



Stadt Ulm  
Liegenschaften und  
Wirtschaftsförderung  
Eing. 04. Juni 2014  
Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_  
Bearb. Stelle SUB

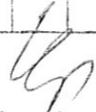


Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Energie  
Eing. 06. JUNI 2014

HA I	II	III	IV	V
z.d.A.	<input checked="" type="checkbox"/>			

Stadt Ulm  
Liegenschaften und Wirtschaftsförderung  
Bastei-Center  
Wichernstr. 10

89073 Ulm

  
Ulm, den 02.06.2014

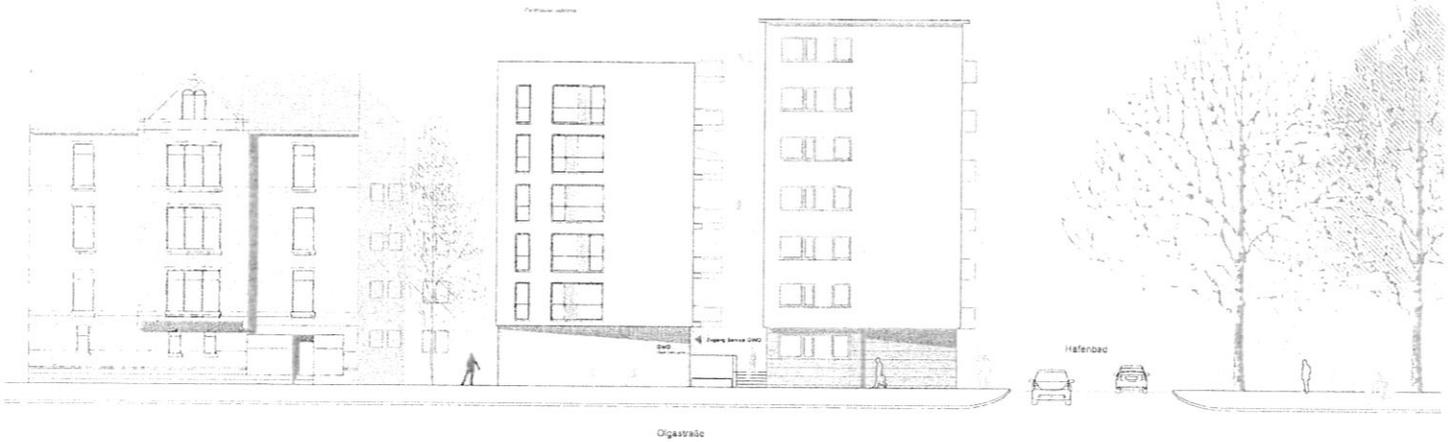
**Einspruch gegen geplante Bebauung Olgastr. 112**

Sehr geehrte Damen und Herren,

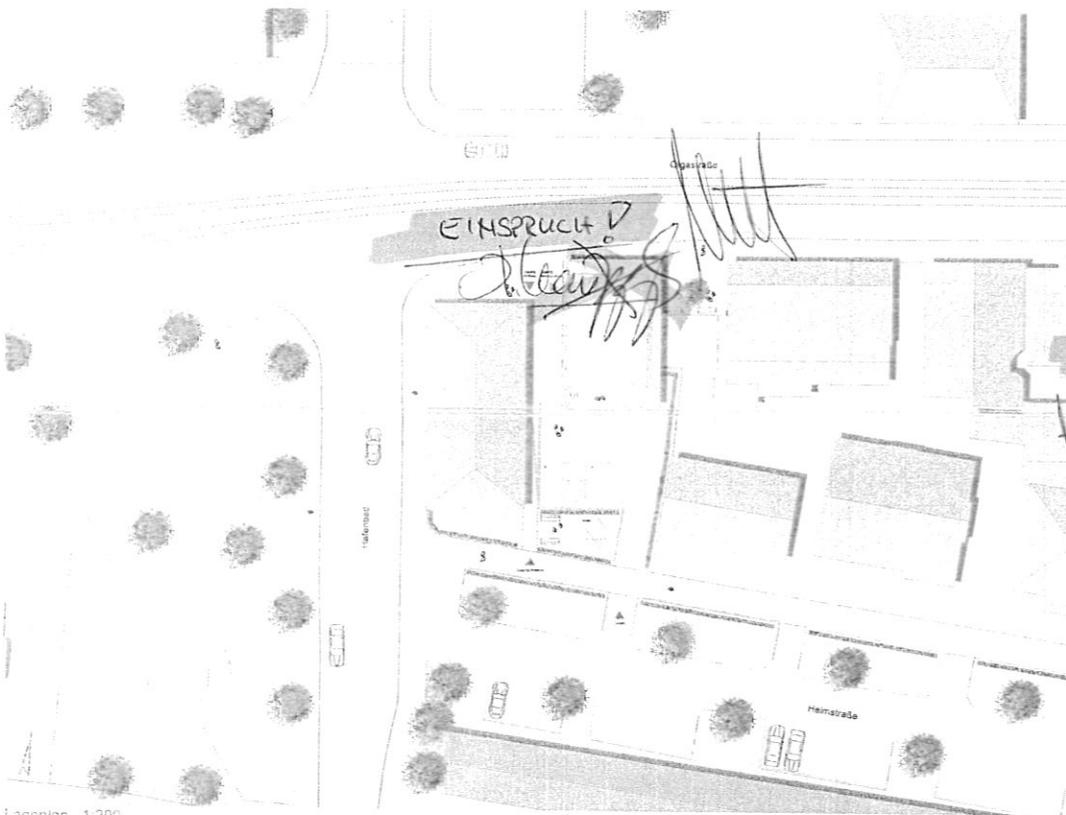
hiermit erheben wir Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben der GWO in der Olgastr. 112, insbesondere gegen eine Angleichung der Baulinie auf das Niveau der Olgastr. 114.

