

stellen die Qualität der gesamten Beschlussunterlagen in Frage
(im normalen Geschäftsleben werden mit solchen fehlerhaften Vorlagen keine Beschlüsse gefasst, sondern -mit entsprechenden Anmerkungen- zurückgewiesen)

3. Maßvolle bzw. angemessene Nachverdichtung

Als angemessen und massvoll kann eine Nachverdichtung von ca. 20% bezeichnet werden.

Hier ist jedoch eine Steigerung der Wohneinheiten um 10,5% (von 161 auf 178 Wohneinheiten) bei einer gleichzeitigen Geschossflächensteigerung um 73,5% (8530 qm auf 14800 qm) geplant. Sollten sich die falschen Zahlen der bisherigen Wohneinheiten auch in den bisherigen Flächenberechnungen wiederfinden, ist hier sogar eine Nachverdichtung von über 80% geplant. Zudem werden hier die bisherigen Wohneinheiten (1-3 Zi. Wohnungen) mit künftig zusätzlichen 35 Reihenhäuser verglichen bzw. ersetzt. Dies ist kein fairer Vergleich, sondern ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen und damit absolut nicht korrekt.

4. Kein angepasstes Verkehrskonzept

Ausreichende Straßenerschließung und Parksituation werden hier aufgeführt. Die Probleme der Bewohner liegen hauptsächlich in der aktuell einzigen offiziellen Zufahrtsstrasse in das Türmle, die einen „Gehweg“ von ca. 70 cm Breite besitzt und wahrscheinlich deshalb auch den Namen Holderweg und nicht Holderstrasse trägt. Jeder der bei einer der Ortsbegehungen anwesend war, konnte erleben –egal zu welcher Tageszeit- welche Probleme (für Kinderwagen, Rollator etc.) an dieser „Hauptstrasse“ herrschen. Auch die Schul- und Kindergartenwege verlaufen hier überwiegend auf der Strasse und zwischen geparkten Autos. Dies kann man einfach nicht in den Planungen übersehen oder übergangen werden.

5. Barrierefreies Bauen

Umfeld des Wohngebietes ist derzeit absolut ungeeignet für Kinderwagen, Rollator, oder Rollstuhl. Weder sind geeignete Strassen, Gehwege, barrierefreie Parkplätze oder entsprechende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Anbindung der öffentlicher Verkehrsmittel ist nur mit der Bewältigung einer Vielzahl von Treppen oder steiler Anstiege möglich. Somit sind die Entfernungen vom Zentrum des Türmle zu den Haltestellen mit ca. 300 m unter diesen Rahmenbedingungen nicht oder nur sehr beschwerlich zu bewältigen.

Barrierefreies Bauen (ohne Aufzug) kann bei entsprechender Planungen und Willen des Bauherrn, auch auf der Ersten und vielfach auch auf der 2. Wohnebene umgesetzt werden.

6. Grundflächenzahl von 0,45 liegt über der gesetzlichen Vorgabe von 0,4.

Die Begründung für diese Überschreitung ist für dieses Wohngebiet und in dieser Form der Zusammenlegung der Grundstücke nicht ausreichend.

Die bauliche Dichte wurde einfach aus dem Architektenentwurf in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen, ebenso die Begründung weshalb die Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgen soll.

7. Bauformen und Bauhöhen

Einspruch gegen die geplanten Geschosse über zwei Vollgeschosse. Im Hinblick auf das gesamte Baugebiet ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss, besser noch mit Satteldach, die passende Bebauung.

In den Planunterlagen sind zudem, teilweise innerhalb den einzelnen Quartieren unterschiedene Vollgeschosse (mit und ohne Staffelgeschoss) aufgeführt. Dies lässt im Nachhinein viel Spielraum die „kleineren Gebäude“ durch Umbau oder sonstige Änderungen entsprechend „anzupassen“.

Die fehlenden Höhenangaben im Meter sind für alle Beteiligten ein großes Manko an Objektivität.

Die Höhenangaben über Meereshöhe wären zwar zusätzlich hilfreich, ohne die Vergleichsangaben zu allen umliegenden/angrenzenden Gebäude jedoch nicht aussagekräftig.

8. Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit der erfolgten Informationsveranstaltung wurden keinerlei Änderungen/Vorschläge der Bürger/innen übernommen. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den unveränderten ursprünglichen Unterlagen eingereicht und schlussendlich auch genehmigt worden. Dies ist keine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit sondern fördert nur die Unverständnis und Ärger der Bürger/Innen

9. Bausünden der vergangenen Jahrzehnte

Immer wieder werden diese Bau-/und Planungsfehler in berechtigter Weise von Bürgern und auch Gemeinderatsmitglieder angemerkt.

Daraus sollte man jedoch auch für Zukunft lernen. Ein traditionelles Wohngebiet, mit einem nicht ohne Hintergrund seit Jahrzehnten bestehenden Bebauungsstil darf man nicht mit einem Neubaugebiet auf der freien Wiese vergleichen. Diese gravierenden Einschnitte werden über die Grenzen des Gebietes „Türmler“ hinaus in der Öffentlichkeit sehr genau beobachtet und die Haltung und Entscheidung unserer Bürgervertretung entsprechend bewerten.

10. Fehlende PKW-Stellplätze

Mit der Neubebauung werden die vorhandenen PKW-Zulassungen deutlich steigen. Die geplanten Stellplätze (1 pro Wohneinheit) sind bei der geplanten Neubebauung mit den geplanten Wohnflächen der Wohnungen und Reihenhäuser nicht ausreichend.

Weder für Besucher, Andienungen und sonstige Dienstleistungen werden entsprechende Stell-/Parkplätze berücksichtigt.

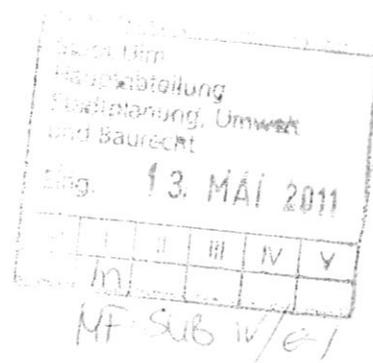
Aufgrund der sehr engen Strassenverhältnisse ist das Parkchaos im Wohngebiet vorprogrammiert, wodurch das Wohnklima und das soziale Umfeld mit den neuen Bewohnern des Wohngebietes Türmlles von Beginn an gefährdet wird.

11. Überbauung bzw. Wegfall von Verkehrswegen (Gewohnheitsrecht)

In diesen Fällen geht es sich um Verkehrswege (Fuß- und Radwege), die für die Erreichung der Grünflächen im Westen und der Querverbindung zum Pfaffenacker dienen.

Aus Gewohnheitsrecht kann hier kein Verkauf, ohne dingliche Sicherstellung (Abt. II der Grundbücher) auf den Grundstücken für die Öffentlichkeit erfolgen.

An die Hauptabteilung Stadtplanung
Baurecht
Münchner Strasse 2
89073 Ulm



Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle

Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits gültige Bebauungspläne, die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten. Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen.

Es ist generell zu begrüßen, dass im Türmle saniert wird, nachdem es lange Jahre äußerst stiefmütterlich behandelt wurde. Angefangen bei der Zufahrt zum Türmle, die in einem katastrophalen Zustand ist.

Es ist auch sicher angebracht barrierefrei zu bauen, doch wird das den künftigen neuen Bewohnern nicht viel nützen, da die Barrierefreiheit an ihrer Haustür enden wird. Der an sich schon schmale Holderweg hat als „Hauptweg“ nur einseitig einen äußerst schmalen und holprigen Fußgängerweg, der weder für Kinderwagen, noch für Rollstühle oder Gehhilfen Platz bietet. Fußgänger, die damit zum Bäcker oder zum –noch existierenden Kindergarten– gehen wollen müssen auf die Strasse ausweichen.

Der Holderweg ist für die Anwohner mit PKW jetzt schon äußerst beengt. Als die UWS-Wohnblöcke noch bewohnt waren, war ausreichender Parkraum im Türmle ein Problem. Und das, obwohl nur ein kleiner Teil der damaligen Bewohner über ein Auto verfügten. Sollten die neuen Wohnungen im geplanten Umfang kommen, wäre das für das Türmle den Verkehr bzw. Parkraum betreffend trotz der Tiefgarage und den Stellplätzen eine Katastrophe, da wir aus unseren Erfahrungen heraus zum einen nicht glauben, dass die vorgesehene Platzzahl ausreichend ist, und dass zum anderen die Tiefgaragenplätze in der erwarteten Weise angenommen werden.

Es ist uns auch äußerst unverständlich, warum zwei Blöcke aufwendig saniert wurden und jetzt abgerissen werden sollen. Eine langfristige Planung mit sinnvollem Einsatz der

notwendigen Gelder können wir hier nicht erkennen. Ein solcher Umgang mit anvertrauten Steuergeldern ist ein Hohn für jeden Steuer zahlenden Bürger!

Was uns sehr bedenklich stimmt:

Wie kann es sein, dass ein bestehender Bebauungsplan einfach ignoriert bzw. außer Kraft gesetzt wird? Gelten für die SWU besondere Rechte?

Zusammenfassend:

Wir sind für eine Neubebauung **unter Einhaltung des für alle gültigen Bebauungsplanes!**

Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden

1. ausgehend von der Realität vor Ort
2. von den wesentlichen Bestimmungen der gültigen Bebauungspläne
(2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)
3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen
Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten
und zu gestalten
7. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und
Behörde

Ulm. den 12. Mai 2011

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt	
und Baurecht	
Eing. 13. MAI 2011	
H.A.	
B.d.A.	

YF: SNB IV el

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

Ulm, 11.05.2011

Bebauungsplan „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ lege ich Widerspruch ein.

Begründung:

- Für das „Türmle“ besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Neuordnung des Plangebietes kann auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes realisiert werden. Es ist nicht begründet, warum dies nicht möglich sein soll.
- Das „Türmle“ ist ein Wohngebiet, das aus Zweigeschosswohnungen mit Giebeldächern besteht. Wohnungen mit drei oder sogar vier Vollgeschossen in „Klotz-Bauweise“ sind vollkommen überdimensioniert und passen nicht zur bestehenden Bebauung.
- Die geplante Erhöhung der Wohnfläche um insgesamt 80 % ist nicht angemessen, sondern vollkommen überdimensioniert. Die größte Verdichtung wird im Quartier 3 erreicht, was zu deutlichen Einschränkungen in der Wohnqualität der umliegenden Reihenhäuser führen wird.
- Der Holderweg ist in seiner Leistungsfähigkeit nicht ausreichend dimensioniert. Wegen der erforderlichen Parkplätze kann er zwischen Brombeerweg und Stachelbeerweg nur einspurig genutzt werden. Zudem ist der Bürgersteig in diesem Bereich sehr schmal und teilweise stark abfallend, so dass die Straße von den Fußgängern bevorzugt wird.

Mit der geplanten Bebauung wird im „Türmle“ Innenstadt-Flair erzeugt, den keiner haben will. Ich erwarte daher, dass Sie sich bei Ihrem Bauvorhaben an den gültigen Bebauungsplan halten und von viergeschossigen Bebauungen absehen.

Freundliche Grüße

Stadtl. Bm.				
Municipalverwaltung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eins. 13. MAI 2011				
I	II	III	IV	V

Städtebau und Baurecht II
Münchener Straße 2

MF: Smb IV
el.

Ulm, den 12.05.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zur Neubebauung der Quartier 1 – 5 der UWS im Wohngebiet Türmle

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Neubebauung der UWS auf ihren im Wohngebiet Türmle.

Begründung:

Das Türmle ist in der Nachkriegszeit gewachsen und hat sich zu einem Dorf in der Stadt entwickelt. Alle Häuser haben ein rotes Satteldach - auch die bisherigen Mehrfamilienhäuser der UWS – und sind im gleichen Stil gebaut und stehen in Harmonie zueinander. Die Dichte der Bebauung im Verhältnis zur Grundfläche (GFZ) ist so gewählt, dass zwischen den Häusern genug Grünfläche bleibt zum Spielen für die Kinder und als Kommunikationstreffpunkt für die Erwachsenen.

Nun muss die UWS diese ihre Häuser abreißen, weil sie in die Jahre gekommen sind und nicht mehr auf den heutigen Wohnstandard zu bringen sind. Keine Frage, diese Häuser müssen ersetzt werden. Nur so wie die UWS dies plant ist es ein Frevel an diesem Wohngebiet. Es sollen Wohnklötze mit bis zu 4 Stockwerken + Staffelgeschoß entstehen. Wenn man die Seitenansicht der bisherigen Häuser mit den geplanten Häusern vergleicht wirkt die neuen riesig und angsteinflößend.

Zudem werden durch die neue Wohnqualität diese Wohnungen auch teurer, was wiederum den bisherigen Bewohner, die teilweise seit über 30 Jahren hier leben, ein Zurückkommen unmöglich macht. Wenn überhaupt können es sich nur die Wenigsten leisten eine dieser neuen, schönen, modernen und teuren Wohnungen zu mieten.

Die mit diesen Wohnungen angesprochene Mieterzielgruppe soll sich überwiegend aus Mitarbeitern des Science Parks zusammensetzen. Dieser wiederum

besserverdienende Personenkreis wird auch nicht nur 1 KFZ pro Wohnung besitzen. Somit wird das bisher verkehrsarme Dorf „Türmle“ zu einem verkehrsreichen Stadtteil. Von den schmalen Straßen, die diesen Verkehrsansturm verkraften müssen und fehlenden Parkplätzen wollen wir erst gar nicht sprechen.

Fakt ist:

Diese Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Zudem wird damit bestehender Kommunikationsraum zerstört, da die neuen Häuser auch teilweise quer zu den übrigen stehen somit den freien Sichtraum zusätzlich eingrenzen.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch durch eine durchdachte Neubebauung erhalten bleibt. .

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 13. MAI 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle <u>HF SÜS IV</u>

Ulm, 09.05.2011

Einspruch sowie Äußerung von Anregungen und Bedenken gegen den Bebauungsplan Entwurf „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“

Gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“ erheben wir Einspruch bzw. äußern wir Anregungen und Bedenken wie folgt:

1. Das Gebiet Türmle ist eine Stadtrandsiedlung an der westlichen Gemarkungsgrenze von Ulm. Das Gebiet ist ein in sich geschlossenes Wohnquartier mit weitgehend einheitlicher Baustruktur. Neben den vorherrschenden, in Privatbesitz sich befindenden Reihenhäusern, die in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich modernisiert und instand gehalten wurden, befinden sich Geschosswohnungsbauten in dem Gebiet, die bisher vor allem Menschen mit niedrigem Sozialniveau in Ulm Wohnraum boten.
2. Der überwiegende Teil der Geschosswohnungsbauten im Türmle steht im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft, der UWS. Diese hat ihre Gebäude im Türmle in den letzten Jahrzehnten zum größten Teil vollkommen vernachlässigt und heruntergewirtschaftet, so dass heute nach Aussagen der UWS nur noch ein Abbruch in Frage kommt. Nachweise hierfür wurden von der UWS bis heute nicht vorgelegt. Das Gegenteil beweist, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu den angeblich nur noch abzubrechenden Gebäuden zwei Wohngebäude gleicher Bauart und Erstellungszeit stehen, die nicht abgerissen werden sollen und zum Teil saniert wurden: (Holderweg 41/43 mit Himbeerweg 10 und Holderweg 12-16). Beide Gebäude sind jedoch nicht, oder nicht vollständig im Besitz der UWS. Im Übrigen hat auch die UWS vor einigen Jahren an 2 ihrer Gebäude am Brombeerweg zu modernisieren begonnen - als Bürger von Ulm und Steuer- und Gebührenzahler gestatten Sie nebenbei die Frage, wieso die UWS als städtisches Unternehmen erst mit der Sanierung ihrer Gebäude beginnt, diese Häuser aber nunmehr ebenfalls abgebrochen werden sollen und damit kommunale Investitionsmittel / Steuergelder verschwendet werden/wurden?
3. In den 60er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden vor allem am Stachelbeerweg auf der Grundlage des vorhandenen, geltenden Planungs- und Baurechts zusätzliche Wohnbauten errichtet, die sich aufgrund der bestehenden bau- und planungsrechtlichen Vorgaben gut in das Wohngebiet integrieren.

Die auf der Grundlage des vorliegenden B-planentwurfs zulässige/geplante Bebauung fügt sich dagegen in keiner Weise in die vorherrschende Bebauung im Gebiet Türmle ein - weder was die vorgesehene Dachform (Flachdächer), die zulässigen Höhenentwicklungen, die Masse / Kubatur der Gebäude, und/oder die Stellung/Ausrichtung der Gebäude betrifft. Es soll eine für das bisher weitgehend homogene Wohngebiet **völlig atypische Bebauung** ermöglicht werden. Insbesondere die bis heute fast

ausschließlich bestehende **Dachstruktur** in Form von Satteldächern wird - wie mehrfach in Veranstaltungen/Gesprächen deutlich wurde - aus vorrangig wirtschaftlichen Beweggründen des Investor/Eigentümers durchbrochen und nachhaltig zerstört. Dies gilt im besonderen Maß für die beiden geplanten Quartiere östlich des Holderweges - im Wettbewerbsverfahren der UWS mit den Ziffern 3 + 4 benannt - welche eine unverhältnismäßige und u.E. auch nicht zulässige Verdichtung erfahren sollen.

Die vorgetragenen Ziele des potentiellen Bauherren UWS, also den zeitgemäßen Ersatz seiner Wohnungen (mindestens in gleicher Zahl und in zeitgemäßer Größe) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan 158/19 und unter Wahrung des städtebaulich erhaltenswerten besonderen Charakters des Türmles ohne Weiteres möglich.

4. Postuliert wird bundesweit das Prinzip der Nachhaltigkeit - so z.B. auch festgeschrieben in § 1 Abs. 5 BauGB. Die im B-Plan-entwurf vorgesehene Bebauung - insbesondere auf den Grundstücken östlich des Holderweges - widerspricht u.E. deutlich diesem Grundsatz. Nachhaltig ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung mit Sicherheit nur Eines: Die Zerstörung des besonderen städtebaulichen Charakters des Wohngebietes Türmle. Es besteht der Eindruck, dass die vorgesehene / zulässige Bebauung - wie oben bereits erwähnt - vorrangig aus wirtschaftlichen Überlegungen geprägt wird. So rückt z.B. der vorgesehene Baukörper auf Flst. 760/5 gegenüber der zur Zeit bestehenden Bebauung etwa **10m näher** an die Reihenhäuserzeile Holderweg 28 - 34 heran - mit einer sowohl für die Bewohner dieser Reihenhäuser, insbesondere aber auch für die künftigen Bewohner der geplanten Neubebauung (Südseite!) deutlichen Verschlechterung was Freiraum, Belichtung und Besonnung angeht.

Es ist schlichtweg nicht nachvollziehbar, wie in Zeiten sinkender Bevölkerung (auch wenn in Ulm wohl noch das Wunschdenken eines stetigen Wachstums vorherrschen mag, was allenfalls aber - wenn überhaupt - noch einige wenige Jahre der Fall sein wird), eine solch hohe Verdichtung wie in den Baufeldern 3 und 4 östlich des Holderweges zugelassen werden soll. Unsere zukünftigen Nachbarn werden sich sicher sehr freuen, wenn wir sehen können, was sie auf ihrer Terrasse / ihrem Balkon gerade zu Mittag essen.

Wir beantragen, die vorgesehene zulässige Bebauung südlich des Stachelbeerweges im sog. Quartier 3 auf max. 2 Stockwerke zzgl. Satteldach zu begrenzen und die Baugrenze, innerhalb der die Neubebauung auf dem Grundstück 760/5 ermöglicht werden soll, einige Meter weiter nach Norden zu verschieben, so dass für die heutigen und künftigen Bewohnern entlang der ehemals als Erdbeerweg geplanten, heute als Sackgasse sich präsentierenden "Straße" die Wohnsituation im Vergleich zu der im B-Planentwurf Vorgesehenen deutlich verbessert und weniger beengt wird.

5. In der Sachdarstellung zum Aufstellungsbeschluss des B-planes werden die bestehenden Straßen in ihrer Leistungsfähigkeit als „ausreichend dimensioniert“ bezeichnet. Gegen diese Behauptung müssen wir als Bewohner des Türmles, die tagtäglich diese Straße benutzen, Einspruch erheben. Entsprechende Einwendungen von Bewohnern des Türmles auf Versammlungen und Gesprächen wurden bisher leider nicht ernst genommen, stattdessen wurden u.E. fragwürdige, von der UWS in Auftrag gegebenen „Verkehrsuntersuchungen / Verkehrszählungen“ als Grundlage herangezogen.

Das in sich abgeschlossene Wohngebiet Türmle wird im Wesentlichen durch eine einzige Straße versorgt, den Holderweg. Dieser ist lediglich bis zur Abzweigung Brombeerweg (bei der Bäckerei Stimpfle) in einer für Wohngebiete dieser

Größenordnung vergleichbaren Qualität ausgebaut. Ansonsten weist keine der Straßen im Gebiet heutige straßenbauliche Standards bzw. die erforderliche Dimensionierung auf.

Durch die bisher vorherrschende Sozialstruktur in den Gebäuden der UWS hatten dort vergleichsweise wenig Bewohner einen, schon gar nicht mehrere PKW's. Es dürfte kaum bestreitbar sein, dass durch die geplante Neubebauung und die damit einhergehende angestrebte Änderung in der Bewohnerstruktur deutlich mehr Individualverkehr erzeugt werden wird wie bisher, für den die vorhandenen Straßen sowie die vorhandenen und geplanten öffentlichen und privaten Stellplätze nicht ausreichend sind. Verkehrsuntersuchungen sollten sich nicht an der heutigen Situation (zumal die UWS-Gebäude nahezu leer stehen), sondern an den künftig zu erwartenden Gegebenheiten orientieren. In wie vielen Haushalten, die in den von der UWS geplanten Wohnungstypen leben werden, wird es in der Realität wirklich nur 1 PKW geben?

Die Bereitstellung eines Stellplatzes/Wohneinheit mag den gesetzlichen Vorschriften, aber in keiner Weise der zu erwartenden Realität entsprechen; eine weiter erhebliche Verschlechterung der heute schon existierenden Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs ist vorprogrammiert. Bei einer neuen Planung sollte deshalb den zu erwartenden wahren Gegebenheiten von vorne herein Rechnung getragen werden und deutlich mehr Stellplätze, wie bisher vorgesehen, gefordert und nachgewiesen werden.

Mit der Bereitstellung von Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage im Quartier 4 für das Quartier 3 mag die gesetzliche Norm erfüllt werden. Sie glauben aber doch nicht allen Ernstes, dass die Bewohner des Quartiers 3 vor und vor allem nach Einkäufen zur Be- und Entladung ihres Autos oder während des Tages, wo mehrere Fahrten stattfinden, ihr Auto in der Tiefgarage auf dem anderen Grundstück nördlich des Stachelbeerweges abstellen werden. Das mag Wunschdenken sein, entspricht aber in keiner Weise der Realität. Vielmehr wird ein Teil der neuen Bewohner mangels Alternative das Auto in dem 2,70 m breiten ehemaligen Erdbeerweg abstellen, der einzige Zufahrt/Zugang zu den Gebäuden Holderweg 28 – 34 darstellt. Auch hier könnte man durch entsprechende vorausschauende planerische Maßnahmen künftigen Problemen vorbeugen. Hierzu ist aber auch eine detaillierte Ortskenntnis erforderlich, wie es mit Sicherheit bei den am Wettbewerb teilnehmenden Architekten nicht der Fall war.

6. Konkret wird auch beantragt/angeregt, die früher als Erdbeerweg geplante, heute als Sackgasse hergestellte „Straße/Weg“ mit einer bestehenden Ausbaubreite von ca. 2,70m nicht als Hauptanlieferungs-/andienungs-/zugangsbereich für die Bewohner auf dem Flst. 760/5 vorzusehen, sondern die Hupterschliessung für die Bauflächen südlich des Stachelbeerweges wie bisher vom eigentlichen Holderweg und vom Stachelbeerweg her vorzusehen bzw. zuzulassen.
7. Die Planung sieht vor, dass künftig auch die Gebäude des sogenannten Quartiers 1 westlich des Brombeerweges über die Hauptzufahrt Holderweg/Brombeerweg angedient werden sollen. Bisher war zumindest ein Teil der Stellplätze für die Gebäude in diesem Quartier im Pfaffenäcker angelegt. Die vorgesehene Planung verschlechtert die Verkehrssituation nochmals gravierend, der Verkehr über den Holderweg / Brombeerweg wird weiter zunehmen. Es wird angeregt/beantragt, die Hupterschließung zum Baugebiet Quartier 1 westlich des Brombeerweges über den Pfaffenäcker vorzusehen und diese Straße entsprechend auszubauen. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit, die östlich des Pfaffenäckers

gelegenen, brachliegenden Flächen für zusätzliche Stellplätze vorzusehen und auszugestalten.

8. Im gesamten Plangebiet / Türmle besteht darüber hinaus u.E. ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen und an Besucherstellplätzen.
9. Nirgends im Plangebiet sind Gehwege angelegt, die den Normen entsprechen, insbesondere entlang des Holderweges ab der Kreuzung Brombeerweg.
10. Auch von einer guten Andienung des Plangebietes an den ÖPNV kann keine Rede sein. Die genannten Linien 5, 6, und 13 verkehren nicht im Wohngebiet. Die Linien 6 und 13 berühren mit der Haltestelle „Türmle“ nur den äußersten südöstlichen Rand des Wohngebiets.

