 663"> <tr> <td>bis 1 kV (Niederspannung)</td> <td>1,0 m</td> </tr> <tr> <td>über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)</td> <td>1,5 m</td> </tr> <tr> <td>über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)</td> <td>3,0 m</td> </tr> </table> <p>Wird ein Abstand von einem halben Meter zu der Niederspannungsleitung unterschritten und ist diese nicht in einem Schutzrohr verlegt, muss die Leitung freigelegt und neu eingesandet werden (mit Hinweisband). Die Leitungen sind gegen mechanische Gefährdungen und Belastungen zu schützen, z.B. durch abdecken oder unterbauen. Sollten diese Leitungen umgelegt werden müssen, so trägt der Verursacher die Kosten der Umlegung.</p> <p>Es wird gebeten dies bei weiteren Planungen zu berücksichtigen. Um weitere Abstimmung und Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte der Planungen wird gebeten.</p>	bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m	über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m	über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m	
bis 1 kV (Niederspannung)	1,0 m						
über 1 kV bis 60 kV (Mittelspannung)	1,5 m						
über 60 kV bis 110 kV (Hochspannung)	3,0 m						
<p>SUB/V Umweltrecht u. Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 01.12.2021 (Anlage 7.9) <i>Bodenschutz und Altlasten</i></p> <p>Der in 3.2.1 (Textliche Festsetzungen) und 6.13 (Begründung Erläuterungsbericht) erwähnte Altstandort AS 03209 liegt nicht im Plangebiet und kann daher gestrichen werden. Die Absätze bitte wie folgt ändern: Im Bereich des Plangebietes ist der Altstandort AS Olgastraße 119 (Flächen—Nr. 00301-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt. Die Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen. Auf Grundlage dieser Dokumentation kann der Altstandort ggf. neu bewertet werden.</p>	<p>Die Absätze 3.2.1 (Textliche Festsetzungen) und 6.13 (Begründung Erläuterungsbericht) werden durch den vorgeschlagenen Wortlaut ersetzt.</p>						

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><i>Naturschutz</i></p> <p>Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Naturschutzes zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Wie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgestellt, befindet sich der Geltungsbereich in einem sehr urbanen und bereits teilweise überbauten bzw. als Parkplatz genutzten Gebiet, das fast vollkommen versiegelt ist. Es befinden sich keine schützenswerten Grünflächen auf dem Plangebiet.</p> <p>Beim Abriss der bestehenden Gebäude sind die Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens des Bio-Büros Schreiber vom 30.07.2021 zu beachten (Abbruch in den Wintermonaten bei gutem Wetter, Begleitung des Abbruchs durch fachkundige Fledermausexpertin, bei Bedarf entsprechende Umsiedlung der Individuen; alles nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde).</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte beim geplanten 5-geschossigen Gebäude auch das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen beachtet werden. Wie in Anlage 5 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu sehen ist, soll die Fassade des Gebäudes überwiegend verglast sein. Dies beinhaltet ebenfalls die Hausecken. Bei einem solchen Vorhaben muss darauf geachtet werden, auf spiegelnde Fensterscheiben zu verzichten und die Scheiben entsprechend zu markieren, um Vogelschlag zu verhindern. Nähere Informationen dazu findet man auch in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).</p> <p>Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt).</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des</p>	<p>Die im artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Die Maßnahmen betreffend Vogelschlag bei spiegelnden Fassaden und Fensterscheiben werden ergänzt. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden zusätzlich Teil des Durchführungsvertrags.</p> <p>Die bereits bestehenden Angaben zur Dachbegrünung werden hinsichtlich der Ausführung der Substratschicht und der Art der Begrünung</p>

