

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Eisenbahnbundesamt	Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.	---
Liegenschaftsamt	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung nur dann umgesetzt werden kann, wenn eine Teilfläche des städtischen Grundstückes Flst. 165/7 an den Investor veräußert wird. Die geplante Bebauung würde indes die Ausübung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Flst. 165/2 verhindern. Der Verkauf einer Teilfläche von Flst. 165/7 setze demzufolge eine Einigung über die Verlegung des Geh- und Fahrrechtes zwischen dem Eigentümer des Flst. 165/2 und dem Investor voraus.</p> <p>Es wird angeregt, über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln, dass die Stadt vom Investor einen 5 m Streifen entlang des Zeppelinrings erwerben kann.</p> <p>Wenn der Prinz-Eugen-Weg – wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen – nach Norden verlängert wird, sind grundsätzlich Erschließungsbeiträge zu erheben. Denkbar wäre aber auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages, in dem sich die Grundstückseigentümer, bzw. künftig Begünstigte zu verpflichten hätten, die Straße auf eigene Kosten herzustellen und danach in die Unterhaltung durch die Stadt zu übergeben.</p>	<p>Nach Lage der Dinge kann eine Einigung über die Verlegung des Geh- und Fahrrechtes als gesichert gelten.</p> <p>Dies ist im Rahmen der geplanten komplexen Grundstücksneuordnung so vorgesehen.</p> <p>Es ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag abzuschließen.</p>
Tiefbauamt – Beitragsrecht	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass infolge Überplanung für bislang unbebaute Grundstücke und Grundstücksteilflächen erstmals Abwasserbeiträge zu erheben seien. Es wird vorgeschlagen, die Beiträge vertraglich abzulösen, bevor ein Anspruch auf Bebauung besteht.</p>	<p>Die zu erhebenden Abwasserbeiträge sollen im Rahmen des Erschließungsvertrages abgelöst werden.</p> <p>→ Die Abwasserbeiträge wurden inzwischen abgelöst.</p>

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
IHK Ulm	Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.	---
DB Immobilien	Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn seien entschädigungslos zu dulden. Auch würden durch die Bahn Kosten für Schutzmaßnahmen nicht übernommen. Das gelte auch für die Elektrifizierung einschließlich der vorgesehenen Geschwindigkeitserhöhung.	Dies ist selbstverständlich.
	Teile von Flst. 165/5 sind vom aktuell betriebenen Planfeststellungsverfahren erfasst. Diese Teilflächen stehen einer neuen Nutzung erst nach Umsetzung der geplanten Straßenüberführung zur Verfügung.	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erstreckt sich auf ausschließlich private Flächen. Auch steht die Änderung der Straßenführung dem Bebauungsplan nicht entgegen. Schließlich fällt ins Gewicht, dass sich die gesamte südwestliche Böschung der sog. „Eselsbergüberführung“ auf privatem Grund befindet. Allerdings fehlt es hierfür an einer grundbuchrechtlichen Sicherung. Der betroffene Grundstückseigentümer beansprucht deshalb im aktuellen Planfeststellungsverfahren das Räumen seiner bislang ohne Legitimation in Anspruch genommenen Grundstücksteilflächen. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, eine weitgehende geschlossene Blockrandbebauung herzustellen und so einen von Verkehrsmissionen weitgehend abgeschirmten Blockinnenbereich zu erreichen. An diesem städtebaulichen Ziel wird weiterhin festgehalten. Unabhängig davon wird sich der Grundstückseigentümer mit Unterstützung der Stadt um eine möglichst zeitnahe Räumung seiner Grundstücksflächen bemühen.

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen seien blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. In ihrer Farbgebung und Strahlrichtung seien sie so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sei.</p>	<p>Dies ist so vorgesehen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Höhere Raumordnungsbehörde</p>	<p>Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.</p>	<p>---</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen Gewässerschutz</p>	<p>Derzeit würden für ausgewählte Gewässer mit einer Einzugsgebietsgröße größer als 10 km² Hochwassergefahrenkarten und daran anschließend Hochwasserrisikomanagementpläne erstellt. Nach den ersten vorläufigen Ergebnissen sei das Plangebiet erst ab einem HQ-Extrem betroffen. Diese Aussage verstehe sich als vorläufiges Ergebnis. Auch seien Änderungen nicht auszuschließen. Bei den weiteren Planungen seien diese Ergebnisse zu beachten.</p>	<p>Wenngleich noch keine abschließenden Erkenntnisse vorliegen, sind planerische Konsequenzen jedenfalls nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält aber einen entsprechenden Hinweis.</p>
<p>Ordnungsamt</p>	<p>Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>---</p>
<p>e.wa Netze</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlegte 0,4 KV und 20 KV-Kabel würden, sofern nötig, im Zuge der Baumaßnahmen verlegt. Die Kostentragung richte sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Im Bereich des geplanten Parkhauses verlegte Kabel und elektrische Anlagen dürften nicht ohne vorherige Rücksprache mit der e.wa riss überbaut werden.</p> <p>Im „Prinz-Eugen-Weg“ sei eine Wasserversorgungsleitung DN 100 GG verlegt. Dabei handle es sich um eine nicht zugesicherte Graugussleitung, die selbst bei nur geringen Untergrundbewegungen Schaden nehmen könne.</p>	<p>Eine Verlegung ist nicht erforderlich.</p> <p>Abstimmungen sind generell üblich und vorgesehen.</p> <p>Das Bauverfahren der geplanten Tiefbauarbeiten (Neubau- und Abbrucharbeiten) sind generell so zu wählen, dass Gefährdungen für die naheliegenden Versorgungsleitungen ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger wird im Ge-</p>