Mit freundlichen Grüßen





Ansicht Norden 1:100



Lageplan 1:200

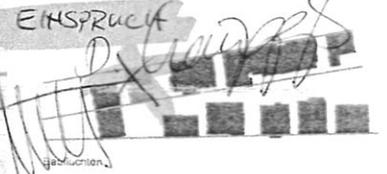
**Städtebaukonzept**

Die Baulücke zwischen dem bestehenden 7-geschossigen Wohngebäude der GWO, welches den Kopf des Baulocks OlgastraÙe/HeimstraÙe bildet, und der östlich anschließenden Blockrandbebauung wird mit einem Punktraum geschlossen und der Blockrand somit komplettiert. Die Raumkante der OlgastraÙe wird ab dem 1. Obergeschoss aufgenommen, um im Erdgeschoss einen ausreichend breiten Carport zu erhalten und die Geschosse darüber als schwebenden Kuvus über der verglasten Gewerbeeinheit erscheinen zu lassen.

Auch die südliche Gebäudekante orientiert sich an der Gebäudehöhe der benachbarten Bebauung und schafft eine großzügige vorgelegte Freifläche zur HeimstraÙe.

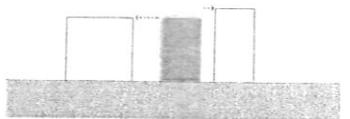
Im Osten wird das Gebäude als Grenzbau ausgebildet, um den größtmöglichen Abstand zum bestehenden Wohnhaus zu schaffen und damit eine ausreichende Belichtung sowohl der Wohnungen des Bestandes als auch des Neubaus zu gewährleisten und brandschutzrelevante Themen abzudecken.

Die Abstandsflächen zum Nachbargebäude OlgastraÙe 116 werden gem. LBO § 5 (7) 2. - 0,2 der Wandhöhe - eingehalten.



**Höhenerwicklung**

Um den Neubau auch in seiner Höhensteifung optimal in das städtische Umfeld anzufügen, sind für den Neubau sechs Vollgeschosse bis zum First (= ebenfalls zurückversetztes Penthousegeschoss, welches sich an der Höhe des Bestandsgebäudes orientiert), in Anlehnung an die benachbarte gründerzeitliche Bebauung, vorgesehen.