Die bisher überwiegend von den Anwohnern genutzte Haltestelle Stachelbeerweg wird 2011 verlegt. Alle (bisherigen und künftigen) Haltestellen sind nur über einen relativ steilen Anstieg und längere Fusswege erreichbar. Daraus ergibt sich allenfalls für jüngere Personen eine akzeptable Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel. Für eine der wohl wichtigsten angeblichen Zielgruppe der Neubebauung (s. barrierefreies Bauen), nämlich ältere und behinderte Menschen, trifft dies in keinem Fall zu. Viele der bisherige Bewohner, insbesondere der UWS-Gebäude, waren trotz ihrer vergleichsweise niedrigen Einkommen bei ihren Einkäufen und sonstigen Besorgungen in Ermangelung eines eigenen PKW's auf die Nutzung von Taxis angewiesen.

11. Durch die zu erwartende Zunahme an zahlungskräftigeren Mietern, bei gleichzeitig mäßiger Versorgung mit Nahverkehrsmitteln, ist zu erwarten, dass die Zahl der PKWs und anderen KFZs überproportional anwächst und die bereits heute prekäre Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen deutlich verschärft wird. Und wie bereits erwähnt: Eine Verkehrszählung im südlichen Bereich des Holderweges (wie vom Bauherren UWS ausgeführt bzw. in Auftrag gegeben) und zudem zu einer Zeit, in der bereits die meisten Bewohner der UWS-Gebäude ausgezogen waren, bringt hier keine verwertbaren Erkenntnisse.
12. Im Wohngebiet waren früher mehrere Ladengeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) angesiedelt. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung sind diese Geschäfte heute mit Ausnahme der Bäckerei Stimpfle verschwunden. Eine ausreichende Nahversorgung ist nicht vorhanden.
13. Früher hatte das Wohngebiet 2 Kindergärten mit jeweils angesiedelten Sozialräumen. Der noch verbliebene katholische Kindergarten soll ebenfalls aufgelöst werden. Im Türmle befinden sich somit zum Zeitpunkt der Realisierung der Ersatzwohnungen keine Sozialeinrichtungen mehr.
Die Planung sieht zwar auch die Schaffung von großen Wohnungen für Familien mit Kindern vor, jedoch keinerlei geeignete Versorgungseinrichtungen.
Wie bereits heute wird somit jeder Einkauf und alle sonstige Besorgungen und zusätzlich auch viele Kindergartenwege über den Individualverkehr bewerkstelligt werden.
14. Das Grundstück Flst. Nr. 760/5, bisher mit der Straßenbezeichnung Holderweg 36, soll anstelle des bisherigen 2-geschossigen Gebäudes mit Satteldach mit einem abgewinkelten Wohnklotz mit 3 Vollgeschoßen und Flachdach bebaut werden.

Hiergegen erheben wir Einspruch.

Die geplante Bebauung widerspricht in seiner Dimension und Ausformungen den üblichen Wohngebäuden im Türmler, insbesondere auch derer in der unmittelbaren Nachbarschaft, und dem besonderen städtebaulichen Charakter dieses Wohngebietes. Das Wohnquartier würde durch die Flachdachbauten und die Dimension der geplanten Gebäude in seinem erhaltenswerten Charakter unwiderruflich verändert.

15. Sowohl vom Holderweg als auch vom ehemaligen „Erdbeerweg“ her würde ein im Vergleich zur bisherigen Bebauung großflächiger Baukörper entstehen, dessen Wandflächen weit über das Doppelte der heutigen Gebäude hätte.

Die Umsetzung der Planung würde im Bereich zwischen Reihenhauszeile Holderweg 28 - 34 und dem Neubau auf Flst. 760/5 eine besonders beengte und bedrückende Situation für die Bewohner bewirken. Es ist nicht zu erkennen, wo und wie bei dichtester Bebauung und engsten Abstandsflächen „besonders großzügige Freiflächen“ entstehen sollen. Im Gegenteil: Gegenüber der heutigen Bebauung wird vorhandener Freiraum zerstört.

In diesem Zusammenhang ist auch die zusätzliche Zulassung von Garten- und Abstellhäusern sowie Anlagen zum Abstellen von Müll und Fahrrädern bei ohnehin schon maximalen Werten für die bauliche Nutzung sehr kritisch zu hinterfragen.

16. Die Zahl der Vollgeschosse auf Flst. Nr. 760/5 ist mit 3 festgesetzt. Im gesamten Wohngebiet sind bisher lediglich 1-2 Vollgeschosse zugelassen. Die direkt benachbarte Bebauung hat in der Regel nur 1 Vollgeschosß. Im realen Leben werden bei Gebäuden die massiven Wandflächen der Vollgeschosse wahrgenommen. Hier würde die geplante Bebauung zumindest eine Verdreifachung der bisherigen Wandflächen bewirken und das bei den zusätzlich drastisch verringerten Gebäudeabständen. Insgesamt entstünde (wie auch die Architektenmodelle zeigen) ein Baukomplex, der sich in keiner Weise in die Umgebung des Gebiets südlich des Stachelbeerweges einfügen würde.

17. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf Flst. Nr. 760/5 wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist u.E. für allgemeine Wohngebiete in Baden Württemberg nicht zugelassen. Eine gesetzlich normierte Begründung für eine Überschreitung des in der Regel zulässigen Wertes sehen wir nicht.

18. Eine GFZ für die geplante Bebauung auf Flst. Nr. 760/5 ist nicht angegeben. Der unter Berücksichtigung der eigentlich auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze sich ergebende Wert übersteigt bei weitem gebietsübliche Größenordnungen und u.E. auch die zulässigen Werte nach BauNVO.

Für die Quartiere 3 und 4 ist eine Bebauung geplant, die völlig vom umgebenden Wohngebiet abweicht. Dass es dem Bauherren und dem Siegerarchitekten hier wohl vorrangig um die maximale Ausbeute der Grundstücke gegangen ist, zeigt, dass die Planentwürfe Baukörper enthielten bzw. enthalten, die Maße der der baulichen Nutzung erfordern würden, die nach deutschem Recht - soweit wir dies als „Laien“ beurteilen können - in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

19. Als gestalterische Vorgabe ist auf Flst. Nr. 760/5 eine Flachdachbauweise vorgesehen. Im gesamten Gebiet inklusive des Baugrundstücks sind nach geltender Ortssatzung Satteldächer vorzusehen. Flachdächer sind nicht ortsüblich und würden das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter nachhaltig verunstalten. Weshalb hier das

Stadtplanungsamt entgegen der vorherrschenden Bauweise einfach Vorgaben des Wettbewerbes eines Bauträgers (und/oder des Baudezernenten?) übernimmt, kann in keiner Weise nachvollzogen werden.

20. Nach geltender Ortsatzung ist entlang des Holderwegs ein öffentlicher Fußweg vorzusehen. Dieser ist im Bebauungsplanentwurf nicht eingeplant.
21. Nach einer Schnittzeichnung des potentiellen Bauherren ist zu vermuten, dass dieser davon ausgeht, das Gelände zu verändern und zu nivellieren. Dies wäre ein erheblicher Eingriff in die Umwelt. Vor allem da es sich bei der geologischen Struktur des Untergrunds im Türmler um hochsensible Kalkmergel und Karststrukturen handelt, müssen deshalb zumindest die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf den Oberflächenwasser-Haushalt geprüft und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.
22. Der Planentwurf lässt auf dem Flst. 560/5 eine Gebäudehöhe von OK 504,00 m zu. Zunächst üben wir Kritik daran, dass der „Normalbürger“ mit solchen Angaben nichts anzufangen vermag, zumal Höhenangaben für die bestehenden Gebäude, insbesondere der Nachbargebäude, fehlen. Es steht zu befürchten, dass die vorgesehene zulässige Bebauung über der bisher zulässigen bzw. auch der bisher bestehenden Höhe des Gebäudes Holderweg 36 liegt. Dabei ist zu beachten, dass das Grundstück Flst. 560/5 gegenüber dem ehemals als Erdbeerweg geplanten Weg und der Reihenhauszeile Holderweg 28 - 34 in einer Senke liegt und eine Anpassung/Höherzonung der zulässigen Höhe des Baukörpers auf dem Flst. 560/5 auf die Höhe der vorgenannten Reihenhauszeile eine nicht tolerierbare Höhenentwicklung auf dem Baugrundstück ermöglichen würde. Es wird beantragt, die Höhenangaben – mindestens ergänzend und für jeden nachvollziehbar - in „Metern ab heute bestehender Geländeoberfläche“ anzugeben und die zulässige Höhe auf die bisher bestehende Höhe des Gebäudes Holderweg 36 bei gleicher Dachform (Satteldach) zu beschränken.
23. Abschließend möchten wir noch unseren bisherigen, nicht gerade positiven Eindruck gegenüber dem bisherigen Ablauf/Planungsverfahren kundtun. Wir waren bisher der Auffassung, dass in einem Bebauungsplanverfahren eine offene Abwägung unter Berücksichtigung aller Belange stattfindet. Die Chancen für eine objektive Abwägung und Beurteilung halten wir im vorliegenden Fall, insbesondere wegen der besonderen Konstellation der am Planungs- und Entscheidungsprozess beteiligten Personen für äußerst gefährdet.
So wurde dem Prozess ein Wettbewerb des Grundstückseigentümers und Bauherrn UWS vorgeschaltet. Mehrere Mitglieder des Ulmer Gemeinderates sind gleichzeitig Mitglied im Aufsichtsrat der UWS unter dem Vorsitz des Ulmer Oberbürgermeisters; stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist zudem der Baubürgermeister der Stadt Ulm. Einige dieser Gemeinderäte war Mitglied eines vom Bauherrn bestellten Gremiums/Jury zur Auswahl und Prämierung der eingereichten Architekten-Vorschläge im Rahmen des Wettbewerbs unter dem Vorsitz des Baudezernenten. Mitglieder dieses Gremiums/Jury entscheiden wiederum als Mitglieder des zuständigen Ausschusses des Gemeinderates über den aufzustellenden Bebauungsplan!
Wir halten eine objektive, freie und alle Belange berücksichtigende Beurteilung / Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgrund dieser Doppelfunktionen von Gemeinderäten als nicht gewährleistet. Äußerungen wie "Wir haben beim Wettbewerb mit ja gestimmt, da können wir jetzt nicht anders wollen" tragen zu diesem Eindruck bei und entsprechen in keiner Weise unserem Demokratie-

verständnis. Nach unserer bisherigen Auffassung darf aber die Entscheidungsfreiheit der Gemeinderäte bei der Beurteilung/Entscheidung über Bebauungspläne nicht vorbestimmt oder einseitig beeinflusst werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Einwender 6

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28

BB CA

Gegen den Bebauungsplanentwurf, der in unveränderter Form aus den Ergebnissen des Architektenwettbewerbs übernommen wurde, sind frühzeitig Einwendungen in Form einer Unterschriftensammlung erhoben worden und am 6. April mit **271 Unterschriften**, davon 243 aus dem „Türmle“ an Herrn Oberbürgermeister Gönner übergeben worden.

Keine Wohnklötze im Türmle!

Für einen Neubau der UWS-Wohnungen in Orientierung an der Umgebungsbebauung, sowohl in der Höhe (max. 2 Vollgeschosse) als auch in der Bauform, wie im Bebauungsplan Nr. 158/19 (Gebiet östl. des Holderwegs) festgeschrieben.

Wir fordern ein Verkehrskonzept und ausreichende oberirdische Parkplätze, um ein Parkchaos zu vermeiden.

Wir fordern Vertrauensschutz, Planungssicherheit und gleiches Recht für alle.

Ich bitte, auch dieses Votum bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Ulm, den 12.5. 11

Mehrfertigung

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 16. JUNI 2011
FA/...
...

Per E-Mail: a.wetzig@ulm.de
 Stadt Ulm
 Herrn Bürgermeister Alexander Wetzig
 Marktplatz 1
 89073 Ulm

Einwender 6

12. JUNI 2011

08.06.2011

Bebauungsplan „Brombeerweg-Holderweg (Türmle)“

1. SUB zK

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wetzig,
 sehr geehrter Herr Jeschek,

2. P. Max

auf diesem Wege erlaube ich mir anzuzeigen, dass ich
 , anwaltschaftlich vertrete. Vertretungsvollmacht wird versichert
 und kann gegebenenfalls vorgelegt werden.

Handwritten signature

I.

Der Mandatierung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

1. Die Stadt betreibt derzeit **Bauleitplanung** im Quartier *Türmle* durch o.b. Bebauungsplanverfahren.
2. Der Unterzeichner legitimiert sich mit diesem Schreiben zunächst lediglich für unsere Mandantin als *pars pro toto*; der Stadt wurden ja bereits im laufenden Jahr Unterschriftslisten, zuletzt *Herrn Oberbürgermeister Gönner* am 06.04. 271 Unterschriften übergeben.

- 2.1. Insofern bitte ich höflichst um Übermittlung der aktuellen Hauptsatzung der Stadt per E-Mail auf die Kanzlei. Der Unterzeichner geht davon aus, dass sich beim Fachausschuss der Stadtentwicklung um einen beschließenden Ausschuss handelt. Gegebenenfalls wird höflichst um weitere Hinweise gebeten.
- 2.2. Dies betrifft auch die Benennung der Ausschussmitglieder seit Beginn des Verfahren - sofern sich eine Änderung ergeben haben sollte.

Auch letztere Information würde vollständig per E-Mail genügen.

3. In der Bürgerschaft im Bereich des *Türmle* wirft sich die Frage auf, inwieweit möglicherweise **Befangenheiten** im Gremium bestehen könnte, da der - in zwei Teilflächen zerfallende - Bebauungsplan der Wohnbaulandentwicklung der *Ulmer-Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS)* gilt.
 - 3.1. Insoweit bitte ich höflichst um Mitteilung, wie die **kommunalpolitischen Vertreter** in welchen Funktionen der *UWS* tätig sind und um von der Anwohnerschaft gestellte Befangenheitsfragen präzise abarbeiten zu können.
 - 3.2. Hierzu wäre es im übrigen hilfreich, wenn dem Unterzeichner die **Satzung** der *UWS* per E-Mail sowie die entsprechenden Protokolle des Ausschusses (sofern befasst) des Gemeinderates im bisherigen Verfahren zur Verfügung gestellt werden könnten.

Darzustellen ist, dass der Unterzeichner zunächst keinerlei Verdacht in irgend eine Richtung hegt, sondern lediglich die Angelegenheit befriedigend gegenüber unserer Mandantschaft und den Anwohnern abarbeiten möchte.

4. Presseöffentlich war zum Teil von der **Vorhabenbezogenheit** des Bebauungsplans die Rede (vgl. 12 I BauGB). Sodann wird es sich voraussichtlich um einen Bebauungsplan der **Innentwicklung** handeln (§ 13 a BauGB), der gegebenenfalls im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) behandelt wird.
 - 4.1. In der Angelegenheit bitte ich höflichst um diesbezügliche Stellungnahme aus der Sicht der Stadtplanung. Aus dem mir vorliegenden **Entwurf** zur **Begründung** ist dies nicht ohne weiteres zu entnehmen.

4.2. Ergänzend bitte ich um Mitteilung, ob sämtliche Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB) - selbstredend ohne die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 I Ziff. XI BauGB - im Eigentum der UWS stehen.

5. Schließlich ist in den Unterlagen von einem vorgelagerten **Architektenwettbewerb** die Rede. Für das Verständnis des Unterzeichners wäre es hilfreich, wenn auch hierzu Unterlagen insbesondere zur Ausschreibung des Architektenwettbewerbs, zum erstplatzierten Vorschlag und zur Entscheidung über die Vorschläge gemacht werden könnten.

Lassen Sie mich bitte auch wissen, welche planerischen Schritte demnächst angedacht sind, damit der Unterzeichner seine Stellungnahme entsprechend rechtzeitig auf der Grundlage der angeforderten Unterlagen abgeben kann.

III.

Als

Stellungnahme

überlasse ich hierneben vorab

- Schreiben an den Aufsichtsrat der UWS vom 14.01.2011, beigelegt als **Anlage dst 2.1**
- Stellungnahme (als Widerspruch bezeichnet), beigelegt als **Anlage dst 2.2.**
- Stellungnahme (als Einwendungen bezeichnet) vom 06.05.2011, beigelegt als **Anlage dst 2.3.**

Vorab ergibt sich für den Unterzeichner folgende **Einschätzung**:

1. Das Baugebiet *Türmle* wurde unmittelbar **nach Kriegsende** unter bitteren Armutsverhältnissen gebaut.

1.1. Da es u.a. manchen **Flüchtlingen** aus dem *Donauraum* Aufnahme bieten konnte, wurden zunächst oft eingeschossige Häuser mit sukzessiv ausbaubaren Dächern errichtet und auf den Grundstücken zum Teil Haustiere gehalten.

1.2. Diese eher **dörfliche** - durch **Strukturierung** eines Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO - Entwicklung wurde durch ein entsprechend zurückhaltendes Straßensystem unterstützt.

Diese Siedlungsgeschichte der Stadt Ulm aber auch des Donauraums darf im Rahmen der behutsamen Weiterentwicklung nicht aus den Augen verloren werden.

2. Grundsätzlich bestehen **keine Einwendungen**, wirtschaftlich nicht sanierbare Bausubstanz durch Neubauten zu substituieren.

2.1. Hierbei findet sich eine Fülle von Argumenten, beginnend mit Gebäudephysik und Energieeffizienz über altengerechtes Wohnen bis hin zu einer ganzen Reihe bauplansozilogischer Aspekte.

2.2. Für ein vor gut 60 Jahren entstandenes Quartier stellt dies durchaus einen städtebaulich normalen Vorgang dar.

2.3. Problematisch ist in der Angelegenheit allerdings das **Maß** der **baulichen Nutzung**, die Gebäudehöhe und die sich hieraus ergebenden Blockadeeffekte (insbesondere was die Beschattung etc. angeht).

2.4. Nicht aus den Augen gelassen werden sollte, dass dadurch der Gebietscharakter nicht übermäßig gewandelt sondern nur städtebaulich angemessen fortentwickelt wird.

Es spricht nichts dagegen, die Wiederbebauung nach Abbruch im Rahmen des vorhandenen **Bestandes** zu gestalten.

3. Die **Innenverdichtung** vor Nutzung weiterer Außenbereichsflächen und die Quartierüberarbeitung in diesen Bereichen entspricht vollständig den städtebaulichen Gedanken unserer Zeit.

3.1. Allerdings stößt das nunmehr vorgesehene Maß der baulichen Nutzung auf Unverständnis der Anwohner vor allem vor dem Hintergrund, dass Jahrzehntlang selbst kleine Änderungen - Verwirklichung eines Grundstockes in eingeschossigen Gebäuden - stadtseitig offenbar (so dem Bekunden nach) strikt abgelehnt wurden.

3.2. Insoweit dürfte eine Lösung dann greifbar sein, wenn die Vollgeschoss- und Höhenfestsetzungen modifiziert angepasst und insbesondere die Verkehrsbelastung mit ruhendem Verkehr dem quartiertypischen Straßensystem mit entsprechenden Vorgaben zu Tiefgaragen etc. angepasst würde.

Dies ist, wie ~~gesagt~~ über die als **Anlagen dst 2.1. - 2.3.** hinausgehenden Stellungnahmen, der ~~erste Gesichtspunkt~~ des Unterzeichners.

Mit freundlichen ~~Grüßen~~

Abschriften hiervon erhalten:

- Oberbürgermeister Ivo Gönner
- Erster Bürgermeister Gunter Czisch

Einwender 6

Einwender 7

13. MAI 1991
BIB CL

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle

Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits gültige Bebauungspläne, die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Desweiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach.

Im Zusammenhang mit dem noch einzigen aktiven Bauernhof in Ulm verfügt das „Türmle“ mit seinem dörflichen Charakter über ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal am Eselsberg. Dieses historische Erbe muss besonders in einer Stadt, die sich ihrer engen Beziehungen zum Donauraum rühmt, mit Respekt und Sorgfalt behandelt werden.

Die bestehenden 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügen sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein.

Der wohltuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat uns damals bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

Der unter Ausblendung der Umgebungsbebauung entschiedene Architektenwettbewerb sieht neben kubischen Reihenhäusern hochverdichtete kubische Gebäudemassen vor, die den Charakter des kleinräumigen Viertels sprengen. Die Menschen im Wohngebiet fühlen sich erschlagen. Besucher sagen spontan: „Das passt nicht hierher.“

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

160 Wohnungen mit ca. 8100 qm sollen durch ca. 14800 qm ersetzt werden, was z.B. auf den Flurstücken 760/5 und /2 zu einer Verdopplung gegenüber dem Bestand führen würde. Von einer maßvollen Nachverdichtung kann hier nicht die Rede sein. Maßvoll sind ca. 20% mehr Wohnfläche gegenüber dem Bestand.

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist, oft weit entfernt von der Wohnung. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

Auch wenn in Ulm Mietwohnungen fehlen, ist es städtebaulich nicht erforderlich, diese über eine maßvolle Nachverdichtung hinaus in ein intaktes Wohngebiet zu pressen.

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen.

Wir fordern deshalb die Offenlegung der Grundstücksreserven der Stadt sowie Auskunft darüber, wo eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Ulm geplant ist (z.B. Bleidornkaserne, Güterbahnhof).

Möglicherweise findet sich ein frei werdendes Gelände, wo die Planungen der Architekten, die für sich gesehen durchaus ihre Qualitäten haben, zu Geltung kommen und wo auch das Umfeld barrierefrei gestaltet werden kann. Letzteres ist im „Türmle“ auch mit dem besten Willen nicht zu schaffen. Beispiel WA 3: schmale, abschüssige Gehwege, weite Wege und Steigungen zu den Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr, weiter Weg zur Tiefgarage unter der nächsten Wohnanlage.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant, das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Nachbarn, die eine interessensunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist hier personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin.

Die ganzen Defizite des Ulmer Mietwohnungbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsaue ist auch im „Türmle“ nicht zu finden. Die Anwohner im „Türmle“ wollen ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungbaus und dass aktuell Wohnungen fehlen. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ (Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrand siedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken. Deshalb sind auch wir ins „Türmle“ gezogen. Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

Die Ziele der Bauleitplanung sind laut BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Verpflichtung, das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Eine sorgfältige Beachtung dieser Kriterien ist bei dem vorgelegten Entwurf nicht erkennbar, im Gegenteil wird ein einzigartiges Wohngebiet für immer zerstört.

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4. VH Ulm)

„Quadratisch, praktisch, gut!“ So wirken die Planungen. Die quer gestellten Gebäude riegeln die Umgebung ab: Hohe Effizienz, Rücksichtslosigkeit der Umgebung gegenüber, die in Beton gegossene Dominanz der Bauherrin, mit der Verwaltung der Stadt in ihrem Rücken, vor der sich die kleinen Häuser der zu vernachlässigenden Anwohner ducken müssen.

Konsequenzen:

Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden

1. ausgehend von der Realität vor Ort
2. von den wesentlichen Bestimmungen der gültigen Bebauungspläne (2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)
3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
7. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die nicht nur die Zahlen des nächsten Fünfjahresplans (siehe Anlage zur Wohnungsbaudebatte) im Kopf hat, sondern auch das Urteil kommender Jahrzehnte. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

Dies erfordert Mühe, da neu gedacht und geplant werden muss.
Und vor allem Mut, da man zu möglichen Versäumnissen stehen muss.

In der Hoffnung, dass die Verantwortlichen beides aufbringen und das Risiko eines abwägungsfehlerhaften Bebauungsplans nicht eingehen wollen.

Ulm, den 6.5.2011

Stadt Ulm Mehrfachdiene Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 13. MAI 2011
Tgb.-Nr. BSB 01
Bearb. Stelle

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle

Einwender 8

Einschätzung

Einwender 9

Für das Plangebiet bestehen bereits gültige Bebauungspläne, die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Desweiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach.

Im Zusammenhang mit dem noch einzigen aktiven Bauernhof in Ulm verfügt das „Türmle“ mit seinem dörflichen Charakter über ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal am Eselsberg. Dieses historische Erbe muss besonders in einer Stadt, die sich ihrer engen Beziehungen zum Donaauraum rühmt, mit Respekt und Sorgfalt behandelt werden.

Die bestehenden 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügen sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein.

Der wohlthuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat uns damals bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

Der unter Ausblendung der Umgebungsbebauung entschiedene Architektenwettbewerb sieht neben kubischen Reihenhäusern hochverdichtete kubische Gebäudemassen vor, die den Charakter des kleinräumigen Viertels sprengen. Die Menschen im Wohngebiet fühlen sich erschlagen, Besucher sagen spontan: „Das passt nicht hierher.“

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

160 Wohnungen mit ca. 8100 qm sollen durch ca. 14800 qm ersetzt werden, was z.B. auf den Flurstücken 760/5 und /2 zu einer Verdopplung gegenüber dem Bestand führen würde. Von einer maßvollen Nachverdichtung kann hier nicht die Rede sein. Maßvoll sind ca. 20% mehr Wohnfläche gegenüber dem Bestand.

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist, oft weit entfernt von der Wohnung. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von

der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

Auch wenn in Ulm Mietwohnungen fehlen, ist es städtebaulich nicht erforderlich, diese über eine maßvolle Nachverdichtung hinaus in ein intaktes Wohngebiet zu pressen.

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen.

Wir fordern deshalb die Offenlegung der Grundstücksreserven der Stadt sowie Auskunft darüber, wo eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Ulm geplant ist (z.B. Bleidornkaserne, Güterbahnhof).