Stellungnahmen der Behörden/TÖB:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>Gebiets entgegenzuwirken. Leider fehlen im Bebauungsplan konkretere Angaben zur geplanten extensiven Dachbegrünung. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 10 - 20 cm betragen sollte. Es wäre zudem empfehlenswert, auch im Sinne eines guten Mikroklimas, weitere Grünflächen bzw. Baumpflanzungen, falls möglich, vorzunehmen. Denkbar wäre auch eine Fassadenbegrünung, wofür es derzeit von der Stadt Ulm ebenfalls ein entsprechendes Förderprogramm gibt (https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt).</p> <p>Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz werden keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben erhoben.</p>	<p>konkretisiert. Aufgrund der bestehenden Tiefgarage im Bereich der Carl-Ebner-Straße kann die bestehende Baumreihe nicht weitergeführt werden. Es ist beabsichtigt, die Begrünung durch andere Maßnahmen fortzuführen, z.B. Rankgitter oder andere Bepflanzungen. Im Zuge der weiteren Planung werden die Möglichkeiten mit der Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt und im Durchführungsvertrag konkretisiert.</p>

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 22. Februar 2022 08:29
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Ein neuer Kommentar wurde von Nutzer extranet [REDACTED] angelegt.

Guten Morgen Zusammen,

[REDACTED] Wi
wurden von der IT-Abteilung benachrichtigt, dass ein Kommentar zum neuen Medienhaus - Olgastr. 121 angelegt wurde.
[REDACTED]

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Bürger-Service Bauen
Münchner Str. 2, 89073 Ulm
Tel.: [REDACTED]
Fax.: [REDACTED]
buergerservice-bauen@ulm.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: cms@ulm.de <cms@ulm.de>

Gesendet: Montag, 21. Februar 2022 23:28

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: Ein neuer Kommentar wurde von Nutzer extranet [REDACTED] angelegt.

Für den Inhalt "Neues Medienhaus Olgastrasse 121" wurde ein neuer Kommentar von Nutzer [REDACTED] mit folgendem Inhalt angelegt:

- "1. Die CarlEbnerstr ist in ihrer jetzigen Ausführung eine enge Straße, Autos kommen nicht aneinander vorbei. Können Sie mir bitte sagen, wieviele Mitarbeiter in dem Gebäude diese Straße benutzen müssen. Wie wollen Sie verhindern, dass zur Stosszeit die Strasse von Autofahrern blockiert wird die zur Arbeit wollen? Dazu müssten Sie eigentlich die Parkplätze entfernen.
2. So wie ich die Beschreibung verstanden habe, ist das Gebäude 20 - 24m hoch. Das scheint mir sehr schluchtig zu sein. Welche Vorschriften/Vorgaben oder Empfehlungen gibt es , die den Abstand zweier Gebäude inbesondere zu einem hier regeln. Wie ist das in diesem Fall eingehalten? Warum ist das akzeptabel?
3. Eine Möglichkeit wäre es , den Nordteil niedriger als den Südteil des Gebäudes zu machen. Das würde wohl auch die klotzige Gestalt des Gebäudes auflockern und gibt mehr Licht für das Wohngebäude Grüße Andreas Humann"

Sie finden den Inhalt unter der folgenden Url: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/stadtplanung/aktuelle-projekte/neues-medienhaus--olgastrasse-121>

Betreff:

Ein neuer Kommentar wurde von Nutzer extranet [REDACTED] angelegt.

Für den Inhalt "Neues Medienhaus Olgastrasse 121" wurde ein neuer Kommentar von Nutzer "[REDACTED]" mit folgendem Inhalt angelegt:

"Die Unterlagen und ergänzenden Informationen sind gut aufbereitet. Dafür zunächst einen Dank an die Verantwortlichen. Das Konzept ist grundsätzlich überzeugend und trägt zur Verbesserung der Bebauung in diesem Bereich der Olgastraße bei. Gerne möchte ich auf drei Dinge hinweisen, die in den Unterlagen aus meiner Sicht nicht ausreichend thematisiert sind:

1. Aufgrund der über 20m hohen Bebauung auf beiden Straßenseiten entsteht ein enger Straßenbereich, der zur Verstärkung des Verkehrslärms beiträgt. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt und verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduktion diskutiert?