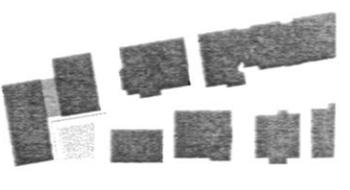


Höhenerwicklung

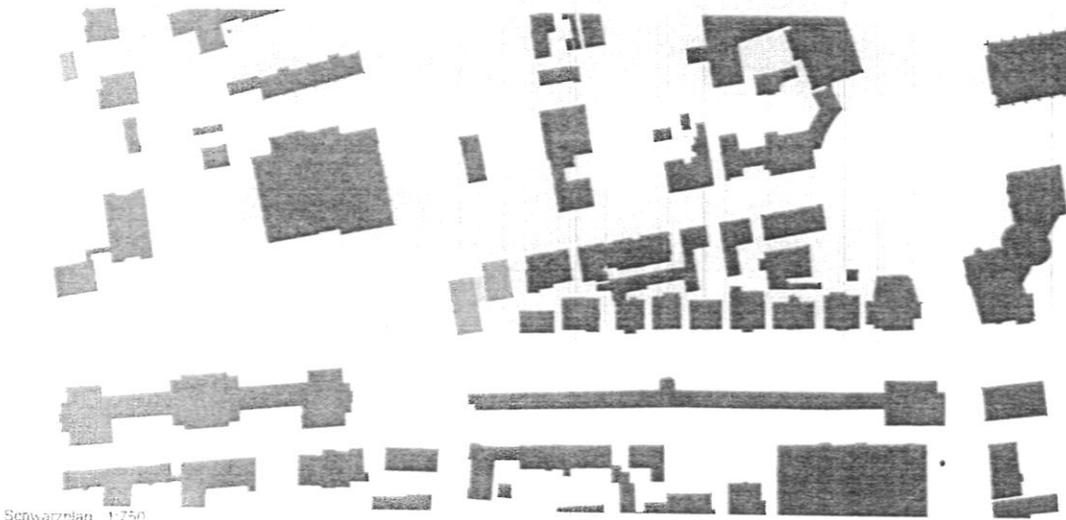
**Freiflächen/Parkierung**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der HeimstraÙe aus über den entstehenden Außenbereich (= ebenfalls zurückversetztes Penthousegeschoss, welches sich an der Höhe des Bestandsgebäudes orientiert), in Anlehnung an die benachbarte gründerzeitliche Bebauung, vorgesehen.

Die PKW-Stellplätze werden in die Freifläche des südlich gelegenen Hofes gestelbensch integriert. Vier der Stellplätze befinden sich als Carport bzw. Garage, geschützt innerhalb des Gebäudes. Für die weiteren ebenerdigen Stellplätze ist als Witterungsschutz ein Carport realisierbar. Weitere Flächen werden als Grün- und Freiflächen angeboten.



Außenanlagen



Schwarzplan 1:750

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Freitag, 13. Juni 2014 09:18  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Anhörung vom 6.6.14 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Olgastraße 110  
**Anlagen:** Olgastraße 110.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

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

- Bei der Anlage der Tiefgaragenzufahrt ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen zu den bevorrechtigten Nutzern des Gehwegs nicht durch Stützmauern, Brüstungen, Einbauten, Möblierung, Pfosten oder Bepflanzung beeinträchtigt werden. Die im angefügten Planauszug rot markierte Begrünung ist unter diesem Aspekt besonders kritisch zu betrachten, bzw. ist bei der Pflanzenauswahl auf eine entsprechende Wuchsform zu achten, die keine Sichtprobleme auslöst.
- Sofern die Zufahrenden in die Tiefgarage eine Schranke/Schloss bedienen müssen, oder eine Ampelregelung beachten müssen, wäre zu gewährleisten, dass diese sich dafür nicht im öffentlichen Verkehrsraum aufstellen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

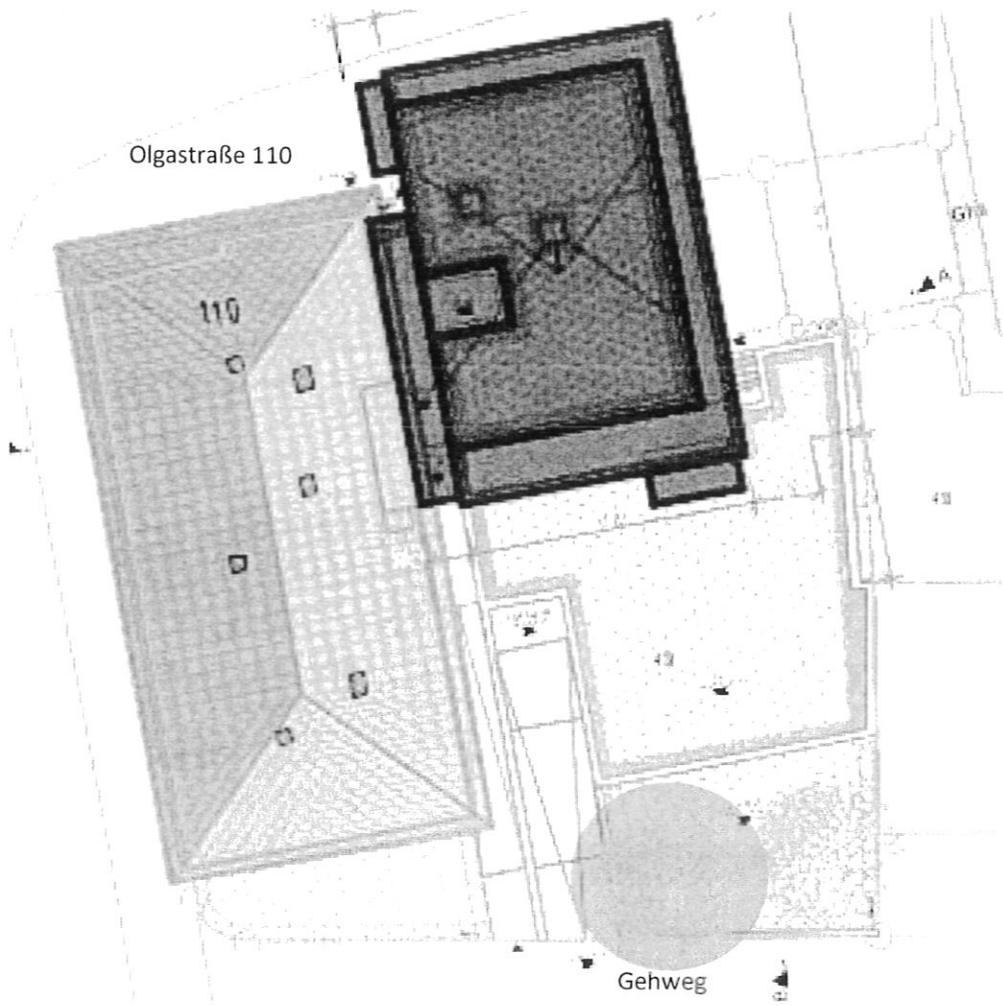
Reiner Durst  
Polizeipräsidium Ulm  
Führungs- und Einsatzstab  
Einsatz/Verkehr  
Münsterplatz 47  
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