Möglicherweise findet sich ein frei werdendes Gelände, wo die Planungen der Architekten, die für sich gesehen durchaus ihre Qualitäten haben, zu Geltung kommen und wo auch das Umfeld barrierefrei gestaltet werden kann. Letzteres ist im „Türmle“ auch mit dem besten Willen nicht zu schaffen. Beispiel WA 3: schmale, abschüssige Gehwege, weite Wege und Steigungen zu den Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr, weiter Weg zur Tiefgarage unter der nächsten Wohnanlage.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant, das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Nachbarn, die eine interessensunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist hier personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin.

Die ganzen Defizite des Ulmer Mietwohnungsbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsau ist auch im „Türmle“ nicht zu finden. Die Anwohner im „Türmle“ wollen ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus und dass aktuell Wohnungen fehlen. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ (Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“(hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken. Deshalb sind auch wir ins „Türmle“ gezogen. Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

Die Ziele der Bauleitplanung sind laut BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Verpflichtung, das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Eine sorgfältige Beachtung dieser Kriterien ist bei dem vorgelegten

Entwurf nicht erkennbar, im Gegenteil wird ein einzigartiges Wohngebiet für immer zerstört.

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4. VH Ulm)

„Quadratisch, praktisch, gut!“ So wirken die Planungen. Die quer gestellten Gebäude riegeln die Umgebung ab: Hohe Effizienz, Rücksichtslosigkeit der Umgebung gegenüber, die in Beton gegossene Dominanz der Bauherrin, mit der Verwaltung der Stadt in ihrem Rücken, vor der sich die kleinen Häuser der zu vernachlässigenden Anwohner ducken müssen.

Konsequenzen:

Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden

1. ausgehend von der Realität vor Ort
 2. von den wesentlichen Bestimmungen der gültigen Bebauungspläne (2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)
 3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
7. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die nicht nur die Zahlen des nächsten Fünfjahresplans (siehe Anlage zur Wohnungsbaudebatte) im Kopf hat, sondern auch das Urteil kommender Jahrzehnte. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

Dies erfordert Mühe, da neu gedacht und geplant werden muss.
Und vor allem Mut, da man zu möglichen Versäumnissen stehen muss.

In der Hoffnung, dass die Verantwortlichen beides aufbringen und das Risiko eines abwägungsfehlerhaften Bebauungsplans nicht eingehen wollen.

Ulm, den 12.5.2011

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. MAI 2011				
HA				
So				

MF: snB IV el.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89075 Ulm

Zeichen

Datum

Betreff

04.05.2011

Protest gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ 158/28

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan soll dazu dienen der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft eine Bebauung im Türmle zu ermöglichen, die bezüglich Baudichte im in Deutschland obersten zulässigen Bereich für allgemeine Wohngebiete liegt und in Form und Gestaltung völlig von der umgebenden Bebauung im Türmle abweicht.

Ich bin im Türmle aufgewachsen und habe das Gebiet in seiner wohltuend kleinzellig bebauten Struktur und seinen überschaubaren, individuellen Häusern lieb gewonnen.
Ich bin durchaus für Neubauten in modernen Formen. Aber eben dort, wo es hinpasst.
Im Türmle großformatige pseudomodern Klötze hin zu stellen wäre ein Frevel.

Ein solcher Stilbruch in einem Wohngebiet entspricht leider dem in Ulm immer wieder zu sehenden Streben, die bestehende Struktur „aufzuwerten“, dabei ist es doch stets nur der provinzielle Versuch sich moderner Städtearchitektur anzunähern. „Aufwerten“ ist nach Ulmer Modell allerdings nur einseitig als aufstrebend im Sinne von höher zu sehen.
Die unsägliche Mischung zwischen traditionell gewachsener Baustruktur und dazwischengeklemmter möglichst großformatiger, rein funktioneller Einfacharchitektur verrät Wollen, aber nicht Können.

Erhalten Sie die Struktur des Türmle. Weichen sie mit den Vorgaben für die Bebauung im Gebiet nicht für einen Bauherren von den bereits gültigen Ortssatzungen ab, das heißt, lassen sie auch und gerade einem Unternehmen in öffentlichem Besitz nicht zu, wirtschaftliche Interessen über das Gemeinwohl, in diesem Fall die Einheitlichkeit der Baustruktur, zu stellen.

Insbesondere im Gebiet östlich des Holderwegs braucht man keine Änderung der Bebauungspläne.

Mit freundlichen Grüßen

05.05.2011			
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12

TH: 803 IV erl

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89075 Ulm

Zeichen -

Datum 04.05.2011

Betreff Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ 158/28

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung im Türmle mit einer Baudichte ermöglicht werden, die im obersten Bereich für allgemeine Wohngebiete liegt.

Geplant ist für die Wohngebäude der UWS eine nahezu Verdoppelung der Wohnflächen bei zumindest gleicher Wohnungsanzahl.

Das gibt das Konzept des Wohngebiets nicht her. Es ist in seiner Struktur eher dörflich angelegt, insbesondere auch im Bezug auf die Wege und Straßen.

Ich selbst habe früher im Tannenplatz Nord (f), ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet, mit nahezu vergleichbarer Einwohnerzahl wie das Türmle.

Ich kann daher recht gut einschätzen, wie es aussieht, wenn ein Wohngebiet ausreichend verkehrstechnisch erschlossen ist und Straßen ausreichend dimensioniert sind.

Das Türmle ist es nicht, es lässt aber auch keine wirklichen Verbesserungen zu.

Es verkraftet deshalb keine zusätzlichen Wohnungen und keine zusätzlichen Wohnflächen für mehr Menschen, mit höherem Einkommen, mit mehr Fahrzeugen.

Und auch die Verkehrsdichte kann ich recht gut vergleichen.

Die Häufigkeit mit der Fahrzeuge durch den Holderweg fahren, ist deutlich höher, als z.B. in der Reutlinger Straße.

Warum? Dort sind Kindergärten, Schulen und Einkaufsgelegenheiten in relativ kurzer Entfernung vorhanden und fast eben erreichbar. Auch die Haltestellen des Nahverkehrs sind leicht zu erreichen. Auf das Türmle trifft nichts davon zu. Deshalb ist der Individualverkehr deutlich stärker.

Da die Straßen aber sehr eng und meist keine Gehwege vorhanden sind, ist der Verkehr nicht flüssig. Den Holderweg an einem Stück durchfahren zu können, ohne Gegenverkehr abzuwarten, gehört zu den seltenen Dingen.

Stellplätze für die Fahrzeuge sind wenig vorhanden. Nicht jedes Haus hat eine Garage oder einen Stellplatz und vielen Hausbesitzern wurde deren nachträglicher Bau verwehrt. Zudem sind viele der alten Garagen für heutige Fahrzeuge gar nicht geeignet.

Das heißt es gibt bereits heute enorme Parkplatzprobleme. Andiskutierte Lösungen wie bei der Infoveranstaltung am Eselsberg (Anwohnerparkplätze) bringen nur dort etwas, wo vorhandene Parkplätze durch Fremde belegt werden. Zusätzliche Stellplätze schafft dies nicht.

Fremdparker sind (noch) kein Problem im Türmle, allenfalls mal sporadisch bei Veranstaltungen im Jugendtreff Betei Geuze.

Die Mangelverwaltung von Parkplätzen löst also das Problem im Türmle nicht.

Das Türmle ist in seiner Anlage einfach nicht geeignet, die Wohnungsprobleme der Stadt zu lösen und verkraftet in keinem Fall extrem verdichteten Wohnungsbau mit höherer Bevölkerungszahl und höherer Fahrzeugdichte.

Hier ist Augenmaß gefragt.

Aussagen, es gäbe in Ulm auch noch schlimmere Gegenden mögen zutreffen. Sie sind aber weder ein Grund, solche Zustände im Türmle anzustreben, noch sollte sich unsere Stadtplaner dafür rühmen.

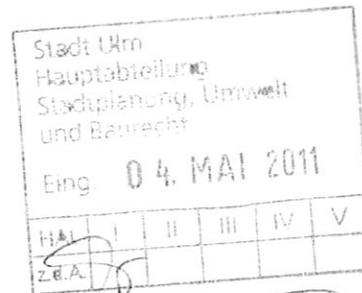
Setzen sie für das Türmle Parameter, die eine zum übrigen Gebiet passende Bebauung zulassen. Verstehen sie Städtebau auch als gestalterische Maßnahme zum Schaffen von wohnlicher Umgebung und Heimat, nicht nur zur Erstellung möglichst großer Klötze.

Die Aufwertung eines Wohngebiets kann durch intelligente in die Umgebung passende moderne Gebäude erfolgen. Man sollte den Begriff nicht mit „auf“ im Sinne von höher und höher verstehen.

Mit freundlichen Grüßen

E-Mail:

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



Zeichen
Datum 1. Mai 2011
Ihr Zeichen Bebauungsplan Entwurf 158/28
Betreff Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit lege ich gegen den ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan 158/28, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Ulm und den Alb-Donau-Kreis am 14.04.2011, Einspruch ein.

Der Einspruch richtet sich dagegen, dass

- a) im Geltungsbereich der gültigen Ortssatzung (genau Bebauungsplan Nr 158/6 und 158/19) ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, obwohl es hierfür keine neuen städtebaulichen Gesichtspunkte gibt.
- b) der Bebauungsplanentwurf unter den besonderen Sachverhalt des sogenannten Bebauungsplans zur Innenentwicklung gestellt wird, obwohl es sich tatsächlich um entweder mehrere Vohaben- und Grundstücksbezogene Einzelbebauungspläne handeln müsste oder um Änderungen der rechtsgültigen Bebauungspläne, soweit neuen städtebauliche Ansätze zu verwirklichen wären.
Es wird gegebenenfalls zu Prüfen sein, ob hier Recht zugunsten eines Bauherren gebeugt wird.
- c) entgegen den gesetzlichen Vorgaben ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird.
- d) eine unzulässige Zusammenfassung von Grundstücken in den Plänen erfolgt, um einen Zusammenhang herzustellen, der in Wirklichkeit nicht gegeben ist

Zu a)

Als Begründung herangezogen wird lediglich der Wunsch eines Bauherren, eine andere Bebauung vorsehen zu wollen, als es die Satzung vorgibt.

Der Bauherr hat nach eigenen Angaben ein Gutachten erstellen lassen, aus dem sich – ebenfalls lediglich nach mündlichen Aussage im laufenden Verfahren - ergeben hat, dass seine Wohngebäude zeitgleich so baufällig geworden seien, dass er sie umgehend ersetzen muss. Dies obwohl er erst vor wenigen Jahren Teile dieser Gebäude hat modernisieren lassen.

Im Anschluss daran hat er einen Architekten-Wettbewerb durchgeführt mit dem er eine Neubebauung hat Planen lassen, deren erklärtes Ziel die bessere wirtschaftliche Ausnutzung seiner Grundstücke war.

Er hat die betreffenden Planer (ebenfalls nach Aussagen in Informationsveranstaltungen) nicht auf die Vorgaben der gültigen Bebauungspläne hingewiesen und auch nicht ermitteln lassen, ob und wie eine Bebauung nach diesen Kriterien durchführbar wäre.

Er hat somit aus grober Fahrlässigkeit eine Planung erstellen lassen, die geltendem Recht widerspricht.

Eine solchermaßen fälschlicherweise erstellte Planung eines Bauherren kann aber nicht Grundlage für das Erstellen oder Ändern eines Bebauungsplans sein.

In der Tat ist ein Ersatz der vorhandenen Bebauung auch unter Einhaltung der bestehenden Ortsatzung möglich. Insbesondere für den Bereich östlich des Holderweg gilt sogar, dass der dort gültige Bebauungsplan 158/19 bereits nach bestehen der UWS-Wohngebäude mit geänderten Parametern erstellt wurde, d.h. dort wurde bereits mit dem Erstellen des B-Plans 19 festgelegt, welchen Vorgaben eine Neubebauung zu folgen hat.

Diese Vorgaben lassen auf den betreffenden Grundstücken folgende Bebauung zu:

FlurSt	Beschreibung	Größe in m ²	Ist Anzahl WE	maximal erreichbare Werte nach B-Plan 158/19				
				GRZ 0,4 GrFI	GFZ 0,7 GFL	WFL/WE	max.Anzahl WE (>75m ²) WE	WFI
772/2	Brombeerweg 14	1020	7	408	714	102,00	9	79,33
772/3	Brombeerweg 18	1071	7	428,4	749,7	107,10	9	83,30
772/4	Brombeerweg 22	1076	7	430,4	753,2	107,60	10	75,32
	Summen Quartier 2	3167	21	1266,80	2216,90		28	
760/2	Stachelbeerweg 2	1168	12	467,2	817,6	68,13	10	81,76
760/5	Holderweg 36	1256	10	502,4	879,2	87,92	11	79,93
	Summen Quartier 3	2424	22	969,60	1696,8		21	

Dies zeigt, dass bei selber Anzahl an Wohnungen solche mit erheblich größerer Wohnfläche realisierbar wären, oder es könnten 6 Wohnungen mehr als heute entstehen, die allesamt über 75 m² Wohnfläche hätten.

Die Behauptung, dass eine zeitgemäße Neubebauung nach den derzeit vorgegeben Parametern nicht möglich sei, ist also nachweislich falsch.

Eine Hochrechnung für die übrigen im Geltungsbereich des B-Plans 158/6 liegenden Flächen mit den Werten des B-Plans 158/19 ergibt im übrigen vergleichbare Ergebnisse.

Ortsatzungen sollen neutral, sowie zukunfts- und planungssicher Vorgaben für die Bebauung in einem umrissenen Gebiet geben, um dort die langfristige städtebauliche Entwicklung vorzugeben und den einzelnen Zukunftssicherheit in ihren nicht unerheblichen Investitionen zu geben.

Ausdrücklich ist deshalb erwünscht, dass Bebauungspläne erstellt werden, die parzellengenau Vorgaben für eine gesteuerte städtebaulich erwünschte Bebauung geben. Sofern eine Kommune diese Vorgaben nicht machen will, kann sie auf Bebauungspläne verzichten und im Einzelfall ein jeweiliges Vorhaben nach §34 BauGB prüfen.

Die Stadt Ulm hat für das Wohngebiet Türmlle die städtebauliche Entwicklung in Bebauungsplänen vorgegeben. Bauherren haben sich daran zu orientieren.

zu b)

Der Bebauungsplan ist fälschlicherweise als solcher der sogenannten Innenentwicklung deklariert. Wohl auch um in Anspruch zu nehmen, das beschleunigte Verfahren durchzuführen.

Die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung gemäß §13a BauGB beinhalten 3 mögliche Gründe, diese liegen im vorliegenden Fall jedoch nicht vor:

1. Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die Flächen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits genutzt und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es ist lediglich durch den Bauherren geplant, seine dortigen Wohngebäude zu ersetzen und mindestens die selbe Anzahl von Wohnungen wieder zu erstellen. Für die Flächen bestehen rechtsgültige Ortssatzungen, die einen solchen Ersatz vollständig erlauben.

Obschon die Flächen bereits bei der ersten Bebauung deutlich höhere Verdichtungen zuließen, als im umgebenden Wohngebiet, ist im Bebauungsplan Nr. 158/19 (im Zuge seiner Entwicklung als Ersatz des alten Bebauungsplans 158/6 in diesem Geltungsbereich) eine noch deutlich höhere Verdichtung der Bebauung zugelassen.

Nach diesen Vorgaben erfolgte die Erweiterung des Baugebiets, unmittelbar östlich an die Grundstücke des Bauträgers angrenzend, bereits in den 70er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts.

Im übrigen entstand dieser Bebauungsplan (158/19) zu einem Zeitpunkt, zu dem die laut Bauträger abzureißenden Gebäude bereits standen und gibt auch für diese Grundstücke – soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/19 liegen, geänderte Vorgaben.

Das heißt, die Vorgaben für eine mögliche Ersatzbebauung wurden bereits gesetzt, von Bauherren nicht widersprochen und somit aktuell gültig.

2. Nachverdichtung

Der Begriff der Nachverdichtung bedeutet, dass in einem Gebiet ungenutzte Freiflächen vorliegen und nach einer Teilung für die bestehenden Baugrundstücke eine Weiternutzung im vorgegebenen Sinne und Umfang erhalten bleibt, sowie für die abgeteilten Grundstücke eine zusätzliche Bebauung in den vorgegebenen Rahmen möglich ist.

Diese Situation ist nicht gegeben. Die Baugrundstücke im Wohngebiet Türmler sind so eingeteilt, dass eine über die Fläche gleichartig strukturierte Bebauung erzielt wird. Die jeweilige Bebauungsdichte ist bereits so hoch, dass die möglichen abteilbaren Grundstücksflächen zu klein wären, eigenständige Baugrundstücke zu sein. Die Teilung der Baugrundstücke lässt somit keine zusätzlichen Baukörper zu.

3. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird aufgeführt (Punkt 2), dass durch die Festsetzungen in den geltenden Bebauungsplänen eine Neuordnung im Plangebiet nicht realisiert werden könne. Unter Punkt (4) wird begründet, dass der Bauherr einen Architektenwettbewerb durchgeführt habe, die eine Überbauung mit höherer Baudichte zum Inhalt gehabt habe.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Neuordnung des Gebiets ist nicht gegeben und wird auch nicht begründet.

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um eine gewachsene Stadtrandsiedlung (allgemeines Wohngebiet), mit Vorgaben zur baulichen Nutzung bereits im oberen Wertebereich.

Der ausgewiesene Bereich stellt nur ca. 20% der Gesamtfläche des Gebiets dar. Eine Änderung in der Baustruktur, mit der Zulassung stark abweichender Merkmale, würde dem Einfügungsgebot nach BauGB widersprechen und eine unzulässige Zerstörung des gewachsenen Städtebildes bewirken.

Das Interesse eines Bauherren, eine höhere wirtschaftliche Ausbeute seiner Baugrundstücke zu erzielen ist kein städtebauliches Ziel, auch dann nicht, wenn dieser Bauherr öffentliches Vermögen verwaltet.

Ansonsten wäre jeglicher Bauwunsch eines Bauherren, der von der Vorgaben der Ortssatzung abweicht, eine Begründung zur Erstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Der Gesetzgeber hat Bauleitplanungen nach BauGB jedoch gerade deswegen eingeführt, weil durch Festsetzung einheitlicher Parameter eine gleichstrukturierte Bebauung innerhalb eines Gebietes dann gegeben ist, wenn sich die Einzelplanung an diesen Parametern orientiert. Gleichzeitig verfügt das Gesetz (§1), dass die Bauleitplanung Zukunftssicherheit und Vertrauensschutz bewirken soll. Gibt damit also enge Grenzen für eine mögliche Änderung von Bauleitplanungen vor.

Die Eigentumsverhältnisse des Bauträgers und seine Stellung als kommunales Unternehmen bewirken zwar eine satzungsgemäße Verpflichtung zu sozialem Handeln, eine zulässige Begründung für eine herausragende Behandlung nach BauGB sind sie jedoch nicht. Ein solcher Bauherr kann also

nicht in Anspruch nehmen, dass sein wirtschaftliches Handeln bereits soziale oder städtebauliche Begründung für eine Bebauungsplanänderung ist.

Eine Begründung für die Erstellung eines neuen Bebauungsplans im Geltungsbereich der Bebauungspläne 158/6 und 158/19, die deren vollständigen oder teilweisen Ersatz bewirken sollen, ist somit nicht gegeben.

Beide Bebauungspläne können – bei vorliegender Begründung – auch geändert werden. Das eingeleitete Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans 158/28 dient also lediglich dazu bauherrengefällige Änderungswünsche im beschleunigten Verfahren zu verwirklichen. Dies ist nach BauGB nicht vorgesehen, also gesetzeswidrig.

Fazit:

Die Begründungen zum Aufstellen des genannten Bebauungsplan sind nicht stichhaltig. Die Deklaration als Bebauungsplan zur Innenentwicklung ist nicht haltbar.

Einem solchermaßen entstehenden Bebauungsplan muss zwangsläufig im späteren Verfahren die Genehmigung verweigert oder er muss in einem Rechtsverfahren für ungültig erklärt werden.

Das Aufstellungsverfahren des genannten Bebauungsplans sollte deshalb umgehend gestoppt werden.

Soweit erforderlich und begründbar sind ggf. reguläre Verfahren zur Änderung bestehender Bebauungspläne einzubringen oder einzelner vorhabenbezogener Bebauungspläne einzuleiten.

zu c)

Da es sich tatsächlich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen.

zu d)

Nur reguläre Bebauungspläne als Bauleitplanung für ein bestimmtes Gebiet umfassen mehrere Grundstücke. In allen anderen Fällen spricht die Gesetzgebung stets den Begriff des Baugrundstücks (Buchgrundstück) an.

Letzteres wird in der Rechtsprechung als für die Bebauung vorgesehenes Grundstück definiert, das im Grundbuch als solches angelegt ist.

Die Vorgaben gültiger Bebauungspläne beziehen sich immer auf diese Einheit. Eine Zusammenlegung von Grundstücken, um hierdurch einer Leitplanung abweichende Bebauung zu ermöglichen, ist nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall ist die Zusammenlegung ausschließlich in dem Wunsch begründet, eine Planerische Einheit zu konstruieren. Hierzu werden auch beliebig öffentliche Grundstücke mit den privaten Grundstücken des Bauherren vermischt um solche Einheiten zu erzeugen.

Trotzdem ist dies nicht vollständig gelungen. Tatsächlich handelt es sich nun um einen Entwurf zu einem Bebauungsplan, der zwei räumlich nicht zusammenhängende Bereiche aus dem Planungsbereich von zwei gültigen Bebauungsplänen herausgreift, deren einziger Zusammenhang ist, dass der selbe Bauherr dort abweichend von der gültigen Ortssatzung bauen will.

Dies konterkariert jede Bauleitplanung. Zwangsläufige Folge wäre künftig bauliche Anarchie im Stadtgebiet Ulm, da natürlich künftig das Recht, beliebig ohne Beachtung der Leitplanung planen zu dürfen, jedem Bauherren zustehen müsste.

Denn – bei allen geäußerten Vorstellungen der besonderen Stellung der UWS – der Gesetzgeber hat in der Bauleitplanung und im sonstigen Baurecht keine Sonderfunktion von Baugenossenschaften, öffentliche Bauverwaltungen und schon gar nicht von öffentlichen Unternehmen definiert, die nach privatwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten wirtschaften.

Im vorliegenden Fall ist die Zusammenfassung der einzelnen Baubereiche nicht möglich, da es sich nicht um die Festlegung geänderter baulicher Vorgaben aufgrund einer städtebaulichen Neuordnung in einem Bereich handelt.

Solche bauherrengefällige Begründungen sind im BauGB nicht als zulässiges Vorgehen für die Erstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.

Die Vorschrift nach BauGB §13a (1),1 , nämlich mehrere Bebauungspläne zusammenzufassen, ist in diesem Sinne keine Zusammenfassung der Pläne an sich. Diese Vorschrift ist eine Schutzklausel um zu verhindern, dass bei großflächigen Änderungen durch die Gestaltung einzelner Bebauungspläne die Vorschriften zum vereinfachten Verfahren missbraucht werden.

Gleichzeitig ist diese Vorschrift jedoch auch weiterer Anhaltspunkt dafür, dass es im vorliegenden Fall richtig wäre, dort einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne zu gestalten, wo tatsächlich nachgewiesen werden kann, dass die geltenden Vorschriften des jeweiligen Bebauungsplans nicht geeignet sind, eine zeitgemäße Ersatzbebauung zu ermöglichen.

Die bloße Behauptung dass dies so sei ist jedoch keine stichhaltige Begründung.

Weitere Einsprüche erlaube ich mir jeweils mit fortschreitender Einarbeitung in die Unterlagen zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

E-Mail:				
STADT ULM				
06. Mai 2011				
HA	II	III	IV	V
z.B.				

477: 8115 IV et.

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

Mein Zeichen

Datum 3. Mai 2011

Ihr Zeichen -

Betreff **Entwurf zum Bebauungsplan 158/22 „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“; Stand 04.03.2011
Bebauungsplanentwurf nebst Begründung
Detaillierte Einsprüche**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen meine ausgearbeiteten Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf.

Zum Bebauungsplan (B-Plan)

Textliche Festsetzungen;

Gesetzliche Grundlagen Zur Landesbauordnung wird eine Quelle zitiert, die nicht nachvollziehbar ist und keinen Schluss zu lässt, welche Fassung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zugrundegelegt wird.

Nicht aufgeführt ist die lt. Internetauftritt der Stadt Ulm gültige „allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm“, die wesentliche Vorgaben insbesondere zur Bauhöhe enthält und die im Entwurf des B-Plans nicht eingehalten werden.

Die folgende Gliederung der Einsprüche richtet sich nach der Gliederung der „Begründung zum Bebauungsplan“; die jeweils betreffenden Punkte im B-Plan selbst sind angemerkt.

zu 1. Keine Einwendungen

zu 2. Tatsächlich umfasst der Planbereich 13 einzelne, in den rechtsgültigen B-Plänen festgelegte und im Grundbuch der Stadt Ulm eingetragene Baugrundstücke. Die Definition von Grundstücken ist eine der besonders wesentlichen städtebaulichen Festlegungen in einem Gebiet, da sie in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzungen die möglichen Baukörper bestimmt. Die im B-Plan zusammengefassten Teilbereiche stellen eine aus planerischen Maßnahmen des Bauherren abgeleiteten Zusammenfassung von Baugrundstücken dar und haben keinen städtebaulichen Zusammenhang. Hieraus wurden im Plan durch nicht sachlich begründbare Einbeziehung von öffentlichen Wegen zwei Teilbereiche entwickelt. Offensichtlich soll so ein gemeinsamer B-Plan begründet werden. Dies ist unzulässig.

