

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 20. AUG. 2014					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

YF: 823 III  
GP.

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

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stern-gasse-Irrgänge“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Gebäude Stern-gasse 1 und Flurstück 95/4, Ulm gebe ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stern-gasse-Irrgänge“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme ab und teile folgende Anregungen und Bedenken mit:

### 1 Abstände/Verschattungen

Die geplanten Gebäude sind zu hoch und ragen zu weit in den Platzbereich hinein.

Die Gebäude sind 4- bis 5-geschossig mit zwei weiteren Dachgeschossen und einer Firsthöhe von 19,81 – 22,92 m. Dies sprengt nicht nur bei weitem den in der Umgebung vorhandenen Rahmen, und löst unnötige städtebauliche Spannungen aus, sondern führt auch zu einer völlig unangemessenen Verschattung der umliegenden Gebäude, und insbesondere auch des westlichen Außenbereichs und der Balkone des Gebäudes Stern-gasse 1. Die geplanten Gebäude wirken wie ein Riegel. Die Abendsonne wird durch den überhohen Gebäuderiegel vollkommen abgeschnitten. Dies insbesondere auch deswegen, weil die geplante Bebauung von der Stern-gasse entlang des Irrgänge sich im Süden weit über die bisherige Bebauung hinaus erstreckt.

### 2 Stellplätze

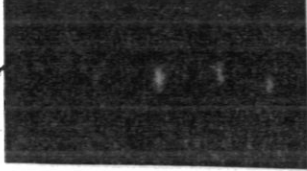
Es ist zwar so, dass die geplante Quartiersgarage 50 Stellplätze schafft. Es fehlt aber an jeglicher Sicherung, dass diese Stellplätze auch tatsächlich, wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, den Bewohnern des Quartiers zu Verfügung stehen. Tatsächlich steht zu erwarten, dass die Stellplätze praktisch ausschließlich von den Bewohnern und Gästen der Gebäude Irrgänge 5 und Stern-gasse 9 genutzt werden, also den Hotelbesuchern und künftigen Bewohnern des Gebäudes.

Gleichzeitig fallen öffentlich zugängliche, oberirdische Stellplätze im Bereich Irrgänge weg.

### 3 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan lässt in den Gebäuden verschiedenen Gewerbebetriebe, u. a. auch Gaststätten zu. Dadurch erhöht sich weiter die ohnehin schon durch mehrere Gaststätten in der Nähe gegebene Belastung in Form von Lärm und Gerüchen. Schon jetzt ist es so, dass das Hotel Stern über einen nicht unerheblichen Kundenverkehr verfügt, welche die Gaststätte auch zur Nachtzeit besuchen, und diese verlassen. Es werden dann Gespräche geführt, die für den Schlaf der Bewohner in den benachbarten Gebäuden äußerst störend sind. Dies verstärkt sich weiter durch die nunmehr zugelassenen Gaststättenbetriebe und sonstigen gewerblichen Nutzungen.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm  
z.Hd. Herr Kastler  
Wichernstraße 10

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 05. AUG. 2014				
II	III	IV	V	
HAL				
s.d.A.				

MF: snB III &.

Ihre Referenzen	Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 18.07.2014
Ansprechpartner	PTI22 PB5; Fabian Weiblen
Durchwahl	+49 731 100-86507
Datum	31.07.2014
Betrifft	SUB I – Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sterngässel – Irrgänge“

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 um Bestandsleitungen im nördlichen Gehsteigbereich und der bestehenden Stichstraße. Unsere Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60m. 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.

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.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm
Telekontakte	Olgastr. 63, 89073 Ulm
Konto	Telefon +49 731 100-0, Telefax +49 731 73928, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung	IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Handelsregister	Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262



Datum 10.05.2011  
Empfänger  
Blatt 2

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	AsB	6
Bemerkung:		VsB	731B
		Name	
		Datum	01.05.2014
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:** Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 24. Juli 2014 11:22  
**An:** Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sternegasse-Irrgänge" Az.: SUB I-Ka

Sehr geehrter Herr Kastler,

zur oben genannten geplanten Bebauung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bei der Gestaltung der Garagenausfahrt/Aufzugsausfahrt an der Westseite des Gebäudes Sternegasse sollte darauf geachtet werden, Sichtbehinderungen zu vermeiden. Zugleich sollte geprüft werden, wie Passanten und andere Verkehrsteilnehmer (zum Beispiel durch Möblierung) von der Ausfahrt weggeleitet werden können, damit das Ausfahren ohne direkten Konflikt erleichtert wird.

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)

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
Baurecht				
Eing: 07. AUG. 2014				
Fr.	II	III	IV	V
Z.G.				

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm  
Netze GmbH

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

Stadt Ulm  
SUB I - Ka  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH  
Karlstraße 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

31.07.2014

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sternegasse - Irrgänge", Ulm

**hier: Stellungnahme der Fernwärme Ulm GmbH und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

### -EINSPRUCH-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sternegasse – Irrgänge“ in Ulm wurde auf Belange der Fernwärme Ulm und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm untersucht.

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der FUG wie auch Strom- und Trinkwassernetzleitungen der Stadtwerke und Straßenbeleuchtungskabel der Stadt Ulm.

Aktuell erfolgt die Versorgung der Häuser Irrgänge 3 und 5 mit Fernwärme, Strom und Trinkwasser aus der Sternegasse.

Im Bereich der geplanten Tiefgarage verlaufen diese Netzleitungen, die von der FUG und den Stadtwerken nicht aufgegeben werden können. Die FUG und die Stadtwerke erheben deshalb gegen den geplanten Ausbaubereich der Tiefgarage – im Teilbereich des vorhandenen Leitungsbestandes „EINSPRUCH“.