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Vorhandene Leitungen, Kabel und Leerrohre, die im Zuge des Planungsverfahrens außerhalb öffentlicher Flächen zu liegen kommen, sind dinglich zu sichern.</p>	<p>Genehmigungsverfahren verpflichtet werden, die Sicherung der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.</p> <p>Vorhandene Leitungen werden weiterhin in öffentlich genutzten Flächen verbleiben.</p>
Handwerkskammer Ulm	Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken.	---
Telekom	<p>In allen Straßen und Gehwegen seien für die Unterbringung der Telekommunikationslinien geeignete und 0,5 m breite Trassen vorzusehen.</p> <p>Es wird angeregt, den Erschließungsträger zu verpflichten, in Abstimmung mit der Telekom Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese ebenfalls durch den Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.</p>	<p>Lage und Dimensionierung der Leitungszonen der Versorgungsträger werden generell mit den Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau abgestimmt.</p> <p>Dies würde die Eigentümerrechte unverhältnismäßig einschränken. Auch können beschränkte persönliche Dienstbarkeiten nicht Gegenstand einer Bebauungsplanfestsetzung sein.</p>
	<p>Es wird angeregt, Lage und Dimensionierung der Leitungszonen mit den Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und die Leitungen der Versorgungsträger untereinander abzustimmen.</p>	Der Vorhabenträger wird dahingehend informiert.
Landratsamt Naturschutz	<p>Um zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Aspekte entgegenstehen, ist eine Relevanzbegehung durch ein Fachbüro notwendig. Andernfalls ist dem weiteren Verfahren ein sog. „Worst-Case-Szenario“ zugrunde zu legen.</p> <p>Gehölzrodungen sind nur von Oktober bis Februar zulässig.</p>	<p>Solche Prüfungen liegen vor. Für die zu Zeppelinring 15 gehörigen Grundstücke wurden CEF-Maßnahmen gefordert. Diese sind bereits umgesetzt.</p> <p>Für Teilbereiche wurde eine Ausnahmegenehmigung bereits erteilt.</p>

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	<p>Evtl. erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind textlich, zeichnerisch oder per Vertrag abzusichern.</p> <p>Grundsätzlich bedürfen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Planung vorbereitet werden, der naturschutzrechtlichen Bilanzierung und eines rechtlich abgesicherten Ausgleiches.</p>	<p>Eine vertragliche Absicherung ist vorgesehen.</p> <p>Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.</p>
Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz	<p>Das Plangebiet ist insbesondere durch Verkehrsgeräusche vom Zeppelinring und der Breslaustraße, aber auch durch die Bahnlinie vorbelastet. Bei Wohngebäuden, an denen der Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) beträgt, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten oder mit zusätzlichen Belüftungseinrichtungen auszuführen.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden in Abhängigkeit vom jeweiligen Außenlärmpegel unterschiedliche Schalldämmmaße für die Außenwände definiert.</p>
Wasserwirtschaftsamt	<p>Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht für Erdwärmesondenbohrungen eine Bohrtiefenbeschränkung auf 9 m.</p> <p>Zumindest alle Abflüsse von gering verschmutzten Flächen sind in den „Ratzengraben“ einzuleiten oder zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Ein Trennsystem ist vorgesehen.</p>
Altlasten	<p>Im Planbereich befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen. Für den Bereich einer früheren Haustankanlage ist eine weitere Untersuchung zur Schadensherdeingrenzung erforderlich.</p> <p>Im Bereich der früheren Landmaschinenwerkstatt ist bei Eingriffen in den Boden mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen. Dieses ist nach repräsentativer Untersuchung und Klassifizierung durch einen Sachverständigen ordnungsgemäß zu verwerten.</p>	<p>Die betreffenden Altlastverdachtsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch Auflagen in der Baugenehmigung wird sicherzustellen sein, dass im Zuge der Baumaßnahme anfallendes, belastetes Bodenmaterial zu beproben ist und entsprechend der Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ nach den Vorgaben der Deponieverordnung entsorgt wird.</p>

Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Bodenschutz	Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.	Das Plangebiet ist teils als Kerngebiet, teils als Mischgebiet ausgewiesen. Nach der Baunutzungsverordnung ist in Kerngebieten eine GRZ von 1,0 zulässig. Auch ist es – ebenfalls im Sinne des Bodenschutzes – erklärtes städtebauliches Ziel, in diesem Bereich eine hohe Verdichtung zu erreichen. Desweiteren werden entlang des Zeppelinings Flächen für eine Verbreiterung der Geh- und Radwege benötigt, die aus technischer und aus Gründen der Verkehrssicherheit versiegelt werden müssen. Zur Kompensation werden Dächer von Tiefgaragen extensiv begrünt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag detailliert geregelt.
Fließgewässer	Mit Inkrafttreten des Wassergesetzes vom 12.12.2013 wurde im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt. Dieser ist im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.	Im zeichnerischen Teil ist der gesetzliche Gewässerrandstreifen nachrichtlich aufgenommen. Im Textteil findet sich zudem eine Festsetzung, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Auch ist in diesem Bereich die Lagerung von Materialien aller Art unzulässig.
Landwirtschaftsamt	Sollte für die überplanten Grünflächen ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig werden, ist der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche hierfür zu vermeiden.	Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.
Kreisfeuerwehrstelle	Der Planung wird unter den auch sonst üblichen brandschutztechnischen Anforderungen zugestimmt. Der Nenndurchmesser des Rohrnetzes hat mindestens 150 mm lichte Weite aufzuweisen. Die Mindestwasserlieferung hat bei einem Fließdruck von 2 bar 1.600 l/min. zu betragen.	Dies ist nach Aussage der e.wa Netze gewährleistet.