Richtigerweise gibt es zwei Möglichkeiten die Vorhaben über B-Pläne zu steuern

1. für den Fall dass neue städtebauliche Begründungen vorliegen:
Änderung der geltenden Ortssatzungen
2. für den Fall, dass lediglich bauherrenspezifische Abweichungen von den geltenden Ortssatzungen für die Vorhaben des Bauherren ermöglicht werden sollen:
Erstellen jeweils eines vorhabenbezogenen B-Plans für jedes der 13 Grundstücke.

Der Hinweis im BauGB bezüglich der Zusammenfassung mehrere B-Pläne, die zeitlich oder räumlich im Zusammenhang stehen ist lediglich zur Berechnung der Größenbegrenzung für das beschleunigte Verfahren gegeben. Hieraus lässt sich ein Zusammenfassen der B-Pläne selbst nicht begründen.

Dass ein Abriss mit anschließender Neubebauung notwendig ist, weil die bestehenden Gebäude nicht mehr sanierungsfähig seien, ist eine Unterstellung des Bauherren. Beweise hierfür wurden nicht vorgelegt.

Gegenbeweis ist, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu angeblich abrisspflichtigen Gebäuden zwei Wohngebäude gleicher Bauart und Erstellungszeit stehen, die offensichtlich nicht abgerissen werden sollen und zum Teil bereits saniert sind, (Holderweg 41/43 mit Himbeerweg 10 und Holderweg 12-16). Auffälliger Unterschied ist, dass beide Gebäude nicht, oder nicht vollständig im Besitz der UWS sind.

Weiterer Gegenbeweis ist, dass zwei weitere Gebäude der UWS aus dem Vorhaben erst vor wenigen Jahren mit erheblichem Aufwand saniert wurden.

Es ist also davon auszugehen, dass der Bauherr mit den Maßnahmen lediglich wirtschaftliche Interessen verfolgt und eine höhere wirtschaftliche Ausbeute der Grundstücke anstrebt.

Der Verdacht liegt nahe, dass es sich bei dem angeblich erstellten Gutachten des Bauherren um ein Gefälligkeitsgutachten zur Begründung seiner Abrisswünsche handelt.

Dass die Gebäudegrundrisse kein zeitgemäßes Wohnen erlauben, ist eine nicht nachgewiesene und nicht untersuchte Unterstellung. Sie basiert auf der gesetzten wirtschaftlichen Vorbedingung, dass die gleiche Anzahl an Wohnungen mit jeweils mehr Räumen und größerer Wohnfläche einzubauen wäre.

Tatsächlich ist die Zahl der zu erstellenden Wohnungen auf einem Grundstück keine gesetzliche Vorgabe und nicht Vorgabe der Ortssatzung.

Eine Neuordnung des Plangebiets ist nicht erforderlich. Ebenso bedarf es keines eigenständigen Bebauungsplans.

Das Wohngebiet Türmle ist ein seit dem letzten Krieg kontinuierlich gewachsenes Wohngebiet. Die Bebauung ist in sich homogen und hat einen eigenständigen erhaltenswerten Charakter.

Die vorgetragenen Ziele des Bauherren, also den zeitgemäßen Ersatz seiner Wohnungen (mindestens in gleicher Zahl und in zeitgemäßer Größe) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan 158/19 ohne weiteres möglich (s. Anlage).

Der B-Plan 158/6 ist ein sogenannter einfacher Bebauungsplan und enthält keine qualifizierten Parameter für das Maß der baulichen Nutzung.

Grundsätzlich sieht das BauGB vor, dass in solchen Fällen eine Einzelfallprüfung gemäß §34 BauGB zu erfolgen hat.

In Anbetracht der Tatsache, dass der B-Plan 158/16 jedoch auch nur Baufenster enthält, die exakt den Grundrissen der bestehenden Gebäude entsprechen, wäre eine generelle Anpassung des B-Plans 158/6 sinnvoll. Hierzu wären lediglich die Baufenster anzupassen und die Vorgaben aus dem B-Plan 158/19 zu übernehmen.

Auf diese Weise wären auch im Geltungsbereich des B-Plans 158/6 die (dargelegten) Ziele des Bauherren realisierbar. In diesem Falle könnten auch unter Einhaltung all der bereits gültigen Vorgaben des B-Plan 19 im Geltungsbereich des B-Plan/6 alle Wohnungen zeitgemäß ersetzt werden (s. Anlage).

Der Bauherr hat nicht untersucht, ob er sein Vorhaben unter Einhaltung dieser Vorgaben realisieren könnte, sondern ein Gutachten in Auftrag gegeben, die eine völlige Neustrukturierung voraussetzt.

In wesentlichen Parametern weichen die Ergebnisse von den im Wohngebiet Türmle üblichen Baustrukturen erheblich ab. Zum Teil unterschreiten die in Architekten-Entwürfen

enthaltenen Baumassen gesetzliche Mindestvorgaben oder überschreiten gesetzliche zulässige Maximalwerte, Grundstücksformen werden nicht eingehalten.

Die Wettbewerbsergebnisse sind somit als Studien geeignet, nicht jedoch für die Begründung zum Erstellen eines Bebauungsplans, insbesondere nicht in einem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich deutschen Rechts nach BauGB, BauNVO und LBO BW.

zu 3.

Die Beschreibungen sind unvollständig, zum Teil falsch und geben die städtebauliche Einordnung nur vage wieder.

Tatsächlich liegt das Plangebiet nahe am Stadtrand Ulms gegen Blaustein, es stellt den westlichen Rand der Bebauung Ulms dar. Sowohl gegen die Bebauung des Eselsbergs im Norden und Osten, als auch in Richtung Stadtrand und gegen Söflingen ist das Wohngebiet klar durch Grüngürtel abgegrenzt.

Das Wohngebiet selbst liegt in einer Senke, das heißt die Baugrundstücke fallen aus allen Himmelsrichtungen in Richtung Mitte, die in etwa im Brombeerweg liegt, dies gilt auch für die Baugrundstücke im Besitz der UWS.

Ein Abfall Richtung Süden ist nur partiell gegeben!

Städtebaulich ordnet sich das Wohngebiet in außerhalb des Grüngürtels liegende umgebende Baugebiete mit vergleichbarer Bebauungsstruktur oder Villenviertel ein. Die Stadtmitte liegt rund 3,5 km entfernt. Eine direkte Verbindung zu innerstädtischen Bebauung gibt es nicht. Die Flächen zum Stadtkern hin sind durch Bahngelände und weitflächig angelegt Einzelhandels-Betriebe geprägt.

Im Bereich der geplanten Ersatzbebauung liegen 13 Baugrundstücke, die im Besitz der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) sind.

Die Einbeziehung der Flurstücke 773 (Brombeerweg), Flurstück 432 (Holderweg) und Flst.Nr. 747 (Stachelbeerweg) hat für die Bebauung keine Relevanz.

Sie dient offensichtlich lediglich dazu, eine Verbindung der einzelnen Baugrundstücke zu einem gemeinsamen Planbereich herzustellen, wohl um die Erstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans zu rechtfertigen.

Tatsächlich wäre jedoch eine Änderung des Bebauungsplans 158/6 erforderlich, oder alternativ für jedes der Grundstücke ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen.

Eine Zusammenfassung des Plangebiets ist deshalb nicht vorzusehen und da keine neuen städtebaulichen Voraussetzungen vorliegen, auch nicht gesetzeskonform.

Zu 4.0

Die grundsätzlichen Vorgaben sind den Zielvorstellungen des Bauherren im Architektenwettbewerb entnommen. Diese waren erklärtermaßen ausschließlich auf die verbesserte wirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke ausgelegt. Städtebauliche Aspekte wurden nicht untersucht.

Eine eigenständige städtebauliche Planung und Entwicklung des Stadtplanungsamtes hat nicht stattgefunden.

Es gehörte nicht zu den erklärten Zielen des Bauherren, seine Bauabsichten auf das Einfügen in die umgebende Bebauung zu prüfen. Eine solche Prüfung ist auch nicht durch das Stadtplanungsamt erfolgt.

Eine der Wesentlichsten Vorgaben des BauGB wurde somit nicht geprüft. (das BauGB wurde seinerzeit erstellt, um durch die Beschreibung einer Bauleitplanung und ihrer Parameter das Einfügen von Bauungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sicherzustellen und so eine Einzelprüfung zu vermeiden, die ansonsten nach §34 BauGB vorgeschrieben ist).

Ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Wohngebiet ist jedoch auch bei großzügigsten Betrachtungsweisen nur ansatzweise und partiell erkennbar.

zu 4.1

die beschriebene geplante Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern in den sogenannten Quartieren 1, 2 und 5 entspricht im Grundsatz den betreffenden Vorgaben der geltenden Ortssatzung und folgt grundsätzlich auch der kleinzelligen Struktur der umgebenden Bebauung.

Allerdings kann bei der vorgegebenen Grundstücksgröße und den gebietsüblichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, dann nicht die gewünschte Zahl der Wohneinheiten realisiert werden.

Um trotzdem auch die wirtschaftliche Ziele halbwegs zu erreichen, hat der Bauherr insbesondere westlich des Brombeerwegs völlig überzogene Bauhöhen gewählt. Hierdurch ist die Planung nicht mit dem restlichen Wohngebiet kompatibel.

Eine Begründung, warum durch die Neubebauung kein Bedürfnis mehr für die Altbewohner des Gebiets gegeben sein soll, den Grüngürtel zu erreichen, warum also Fuß- und Radwege des Flurstücks 773 aufgelöst werden sollen, ist nicht dargestellt.

Für die Quartiere 3 und 4 ist eine Bebauung geplant die nun völlig vom umgebenden Wohngebiet abweicht. Dass es dem Bauherren und dem Siegerarchitekten hier lediglich um die maximale Ausbeute der Grundstücke gegangen ist zeigt die Tatsache, dass die Planentwürfe Baukörper enthielten, bzw. enthalten, die Maße der baulichen Nutzung erfordern würden, die nach deutschem Recht in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Tatsächlich soll offensichtlich in diesen Gebieten die Bebauung der restlichen Bereiche mit besonders großzügigen Wohnungen durch Masse kompensiert werden. Eine städtebauliche Begründung für eine derartige Zerstörung der gewachsenen Gebietsstruktur kann nicht hergeleitet werden.

zu 4.2

Das Wohngebiet Türmle wird im Wesentlichen durch eine einzige Straße versorgt, den Holderweg. Dieser ist lediglich bis zur Kreuzung Brombeerweg in einem für Wohngebiete dieser Größenordnungen vergleichbaren Qualität ausgebaut (siehe z.B. Tannenplatz Nord, Reutlinger Straße).

Ansonsten weist keine der Straßen im Gebiet heutige straßenbauliche Standards auf. Insbesondere sind nirgends Gehwege angelegt, die den Normen entsprechen.

Behelfsweise kann das Wohngebiet auch über den ausgebauten Feldweg (Pfaffenacker) erreicht werden.

Wie die Planung zeigt, sollen die hiervon abzweigenden Geh- und Radwege im Zuge des Vorhabens entfallen.

Somit soll die Verkehrssituation des Gebiets entgültig auch für Fußgänger und Radfahrer dem weit unter Niveau liegenden Standards der Straßen angepasst werden.

Für diese Zielsetzung ist keine plausible und ausreichende Begründung aufgeführt.

Gründe, die eine Entwidmung von öffentlichen Wegen rechtfertigen würden sind nicht dargelegt.

Sofern es zutrifft (Aussage von BM Wetzig am 6.4.2011), dass die Entsprechenden Grundstücke bereits an die UWS verkauft sind, handelt es sich um einen unzulässigen Verkauf aktiv genutzter öffentlicher Wege, der rückgängig zu machen ist.

Die genannten Linien 5, 6, und 13 verkehren nicht im Wohngebiet, lediglich die Linien 6 und 13 berühren mit der Haltestelle „Türmle“ den äußersten südöstlichen Rand des Wohngebiets.

Die bisher überwiegend von den Anwohnern genutzte Haltestelle Stachelbeerweg wird 2011 verlegt. Alle (bisherigen und künftigen) Haltestellen sind nur über steile Anstieg und längere Fusswege erreichbar.

Daraus ergibt sich allenfalls für junge sportliche Heranwachsende und Erwachsene eine akzeptabel nutzbare Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel.

Für die angebliche Zielgruppe der Neubebauung (s. barrierefreies Bauen), nämlich ältere und Behinderte Menschen trifft dies in keinem Fall zu.

Durch die zu erwartende Zahl an zahlungskräftigeren Mietern, bei gleichzeitig mäßiger Versorgung mit Nahverkehrsmitteln, ist im Gegenzug zu erwarten, dass die Zahl der PKW und andere KFZ überproportional anwächst und die bereits heute prekäre Situation des fahrenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen im Wohngebiet deutlich verschärft wird.

Und um gleich entsprechenden Einwänden entgegenzuwirken:

Eine Verkehrszählung im südlichen Bereich des Holderwegs (wie vom Bauherren ausgeführt) und zudem zu Zeiten, in der bereits die meisten Bewohner der UWS-Gebäude ausgezogen war, bringt hier keine Erkenntnisse.

Im übrigen bitte um Beachtung der Anmerkungen zu 5.1.

zu 5.1

Im Wohngebiet waren ursprünglich mehrere Ladengeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) angesiedelt. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung sind

diese Geschäfte heute überwiegend verschwunden.
Zudem hatte das Wohngebiet 2 Kindergärten mit jeweils angesiedelten Sozialräumen.
Der noch verbliebene katholische Kindergarten soll ebenfalls 2011 aufgelöst werden.
Das ursprünglich von der Stadt Ulm vorgehaltene Ersatzgrundstück für den evangelischen Kindergarten wurde in den 70er Jahren veräußert und überbaut, weil für das Türmle kein Bedarf mehr gesehen wurde.
Im Türmle befinden sich somit zum Zeitpunkt der Realisierung des Ersatzwohnungsbedarfs keine Sozialeinrichtungen mehr. Der nächste Kindergarten ist für Kinder selbst nicht zu Fuß erreichbar. Hier wird somit ein reger Bring- und Holverkehr durch Mütter initiiert.
Die Planung sieht zwar die Schaffung von großen Wohnungen für Kinderreiche Familien vor, jedoch keinerlei geeignete Versorgungseinrichtungen.
Somit wird jeder Einkauf, jeder Kindergartenweg und sonstige Besorgungen über den Individualverkehr bewerkstelligt.

zu 5.2

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO §17 auf maximal 0,4 festgelegt. Dieser Wert enthält regelmäßig auch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen (BauNVO §17(4)).

Zur Erinnerung:

Maximalwert bedeutet im deutschen Sprachgebrauch, dass ein solcher Wert in der Regel nicht überschritten werden darf. Jedoch nicht, dass er in jedem Fall erreicht werden muss.

Die Vorgaben für die bauliche Nutzung sind in Bebauungsplänen grundstücksbezogen anzugeben.

Der maximal zulässige Wert kann **ausnahmsweise** überschritten werden, hierfür gibt es zwei Bestimmungen, mit weiteren Nebenbestimmungen:

a) nach BauGB §17(2).

In besonderen Fällen kann vom Maximalwert abgewichen werden.

Jede Ausnahme erfordert jedoch eine individuelle, insbesondere städtebauliche Begründung. Eine solche liegt nicht vor und kann insbesondere in einem Wohngebiet, in dem die umgebende Bebauung diesen Wert stets und teilweise erheblich unterschreitet, auch nicht gefunden werden.

Da bei den Baugrundstücken völlig unterschiedlich Stellplätze vorgesehen sind, in keinem Fall jedoch über das gesetzliche Minimum hinaus, gibt es in keinem Fall eine Begründung für eine Überschreitung der Maximalwerte.

Soweit wie im Fall des sogenannten Quartiers 3 Stellplätze auf anderen Grundstücken realisiert werden, ist die GRZ entsprechend der außerhalb liegenden Gemeinschaftsanlagen zu reduzieren (BauNVO §21a(2)).

Die Zulassung eines generell über dem gesetzlichen Maximum liegenden Wertes, wie unter 1.2.1., für alle Grundstücke im B-Plan-Entwurf ist nicht rechtskonform.

b) Nach BauGB §19(4)

Hier wird eine ausnahmsweise Überschreitung bis zu 50% über den gesetzlichen Maximalwert zugelassen (also in allgemeinen Wohngebieten maximal 0,6). Für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen jedoch maximal 0,1 (BauNVO §21a(3))

Eine generelle Überschreitung in einem Gebiet ist keine Ausnahme und kann deshalb so nicht zugelassen werden.

Der genannte maximale Toleranzwert von 0,8 kann nach der Rechenregel in allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht werden und ist somit gesetzeswidrig.

Die Zulassung des Wertes wie unter 1.2.1.1 im B-Plan-Entwurf ist gesetzeswidrig.

Zur Erinnerung:

Regeln zur ausnahmsweisen Überschreitung von oberen Grenzwerten sind nur nach jeweils ausdrücklicher Begründung anzuwenden und keine Regel in sich.

Auch in einer ehemaligen freien Reichsstadt kann eine Ausnahme nicht zur gebiet- oder stadtweisen gesetzlichen Regel erhoben werden.

Die Baudichte fehlerhafter Architektenplanungen (besonders offensichtlich am sogenannten Quartier 3) können für eine Vorgabe im Bebauungsplan nicht herangezogen werden und so die fehlerhafte Planung legalisieren.

Eine städtebauliche Konzeption ist lediglich als Worthülse erkennbar und deklariert. Keiner der Architektenmodelle hat eine besondere städtebauliche Konzeption gezeigt, die eine von Mindeststandards abweichende Baukonzeption im Bezug auf Freiräume, Durchlüftung oder Aufenthaltsqualität oder Ansätze neuer Techniken zu Verbesserung zeigt. In den sogenannten Quartieren 1, 3, 4 und 5 werden hingegen massive Gebäudekonzentrationen geplant, die die Luftströmungsverhältnisse im gesamten Wohngebiet verändern würden.

Durch betonte Beachtung, bzw. Unterschreitung der gesetzlichen Mindestvorgaben, bzw. der geplanten Überschreitung von Maximalwerten sind Baukörper geplant, die eine besonders beengte Situation für die Bewohner bewirken würden. Und würde aufgrund eingehaltener Minimalabstände und der spärlich ausgebauten öffentlichen Straßen auch für die umgebende Bewohnerschaft eine bedrückende und einengende Situation bedeuten. Ebenfalls ist nicht zu erkennen wo und wie bei dichtester Bebauung und engsten Abstandsflächen besonders großzügige Freiflächen entstehen sollen.

Die Reduzierung der Planbereiche auf 5 Teilquartiere, anstelle einer Baugrundstücksbezogenen Planung, kann nicht als Vorteil im Bezug auf Vielfalt angesehen werden. Ein Architektenwettbewerb zum beplanen der 13 Grundstücke an unterschiedliche Architekten bringt mit Sicherheit höhere Vielfalt.

Ob eine Erhöhung um 12% eine geringfügige Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten darstellt, mag dahingestellt bleiben (die Frage ist, ob die Stadt Ulm eine Kürzung der Abgaben durch ihre Bürger ebenfalls so einstufen würde).

Eine nahezu Verdoppelung der Wohnfläche ist es jedoch sicher nicht. Hier ist ein Eingriff in ein bestehendes Wohngebiet geplant, der dessen Struktur völlig zerstört und verunstaltet. Dies ist nach BauGB, LBO, BauNVO und allgemeiner Ortsbausatzung der Stadt Ulm Grund, die Vorhaben zu verwerfen.

Hier muss dem Bauherren (auch einem der in öffentliches Kapital verwaltet) zugemutet werden, dass er seine Planung an die Gegebenheiten angepasst und gegebenenfalls auch nicht maximierte wirtschaftliche Ergebnisse akzeptiert.

Trotzdem ist, bei Einhaltung aller Vorgaben des B-Plans 158/19 über alle Grundstücke hinweg gesehen, eine Anzahl von 185 Wohnungen erzielbar, die den heutigen Standard von 75 m² (75,32 – 83,3 m²) erreicht oder überschreitet (s. Anlage). Aufgrund der Lage der Grundstücke kann dabei in jedem Fall das untere Stockwerk barrierefrei gestaltet werden.

Sonstige öffentlichen Belange.

Nach einer vorliegenden Schnittzeichnung ist zumindest im Quartier 3 eine Einebnung des Geländes vorgesehen.

Da das Wohngebiet in einem unter Gesichtspunkten der Oberflächenwässer kritischen Bereich mit Kalkmergel und Karstuntergründen liegt, kann dies zu erheblichen Auswirkungen auf die Grundwasserhaltung führen.

Ebenso kritisch ist die geplante massive weit über Norm gehende Oberflächenversiegelung.

Hier reicht die reine Feststellung es gäbe keine sonstigen öffentlichen Belange nicht. Die Situation und die Auswirkungen müssen gutachterlich geklärt werden.

Außerdem ist aus dem Wohngebiet bekannt, dass die verlegten Abwassersysteme den erhöhten Anforderungen der späteren Bebauung nicht immer standgehalten haben. Hier muss über ein Gutachten geklärt werden, inwieweit die Verrohung auch eine erhöhte Flächenversiegelung verkraftet.

Die Angabe von Gebäudehöhen kann nach BauGB in der Anzahl der Vollgeschosse oder in m angegeben werden (hier ist die Höhe in m über dem mittleren Geländeniveau vorgese-

hen). In m.ü. NN wurden früher Höhenlagen definiert.
Heutiges Maß wäre m.ü. NHN (Normalhöhennull, Deutsches Haupthöhennetz (DHHN92)).

Die Höhenlage des unteren Bezugspunkts für eine Gebäude, also die mittlere Höhenlage eines Gebäudes ü. NHN ist eine hilfreiche Angabe in Bebauungsplänen, erfordert jedoch stets auch die Angabe der maximalen Höhe in m.

Bei konsequenter Anwendung ergeben sich im Regelfall Dachlandschaften, die die natürliche Form eines Geländes widerspiegeln.

Eine Festlegung der maximalen Höhenlage von Dächern ist nach BauGB nicht vorgesehen. Sie würde ja im Zweifelsfall auch eine Nivellierung der Bauoberkanten bedeuten und somit das Landschaftsbild verschandeln.

Eine weitere für die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderliche Größe, nämlich die Geschossflächenzahl ist im Entwurf des B-Plans nicht angegeben. Der B-Plan kann somit nur als einfacher B-Plan gewertet werden. Das heißt die jeweilige Bebauung auf den Grundstücken hat sich nach §34 BauGB an der Einfügung in die umgebende Bebauung zu orientieren.

Ansonsten gilt in jedem Fall die maximale Obergrenze der GSZ in allgemeinen Wohngebieten von 1,2.

Auf einigen Grundstücken ist jedoch eine GRZ von 0,4(0,45) zugelassen und wird auch erreicht, wobei die Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 5 festgelegt wird.

Bereits 3 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 erreichen jedoch bereits das gesetzliche Maximum. Hier bestehen im B-Plan-Entwurf diverse unzulässige Kombinationen der Parameter.

zu 5.3

Die Festlegungen zur Bauweise sind nicht aus städtebaulichen Ansätzen heraus erfolgt, sondern aus den Ergebnissen des Architektenwettbewerbs.

Da dieser weder städtebauliche Motive hatte, noch die umgebende Bebauung einbezogen hat, sind die Festlegungen nicht akzeptabel.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich nicht an den gegebenen Grundstücken, sondern an im Wettbewerb ermittelten Linien (minimalste Abstandsflächen) zur Darstellung der maximal möglichen Flächenausnutzung.

Die Aussage, dass die vorgegebenen Abstandsflächen nach LBO (§5 Abs. 7) nicht eingehalten werden können ist falsch, dies ergibt sich lediglich daraus, dass die Architekten in ihren Entwürfen die gesetzlichen Abstandsflächen nicht eingehalten haben.

Die Landesbauordnung setzt diese Abstandsflächen fest, um ein Mindestmaß an Licht und Luft zu gewährleisten und ein Mindestmaß an Intimität auch innerhalb von baulichen Anlagen zu sichern.

Die LBO kann nicht in das Belieben von Bauherren gestellt werden. Das heißt es ist nicht von diesen festzustellen, dass eine Vorschrift nicht einzuhalten ist, nur weil sie diese für eine wirtschaftliche Einschränkung halten.

Nur in besonderen Ausnahmesituationen kann ggf. (grundstücks- und situationsbezogen) eine Abweichung zugelassen werden.

Eine generelle Vorgabe einer Ausnahme wie unter 2.2.1. im B-Plan-Entwurf ist nicht rechtskonform

Deshalb sind im vorliegenden Fall auch die Voraussetzungen hinsichtlich Beleuchtung, Belüftung und des Brandschutzes nicht gegeben, weil die gesetzlichen Mindestmaße unterschritten werden sollen.

Eindrücklich hat dies der Vertreter des Bauherren im übrigen auch unbewusst in seiner Infoveranstaltung am 17.2.2011 gezeigt.

Hier war insbesondere für das Quartier 3 deutlich erkennbar, dass die Wohnungen in den engen Hinterhöfen dauerhaft abgeschattet bleiben.

Zur Erinnerung:

Abstandsflächen sind in der LBO BW als Mindestwerte vorgegeben. Dies bedeutet im deutschen Sprachgebrauch, dass diese Werte nicht unterschritten werden dürfen.

Entgegen offensichtlich allgemeiner Ansicht in der Stadtverwaltung Ulm (s. z.B. Ausführungen BM Wetzig in der Bauausschußsitzung am 03.05.2011) sind sie jedoch

keine verbindlichen und stets einzuhaltenden Maximalwerte. Sie dürfen jederzeit überschritten werden.