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

E-Mail: [reiner.durst@polizei.bwl.de](mailto:reiner.durst@polizei.bwl.de)

Olgastraße 110



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

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

Stadt Ulm  
SUB - Ka  
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Bauen				
Eing. 25. JUNI 2014				
H	II	III	IV	V
z.d.A.				

MF: SNB III

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

Planung Netze und Anlagen  
Koordination  
N 11/K  
Rolf Herrmann/Corinna Kurtz  
Telefon 0731 / 166-1830  
Telefax 0731 / 166-1819  
rolf.herrmann@ulm-netze.de

17.06.2014

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Olgastr. 110", Ulm

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Schließung der bestehenden Baulücke des bisher isoliert stehenden Nachkriegsbaus Olgastr. 110 und dessen Einbindung in den Baublock, bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm keine grundsätzlichen Einwände.

Der Neubau wird über eine gemeinsame Erschließungszone direkt an das Bestandsgebäude angebunden. Die Stadtwerke müssen darauf hinweisen, dass der Baublock Olgastr. 110 bisher mit Trinkwasser- und Stromnetzanschlüssen aus der Olgastraße versorgt ist. Unmittelbar am nordöstlichen Teilbereich der Baugrenze zur Olgastraße liegt eine 1 kV Stromnetzleitung und zusätzlich der Trinkwassernetzanschluss für die Olgastr. 110 direkt im geplanten Neubaubereich. Diese Netzanschlüsse müssen im Vorfeld der geplanten Neubebauung entsprechend gesichert und verlegt werden.

Die hier entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen und frühestmöglich bei den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze in Auftrag zu geben.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