2. Durch die enge Bebauung (ohne Bepflanzung) ist von einer Erhöhung der Feinstaubbelastung auszugehen. Auch wenn dies gegenüber der momentanen Situation keine Verschlechterung darstellt, wäre eine Berücksichtigung sinnvoll. Wurde dies bei der Planung berücksichtigt?

3. Was tatsächlich unterrepräsentiert scheint, ist ein zeitgemäß nachhaltiges Konzept für einen modernen Bau (aus diesem Jahrhundert). Gibt es ein Konzept zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser? Warum wird die Dachfläche als begrüntes Flachdach ausgeführt (was ökologisch keinen großen Mehrwert bietet), anstatt eine Nutzung mit Photokollektoren bzw. Photovoltaik vorzusehen? Wurde die Möglichkeit der Installation von Photovoltaik in den Außenwänden evaluiert? Ist der Bereich des Atriums dahingehend konzeptioniert, dass einfallendes Licht zur Energieeinsparung beitragen kann?

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen"

Sie finden den Inhalt unter der folgenden URL: <https://www.ulm.de/leben-in-ulm/bauen-und-wohnen/stadtplanung/aktuelle-projekte/neues-medienhaus--olgastrasse-121>



Baden-Württemberg



POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 29.11.2021

Name

Durchwahl

E-Mail

Aktenzeichen -ohne-.....

(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Ulm, Ulm Mitte „Neues Medienhaus Olgastr. 121“

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

...

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

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

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

Infrastrukture Anbindung

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

Sicher Wohnen

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

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

Eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraßen erhöht das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht, frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Ein Hinweis auf einen ausreichenden Abstand zwischen Baumpflanzung und Beleuchtungskörper ist selbstredend. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen

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

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Stellungnahme –Wohnbebauung-

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung der Gebäudekomplexe gesehen.

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

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

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Bebauung und räumlich Anordnung

Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort.

Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.

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

Orientierung und Sichtbarkeit

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

Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei

Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

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

Technische Sicherung

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

Im besonderen wäre dies für die Erdgeschoßwohnungen und den Wohnungen des 1. OG mit Balkon zu empfehlen. Gerne wiederhole ich in diesem Zusammenhang

nochmals den Apell, die Wohnungsabschlusstüren mit erhöhtem Einbruchschutz auszustatten.

Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

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

Mit freundlichen Grüßen



Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Gesendet: Montag, 29. November 2021 10:59
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neues Medienhaus Olgastraße 121"
Anlagen: TÖB-Anhörung.pdf; Kriminalpol. Beratungsstelle Stellungnahme Ulm-Olgastr 121.pdf

Sehr geehrte [REDACTED]

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

Aus verkehrlicher Sicht:

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

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und 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

[REDACTED]
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

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

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 3. Dezember 2021 10:00
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Anhörung Bebauungsplan Ulm Olgastraße 121
Anlagen: Stellungnahme Ulm-Olgastr 121 .pdf

Kategorien: in Bearbeitung Liebhardt

Bitte das vorausgegangene Mail aus dem Geschäftsgang nehmen, Betreff war falsch.

Danke

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 3. Dezember 2021 09:58
An: [REDACTED]
Betreff: Anhörung Bebauungsplan Ulm Bleichstraße 18-26.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir hiermit Stellung. Aus verkehrlicher Sicht raten wir zur Beachtung dieser Kriterien:

- Bei der Anlage der Tiefgaragenausfahrten wäre darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs und der Fahrbahn nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Begrünung sollte unter diesem Aspekt kritisch überprüft werden. Bei der Pflanzenauswahl wäre auf geeignete Standorte und Wuchsformen zu achten, die keine Sichtprobleme auslösen.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgaragen eine Schranke/Schloss/Tor bedienen oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.
- Um unberechtigtes und 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. **Auf den Schutz gegen Angriffe durch Überfahrtaten wird bei diesem Objekt besonders hingewiesen.**

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm
Tel. [REDACTED]





Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION



Polizeipräsidium Ulm · Erlenweg 2, 88400 Biberach

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 03.12.2021

Name [REDACTED]

Durchwahl [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Aktenzeichen -ohne-.....
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Ulm, Ulm Mitte „Neues Medienhaus Olgastr. 121“

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

...