Die Abstandsflächen der Baufenster (Baulinien) im vorgelegten Bebauungsplan orientieren sich an den gesetzlichen Mindestwerten. Im umgebenden Wohngebiet waren jedoch immer die früher gültigen Abstandsflächen maßgebend. Wurden jedoch im Regelfall weit überschritten.

Dies würde für die neu zu bebauenden Areale im Wohngebiet eine extreme Verdichtung und ein extremes Heranrücken an die viel zu engen Gassen bewirken. In einigen Fällen werden sogar die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten.

Die zusätzliche Zulassung von Garten- und Abstellhäusern sowie Anlagen zum Abstellen von Müll- Fahrrädern ist bei ohnehin schon maximalen Werten für die bauliche Nutzung zu hinterfragen.

- zu 5.4** Die Planungen sehen vor, dass künftig auch die südlichen Gebäude des sogenannten Quartiers 1 über die Hauptzufahrt Holderweg/Brombeerweg angeeignet werden soll. Bisher waren zumindest ein Teil der Stellplätze für diese Gebäude im Pfaffenacker angelegt. Dies verschlechtert die Verkehrssituation nochmals gravierend.
- zu 5.5** Die grünordnerischen Festsetzungen sehen u. a. Laubbäume vor. Bei den geringen Abstandsflächen ist dies nicht realistisch. Es müssen somit rechtzeitig Vorgaben für bauliche Maßnahmen in den unterirdischen Anlagen vorgegeben werden, die eine solche Pflanzung zulassen.
- zu 5.6** Die Wahl Art eines Bebauungsplans ist nicht freigestellt, sondern ergibt sich aus der Art der geplanten Regelungen. Im Vorliegenden Fall handelt es sich um die Neuerstellung eines Bebauungsplans der in die Geltungsbereiche rechtsgültiger Bebauungspläne hineinreicht. Also um einen solchen, der die Neuordnung zweier Ortssatzungen zum Ziel hat. Selbst unter großzügigster Auslegung der gesetzlichen Kriterien handelt es sich bei den 13 Grundstücken der UWS zumindest um 7 nicht zusammenhängende Areale. Eine solche Neuordnung kann nicht in einem Bebauungsplan erfolgen.
- Die Einbeziehung der öffentlichen Wege, ohne dass hier Zusammenhänge zu den Baugrundstücken bestehen und ohne dass hierfür Regelungen beinhaltet sind ist nicht legitim. In diesem Sinne ist es nicht hinnehmbar die Umweltprüfung zu umgehen. Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erfolgt, insbesondere sind die Auswirkungen auf die im sogenannten Quartier 1 und 2 ansässigen Saatkrähenkolonien nicht erforscht worden
- zu 5.7** Eine Prüfung, ob die vorhandenen Leitungen eine sachgerechte Entwässerung gewährleisten ist, ist zwingend erforderlich. Nachdem in den 70er-80er Jahren erheblich Rückstaus aufgetreten sind.

Weitere Ausstellungen zum Bebauungsplanentwurf:

Bei den textlichen Festsetzungen ist nicht klar erkennbar, ob und wann es sich tatsächlich um Festsetzungen, wann um Erläuterungen und wann um eine Planlegende handelt. Hier wäre eine klare Strukturierung hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

Berechnungsgrundlage für die maximal mögliche Bebauung nach geltender Satzung, bzw. umgesetzter Vorgaben des B-Plans 158/19 auf alle Bereiche.

Mögliche Nutzung der UWS-Grundstücke im Türmler unter Einhaltung der Bedingungen des B-Plan 158/19

Flurstück-Nr.	Beschreibung	Größe in m ²	Anzahl WE	Quartier	B-Plan	Nach B-Plan 19				maximal erreichbare Werte nach B-Plan 19			
						GRZ	GFZ	GfFI	GfL	WFL/WE	WE	WFI	max.-Anzahl WE (>75m ²)
782	Himbeerweg 11, 13, 15, 17	2381	18	1	6	0,4	0,7	952,4	1666,7	92,59	22	75,76	
783	Brombeerweg 25, 27, 29, 31	2205	18	1	6	0,4	0,7	882	1543,5	85,75	20	77,18	
785	Brombeerweg 21, 23	2172	18	1	6	0,4	0,7	868,8	1520,4	84,47	20	76,02	
	Summen Quartier 1	6758	54					2703,2	4730,6		62		
772/2	Brombeerweg 14	1020	7	2	6	0,4	0,7	408	714	102,00	9	79,33	
772/3	Brombeerweg 18	1071	7	2	6	0,4	0,7	428,4	749,7	107,10	9	83,30	
772/4	Brombeerweg 22	1076	7	2	6	0,4	0,7	430,4	753,2	107,60	10	75,32	
	Summen Quartier 2	3167	21					1266,80	2216,90		28		
760/2	Stachelbeerweg 2	1168	12	3	19	0,4	0,7	467,2	817,6	68,13	10	81,76	
760/5	Holderweg 36	1256	10	3	19	0,4	0,7	502,4	879,2	87,92	11	79,93	
	Summen Quartier 3	2424	22					969,60	1696,8		21		
745/3	Holderweg 38	1265	12	4	19	0,4	0,7	506	885,5	73,79	11	80,50	
745/4	Holderweg 40	1631	12	4	19	0,4	0,7	652,4	1141,7	95,14	15	76,11	
745/5	Holderweg 42	1993	12	4	19	0,4	0,7	797,2	1395,1	116,26	18	77,51	
	Summen Quartier 4	4889	36					1955,60	3422,3		44		
776/2	Holderweg 47, 49, 51	1780	14	5	6	0,4	0,7	712	1246	89,00	16	77,88	
776/3	Holderweg 53, 55, 57	1531	14	5	6	0,4	0,7	612,4	1071,7	76,55	14	76,55	
	Summen Quartier 5	3311	28					1324,40	2317,7		30		
	Summe Quartiere 1 - 5	20549	161					8219,6	14384,3		185		
	max. WFL im Durchschnitt (bei gleicher Anzahl WE):									89,34			
750/2	Beim Türmler 3, 5	1312	5	6	19	0,4	0,7	524,8	918,4	183,68	12	76,53	
	Summen mit Quartier 6	21861	166					8744,4	15302,7		197		
773	anteilige Fläche v. Brombeerweg	ca. 200		1									

*) aufgrund der Rundungsverluste zu ganzen WE ist die durchschnittliche Größe bei 185 WE 77,75m²

GRZ = Grundflächenzahl

WE=Wohneinheiten

GFZ = Geschossflächenzahl

GfL=Geschossfläche (Grundstücksfläche*GFZ)

Haltestelle	BehGer	Linien	Q1			Q2			Q3			Q4						
			Entf. (m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	Entf. (m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	Entf. (m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m				
Veltlinerweg	nein	5	320	2-4	S;T;U	19	410	3-6	S;T;U	20	460	3-6	S;T;U	19	390	3-6	S;T;U	17
Ruländerweg	nein	5	720	5-10	S;T;U	16	790	5-11	S;T;U	17	510	3-7	S;T;U	16	510	3-7	S;T;U	16
Stachelbeerweg	nein	5,6,13	580	4-8	S;U	17	630	4-8	S;U	18	370	3-6	S;U	17	370	3-5	S;U	17
Stachelbeerweg	nein	5,6,13	650	4-8	S;U	17	700	5-10	S;U	18	440	3-6	S;U	17	440	3-6	S;U	17
Beim Türmle	nein	6,13	710	5-10	S;U	16	790	5-11	S;U	17	630	4-8	E;(U)	16	680	5-10	S;(U)	16

Gehzeit:
Wegtyp

in Minuten; sportlich ambitionierter gesunder Erwachsener

E= Eben bis max. 3% Steigung

S=Steilanstieg > 3% Steigung

T=Treppen

U=ungesichert, schlecht beleuchtet, einsamer Weg; () nur kurzer Bereich)

für Rollator, Rollstuhl nicht überwindbar

für Rollator, Rollstuhl nicht überwindbar

Zeit 2-fach; Ältere, Kranke; Zeit 3-10 fach)

Zeit 2-fach; Ältere, Kranke; Zeit 3-10 fach)

Gemäß Empfehlungen zum Straßenbau erfüllen die teilweise vorhandenen befestigten Randstreifen entlang der Wege und Straßen im Wohngebiet Türmle nicht die Anforderungen an Gehwege, sind also nicht als solche zu werten.

Hinweis: nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit Ladenzeile Stifterweg Entfernung 750m 36 Höhenmeter

E-Mail:

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing 13. MAI 2011					
HA	I	II	III	IV	V
ZBA					

Holdenweg 89075 Ulm

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

MF: snb IV el.

Zeichen

Datum 12. Mai 2011

Ihr Zeichen -

Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“ – Einspruch -

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluß vom 03.05.2011 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“ beschlossen.

Gegen diesen Bebauungsplan erhebe ich Einwände.

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält keine maximalen Bauhöhen.

Das BauGB sieht vor, dass in qualifizierten Bebauungsplänen die zulässige Gebäudehöhe in m oder in der Anzahl von Vollgeschossen vorgegeben wird. Solche Vorgaben enthält der o.g. Entwurf nicht.

Er gibt vielmehr die zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude in „m ü. NN im neuen System“, gemeint ist wohl die Höhenlage nach dem aktuell gültigen Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92)), also m ü. NHN(Normalhöhennull). Solche Angaben sind als Zusatz hilfreich, im Regelfall ergeben sie sich aus den Angaben zum unteren Bezugspunkt (m ü. NHN, des Gebäudemittelpunktes) und der Gebäudehöhe in m (über diesem Bezugspunkt).

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält gesetzeswidrige Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ) In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans ist unter Ziffer 1.2.1 eine maximale GRZ von 0,8 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete, und als solches ist das betreffende Gebiet ausgewiesen, nicht zulässig.

Der maximale zulässige Wert der GRZ für allgemeine Wohngebiete ist in der BauNVO §17 Abs. 1 vorgegeben und beträgt 0,4.

Gemäß BauNVO §17 Abs. 2 können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. *besondere städtebauliche Gründe dies erfordern*
Entsprechende Begründungen sind nicht aufgeführt. In den Begründungen zum Bebauungsplan (5.2) wird lediglich angemerkt, dass der erhöhte Wert aufgrund der konkreten Baukonzeption festgesetzt wird. Es handelt sich somit offensichtlich um die wirtschaftlichen Wünsche des Bauherren zur maximalen Ausbeutung der Grundstücke, nicht jedoch um städtebauliche Gründe.
2. *die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden ...*
Solche besonderen Maßnahmen sind in den Planungskonzeptionen nicht

erkennbar.

3. *sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.*
Alle drei Punkte sind und-verknüpft, müssen also zusammen bestehen.

Die näheren Umstände, die eine Überschreitung der zulässigen GRZ zulassen sind in der BauNVO §19 Abs. geregelt.

Nach §19 Abs. 4 sind im maximal zulässigen Wert auch die Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche enthalten.

Hier ist auch eine Ausnahmeregel aufgeführt, nach der die maximale Grundfläche durch den Bau derartiger Anlagen überschritten werden darf.

Die Rechenregel hierzu besagt :

Maximalwert + 50%, dies ergibt für allgemeine Wohngebiete $0,4 + 50\% = 0,6$

Die Höchstwertangabe von 0,8 kann nach der Rechenregel in allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht werden. Sie ist eine absolute Obergrenze für andere Gebietstypen.

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält keine Vorgaben der Geschoßflächenzahl (GSZ)
Die Geschoßflächenzahl ist wichtiges qualifizierendes Merkmal in Bebauungsplänen.
Die zulässige gesetzliche Obergrenze ist in der BauNVO §17 Abs. 1 geregelt und beträgt für allgemeine Wohngebiete 1,2.
Bei einer GSZ von 0,38, wie sie im Plangebiet gemäß 5.2 der Erläuterungen für die Hochbauten alleine erreicht wird, und einer Bebauung mit 2-5 Stockwerken, überwiegend im oberen Bereich, wird dieser Wert mit Sicherheit überschritten.
Nach Aussage von Herrn Jeschek in der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 03.05.2011 auf 1,4.
Solche Werte sind gesetzeswidrig.

Bitte korrigieren Sie den Bebauungsplan entsprechend.

Nachdem auch in anderen Bebauungsplanentwürfen vergleichbare Werte gefunden wurden (z.B. Seydlitzstraße, Türmle) ist zu vermuten, dass es sich um einen generellen Fehler handelt und der Ausnahmewerte in Ulm zur Regel erhoben werden. Das Gesetz sieht solche generellen örtlichen Abweichungen nicht vor.

In diesem Sinne bitte ich alle Pläne zu überprüfen und zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen /

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 13. MAI 2011					
HvA	I	II	III	IV	V
z.B.A.					

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 04.05.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ - Allgemeines

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmle und mit dem bisherigen Ablauf dieses Verfahrens nicht ganz zufrieden. In den veröffentlichten Unterlagen fehlen nicht nur wichtige Informationen, sondern es liegen bereits erhebliche inhaltliche Abweichungen zur aktuellen UWS- Planung vor.

Da hierzu weder die öffentlich vorgestellten Präsentationen, noch Protokolle der öffentlichen Veranstaltungen heraus gegeben werden, liegen den Beteiligten und interessierten Bürgern unterschiedliche Grundinformationen vor, die meines Erachtens das Verfahren unnötig erschweren und zudem unübersichtlich gestalten.

Im Anhang habe ich Ihnen Punkte zusammen gestellt, die ich im Allgemeinen zu diesem Entwurf des Bebauungsplans hervorbringen möchte und die nach meinem Empfinden unbedingt berücksichtigt gehören.

Um das Ganze übersichtlicher zu gestalten, werde ich meine weiteren Einsprüche auf die jeweiligen Flurstücke (quartiersbezogen) auflisten und in separaten Schreiben zur Berücksichtigung/ Bearbeitung einreichen.

Ich hoffe, dass dies auch Ihrem Interesse entspricht?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße

Anlage

Allgemeine Einsprüche und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“

1. Da ein solches Verfahren mit Aufwand und Kosten verbunden ist fehlt mir persönlich die Angabe, ob auf der Basis der bisher gültigen Bebauungspläne (158/6 und 158/19) keine weitere Verdichtung möglich gewesen wäre. Nach meinem Wissen waren dort die „Grenzen“ noch nicht ausgereizt und nach den bisherigen Aussagen zu urteilen, liegt dazu keine vorangegangene Bewertung vor und trotzdem wird ein neuer Bebauungsplan für die sogenannten UWS- Quartiere als notwendig erachtet.
2. Im Bezug auf die Kosten des Verfahrens fehlt meines Erachtens in der Begründung unter Punkt 6.0 die Angabe des Kostenträgers. In allen anderen Bebauungsplänen in die ich bislang Einblick genommen habe, war dazu immer ein Vermerk beinhaltet.
3. In der Begründung wird auf keine städtebauliche Notwendigkeit für diese erhebliche Nachverdichtung von +75% zusätzlichem Wohnraum hingewiesen. Man bezieht sich lediglich auf einen Architektenwettbewerb, dessen Ziel es war eine qualitätvolle neue Wohnbebauung mit hoher Baudichte zu erreichen. Daraus geht für mich hervor, dass aus reinen wirtschaftlichen Gründen diese massive Nachverdichtung vorgenommen wird, was meines Erachtens nicht akzeptabel ist, da das komplette Umfeld davon leidet.
4. Ursprünglich wurde bei der betroffenen Baumaßnahme von 168 Wohneinheiten Altbeständen mit 8.523m² Wohnfläche gesprochen und einem zukünftigem Umfang von 178 Wohneinheiten mit 14.800m² Wohnfläche. Bezogen wurde das Ganze immer auf 6 Quartiere und nun ist nur noch von 5 Quartieren die Rede, ohne dass sich etwas an den genannten Kennzahlen geändert hat. In der Begründung fehlen mir diese Einheiten und Angaben, die für mich eine wichtige Information darstellen und somit ergänzt werden müssen.

Die geplante Verdichtung würde bei der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsgröße (50m²), 125 zusätzlich Wohneinheiten bedeuten, was meines Erachtens nicht als maßvolle Nachversicherung bezeichnet werden kann. In Summe bedeutet diese eine Verdichtung um ca. +75%.

Verharmlosend geht man in der Begründung unter dem Punkt 4.1 lediglich auf die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten ein und stellt dies als geringfügige Erhöhung dar, was meiner Meinung nach die wirkliche Situation komplett verfälscht und verharmlost. Dazu kommt, dass meines Wissens die genaue Aufteilung und Anzahl der Wohneinheit überhaupt noch nicht feststeht, bzw. festgelegt wurde (laut Aussage von I 3.4.2011).

5. Im sogenannte Quartier Nr. 1 werden zwischen den Flurstücken 782, 783 und 785 zwei öffentliche Fußwege überbaut, was mit keinem Wort in der Begründung benannt wird. Da es sich hierbei um ca. 200 – 250m² öffentliche Fläche handelt und diese bereits eine Grundlage in der geplanten Bebauung bildet, sollte dies meines Erachtens auf jeden Fall eine Erwähnung in der dazugehörigen Begründung darstellen.

6. In den Unterlagen der Veröffentlichung wird ein zusätzliches Flurstück mit der Nr. 776/1 mit aufgeführt, dass bislang nicht Gegenstand des Bauvorhabens war und im Bebauungsplan nicht kenntlich gemacht wurde.
7. Das gesamte Wohngebiet ist geprägt durch einen kleinzelligen Charakter. Bei allen Eigentümern und Bauherren wurde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein großer Wert auf die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne gelegt und dabei immer die umgebende Bebauung, sowie das Orts- und Landschaftsbild in den Vordergrund gestellt. Dabei wurden die Gebäude in der Größe und Höhe, sowie deren Ausrichtung und der Dachform immer auf das umgebende Umfeld abgestimmt und dadurch ein passendes Verhältnis zum entsprechenden Flurstück und der Umgebung geschaffen.

Im geplanten UWS- Vorhaben, an das dieser Bebauungsplan 158/28 angepasst wurde, spielen diese Maßstäbe und die umgebende Bebauung überhaupt keine Rolle mehr. Es werden Flurstücksgrenzen überbaut, oder zusammengeführt, die Gebäude entgegen der umgebenden und bisherigen Bebauung ausgerichtet und bezüglich der Höhe und Dachform komplett andere Maßstäbe gesetzt.

Durch die einheitliche Umgebungsbebauung ergeben sich bislang nahezu einheitliche Gebäudehöhen, die entsprechend das Landschaftsbild (Gefälle,...) wieder geben und für eine gewisse Harmonie sorgen. Innerhalb der geplanten Bebauung gibt es bereits Höhenunterschiede von 9- 13 Metern, was fast eine Höhendifferenz von einem kompletten Gebäude des Altbestandes bedeutet.

8. In der Begründung wird unter dem Punkt 4.2 gesagt, dass die Straßen in Ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert sind. Welche Untersuchung, oder Kennzahlen gingen dieser Aussage voraus, da die Straßen im Wohngebiet eigentlich recht eng ausgelegt sind und durch den Mangel an Stellplätzen immer nur in einer Fahrtrichtung genutzt werden kann?

Zur Entlastung würde ich unbedingt eine zweite Zufahrt z.B. über den Pfaffenacker vorsehen und damit den Brombeerweg und Holderweg etwas entlasten.

9. Unter Punkt 4.2 wird zudem gesagt, dass durch die Linie 5, 6 und 13 eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Was versteht man hierbei unter einer guten Anbindung? Es ist keine Haltestelle barrierefrei zu erreichen (nur über steile Anstiege, oder längere Treppenaufgänge) und im Wohngebiet selbst befindet sich überhaupt keine Haltestelle und somit stellt sich mir die Frage, was genau unter einer guten Anbindung verstanden wird?
10. Da es sich beim Wohngebiet Türmle um ein erschlossenes und eingegrenztes Wohngebiet handelt, finde ich es äußerst wichtig bei einer Planung und einem Eingriff in diesem Ausmaß auch auf die bisherige Strukturen zu achten und dabei auch die Parkplatzsituation entsprechend zu berücksichtigen. Bisher wurden die Wohnungen der UWS hauptsächlich von sozial schwachen Mietern genutzt, die meist keinen, oder nur einen Pkw zur Verfügung hatten. Zukünftig wird durch die 4-5 Zimmer Wohnungen, bzw. den Reihenhäusern eher eine Zielgruppe angesprochen, bei denen die Tendenz eher Richtung Zweitwagen gehen wird. Diese Tatsache muss unbedingt eine entsprechende Berücksichtigung finden, da im Wohngebiet bereits jetzt eine angespannte Parkplatzsituation vorhanden ist.

Vergleichbare Vorgaben konnte ich bereits in den Bebauungsplänen „Am Unterweiler Weg“, bzw. „Unter dem Hart“ finden. Hierbei handelte es sich zwar um

komplett neu erschlossenen Baugebiete, aber genau deshalb finde ich es im Tümlle umso wichtiger, da dort kein (oder nur geringer) Einfluss auf die allgemeine Stellplatzsituation genommen werden kann.

Da man durch die barrierefreien Wohnungen auch entsprechende Mieter anspricht und erwartet, sollte meines Erachtens auch eine gewisse Anzahl an barrierefreien Stellplätze (gem. DIN 17040, Teil 2?) zur Verfügung gestellt werden. Dazu konnte ich in der Begründung bislang keinen Vermerk finden.

11. Da sich ein Großteil der Stellplätze vom sogenannten Quartier Nr. 3 im sogenannten Quartier Nr. 4 befinden, sollte dabei auch darauf geachtet werden, dass diese Stellplätze barrierefrei zu erreichen sind, um eine entsprechende Nutzung der Wohneinheiten im sogenannten Quartier Nr. 3 auch zu ermöglichen. Sollte dies nicht möglich sein, dann könnte man den Aufwand und die Kosten für die barrierefreien Wohnungen im sogenannten Quartier Nr. 3 meines Erachtens einsparen und die Wohneinheiten entsprechend kleiner dimensionieren.
12. In der kompletten Planung wurde kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen, nicht einmal für die geplante Backstube/ Cafe im sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück Nr. 745/3). Das sollte unbedingt eine Berücksichtigung finden.
13. Da im Wohngebiet die meisten Bewohner einen eigenen Balkon, oder Garten haben, sehe ich ein Cafe, oder eine 2. Backstube in diesem eingegrenzten Wohngebiet nicht als notwendig an. Ich kann mir hierbei schwer vorstellen, dass hier der notwendige Publikumsverkehr eintreffen wird.
14. Unter Punkt 5.2 der Begründung wird das Maß der zulässigen Gebäudehöhen für die jeweiligen Teilquartiere festgesetzt. Darin ist laut der Begründung ein Höhenzuschlag beinhaltet, dem keine Größe/ Höhe zugeordnet wurde. Hierbei bezieht man sich lediglich nur auf das höchste Gebäude der einzelnen Quartiere, was für mich bedeuten würde, dass alle Gebäude innerhalb des Quartiers diese Höhe erreichen dürfen. Die Angaben sollten hierzu meines Erachtens nachvollziehbar mit Kenngrößen und Bezug zu den Gebäuden angegeben werden.

Zudem gehe ich davon aus, dass für die geplanten Solarkollektoren, bzw. Photovoltaikanlagen weitere 0,7m an Bauhöhe dazu kommen dürfen, was eine weitere Erhöhung bedeuten würde und zusätzlichen „negativen“ Einfluss auf die umgebende Bebauung, sowie das Orts- und Landschaftsbild bedeutet.

15. Entgegen der Begründung bin ich der Meinung, dass in den sogenannten Quartieren mit der Nr. 3, 4 und 5, mit den Quartiersplätzen keine Kommunikationsräume geschaffen, sondern zerstört werden, da diese nur die UWS- Mieter betreffen und entgegen der ursprünglichen Struktur die komplette Umgebung ausgrenzen.

Die bisherigen „offenen Kommunikationsräume“ waren nicht nur prägend für dieses Wohngebiet, sie schafften auch Kontakte und einen Bezug zu den Nachbarn und Angrenzern, was jetzt nicht mehr der Fall wäre und vieles im Zusammenleben und in der sozialen Struktur zerstört.

16. Sollte das Bauvorhaben im geplanten Umfang und Größe zur Realisierung kommen, dann sehe ich darin für zukünftige Bauvorhaben die Gefahr, dass diese Gebäude in der näheren Umgebung als Maßstab herangezogen werden und somit ein „wildes Bauen“ im Wohngebiet Tümlle ermöglicht wird. Für mich wird dadurch ein harmonisches und angenehm strukturiertes Wohngebiet zerstört, um reine

wirtschaftliche Interessen umzusetzen, ohne Rücksicht auf die bisherige Struktur eines Wohngebiets zu nehmen.

17. In der Vergangenheit hat das Türmle mehrfach bei stärkeren Regenfällen unter Hochwasser gelitten, da das Kanalsystem im Wohngebiet recht klein ausgelegt ist. es muss auf jeden fall sicher gestellt werden, dass diese massive Nachverdichtung und „hochwertigere“ Nutzung der Wohnungen das System nicht überlastet.
18. In der Vergangenheit wurde diese Baumaßnahme im Türmle mehrfach mit Verdichtungen im Innenstadtbereich verglichen, was meiner Meinung nach kein Vergleich darstellen darf, da es sich beim Türmle (meines Wissens) um Stadtrandgebiet handeln müsste – nur als zusätzlicher Vermerk und Hinweis.