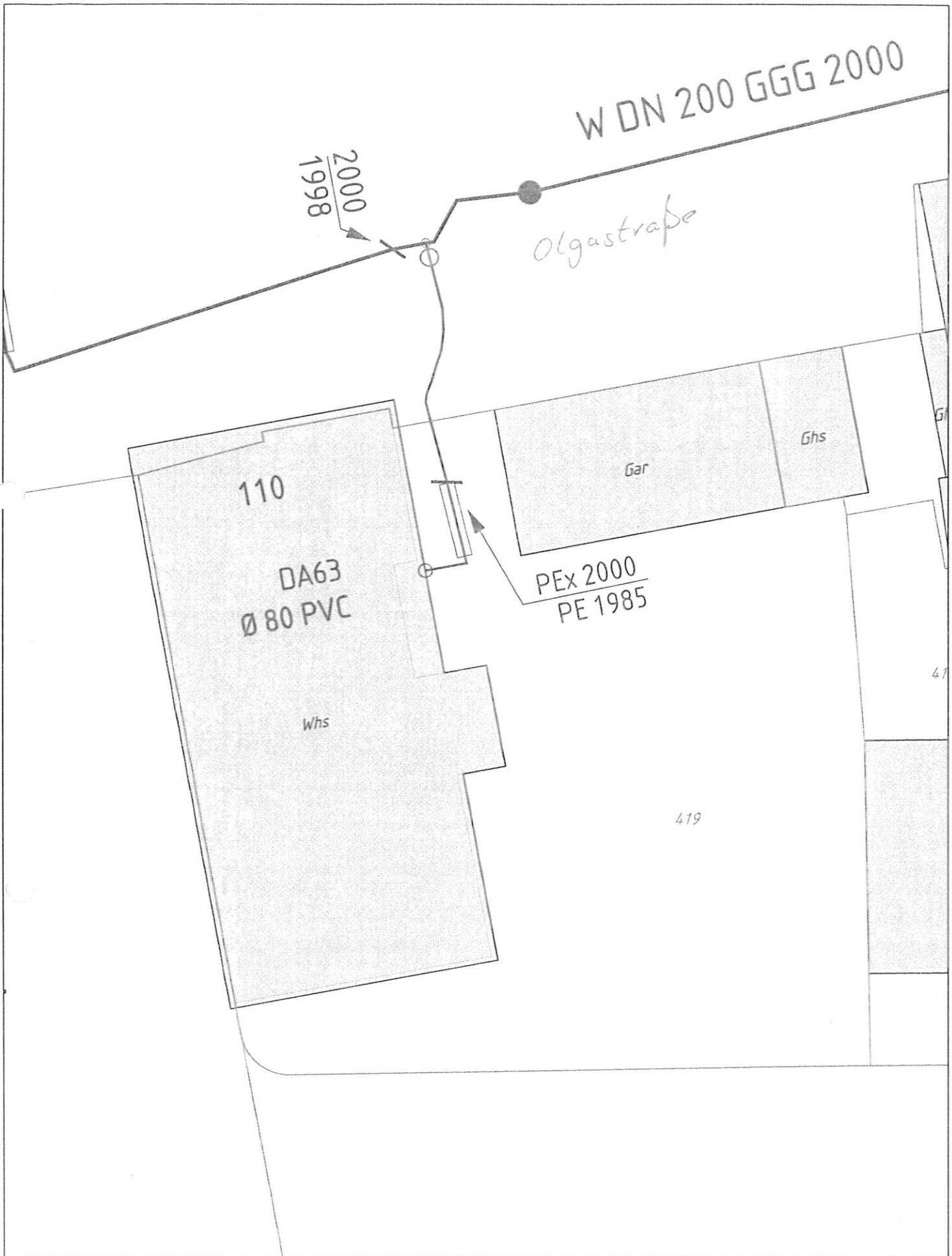
i. V.

Martin Engels

i. A.