Sehr geehrte Damen und Herren

Sicherheit durch Stadtgestaltung

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

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

Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine Probleme bzgl. der Planung des Gebäudes gesehen.

Nachfolgende Punkte bitten wir bei den weiteren Planungen zu beachten.

Gebäudesicherheit

Durch die vermehrten Angriffe auf Medienschaffenden, auch im internationale Kontext, wäre zu prüfen, in wie weit ein erhöhtes Gefährdungspotential für das neue Pressegebäude vorliegt.

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

Die großflächigen Fensterflächen im Erdgeschoss sollten mit einem erhöhten Schutz gegen Vandalismus/Einbruchschutz abgesichert werden.

Aufgrund des ungehinderten Zugangs von den Parkdecks/Treppenhäuser zu den einzelnen Etagen ist ein erhöhter Einbruchschutz an den Zugangstüren der einzelnen Etagen zu empfehlen.

Im Hinblick auf mögliche Gefährdungsszenarien ist anzudenken, dass eine ungehinderte Zufahrt zum Haupteingang (Olgastraße) ggf. durch eine Polleranlage erschwert werden könnte.

Hierzu möchten wir Sie auf die Broschüre „Schutz vor Überfahrtaten“, unter dem Link www.polizei-beratung.de/fileadmin/Medien/306-HR-Ueberfahrtaten.pdf

hinweisen.

Eine gute Ausleuchtung der Zugänge zum Medienhaus ist ratsam, auch um die Angst vor möglicherweise „versteckten“ Tätern nicht entstehen zu lassen.

Generell sollten Angsträume vermieden werden.

Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung des Gebäudes. Ein Einbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl insgesamt beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Einbruchsgeschehen entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten.

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

Mit freundlichen Grüßen



Polizeipräsidium Ulm

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Gesendet: Dienstag, 7. Dezember 2021 09:40
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: VBP "Neues Medienhaus, Olgastraße 121" in Ulm
Anlagen: 2021012766_2511_Geh_lvn.pdf; 2021_06
_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Ihr Schreiben vom 18.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben.

Beachten Sie bitte unser Merkblatt, welches ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Elektronische Post richten Sie bitte an die Poststelle der Abteilung (abteilung9@rpf.bwl.de).

Mit freundlichen Grüßen

Regierungspräsidium Freiburg
Abteilung 9, Ref. 91
Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 208-3000; Fax: 0761 208-393029
E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de ; Internet: <http://www.rp-freiburg.de>

Die Informationen bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) können unserer Homepage entnommen werden: <https://lgrb-bw.de/datenschutz/>

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist.

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., [REDACTED]
Durchwahl (0761) [REDACTED]
Name: [REDACTED]
Aktenzeichen: 2511 // 21-12766

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neues Medienhaus, Olgastraße 121", Stadt Ulm, Lkr. Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Li - 111.3/37 vom 18.11.2021

Anhørungsfrist 23.12.2021

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

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

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

█
████████████████████

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

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

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

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

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

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

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

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen mit Verlinkung zu den entsprechenden Planunterlagen; Kennzeichnung im Dateinamen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

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

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

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

5 Hinweis zum Datenschutz

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

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

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

A Bohrdatenbank

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

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

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

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

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

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

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

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

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

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

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Tübingen 14.12.2021

Name [REDACTED]

Aktenzeichen 21-443

(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

Per mail



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege an oben genanntem Verfahren. Zu o.g. Antrag baten Sie mit Schreiben vom 18.11.2021 um fachliche Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege. Durch die Planung werden Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Bastionäre Befestigungsanlagen“ (Listennr. 273). Den Bastionen, die aus Ziegelmauern mit Erdhinter-schüttungen bestanden, vorgelagert war ein durch die Blau mit Wasser gefüllter Graben, der durch eine Backstein-Kontermauer begrenzt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb der abge-gangene Steigbastion, „Mittleck“ (Bereich Keplerstraße, Olgastraße, Carl-Ebner-Straße,

westlicher Olgaplatz, Heimstraße). Die Bastion wurde auch „Immenstand“ genannt. Der holländische Ingenieur Johann van Valckenburgh hat die Bastion in der Zeit um 1620 errichtet. Bei der Entfestigung Ulms im Jahr 1801/02 ist die Anlage eingeebnet worden.