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2011 13:17
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Einspruch/Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplan 158/28
(bestehendem Bebauungsplan Nr. 158/6 und 158/19) - Türmle
Anlagen: Bilder vom näheren Umfeld des UWS-Bauvorhabens.pdf; Hinweis und Bild
zu Quartier 3 und 4.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Anhang dieser Email möchte ich Ihnen zum oben genannten Bauvorhaben noch Bilder der näheren Umgebung nachreichen und nochmals einen zusätzlichen Hinweis und Bild zum sogenannten Quartier Nr. 3 und 4 geben, in Anlehnung an meine Immobilie

Hierzu habe ich heute mehrere Schreiben abgegeben, in denen ich zu den jeweiligen „UWS- Quartieren“ meine Stellung beziehe.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne unter meiner mobilen Rufnummer zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den Erhalt dieser Email.

Vorab besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 12.5.2011

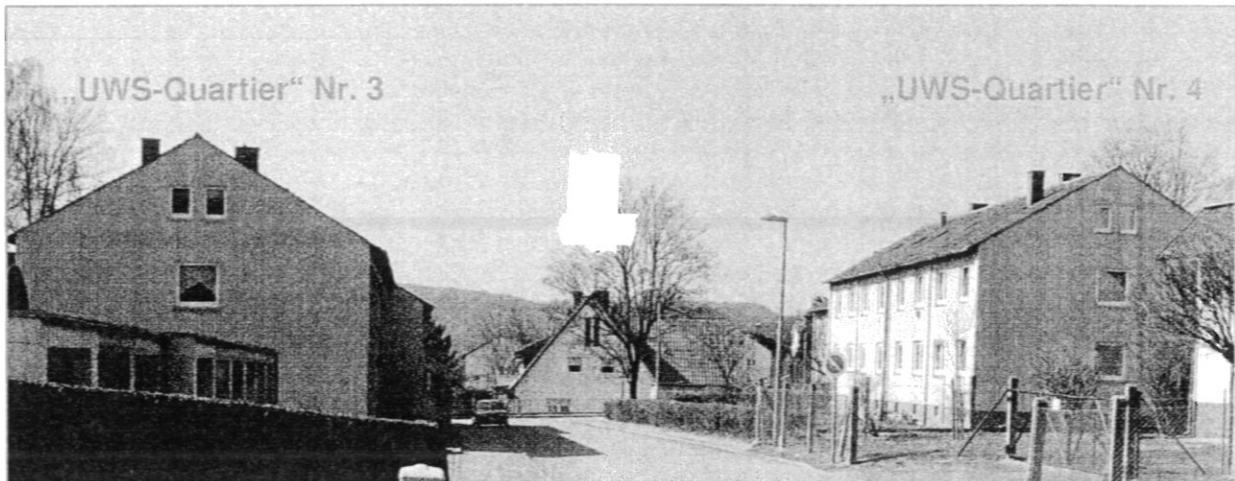
Hinweis und Bild zum Bauvorhaben im Türmle:

Meine Immobilie

Hauptstraße hin abgesenkt und somit bereits tiefer gelegen als der vorhandene Altbestand.

In den aktuellen Entwürfen des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28 sind in beiden „UWS-Quartieren“ Wohnblöcke mit 4 Vollgeschossen + technischer Anlagen (0,7m für Solarkollektoren) geplant. Zu meiner Giebelspitze müssten demnach zukünftig eine Höhendifferenz von 6,5 Metern zum sogenannten Quartier Nr. 3 und 8 Meter zum sogenannten Quartier Nr. 4 vorhanden sein, was für mich absolut nicht tragbar wäre.

Bei diesen Angaben ist das Aufmass der Solarkollektoren noch nicht berücksichtigt und es wurden nur die nächsten Gebäude der jeweiligen Quartiere berücksichtigt.

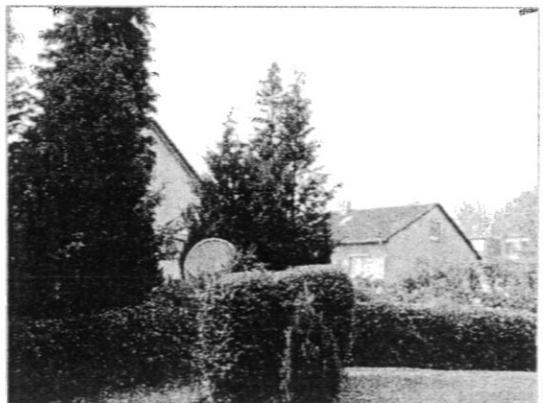
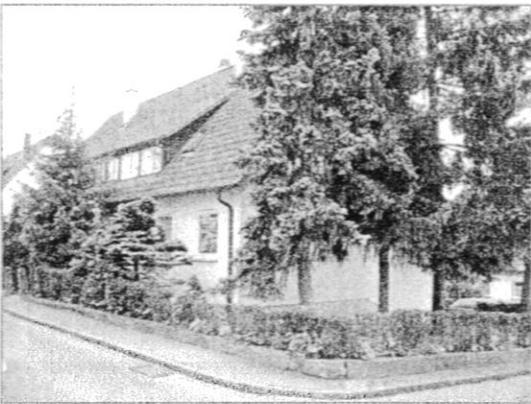
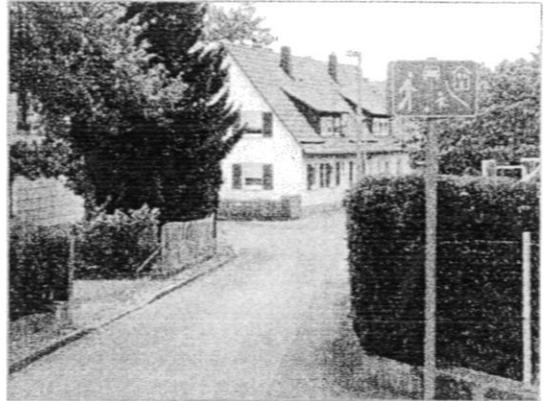
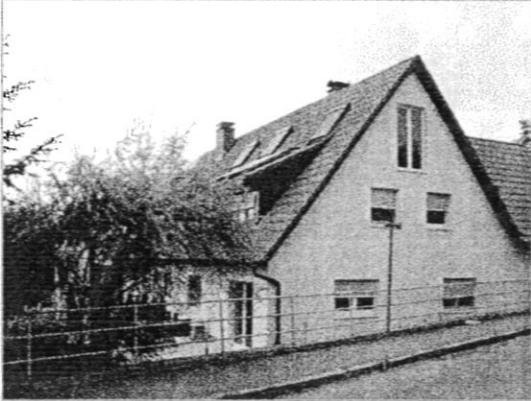


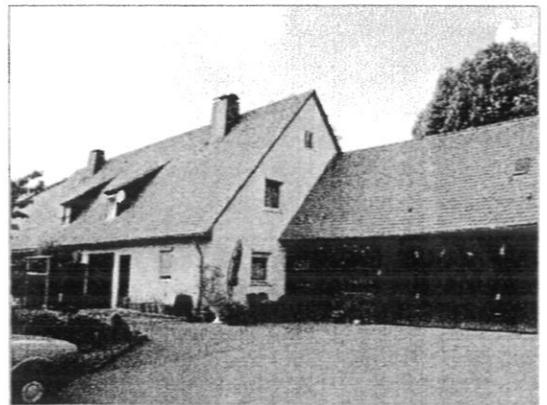
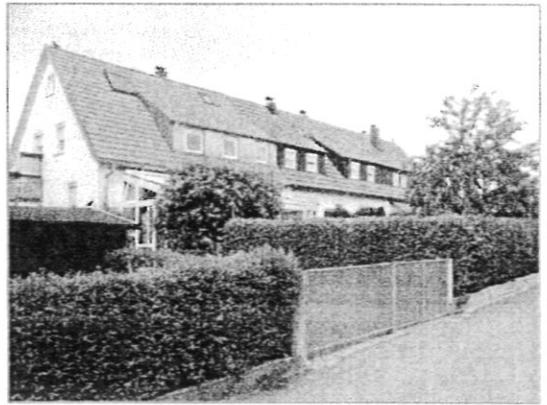
Diesen Hinweis und das Bild reiche ich meinen bisherigen Schreiben nach, da es die vorhandene Situation recht gut abbildet und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild aufzeigt, dem bislang (meiner Meinung nach) recht wenig Beachtung geschenkt wurde.

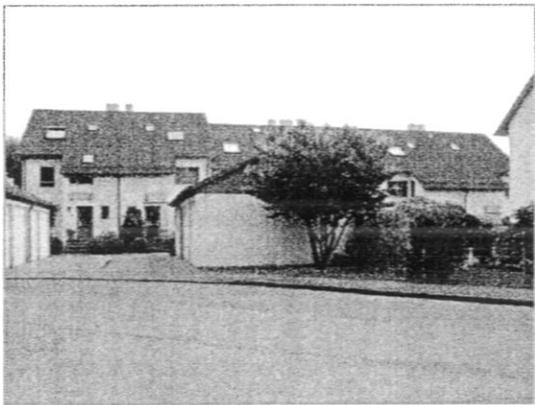
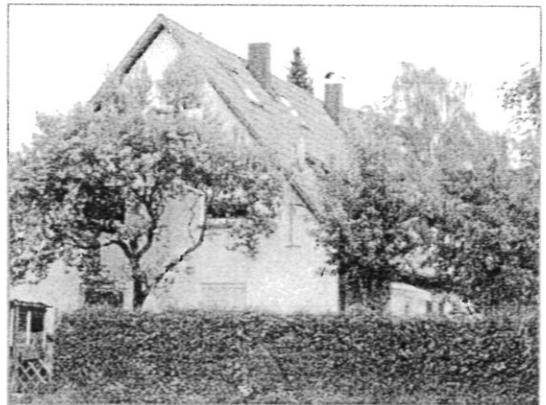
Ich würde mich freuen, wenn man hierzu eine passendere Lösung findet, die sich auch etwas an der Umgebungsbebauung orientiert.

Mit freundlichen Grüßen

**Bilder vom näheren Umfeld des UWS- Bauvorhabens „Türmle“
(meist 1 Vollgeschoss, maximal 2 Vollgeschosse)**







Einwender 13

Betreff: WG: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle
Von: "Csulits, Markus (Stadt Ulm)"
An: "Schmid, Peter (Stadt Ulm)"
Cc: "Dr.- Ing. Frank Pinsler"
Datum: 27.05.11 11:06:06
Anlagen: Ermittlung Parkplatzbedarf und Möglichkeiten.pdf

z.K.

Markus Csulits

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umweltrecht, Baurecht

Münchnerstraße 2, 89073 Ulm

Von: Bopp, Dieter (Stadt Ulm)

Gesendet: Donnerstag, 26. Mai 2011 08:36

An: Csulits, Markus (Stadt Ulm)

Betreff: WG: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle

Hallo Herr Csulits,

Ihnen z.K.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Bopp

Stadt Ulm

Bürgerdienste, Abt. Verkehr und Bußgeld

6011 1073111

T 1731 161 3330

1111 111 1111

6011 1073111

Von: BD II - Bürgerdienste, Verkehrsabteilung (Stadt Ulm)

Gesendet: Montag, 16. Mai 2011 13:53

An: Bopp, Dieter (Stadt Ulm)

Betreff: WG: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle

Von: [mailto:

Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2011 12:31

An: BD II - Bürgerdienste, Verkehrsabteilung (Stadt Ulm)

Betreff: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle

Guten Tag Herr Bopp,

ich hab mit den Kennzahlen der angemeldeten Fahrzeuge vom März 2011 die anhängende Bewertung zu den Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle durchgeführt.

Hierbei habe ich versucht, alle vorhandenen „privaten“ Parkmöglichkeiten zu berücksichtigen und Einfahrten, bzw. Einmündung entsprechend abzuziehen. Da es sich im Wohngebiet Türmle um recht enge Straßen handelt, bin ich für die Erhebung davon ausgegangen, dass theoretisch nur ein einseitiges Parken möglich wäre und bin so auf die beiliegenden Zahlen gekommen.

Denken Sie dass diese Bewertung eine Aussage hat, auf die man sich beziehen kann und in der sich etwas die Situation im Türmle wiederfindet?

Vorab besten Dank für Ihre Rückmeldung dazu.

Freundliche Grüße

Bei Rückfragen bin ich unter folgenden Rufnummern erreichbar:

Mobil:

Geschäft:

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von: []
 Gesendet: Freitag, 13. Mai 2011 16:46
 An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
 Betreff: Einspruch/Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplan 158/28
 (bestehendem Bebauungsplan Nr. 158/6 und 158/19) - Türmle

Sehr geehrte Damen und Herren,

da dem oben genannten Bauvorhaben meines Wissens keine städtebauliche Überprüfung vorausging, sondern lediglich Architektenentwürfe aus einem Gutachterwettbewerb des Bauherren, möchte ich hiermit nochmals eindringlichst bitten, das Vorhaben auch unter den Aspekten der Gleichbehandlung zu bearbeiten und gleiche Maßstäbe anzusetzen, wie es bei den Bauvorhaben der vergangenen Jahre im Türmle der Fall war.

Für mich war es etwas erstaunlich zu erfahren, dass Personen die bei der Auswahl des Gutachterwettbewerbs mitbestimmt haben, zudem auch in anderen Gremien vertreten sind, die über das weitere Vorgehen im Verfahren mitbestimmen können. Auch wenn hierbei für die Einzelnen kein geldwerter Vorteil entstehen mag ist es für mich unvorstellbar, dass man gegen ein Vorhaben abstimmen wird, für das man sich vorher selbst beim Architektenwettbewerb stark gemacht hat.

Die Planung, auf die der Bebauungsplan abgestimmt wurde, hat weder das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt, noch die umgebende Bebauung. Man hat lediglich die wirtschaftlichen Belange in der Planung berücksichtigt und dabei alles nur auf die wirtschaftlichen Anforderungen der UWS- Ausschreibung und die zukünftigen UWS- Mieter ausgelegt. Das geht speziell aus folgenden Fakten und Angaben hervor:

1. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurde in das Wohngebiet Türmle nahezu nichts investiert und die Anwohner mussten das teilweise recht heruntergekommene Bild der UWS- Bauten ertragen. Heruntergeplatzter Putz, herumliegender Müll, Graffiti an Wänden und Fenster, sowie lose Dachziegel gestalten dabei das Bild. Trotz mehrfachen Bitten und Informationen wurden gemeldete Risiken (wie die losen Dachziegel am Dachrand,...) bei den Altbeständen bis heute nicht beseitigt und lediglich nach einer Auslastung der Gebäude geschaut. Nun erweckt es den Eindruck, dass man das Türmle in Verbindung mit dem Science- Park als lukrative Einnahmequelle erkannt hat und aus den vorhandenen Flächen das Maximum an Wohnraum herausholen will, was im geplanten Ausmaß leider wieder zulasten der Angrenzer und Bewohner geht.
2. Im Vorfeld erfolgte keine Bewertung, welchen Wohnraum man unter der Einhaltung der Vorgaben von den bestehenden Bebauungsplänen (158/6 und 168/19) erreichen könnte und ob dabei die entsprechenden Energetischen Ziele realisierbar sind. Dies sollte meines Erachtens der erste Planungsschritt sein, um in einem Wohngebiet einen einheitlichen Stil und Charakter aufrecht zu erhalten und unnötige Kosten und Verfahren zu vermeiden. Somit ist für mich erkennbar, dass die bisherigen Rahmenbedingungen überhaupt nicht von Interesse waren und die Planung nur auf ein Maximum an neuem Wohnraum ausgerichtet ist.
3. Im UWS- Wirtschaftsplan für 2011 wird die Neubebauung am Türmle mit 180 Wohneinheiten und 13.500qm als Ziel angegeben. Das aktuelle Ziel wurde jedoch auf 14.800qm angehoben und von dem möchte man laut Aussage der UWS absolut nicht mehr abrücken, da es anscheinend darunter nicht mehr wirtschaftlich ist? Hierbei hat man sogar das ursprünglich geplante Quartier Nr. 6 von der Gesamtplanung heraus genommen, die Anzahl der Wohneinheiten, bzw. die 14.800qm Wohnraum bleiben jedoch bestehen.
4. Im Aufstellungsbeschluss bezieht man sich unter Punkt 6.0 „Antrag der FWG“ bei der Berücksichtigung der Umgebungsbebauung (in Höhe und Bauform) auf die eigenen Gebäude, die ja den Neubauten weichen müssen, mit folgender Aussage/ Begründung:
 „Eine Berücksichtigung der Bauform der bestehenden Bebauung ist nicht möglich, da es sich um Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit handelt. Es handelt sich dabei ausschließlich um zeilenförmige, 2-geschossige Laubenganggebäude.“
5. Speziell in den sogenannten Quartieren 1, 3, 4 und 5 muss bisher offener Kommunikationsraum der erheblichen Nachverdichtung weichen, der bisher prägend für dieses Wohngebiet und dessen Sozialstruktur war. In den sogenannten Quartieren mit der Nr. 3, 4 und 5 entstehen dabei wesentlich

kleinere und eingeschlossene Quartiersplätze, die sich auch entgegen der bisherigen baulichen und sozialen Struktur – nur für die eigenen Mieter und ohne Rücksicht und Integration der Umgebung,... angeordnet sind. Im sogenannten Quartier Nr. 1 entfällt dieser Kommunikationsraum zwischen den Flurstücken 782, 783 und 785 sogar komplett (zumindest war in der Planung und der Begründung dazu nichts mehr bezüglich einem Ersatz zu lesen).

Mit dieser Email wollte ich nur nochmals darum bitte, die geplante Baumaßnahme mit gleicher Sorgfalt und den gleichen Maßstäben zu prüfen, wie es bei privaten Anfragen der Fall gewesen wäre. Ich weiß dass die UWS und der Umfang der Maumaßnahme nicht mit kleineren privaten Bauvorhaben zu vergleichen ist, aber umso wichtiger finde ich es die umgebende Bebauung und die bestehende Struktur eines Wohngebiets zu berücksichtigen, da Abweichungen eine entsprechend größere Auswirkungen auf das gesamte Gebiet haben, wie wenn dort ein „kleiner Bauherr“ etwas abweichendes Plant.

Ich hoffe, dass diese Email noch zeitgerecht bei Ihnen eingetroffen ist, um entsprechend Berücksichtigung zu finden?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße

Stellungnahme

230511

Von:

Gesendet: Montag, 23. Mai 2011 12:34

An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Cc: FWG-Fraktion (Stadt Ulm); SPD (Stadt Ulm); Grüne Fraktion (Stadt Ulm); CDU (Stadt Ulm); FDP (Stadt Ulm)

Betreff: Wohnungsdebatte 2011 und Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplan 158/28 (bestehendem Bebauungsplan Nr. 158/6 und 158/19) - Türmle

Anlagen: Bilder vom näheren Umfeld des UWS-Bauvorhabens.pdf; Hinweis und Bild zu Quartier 3 und 4.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den Unterlagen der Wohnungsdebatte vom 11.5.2011 konnte ich entnehmen, dass in Ulm Wanderungsverluste bei Familien mit Kindern verzeichnet werden und dass bei den Anforderungen an das Wohnen und Arbeiten flexible Wohnangebote (Häuser zur Miete) und gemeinschaftliches Wohnen gefordert wird. In diesem Zusammenhang werden jährlich, bei einer durchschnittlichen Geburtenrate von 1,4 Kinder/ Familie, rund 100 Familien und 140 Kindern genannt, die von Ulm abwandern. Hierzu werden unter Anderem folgende Punkte genannt:

* Am Eselsberg ziehen junge Erwachsene fort wie zu und ältere Menschen häufig weg.

* Der häufigste Zielort der Fortzüge ist mit großem Abstand die Stadt Neu-Ulm. Weitere häufige Zielorte sind kleinere Orte wie Blaustein, Senden,...

* Bei Wegzügen in den Landkreis Neu-Ulm, sowie in den Alb- Donau Kreis erfolgen 45% von der Mietwohnung ins Eigenheim (davon 70% ins eigene Haus).

* Als wichtige Kriterien werden „offenes“ Wohnen (hell, sonnig, Garten), mit Kontakt nach außen - gut zu erreichen und ruhig genannt.

* Rückläufige Zahl an öffentlich geförderten Mietwohnungen und Reihenhäusern aufgrund unattraktiver Förderrichtlinien (Ablauf der Förderung nach 15 Jahren und sich daraus ergebenden Finanzierungslücke).

* ...

In Anlehnung daran ist mir meine unten stehende Email vom 12.5.2011 eingefallen und dass es sich beim Wohngebiet Türmle (mit Ausnahme der abzureisenden UWS- Gebäude im betroffenen Gebiet) hauptsächlich um Einfamilienhäuser, bzw. Reihenhäuser handelt und die vorhandene Struktur ein „offenes“ Wohnen (hell, sonnig, Garten) in ruhiger Lage darstellt, mit Kontakt nach außen und zudem eine relativ gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Hier könnte ich mir sehr gut vorstellen, aus dem Türmle ein reines Wohngebiet für Einfamilienhäuser, bzw. Reihenhäuser zu machen, das diesen Anforderungen entspricht und diese „Lücke“ auf dem Wohnungsmarkt zum großen Teil schließen könnte. Das Wohngebiet scheint mir durch seine vorhandenen Strukturen und das gegebene Umfeld äußerst geeignet dafür zu sein, wie es in Ulm wohl kein zweites Wohngebiet mehr geben dürfte. Für die geplante Baumaßnahme und den Bauherren UWS hätte das den Charme, dass im Bedarfsfall einzelne Objekte nach den 15 Jahren Förderlaufzeiten gewinnbringend abgegeben werden könnten. Folgende weitere Aspekte würden für eine solche Lösung/ Handhabung sprechen:

1. Das Wohngebiet befindet sich in Stadtrandlage mit vorhandenen familien- und kinderfreundlichen Strukturen.
2. Ein Großteil der vorhandenen Bebauung sind bereits Einfamilien-, bzw. Reihenhäuser und somit würde eine ideale Anpassung an die Umgebungsbebauung,... erfolgen.
3. Das Wohngebiet befindet sich bezüglich der Altersstruktur gerade in einer Umbruchsphase (Verjüngung, durch das Hinzuziehen von Familien,...).
4. Es befinden sich öffentliche Spielflächen in der Nähe (Spielplatz Brombeerweg und Buttenweg/ Stachelbeerweg).
5. Es befinden sich momentan noch zwei Kindergärten in der Nähe (im Holderweg/Brombeerweg und am Weinbergweg).
6. Es befindet sich eine Grund- und Hauptschule in der Nähe (Adalbert-Stifter Schule).
7. Es gibt eine gute Anbindung an das Industriegebiet Donautal, bzw. an den Oberen Eselsberg (Uni, Science- Park,...), sowie die entsprechenden Zubringerstraßen der näheren Umgebung, wodurch arbeitsbedingte Umzüge reduziert werden könnten.
8. Die Stadt Ulm, bzw. die UWS könnte damit ein sehr interessantes Wohngebiet in Ortsrandlage, für jüngere Familien mit Kindern schaffen.
9. Die UWS könnte Ihre Grundstücke an die kleinzellige Umgebung anpassen und darauf Einfamilien-, bzw. Reihenhäuser schaffen, die nach 15 Jahren zu interessanten Konditionen einzeln verkauft werden könnten (je nach Forderlaufzeit, Rentabilität, wohnungsbaulage,...).
10. Laut den Prognosen wurde ein Wachstum bis 2025 vorausgesagt, wodurch der Bedarf fast genau mit den 15 Jahren Finanzierungszeitraum zusammen fallen würde.
11. Die UWS könnte (sofern wirtschaftlich interessant) einzelne Objekte zum „Mietkauf“ anbieten und somit das Ganze für sich selbst, sowie für spätere Kaufinteressenten noch interessanter gestalten.
12. Die Stadt Ulm könnte eine vorbildliche Familien- wohnsiedlung schaffen – ein (Familien-) Dorf in der Stadt.

Meines Erachtens stellt dies eine sehr interessante Lösung für alle Beteiligten dar und es werden aktuelle Punkte aus der letzten Wohnungsdebatte aufgenommen und behandelt. Nach meinem Empfinden dürften die „Häuser zur Miete“ den schwierigsten Teil dieser Debatte darstellen und mit dieser Lösung könnte im Türmler ein Großteil des genannten Bedarfs mit idealen Voraussetzungen und vorhandenen Bedingungen abgedeckt werden.

Diese Email konnte ich leider nicht mehr vor der Abgabefrist (13.5.2011) zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplans versenden. Ich hoffe aber trotzdem, dass sie entsprechende Berücksichtigung findet.

Mit freundlichen Grüßen

Von:

Stellungnahme

230511

Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2011 13:17

An: 'buergerservice-bauen@u1m.de'

Betreff: Einspruch/Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplan 158/28 (bestehendem Bebauungsplan Nr. 158/6 und 158/19) - Türmlle

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Anhang dieser Email möchte ich Ihnen zum oben genannten Bauvorhaben noch Bilder der näheren Umgebung nachreichen und nochmals einen zusätzlichen Hinweis und Bild zum sogenannten Quartier Nr. 3 und 4 geben,

Hierzu habe ich heute mehrere Schreiben abgegeben, in denen ich zu den jeweiligen „UWS- Quartieren“ meine Stellung beziehe.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne unter meiner mobilen Rufnummer zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie mir kurz den Erhalt dieser Email.