Florian Meier

Anlage  
Bestand Strom, Trinkwasser, Erdgas



**Wasser**

Olgastraße · Hafenbad

Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi

Abt.: N 11

Datum: 12.06.2014 Uhrzeit: 13:17

Maßstab: 1 : 200



**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm**  
Netze GmbH

Olgastraße

GN DN 150 St 2000

2000  
1998

150  
100

110

Gar

Ghs

Whs

419

M



Gas

Olgastraße - Hafenbad

Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi

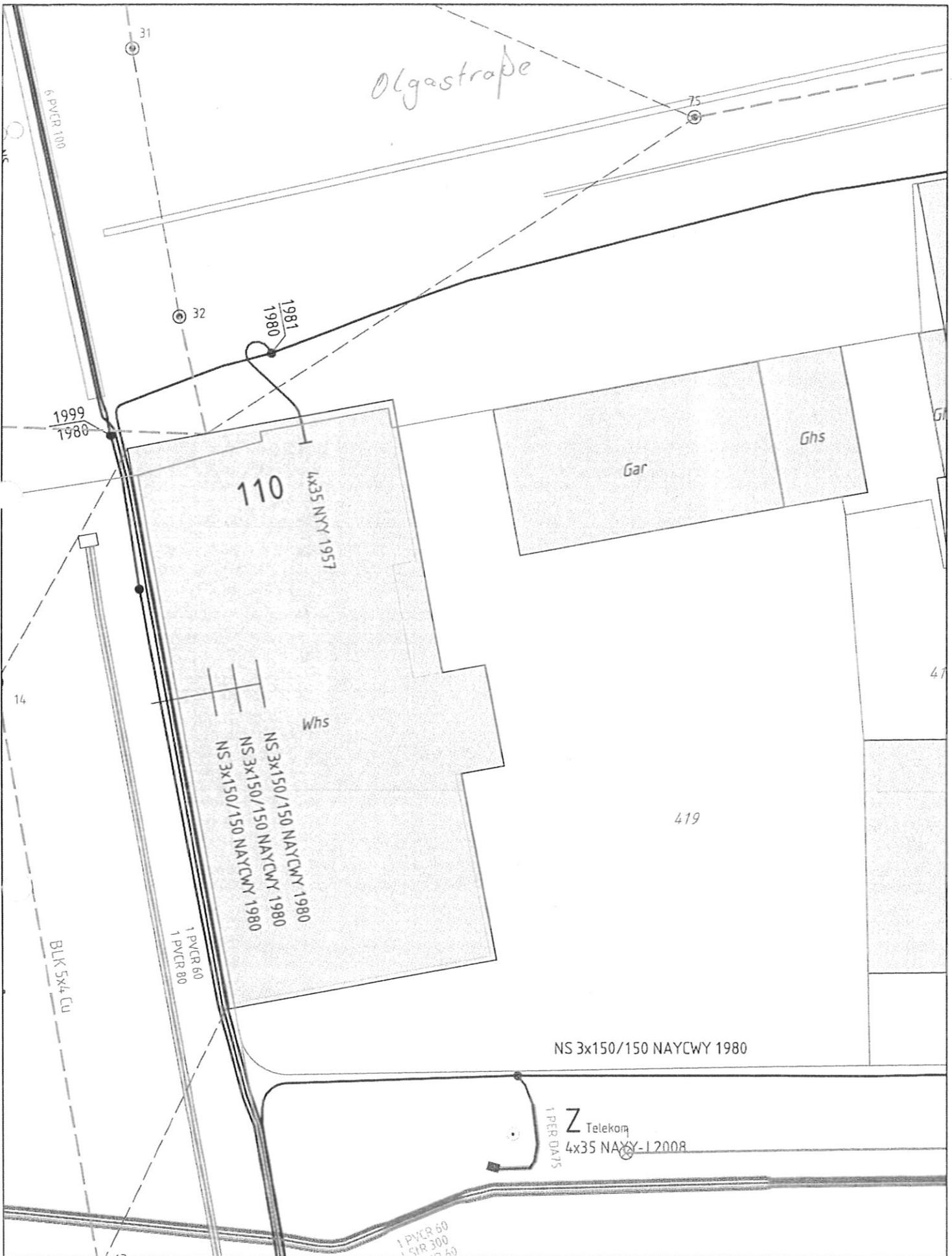
Abt.: N 11

Datum: 12.06.2014 Uhrzeit: 13:16

Maßstab: 1 : 200



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH



**Strom**

Olgastraße - Hafenbad

Darstellungsmodell:

Name: Baier Heidi

Abt.: N 11

Datum: 12.06.2014 Uhrzeit: 13:15

Maßstab: 1 : 200



**Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH**



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm  
z.Hd. Herr Kastler  
Münchner Str. 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 26. JUNI 2014				
HA	III	IV	V	
z.G.A.				

HT: SNE III *al*

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 06.06.2014  
 Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen  
 Durchwahl +49 731 100-86507  
 Datum 24.06.2014  
 Betrifft Bebauungsplan „Olgastraße 110“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.  
 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als  
 Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die  
 Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und  
 Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter  
 entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen  
 abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus  
 beigefügtem Plan ersichtlich sind. Hierbei handelt es sich sowohl im westlichen (6  
 Kabelformsteine) als auch im südlichen (22 Kabelformsteine) Gehsteigbereich um  
 umfangreiche Kabelkanäle. Diese sind mit Kupfer- und Glasfaserleitungen belegt.  
 Weiterhin befindet sich im Kreuzungsbereich Heimstraße-Hafenbad ein Kabelschacht  
 und mehrere Verteilerschränke. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe  
 von ca. 0,60m und im Gehsteigbereich. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei  
 der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden,  
 deshalb bitten wir Sie unsere Bestandsleitung nach den Regeln der Technik zu  
 berücksichtigen.

Sollte ein Umlegung auf öffentlichem Grund notwendig sein, sind die dadurch  
 entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen.

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm  
 Postanschrift Olgastr. 63, 89073 Ulm  
 Telekontakte Telefon +49 731 100-0, Telefax +49 731 73928, Internet www.telekom.de  
 Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 358 668  
 IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
 Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)  
 Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
 Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
 USt-IdNr. DE 814645262



Datum 10.05.2011  
Empfänger  
Blatt 2

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest  
PTI 22 Ulm, PB 5  
Olgastr. 63  
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-86507.