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Relevanzbereiche sind trotz der modernen Überprägung des Areals durch die Bestandsbebauung und Vorkriegsbebauung bauliche Überreste der Bastion in Form von Kasematten oder der Befestigungsmauer 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.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen und um entsprechende Ergänzung der Begründung unter 6.17.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die geplante Neubaumaßnahme sollte frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst anhand ergänzender Materialien (Bauakten zum ehemaligen und rezenten Gebäudebestand, ggf. bereits vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden bzw. fachlich zu beurteilen sind. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir in jedem Fall Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf und ob Teilbereiche der Befestigungsmauer noch im Plangebiet liegen, die ggf. zu erhalten sind. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an.

Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Kno-

chen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711 904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen



Referentin für vor- und frühgeschichtliche Archäologie
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Archäologie
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm
Bürgerservice Bauen

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


Tübingen 13.12.2021

Name

Durchwahl

Aktenzeichen RPT0210-2511-15/8

(Bitte bei Antwort angeben)

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

Schreiben/E-mail vom 18.11.2021

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplanänderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastraße 121“**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

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

Belange der Raumordnung / Bauleitplanung

Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Ulm die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neues Medienhaus Olgastraße 121“.

Als Art der Nutzung wird ein Kerngebiet ausgewiesen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird jedoch ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.

Wir weisen jedoch noch auf Folgendes hin:

Soweit ersichtlich, findet sich in der Begründung des Bebauungsplanes keine städtebauliche Begründung für den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Jedenfalls lassen sich Ziffer 6.1 der Begründung keine entsprechenden Ausführungen entnehmen. Da jedoch in den Kerngebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig zulässig sind, gründet der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf der Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Wir bitten daher um eine Ergänzung der Begründung, aus der sich die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergeben.

gez.

██████████

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
FM/HR

Ulm, 22.12.2021
Nst.: [REDACTED]

SUB I – [REDACTED]

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Neues Medienhaus Olgastraße 121“

Stellungnahme der Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Olgastraße und Neithardtstraße beträgt die maximale Drosselabflussspende $q_{\text{drmax}} = 84 \text{ l/(s*ha)}$ bezogen auf die Einzugsgebietsfläche A_E .

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

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

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

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

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

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

1. Bau- und Abbruchabfälle, RC-Baustoffe

1.1 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen gem. LKreiWiG

Bei geplanten Erdbaumaßnahmen ist gemäß § 3, Abs. 3 LKreiWiG darauf zu achten, dass ein **Erdmassenausgleich** stattfindet. Dabei sollen die bei der Baumaßnahme zu erwartenden anfallenden Aushubmassen, vorausgesetzt einer bau- und umwelttechnischen Eignung, vor Ort wiederverwendet werden. Ein **Abwägungsausfall** durch die Nichtberücksichtigung des Erdmassenausgleichs kann zu einer **Rechtswidrigkeit** des **Bebauungsplans** führen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Dazu ist gemäß § 3, Abs. 4 LKreiWiG, bei **verfahrenspflichtigen Bauvorhaben** mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder als Teilabbruch umfassende verfahrenspflichtige Baumaßnahmen,

ein **Abfallverwertungskonzept** vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 2, Abs. 4 LKreiWiG sind im Rahmen der Vorbildfunktion bei der Ausführung nicht unerheblicher Baumaßnahmen der öffentlichen Hand

- die Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und **güteüberwachte RC-Baustoffe gleichberechtigt** mit Baustoffen angeboten werden, die auf Basis des Einsatzes von Primärrohstoffen hergestellt wurden.
- Insbesondere als Schüttmaterial, Tragschichtmaterial, Zuschlagstoff für RC-Beton, sowie für Verfüllungen, Dämme und Wälle sind **vorrangig RC-Baustoffe** einzusetzen.