Vorab besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 12.5.2011

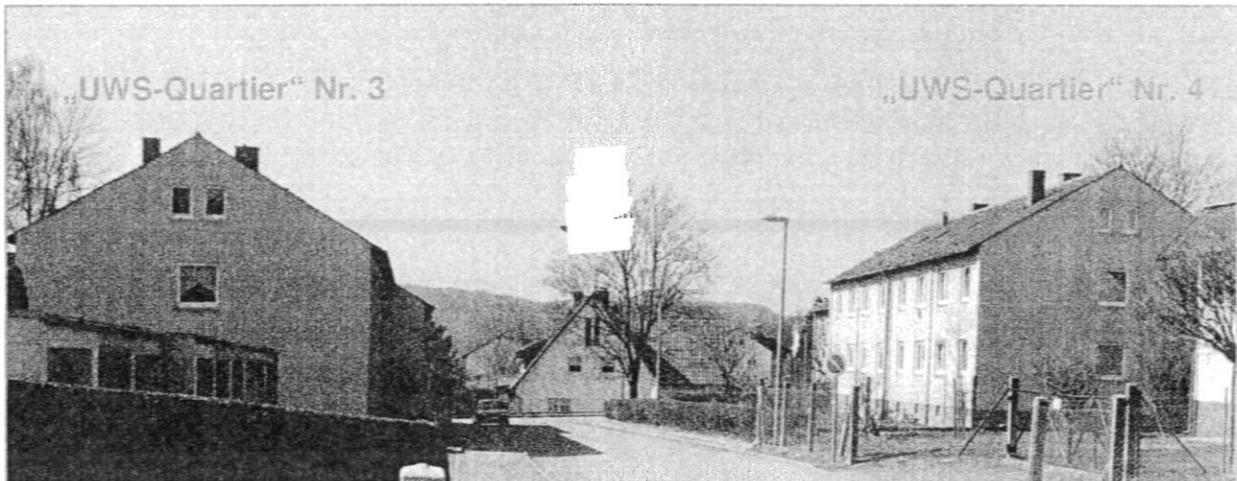
Hinweis und Bild zum Bauvorhaben im Türmlle:

Meine Immobilie

ist zur Hauptstraße hin abgesenkt und somit bereits tiefer gelegen als der vorhandene Altbestand.

In den aktuellen Entwürfen des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28 sind in beiden „UWS-Quartieren“ Wohnblöcke mit 4 Vollgeschossen + technischer Anlagen (0,7m für Solarkollektoren) geplant. Zu meiner Giebelspitze müssten demnach zukünftig eine Höhendifferenz von 6,5 Metern zum sogenannten Quartier Nr. 3 und 8 Meter zum sogenannten Quartier Nr. 4 vorhanden sein, was für mich absolut nicht tragbar wäre.

Bei diesen Angaben ist das Aufmass der Solarkollektoren noch nicht berücksichtigt und es wurden nur die nächsten Gebäude der jeweiligen Quartiere berücksichtigt.

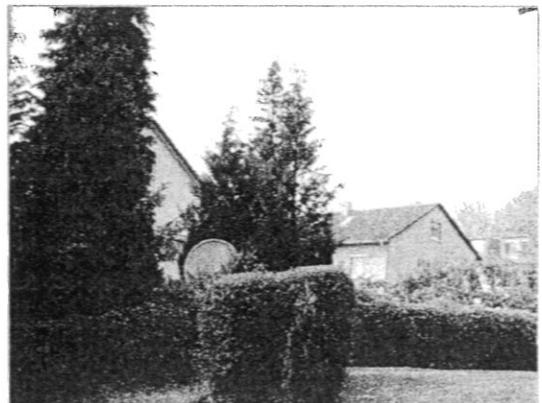
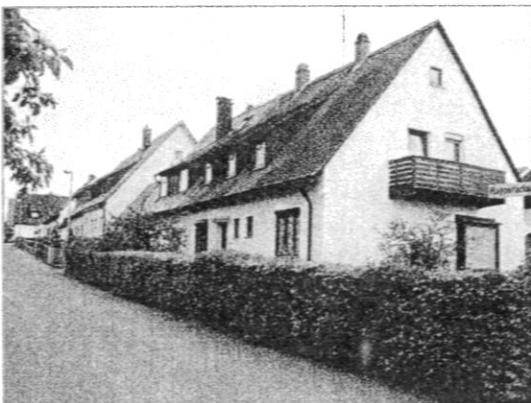
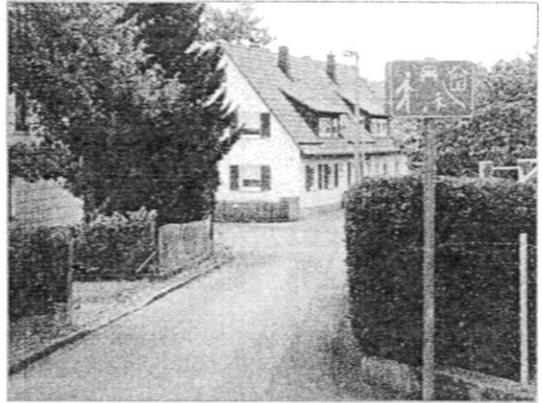
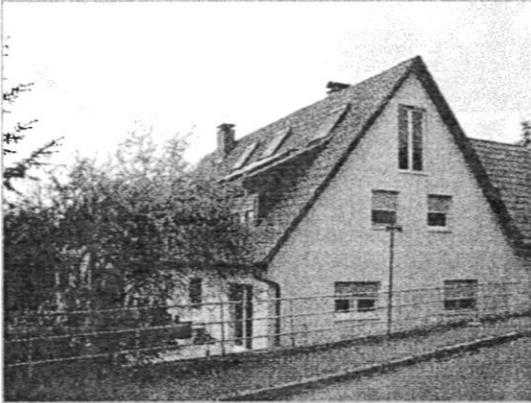


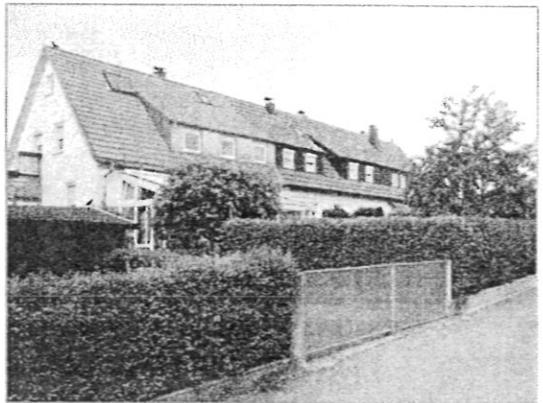
Diesen Hinweis und das Bild reiche ich meinen bisherigen Schreiben nach, da es die vorhandene Situation recht gut abbildet und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild aufzeigt, dem bislang (meiner Meinung nach) recht wenig Beachtung geschenkt wurde.

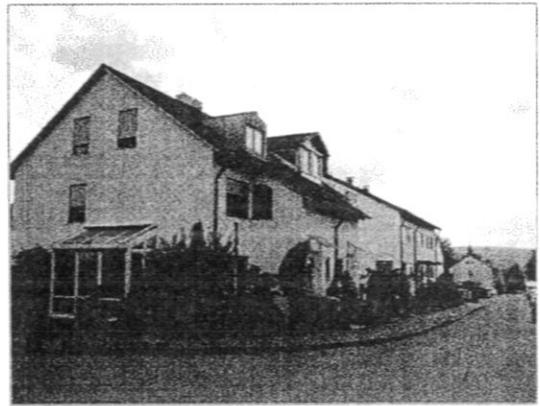
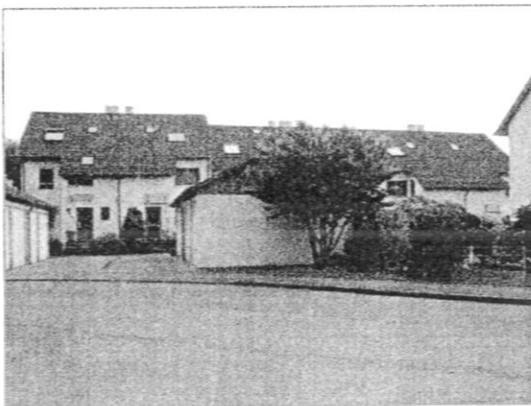
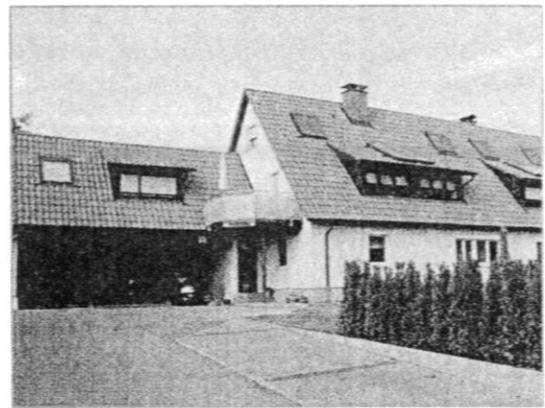
Ich würde mich freuen, wenn man hierzu eine passendere Lösung findet, die sich auch etwas an der Umgebungsbebauung orientiert.

Mit freundlichen Grüßen

**Bilder vom näheren Umfeld des UWS- Bauvorhabens „Türmle“
(meist 1 Vollgeschoss, maximal 2 Vollgeschosse)**







Hallo Dieter,

ist an Dich gerichtet.

Stadt Ulm
Bürgerdienste

Von: [mailto:]

Gesendet: Donnerstag, 26. Mai 2011 12:37

An: Bopp, Dieter (Stadt Ulm)

Cc: BD II - Bürgerdienste, Verkehrsabteilung (Stadt Ulm); Freitag, Gebhard (Stadt Ulm); dangelc

Betreff: AW: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle

Guten Tag

vielen Dank für Ihre Rückmeldung dazu.

Der Hintergrund meiner Erhebung war es heraus zu finden, ob im Türmle durch den erheblichen Eingriff und der geplanten Neubebauung von Seiten des Bauherren ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend ist und der Rest der Fahrzeuge im Wohngebiet auf den öffentlichen Verkehrsraum Platz finden können. Die engen Straßen lassen ohnehin nur einseitiges Parken zu und meines Erachtens stößt das eingeschlossene Wohngebiet bereits jetzt an seine Grenzen.

Bisher waren in den Gebäuden die erneuert werden hauptsächlich sozial schwache Bürger angesiedelt, die entweder kein Fahrzeug, bzw. nur eines in Ihrem Besitz hatten. Durch die geplante Bebauung von Reihenhäusern und hochwertigeren Wohnungen (teilweise bis zu 5 Zimmer), sowie die erhöhte Wohnungszahl rechne ich mit anderen Zielpersonen bei den Mietern und entsprechend im Schnitt mit mindestens 1,5 Fahrzeuge pro Wohneinheit, wenn nicht sogar 2 Fahrzeuge (Pkws).

Da es sich im Türmle um feste und bestehende Strukturen handelt, finde ich es äußerst wichtig, die Situation im Vorfeld zu bewerten, in der Planung zu berücksichtigen und bei Bedarf entgegen zu steuern. Es wäre meiner Meinung nach niemandem geholfen, wenn man da einfach mal drauf los baut und abwartet, wie es sich zukünftig entwickelt,...

Bei meinen Erhebungen habe ich die abgezogenen Flächen (Stellplätze, Einfahrten, ...) relativ eng ausgelegt und die tatsächliche Situation dürfte etwas strenger aussehen.

Bei auftretenden Fragen kann man hierzu gerne unter der Rufnummer [] auf mich zurück kommen.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Von: "BD II - Bürgerdienste, Verkehrsabteilung \ (Stadt Ulm\)" [

Gesendet: Donnerstag, 26. Mai 2011 09:17

An:

Betreff: WG: Bewertung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum am Wohngebiet Türmle

Guten Tag Herr

da ich 3 Wochen im Urlaub war, konnte ich erst heute ihre E-Mail lesen.

Bitte entschuldigen Sie dies.

Zunächst möchte ich mich für ihre aufwendigen Erhebungen recht herzlich bedanken.

Ob aufgrund ihrer Erhebungen ein einseitiges Parkverbot im Türmle erforderlich ist, kann ich derzeit noch nicht sagen.

Dies muss zu gegebener Zeit dann mit der Polizei und dem Straßenbaulastträger der Stadt Ulm vor Ort geprüft werden.

Voraussichtlich wird dies aber erst möglich sein, wenn die Bebauung abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

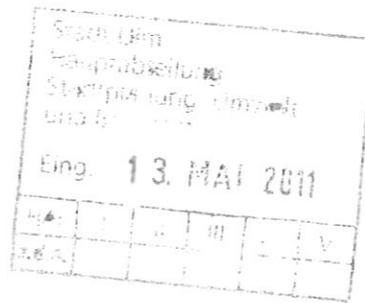
Stadt Ulm

Bürgerdienste, Abt. Verkehr und Bußgeld

Telefon: 07141 100-3333

Fax: 07141 100-1070

E-Mail: post@stade.de



Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

Ulm, den 10.5.2011

89070 Ulm

Weitere Einsprüche und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zu den sogenannten UWS- Quartieren Nr. 1- 5 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 - 782, 783, 785 - 760/2, 760/5 - 745/3, 745/4, 745/5 - 776/2, 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meinen bisherigen Einsprüchen und Bedenken sind mir weitere wichtige Punkte eingefallen, die ich Ihnen zur Vereinfachung diesem Schreiben als Anlage beigelegt habe.

Ich würde mich freuen, wenn auch diese Punkte entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Weitere Einsprüche und Bedenken zu meinen bisherigen Schreiben:

1. In der Begründung konnte ich keine Aussage finden, die eine derartige Nachverdichtung von +75% rechtfertigt. Der neue Bebauungsplan gibt lediglich die Entwürfe des Architektenwettbewerbs wieder und dieser wurde nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt. Das stellt für mich keinen Grund dar, ein über Jahrzehnte gewachsenes Wohngebiet mit festen Strukturen und sozialem Gefüge derartig zu beeinflussen und zu zerstören.
2. Der Altbestand der UWS- Gebäude war bisher immer mit der Giebelseite zur Straße hin ausgerichtet und bildete damit eine harmonische Struktur die sich in das Wohngebiet und die umgebende Bebauung eingefügt hat. Pro UWS-Gebäude bedeutete dies bislang eine Wandfläche von ca. 75m² die zur Straße hin blickte. Nach der aktuellen Planung zu urteilen steht man dort zukünftig enormen Wandreihen gegenüber, die in den engen Straße sehr erdrückend wirken dürften. Dies erscheint mir für dieses Wohngebiet nicht angemessen zu sein und sollte an die Umgebungsbedingungen angepasst werden, um sich in das Orts- und Landschaftsbild entsprechend einzufügen.

Bezüglich der Umgebungsbebauung muss ich noch anmerken, dass ein Großteil nur ein Vollgeschoss besitzt, wodurch das Bauvorhaben noch massiver wirken wird.

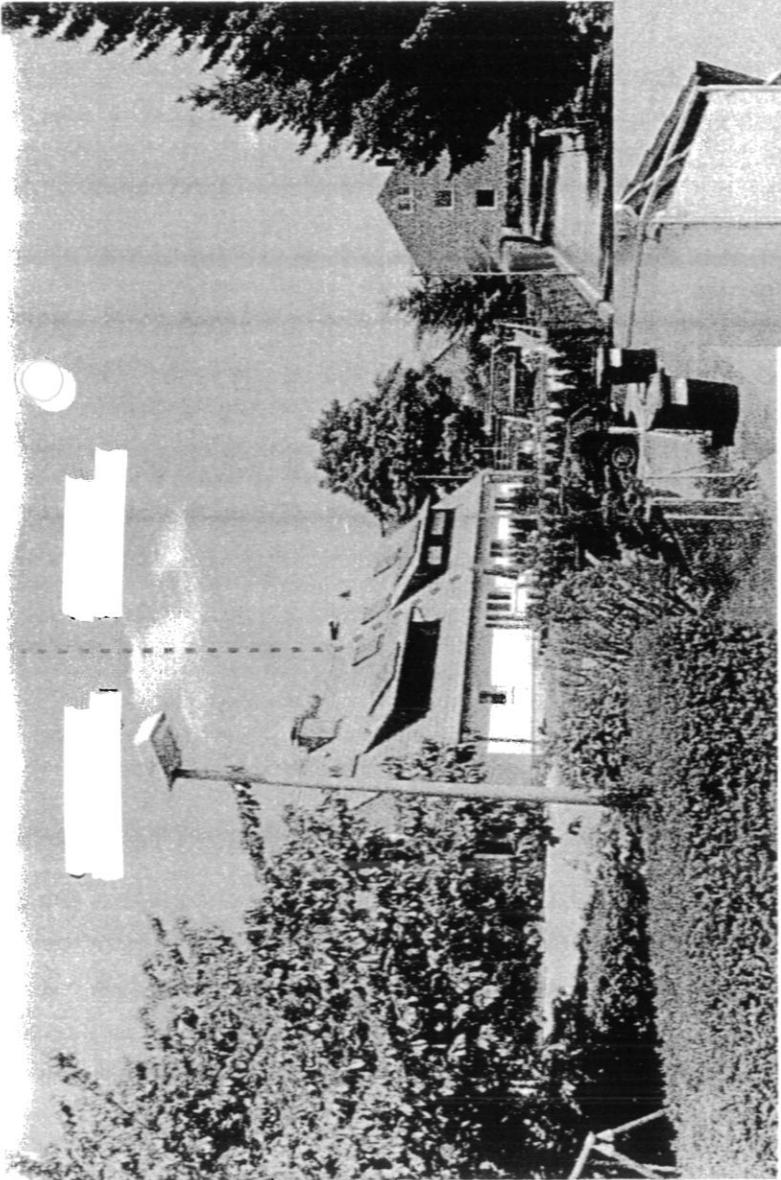
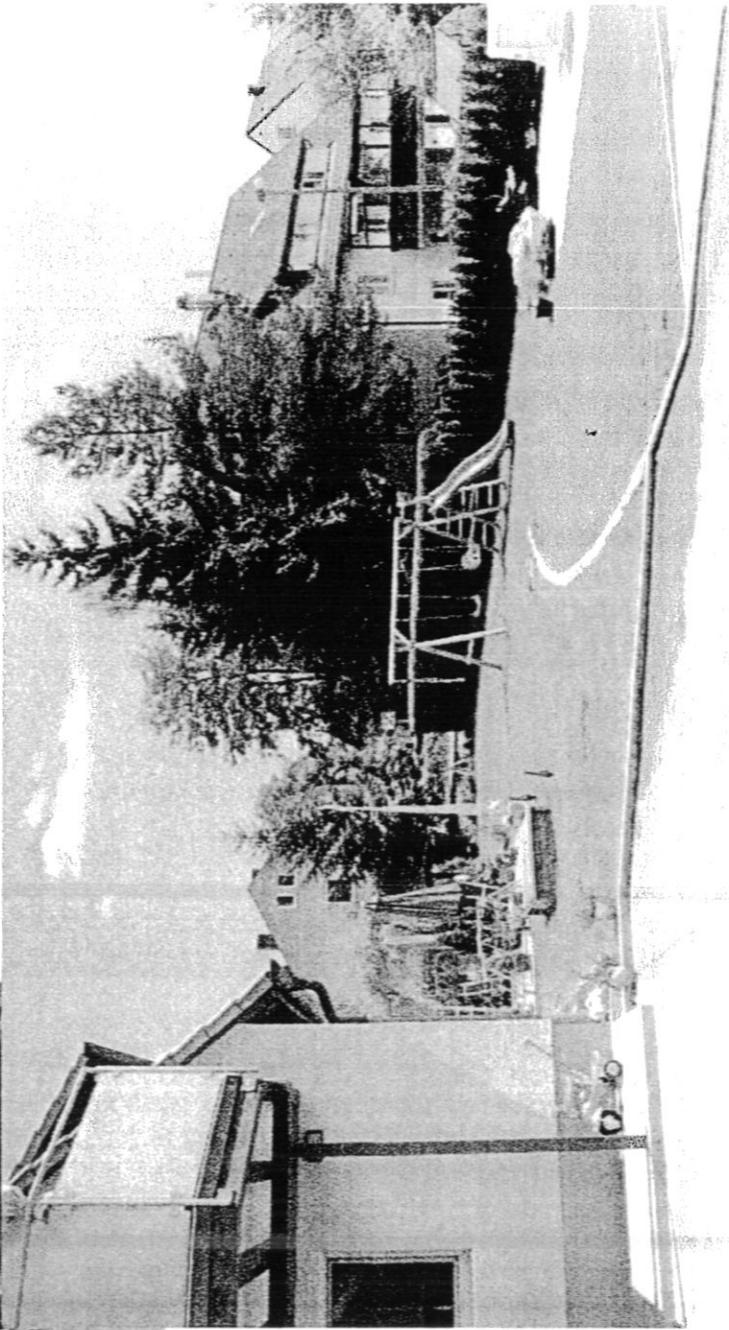
3. Im Entwurf des Bebauungsplans konnte ich nicht erkennen, auf was sich die Kennzahl Grundflächenzahl bezieht. Da im Ganzen Wohngebiet damit das Verhältnis zwischen Flurstück und dem darauf befindenden Gebäude gemeint ist, muss das unbedingt beibehalten werden, um das Verhältnis gegenüber der Umgebung beizubehalten.
4. Meines Erachtens ist das Wohngebiet Türmler für barrierefreie Wohneinheiten weniger geeignet. Im gesamten Wohngebiet gibt es mit der Ausnahme einer kleinen Bäckerei keinerlei Einkaufsmöglichkeiten, es gibt keine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel, es sind hauptsächlich nur einseitig befestigte Randstreifen vorhanden (und keine Gehwege), das Gebiet hat ein Gefälle in südlicher und westlicher Richtung und es ist nichts auf barrierefreiem Weg zu erreichen. Findet bei einem solchen Projekt keine Bewertung statt, ob das barrierefreie Wohnen im auserwählten Gebiet überhaupt Sinn macht?

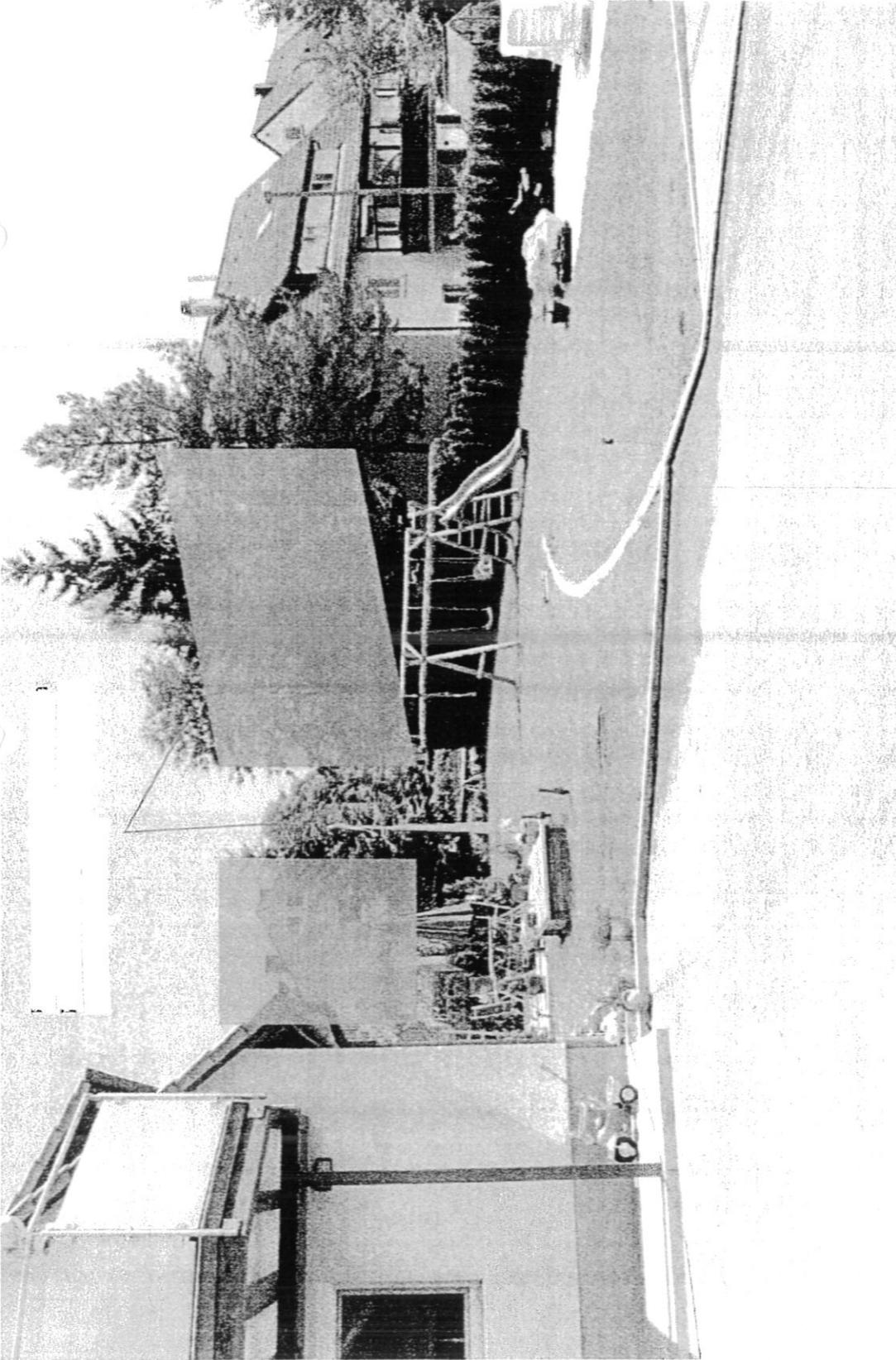
Würde ich einen barrierefreien Wohnraum suchen, dann wäre es für meine Entscheidung enorm wichtig, dass ich mich auch außerhalb meiner Wohnung gefahrenfrei bewegen kann. Hier kann meines Erachtens an Aufwand und Kosten eingespart werden, indem der barrierefreie Wohnraum auf das gesetzliche Minimum reduziert wird.