Im mittleren Teil des Irrgänge befindet sich ein städtischer Straßenbeleuchtungsmast, der über ein Erdkabel aus der Sternegasse angeschlossen wurde und direkt auf der geplanten Tiefgarage steht.

Zusätzlich ist am Haus Sternegasse 9 eine Verankerung zur Freileitungsabspannung eines weiteren Leuchtkörpers installiert, der durch den geplanten Abbruch von Haus Nr.9 zurück gebaut werden muss.

Erst nach eindeutiger Klärung zur Versorgung der Häuser Irrgänge 3 und 5 mit Strom, Trinkwasser und Fernwärme, wie auch zur weiteren Vorgehensweise im Bereich der Straßenbeleuchtung, so wie einer schriftlichen Auftragserteilung und Erklärung zur Übernahme der entstehenden Kosten durch den Investor für Übergangslösungen zur Sicherung,

Umlegung und späteren Wiederherstellung der endgültigen Leitungsführung, sind die Versorgungsträger bereit den EINSPRUCH schriftlich aufzuheben.

Um frühestmögliche Einbeziehung der Fernwärme Ulm GmbH, der Stadt Ulm VGV/VP und der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm-Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

i. V.

Martin Engels



i. A.

Florian Meier



Anlagen  
Bestandspläne Fernwärme, Strom, Trinkwasser





**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN  
DENKMALPFLEGE

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und B...				
Eing. 06. AUG. 2014				
H	I	III	IV	V
z.d.A.				

Tübingen 01.08.2014

Name Dr. Beate Schmid

Durchwahl 07071 757-2449

Aktenzeichen 26/schm

(Bitte bei Antwort angeben)

Stadt Ulm  
Städtebau und Baurecht I  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Postfach  
89070 Ulm

Stadt Ulm Zentrale Dienste	
Eing.	05. Aug. 2014
Tgb.-Nr.	1/284
Bearb. Stelle	

SLIB

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stern-gasse-Irrgänge“, Ulm**

Ihr Zeichen: SUB-Ka

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf das o.g. Vorhaben wird 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 innerhalb der spätmittelalterlichen Stadt und ist bis heute nahezu vollständig überbaut. Dort wo im Zuge der Nachkriegsbebauung keine modernen tiefgründigen Bodeneingriffe erfolgt sind, ist entsprechend der Archivalienauswertung durch M. Numberger vor allem mit Kellern und den Fundamentresten der Vorkriegsbebauung zu rechnen, die sich bis in die frühe Neuzeit zurückverfolgen lässt. Darüber hinaus werden sich in ungestörten Bereichen Spuren der früh- und hochmittelalterlichen Besiedlung erhalten haben. Es muss also davon ausgegangen werden, dass unter dem gegenwärtigen Bodenbelag noch große Teile der archäologischen Kulturdenkmale erhalten sind. Bei den dargestellten Siedlungsspuren 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 Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Ihre Zerstörung ohne vorherige fachkundige Ausgrabung ist unzulässig und auch nach vorheriger fachkundiger Grabung nur zulässig als ggf. milderer Mittel im Vergleich zur Versagung. Einer zulässigen Überplanung kann aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege nur dann zugestimmt werden, wenn vor einer möglichen Baumaßnahme eine archäologische Untersuchung und fachgerechte Dokumentation durchgeführt wird.

Wir bitten um Übernahme folgender Hinweise im Rahmen des Bebauungsplanes:

- A. In den überplanten Bereichen muss vor Baubeginn eine archäologische Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden, durch die zusätzliche Kosten für den Vorhabenträger entstehen.
- B. Der hierfür notwendige Bodenabtrag hat auf Anweisung des Fachpersonals des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Dabei wird der Oberboden auf den überplanten Flächen entfernt und bis auf befundführende Schichten abgetragen.
- C. 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 im Rahmen des 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



B. Schmid



Handwerkskammer Ulm • Olgastraße 72 • 89073 Ulm

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

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 15. AUG. 2014					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.	<input checked="" type="checkbox"/>				

**Geschäftsbereich**  
**Unternehmensberatung****Bebauungsplan „Sternegasse - Irrgänge“**

12. August 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

die Handwerkskammer Ulm hat keine Bedenken und Anregungen zu dem 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 Ulminfo@hwk-ulm.de  
www.hwk-ulm.deSparkasse Ulm  
BLZ 63050000  
Konto 12098  
IBAN DE86 6305 0000 0000 0120 98  
BIC (Swift-Code) SOLADES1ULMVolksbank Ulm  
BLZ 63090100  
Konto 1757008  
IBAN DE35 6309 0100 0001 757008  
BIC (Swift-Code) ULMVDE66Postgiro Stuttgart  
BLZ 60010070  
Konto 1448-703  
IBAN DE18 6001 0070 0001 448703  
BIC (Swift-Code) PBNKDEFF

**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				
und Bauplanung				
Eing. 21. AUG. 2014				
HA	I	II	III	IV

Stadt Ulm  
 SUB  
 Münchner Straße 2  
 89073 Ulm

Freiburg i. Br., 19.08.2014  
 Durchwahl (0761) 208-3046  
 Name: Frau Koschel  
 Aktenzeichen: 2511 // 14-06453

MF: 823 III  
 [Signature]

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange****A Allgemeine Angaben**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110.6/103 mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Sternstraße - Irrgänge" im Stadtteil Mitte der Stadt Ulm (TK 25: 7525 Ulm-Nordwest)**

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 18.07.2014

Anhørungsfrist 22.08.2014

**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**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

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

#### **Grundwasser**

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

#### **Bergbau**

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### **Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**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.

*A. Koschel*

Anke Koschel  
Dipl.-Ing. (FH)