Andernfalls sind die Gründe für eine Nichtberücksichtigung von RC-Baustoffe zu nennen.

1.2 Getrenntsamml- und Verwertungspflicht gem. GewAbfV

Gemäß § 8, Abs. 1 GewAbfV sind **Bau- und Abbruchabfälle** (alle gem. AVV 17, ausgenommen Boden 17 05 ..), die technische Machbar- und wirtschaftliche Zumutbarkeit vorausgesetzt, nach Stoffströmen **getrennt** zu **sammeln** und **befördern**, sowie **vorrangig** der **Vorbereitung zur Wiederverwendung** oder dem **Recycling** zuzuführen.

Darüber hinaus ist gem. § 8, Abs. 3 GewAbfV, bei Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Abfallvolumen ab 10 m³, die getrennte Sammlung, Beförderung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen dokumentationspflichtig.

2. Müllbehälter

2.1 Bemessung Behälter

Der Bedarf an Rest-, Bio- und Papiermüllbehältern (Anzahl bzw. Volumina) ist in Abhängigkeit der Nutzung (Wohn- oder Mischgebiet) und Anzahl der Bewohner ausreichend zu bemessen. Dies gilt auch und insbesondere für bereits bestehende Wohn- und Mischgebiete, welche aufgrund eines modifizierten Bebauungsplans eine personelle und dessen Nutzung betreffende Erweiterung erfahren.

2.2 Aufstellort

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass ausreichend und geeignete Stellflächen für die Müllbehälter zur Verfügung stehen. Eine offene Unterbringung der Gefäße ist grundsätzlich zu vermeiden bzw. unzulässig. Sie sind innerhalb des Geltungsbereichs und auf den jeweilig zugehörigen Grundstücken aufzustellen und möglichst in die Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

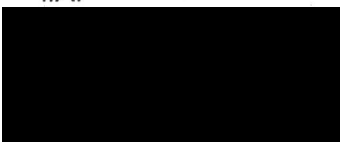
2.3 Zugänglichkeit Müllabfuhr

Eine mögliche Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück ist bei den Planungsarbeiten zu berücksichtigen. Ist eine direkte Anfahrt nicht möglich müssen zentrale Sammelplätze für die zu leerenden Müllgefäße geschaffen werden.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

keine Stellungnahme

i.A.



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

Stadt Ulm
SUB I
[REDACTED]
Münchner Straße 2
89070 Ulm

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

Asset Management
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, hier zu: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neues Medienhaus Olgastraße 121"

22.12.2021



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Allerdings möchten wir Ihnen mitteilen, dass im angrenzenden Gehweg der Olgastraße und Neithardtstraße Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH und im Gehweg der Olgastraße zusätzlich Beleuchtungskabel der Stadt Ulm verlaufen.

Leitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH dürfen nicht überbaut werden. Von den Leitungen ist mit Bebauung ein Mindestabstand von 2 Meter einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen kann der Abstand von 2 Metern zur Bebauung unterschritten werden.

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

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

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

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

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

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa.

████████████████████

i. A.

████████████████████

Anlage:
Bestandsplan



Geobasisdaten BW © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung <2020> www.lgl-bw.de

Geobasisdaten BY © Bayerische Vermessungsverwaltung <2020> www.vermessung.bayern.de

Strom/Gas/Wasser

Ulm, Olgastraße 121

Layout: Standard DIN A3_QF

Darstellungsmodell:

Name: [Redacted]

Abt.: N112

Datum: 18.11.2021

Uhrzeit: 14:15

Maßstab: 1 : 500



2013
2013
2013
2013

20

200 St 1990

Hafenbad

DA63 PEX 2015
Ø DA110 PE

50 St
Ø DA75 PE
Ø 100 PVC

DA70 1990
Ø DA32 1992
Ø DA75 PE
Ø 40 PE

Strom/Gas/Wasser

Ulm, Olgastraße 121

Layout: Standard DIN A3_QF

Darstellungsmodell:

Name: [Redacted]

Abt.: N112

Datum: 18.11.2021

Uhrzeit: 14:15

Maßstab: 1 : 500



2013
2013
2013
2013

20

200 St 1990

Hafenbad

DA63 PEX 2015
Ø DA110 PE

50 St
Ø DA75 PE
Ø 100 PVC

DA70 1990
Ø DA32 1992
Ø DA75 PE
Ø 40 PE

SUB V-

01.12.2021

Nst. [REDACTED]SUB I**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neues Medienhaus Olgastr. 121 “**

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Der in 3.2.1 (Textliche Festsetzungen) und 6.13 (Begründung Erläuterungsbericht) erwähnte Altstandort AS 03209 liegt nicht im Plangebiet und kann daher gestrichen werden.

Die Absätze bitte wie folgt ändern:

Im Bereich des Plangebietes ist der Altstandort AS Olgastraße 119 (Flächen-Nr. 00301-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung B - Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei der Realisierung des Bauvorhabens werden die Auffüllungen aufgrund des Aushubs für die Tiefgarage weitgehend entfernt. Die Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Nach Abschluss der Erdarbeiten ist der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm ein vollständiger Aushubbericht vorzulegen. Auf Grundlage dieser Dokumentation kann der Altstandort ggf. neu bewertet werden.

Naturschutz

Zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Naturschutzes zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Wie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgestellt, befindet sich der Geltungsbereich in einem sehr urbanen und bereits teilweise überbauten bzw. als Parkplatz genutzten Gebiet, das fast vollkommen versiegelt ist. Es befinden sich keine schützenswerten Grünflächen auf dem Plangebiet.

Beim Abriss der bestehenden Gebäude sind die Maßnahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens des Bio-Büros Schreiber vom 30.07.2021 zu beachten (Abbruch in den Wintermonaten bei gutem Wetter, Begleitung des Abbruchs durch fachkundige FledermausexpertIn, bei Bedarf entsprechende Umsiedlung der Individuen; alles nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde).

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte beim geplanten 5-geschossigen Gebäude auch das Thema Vogelschlag an verglasten oder verspiegelten Gebäudebereichen beachtet werden. Wie in Anlage 5 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sehen ist, soll die Fassade des Gebäudes überwiegend verglast sein. Dies beinhaltet ebenfalls die Hausecken. Bei einem solchen Vorhaben muss darauf geachtet werden, auf spiegelnde Fensterscheiben zu verzichten und die Scheiben entsprechend zu markieren, um Vogelschlag zu verhindern. Nähere Informationen dazu findet man auch in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Zur generellen Förderung von gebäudebewohnenden Arten sollte nochmals darauf hingewiesen werden, dass ein Anbringen von Fledermaus- und Vogelkästen am neuen Gebäude

wünschenswert wäre. Derzeit bietet die Stadt Ulm dazu ein Förderprogramm gebäudebewohnender Tierarten (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>).

Die grünordnerischen Festsetzungen mit einer geplanten Dachbegrünung sind sehr zu begrüßen, auch um einer weiteren Aufheizung des Gebiets entgegenzuwirken. Leider fehlen im Bebauungsplan konkretere Angaben zur geplanten extensiven Dachbegrünung. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 10 – 20 cm betragen sollte. Es wäre zudem empfehlenswert, auch im Sinne eines guten Mikroklimas, weitere Grünflächen bzw. Baumpflanzungen, falls möglich, vorzunehmen. Denkbar wäre auch eine Fassadenbegrünung, wofür es derzeit von der Stadt Ulm ebenfalls ein entsprechendes Förderprogramm gibt (<https://www.ulm.de/leben-in-ulm/umwelt-energie-entsorgung/naturschutz/f%C3%B6rderprogramm-biologische-vielfalt>).

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz 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.

██████████

Interner Bearbeitungsvermerk

Freigabe durch: ████████ am:

Versand durch: ████████ am: 02.12.2021