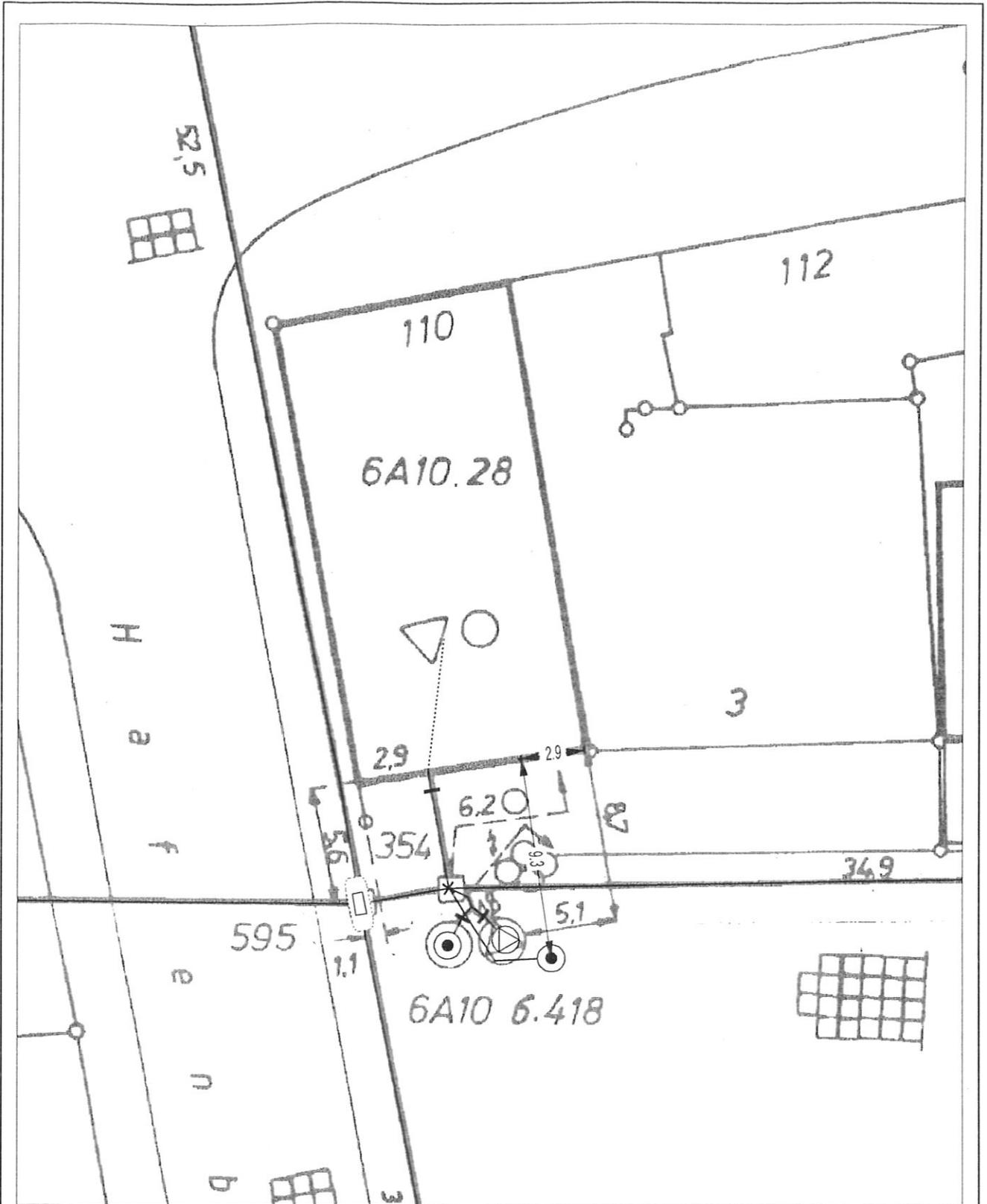
Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Peter Mangold

i. A.

Fabian Weiblen



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm		
Bemerkung:		AsB	6
.....T.....		VsB	731B
		Name	
		Datum	24.06.2014
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:250
		Blatt	1

FERNWÄRME  
**FUG**  
 ULM GMBH

Stadt Ulm  
 Hauptabteilung  
 Stadtplanung, Umwelt  
 und Bauen

Eing. 04. JULI 2014

HAB					
z.d.A.					

SUB I

FUG Fernwärme Ulm GmbH · Postfach 1740 · 89007 Ulm

Stadt Ulm  
 SUB-Ka  
 Münchner Str. 2  
 89073 Ulm

Technische Betriebsführung

Magirusstraße 21  
 89077 Ulm  
 Postfach 1740 · 89007 Ulm  
 Telefon 07 31 / 39 92-0  
 Telefax 07 31 / 3 65 46  
 e-mail: info@fernwaerme-ulm.de

Kaufmännische Betriebsführung

Karlstraße 1  
 89073 Ulm  
 Postfach 3867 · 89028 Ulm  
 Telefon 07 31 / 1 66-0  
 Telefax 07 31 / 1 66-34 10  
 e-mail: matthias.berz@swu.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Durchwahl

Datum

H. Stumpf/HAB

39 92 – 1 38

01.07.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Olgastraße 110**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Grundsatz bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Olgastraße 110“ von Seiten der FUG keine Einwände.

Das bestehende Gebäude Olgastraße 110 ist an das Fernwärmenetz der FUG angeschlossen.

Durch den geplanten Neubau ist es erforderlich die bestehende Hausanschlussleitung im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu verlegen.

Die anstehenden Aufwendungen der Verlegearbeiten sind vom Investor zu tragen.

Die Lage der bestehenden Leitung ist aus dem beigefügten Lageplan M 1:500 ersichtlich

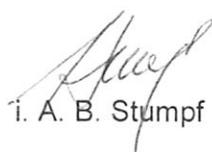
Das Vorhaben ist frühestmöglich mit der FUG abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Fernwärme Ulm GmbH



i. V. R. Schöller



i. A. B. Stumpf



Standortpolitik

NF-SUB III esl

Stadt Ulm			
Hauptabteilung			
Stadtplanung, Umwelt und Bauplanung			
Eing. 16. JULI 2014			
HAL			V
z.d.A.	m		

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Strasse 2  
89070 Ulm

14. Juli 2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Olgastraße 110“**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Pflüger





Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

Stadt Ulm  
Münchner Straße 2  
89070 Ulm

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtkammer Handwerk	
Ulm	
Eing. 21. JULI 2014	
HRL	V
z.d.A.	M

MF erl.

**Geschäftsbereich  
Unternehmensberatung**

**Bebauungsplan „Olgastraße 110“**

18. Juli 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen: SUB-Ka  
Unser Zeichen: mae.g

die Handwerkskammer Ulm hat keine Bedenken und Anregungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Maeser  
Dipl.-Ing. (FH)

Handwerkskammer Ulm  
Olgastraße 72  
89073 Ulm

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

Sparkasse Ulm  
BLZ 63050000  
Konto 12098  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULM

Volksbank Ulm  
BLZ 63090100  
Konto 1757008  
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66

Postgiro Stuttgart  
BLZ 60010070  
Konto 1448-703  
IBAN DE18 6001 0070 0001 448703  
BIC (Swift-Code) PBNKDEFF



**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

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

Stadt Ulm  
z. Hd. Herrn Heinrich Kastler  
Städtebau und Baurecht I

89070 Ulm

*per Mail 01.08.2014*  
Esslingen **18.07.2013**  
Name Dr. Jonathan Scheschkewitz  
Durchwahl 0711 904-45142  
Aktenzeichen 85  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Stellungnahme zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Olgastraße 110“, Ulm  
Ihr Zeichen: AZ SUB-Ka

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird auf das o.g. Vorhaben von Seiten des Fachbereiches Archäologische Denkmalpflege beim Referat 26-Denkmalpflege im Regierungspräsidium Tübingen einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 85, wie folgt Stellung genommen:

Das Areal befindet sich im Bereich der Steigbastion „Mitteleck“, die um 1620 durch den holländischen Ingenieur Johann van Valckenburgh um 1620 errichtet wurde. Im Zuge der Entfestigung Ulms 1801/02 ist die Anlage eingeebnet wurden. Auf dem Areal befinden sich gegenwärtig eine einfache Bebauung und eine asphaltierte Freifläche. Es ist somit davon auszugehen, dass sich im Boden noch erhebliche Reste des Festungsbaus erhalten haben, wo bislang keine tiefgreifenden Bodeneingriffe erfolgt sind. Bei den dargestellten Überresten handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

Die schutzlose Preisgabe von archäologischen Kulturdenkmälern widerspricht dem besonderen verfassungsmäßigen Schutz dieser Denkmale durch die Landesverfassung und den genannten Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig und auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig als ggf. milderes Mittel im Vergleich zur Versagung. Einer Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur nach Durchführung einer archäologischen Sondage vor der geplanten Baumaßnahme zugestimmt werden, um den Erhaltungszustand zu überprüfen und damit eine Abwägung zu ermöglichen, welche Auflagen für eine genehmigungsfähige Überplanung zu formulieren wären.

Im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens wird von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege somit voraussichtlich die Übernahme folgenden Auflagen empfohlen werden, auf die bereits im vorhabensbezogenen Bebauungsplan hingewiesen werden sollte:

- A. Zur Beurteilung des Erhaltungszustandes der Überreste der Steigbastion „Mittleck“ muss eine Baggersondierung durchgeführt werden. Der Bodenaushub hat Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und mögliche Baustrukturen des Bastionsbaus freigelegt.
- B. Sind archäologische Kulturdenkmale im Boden erhalten muss anschließend beurteilt werden, wie mit den erhaltenen Strukturen weiter zu verfahren ist.
- C. Kann anhand der Ergebnisse einer Überplanung zugestimmt werden, ist eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.
- D. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Bezüglich der Übernahme der Grabungskosten liegt ergänzend seit Februar 2012 eine Handreichung der Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg für die Beratung von Investoren und den Abschluss von öffentlichrechtlichen Verträgen zur Durchführung von Rettungsgrabungen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg vor, wonach die Kosten der Rettungsgrabungen durch den Veranlasser bis zum Zumutbaren zu tragen sind. In der Praxis hat es sich als sinnvoll erwiesen, dies im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Investor zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen

Jonathan Scheschkewitz