5. Mir ist zudem aufgefallen, dass für die barrierefreien Wohneinheiten und Reihenhäuser überhaupt keine barrierefreien Stellplätze vorgesehen sind und auch bezüglich der „Abfallplätze“ die Barrierefreiheit nicht erwähnt wurde. Wird

dies in der Planung automatisch entsprechend berücksichtigt, um eine entsprechende Nutzung auch zu ermöglichen? Dazu sollte auf jeden Fall ein Vermerk in der Begründung ergänzt werden, denn wenn dies nicht gegeben ist, dann kann meines Erachtens eine entsprechende Nutzung nicht möglich sein und man könnte Platz und Kosten einsparen.

6. Bei der Bewertung der Parkplatzsituation sollte zudem auch berücksichtigt werden, dass im Türmle an den umgebenden Straßen zur Baumaßnahme momentan ca. 20% der Bewohner unter 18 Jahren ist und rund 26% über 60 Jahren (laut DUVA- Auswertung vom 31.12.2010). Das bedeutet für mich, dass in den kommenden Jahren mehr Kraftfahrzeuge dazu kommen werden und zudem ein Wechsel in der Altersstruktur stattfinden wird, was zudem weitere Fahrzeuge bedeutet. Dies sollte in der Bewertung unbedingt eine Berücksichtigung finden.
7. Wir hatten in der Vergangenheit mehrfach bei stärkeren Regenfällen mit Hochwasser Probleme, da das Abwassersystem überfordert war. Hier muss unbedingt sichergestellt werden, dass bei dieser enormen Nachverdichtung das System entsprechend ausgelegt ist und keine weiteren Probleme entstehen.





Pink skizziert: die UWS-Bauten in
Quartier 3 lt. den Entwürfen.



Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 13. MAI 2011

HA	I	II	III	IV	V
CA					

Ulm, den 8.5.2011

MF: SJK

Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

89070 Ulm

Weitere Einsprüche, Bedenken und Vorschläge zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“, zu den sogenannten UWS- Quartieren Nr. 1- 5 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 - 782, 783, 785 - 760/2, 760/5 - 745/3, 745/4, 745/5 - 776/2, 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meinen bisherigen Einsprüchen und Bedenken sind mir weitere wichtige Punkte eingefallen, die ich Ihnen hiermit mitteilen möchte und zur Vereinfachung diesem Schreiben als Sammlung zu allen Flurstücken und Quartieren in der Anlage beigelegt habe.

Ich würde mich freuen, wenn auch diese Punkte entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Weitere Einsprüche und Bedenken zu meinen bisherigen Schreiben:

1. Mir ist aufgefallen, dass im sogenannten Quartier Nr. 1 zwischen den Flurstücken mit der Nr. 782, 783 und 785 die vorhandene Spielfläche überbaut und vernichtet wurde, aber für die Kinder der neuen Bewohner nichts mehr vorgesehen ist. Ich finde das enorm wichtig für die zukünftigen Mieter und Spielfläche sollten meiner Meinung nach nicht wirtschaftlichen Aspekten weichen. Dieser Punkt mit der Spielfläche ist mit auch im sogenannten Quartier Nr. 3, 4 und 5 aufgefallen und sollte auch da entsprechend berücksichtigt werden.
2. Die bisherige Aufteilung und Anordnung im sogenannten Quartier Nr. 3 hat sich nicht nur an der umgebenden Bebauung orientiert, man hatte damit auch für einen „offenen“ Kommunikationsraum gesorgt, der nun durch den L- Bau im Flurstück- Nr. 760/5 komplett zerstört wird. Diese Anordnung war ein enorm wichtiger Bestandteil der sozialen Struktur und sollte zukünftig beibehalten werden und nicht das Umfeld entsprechend ausgrenzen.
3. Auch im sogenannten Quartier Nr. 4 hat sich die bisherige Aufteilung und Anordnung an der umgebenden Bebauung orientiert und damit für einen „offenen“ Kommunikationsraum gesorgt. Diese Anordnung war ein enorm wichtiger Bestandteil der sozialen Struktur und sollte zukünftig beibehalten werden und nicht einfach das Umfeld entsprechend ausgrenzen, wie es momentan durch den Innenhof im Flurstück 745/5 der Fall ist.
4. Die Aufteilung und Anordnung im sogenannten Quartier Nr. 5 hat sich bisher an der umgebenden Bebauung orientiert und für einen „offenen“ Kommunikationsraum gesorgt, der nun durch neue Anordnung im Flurstück 775/2 und 775/3 komplett zerstört wird. Diese Anordnung war ein enorm wichtiger Bestandteil der sozialen Struktur und sollte zukünftig beibehalten werden und nicht das Umfeld entsprechend ausgrenzen.
5. Ich bekomme täglich mit, welcher Aufwand damit verbunden ist die nächste Haltestelle am Stachelbeerweg zu erreichen, um öffentliche Verkehrsmittel nutzen zu können. Diese Haltestelle soll zeitnah abgeschafft werden und trotzdem wird in der Begründung von einer guten Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrsmittel gesprochen, was ich nicht ganz nachempfinden kann. Diese Bewertung entspricht nach meinem Empfinden nicht der Realität und sollte nochmals überprüft und entsprechend angepasst werden.
6. Da ich selber nicht mehr so gut zu Fuß bin möchte ich noch anmerken, dass das Umfeld nach meiner Beurteilung nicht besonders gut für barrierefreie Wohneinheiten geeignet ist, da weder entsprechende Gehwege und „benutzerfreundliche“ Umgebungsbedingungen für eine solche Personengruppe gegeben ist. Aus diesem Grund macht für mich die komplette Bebauung mit barrierefreiem Wohnraum keinen Sinn und könnte erheblich reduziert werden.

Von: [info@... .de]
 Gesendet: Freitag, 13. Mai 2011 14:17
 An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
 Betreff: Geplante Neubebauung im Wohngebiet Türmle / Einspruch
 Anlagen: grundstück_

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meine Bedenken zur geplanten Neubebauung in diesem Wohngebiet äußern.

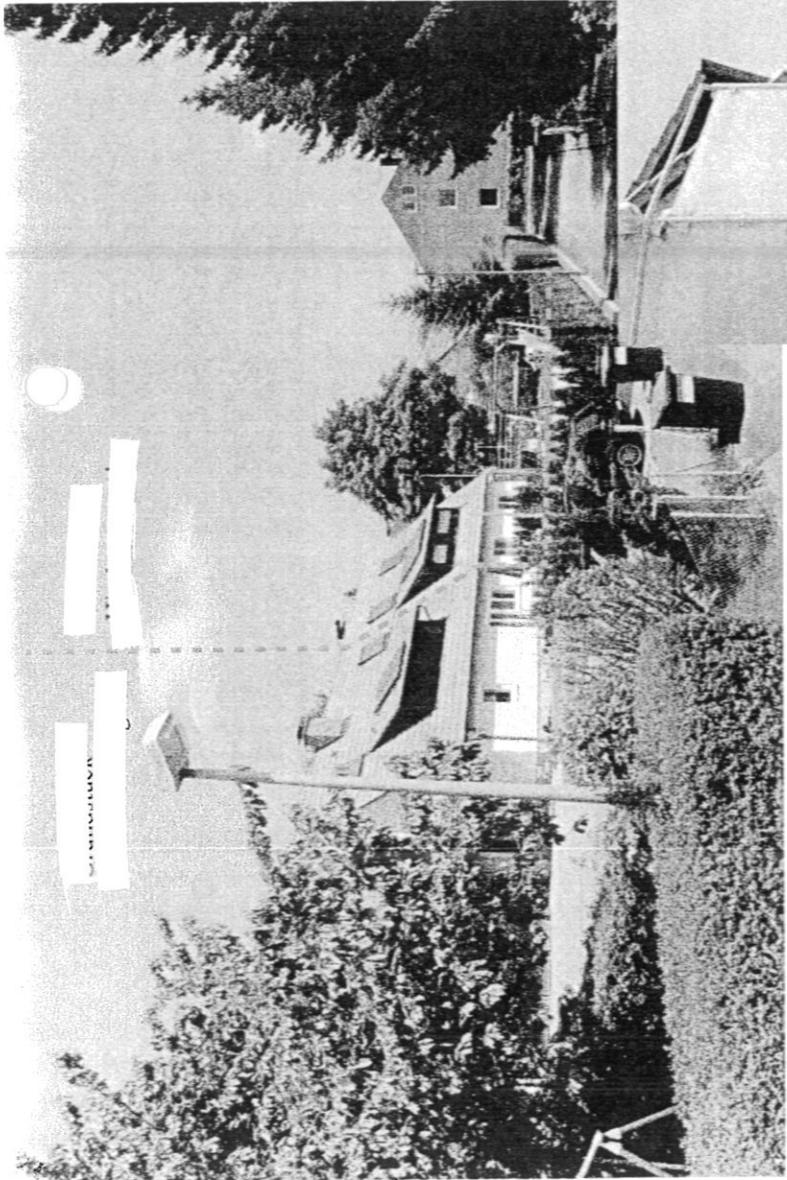
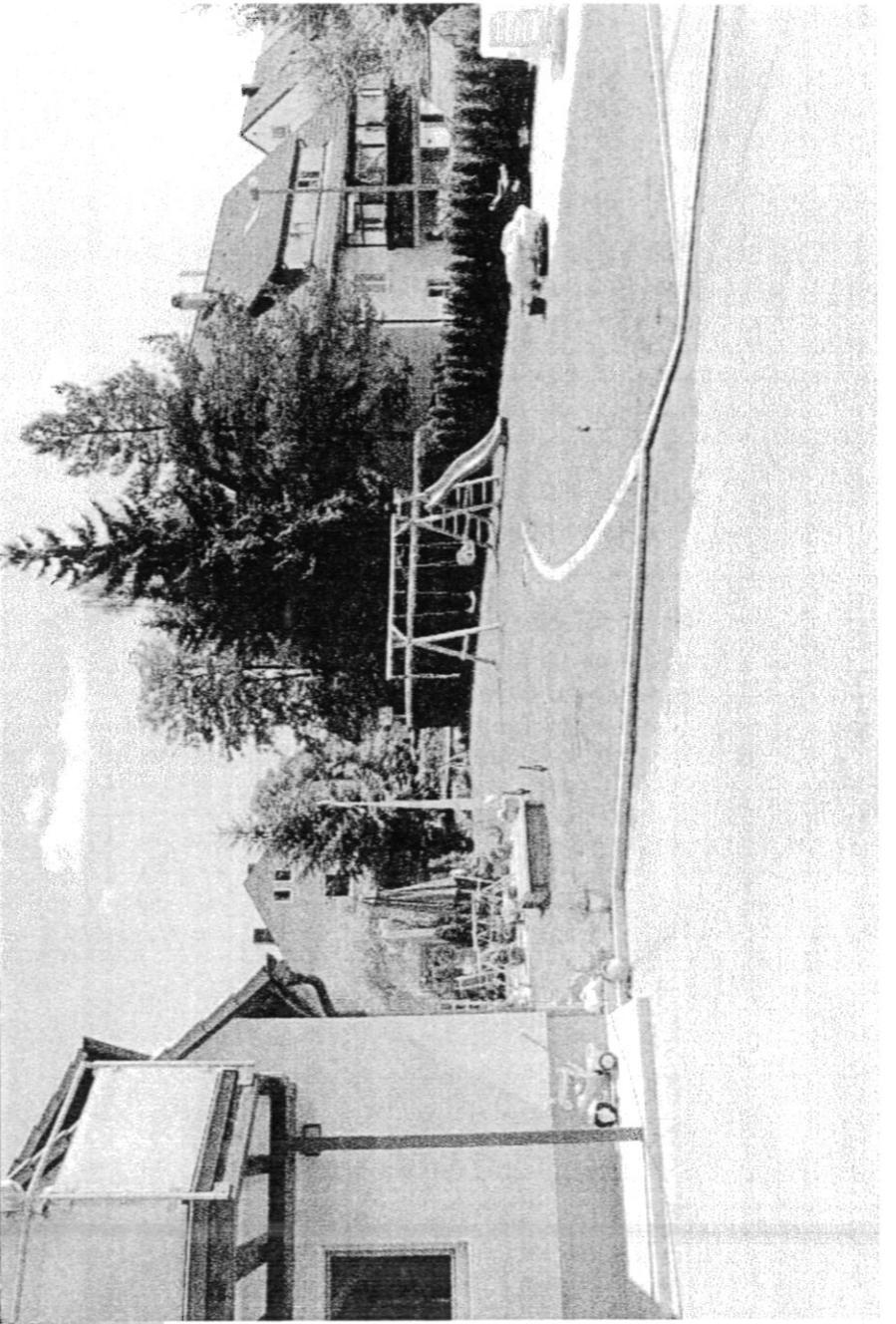
- Die charakteristische Struktur des Wohngebiets gestaltet sich durch max. zweistöckige Gebäude mit Satteldach. Alle Anwohner, die Umbaumaßnahmen oder eine Wohnraumerweiterung planen, müssen sich an diese Vorgaben halten. Nicht so die UWS, die lässt sich einfach Ihren eigenen Bebauungsplan machen - dieser gilt natürlich nur für die UWS-Grundstücke. Natürlich ist das rechtens - aber ist es deswegen auch fair?
- Wie soll im Fachbereichsausschuss eine unvoreingenommene Entscheidung über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die UWS-Quartiere getroffen werden, wenn hier zum Teil die selben Personen auch Mitglieder der Jury waren, die im Vorfeld bereits die Auswahl der Architekten-Entwürfe getroffen haben? Warum soll sich erst jemand für einen bestimmten Entwurf eines Gebäudes entscheiden, um hinterher, im Fachbereichsausschuss gegen einen neuen Bebauungsplan zu stimmen, der für das neue Gebäude aber unabdingbar ist?
- Wir bitten dringlichst, die Verkehrssituation im Türmle nicht zu unterschätzen und den Pfaffenäcker als weitere Zugangsstraße zur Entlastung des Holderwegs/Brombeerwegs zu nutzen. Wenn wir mit dem Kinderwagen unterwegs sind, müssen wir schon jetzt oftmals auf die Straße ausweichen. Dies wird besonders problematisch, sobald uns ältere Herrschaften (z.B. mit Rollator) oder ein anderer Kinderwagen entgegenkommen. Auf Grund der Tatsache, dass eine Seite des Holderwegs immer zugeparkt ist und das Tempolimit von 30km/h meist nicht eingehalten wird, kam und kommt es hier immer wieder zu gefährlichen Situationen. Wie sich ein barrierefreies Wohnkonzept in eine solche Infrastruktur einpassen soll, ohne diese zu verändern, ist mir ein Rätsel. Durch die geplante Neubebauung befürchten wir, dass sich dieser Zustand nochmals verschlimmern wird.
- 2005 haben wir das Grundstück [redacted] gekauft und 4 Jahre lang sehr Zeit- und kostenaufwändig saniert (komplett entkernt und nach EnEV saniert). Außerdem haben wir erst vorletztes Jahr das südlich ausgerichtete Grundstück vor dem Haus, das zum großen Teil geteert war, ebenfalls sehr kostenaufwändig vom Teer befreit, geebnet und zu einem schönen Garten geformt. Nun sollen auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite (siehe Bilder in PDF-Anhang) auf einem Grundstück der UWS, das schon ca. 1,5 m höher liegt als unser Garten, 3-4stöckige Gebäude entstehen. Hier wird es sich die UWS meiner Einschätzung nach nicht nehmen lassen, diese Gebäude mit südwestlich ausgerichteten Balkonen oder großen Fensterelementen zu versehen. Die Mieter dieser Wohnungen genießen damit nicht nur vollen Einblick in unseren Garten -NEIN, wir sind damit von heute auf morgen das Würstchen auf dem Präsentierteller der UWS. Diese Tatsache empfinden wir als eine erhebliche Störung unserer Privatsphäre und wir können das so auf keinen Fall hinnehmen. Hätten wir so etwas gewollt, hätten wir uns einen Wohnklotz in den Wileys in Neu-Ulm gekauft und nicht ein Gebäude mit ländlichem Charme und passendem Umfeld im Türmle. Ebenfalls und noch extremer betroffen ist unser direkter Nachbar [redacted]. Wir bitten Sie, dies bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen und ernst zu nehmen.

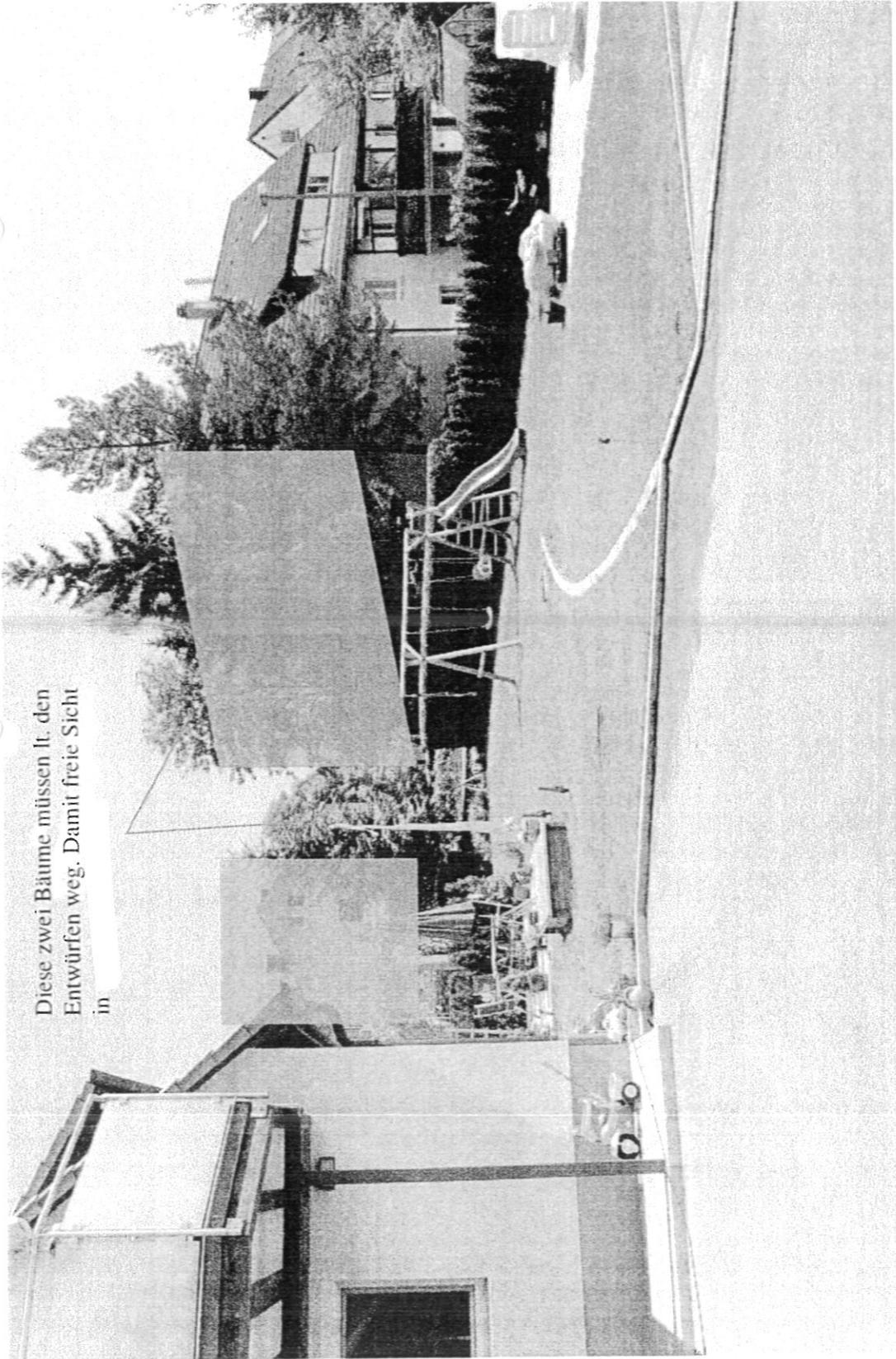
- Die gesamte Vorgehensweise der UWS enttäuscht uns sehr. Jahre bzw. Jahrzehntlang wurden die Wohnblöcke der UWS nicht instandgehalten. Ziegel lagen lose auf den Dächern, die Fassaden waren längst verwittert, Putz bröckelte großflächig ab, Fenster waren mit Graffiti besprüht, Müll sammelte sich unter den Balkonen und vor den Blöcken. Dass hier wirtschaftliche Interessen im Vordergrund standen, lässt sich nicht von der Hand weisen. Das gesamte Wohngebiet musste Jahre lang unter diesen Umständen leiden. Plötzlich, so wirkt es auf uns, erkennt man das Potenzial und die gute Lage (Stadt Nähe, Nähe zur Uni und Science Park) und versucht -wieder ohne Rücksicht auf Verluste (und vor allem auf die Anwohner)- das maximale herauszuholen und das "drum herum" auszublenden. Eine Unverschämtheit wie wir finden. Auch die Veröffentlichung von halbgaren Plänen mit falschen Angaben zu Höhen und anderen Maßen der Gebäude trägt nicht gerade zur Ausräumung der schon vorhandenen Verunsicherung bei.

Wir sind froh darüber, dass die UWS endlich etwas unternimmt und eine Neubebauung im Türmler plant. Wie unsere oben beschriebenen Sorgen zeigen, ist jedoch die praktische Umsetzung für uns absolut nicht zufriedenstellend und kann so nicht akzeptiert werden. Es geht hier um unsere Zukunft in einem Gebiet, welches unserer Meinung nach nicht für eine klotzige, hochverdichtete, hochgebaute und folglich sicherlich anonyme Wohnsituation geschaffen ist!

Wir bitten Sie inständig, unsere Bedenken zu berücksichtigen und in Ihre weiteren Entscheidungen einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen





Diese zwei Bäume müssen lt. den Entwürfen weg. Damit freie Sicht in

Pink skizziert: die UWS-Bauten in Quartier 3 lt. den Entwürfen.



Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Donnerstag, 12. Mai 2011 16:20
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Faxempfang: 4 Seiten von 0731 ok
Anlagen: Fax.pdf

Faxempfang

Übermittlungsinformationen

Empfangen von:
Status: ok
Seiten/Dateien: 4
Versandbeginn: 12.05.2011 16:20:16
Verbindungsdauer: 00.01.29
Verbindungstyp: Empfangen Fax standard
Übertragungsmodus: 14400 Bps ECM MMR
Empfangene Kennung: 0731.

Enthaltene Dokumente : [Fax.pdf](#)

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 10.05.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“, Flurstücks- Nr.: 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/1 (?), 776/2, 776/3, 782, 783, 785 und 773 (Brombeerweg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin seit kurzem eine Bewohnerin im Türmle und hab mich für dieses Gebiet entschieden, weil es mit seiner kleinzelligen Aufteilung einen dörflichen Charakter vorweist und sich trotzdem in der Stadtnähe befindet.

Vor kurzem habe ich vom geplanten Neubau der UWS gehört und bin etwas über die Art der Bebauung und den erheblich abweichenden Dimensionen und Gebäudeanordnungen erschrocken, da sich diese größten Teils überhaupt nicht in die umgebende Landschaft einordnen und meines Frachtens die angenehme und harmonische Struktur des Wohngebiets zerstören.

Da die kleinzellige Aufteilung kennzeichnend und prägnant für dieses Wohngebiet ist und die Größe und der Umfang der Gebäude meines Wissens immer im Verhältnis zum jeweiligen Flurstück steht, habe ich meine Einsprüche mit dem jeweiligen Verweis auf das betroffene Flurstück bezogen und als Anlage diesem Schreiben beigelegt.

Durch die massive Nachverdichtung und Bebauung wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild komplett zerstört und ich hoffe, dass meine Einsprüche und Anregungen ein Gehör finden und die Neubauten an die durchdachte Struktur, den Charakter des Wohngebiets und an die umgebende Bebauung besser angepasst werden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Anlage I:

Einsprüche und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg - Holderweg (Türme)“, Flurstücks- Nr.: 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/1 (?), 776/2, 776/3, 782, 783, 785 und 773 (Brombeerweg)

1. Meines Wissens wurden die aktuell gültigen Bebauungspläne noch nicht ausgereizt und deshalb kann ich nicht verstehen, warum ein solch erheblicher Eingriff in dieses Wohngebiet vorgenommen wird. Aus der Begründung konnte ich dazu nur wirtschaftliche Aspekte heraus lesen, was für mich nicht akzeptabel ist und weshalb ein solches Wohngebiet nicht „zerstört“ werden sollte.
2. Im Zusammenhang mit dieser Neubebauung wurden im Vorfeld mehrfach die Erweiterung des Wohnraums von rund 8.500qm auf zukünftig 14.800qm genannt. In der Begründung konnte ich dazu leider keine Angabe mehr finden und es wird lediglich von einer geringfügigen Erhöhung der Wohnungszahl um +10 Wohnungen gesprochen. Sind diese Kennzahlen nicht mehr relevant und bedeuten diese 10 zusätzlichen Wohnungen entsprechend nur +850qm zusätzlichen Wohnraum im Vergleich zum Altbestand?
3. Das gesamte Wohngebiet ist geprägt durch seine kleinzellige Aufteilung und Struktur. In der Begründung erkenne ich jedoch nur einen Verweis auf das jeweilige Quartier, wenn von der Kennzahl Grundflächenzahl (GRZ) gesprochen wird. Hat man da vor, die Flurstücke entsprechend zusammen zu führen und innerhalb des Gebiets in den 5 Quartieren von der prägenden Struktur und dem Verhältnis von Gebäudegröße zur Flurstücksfläche abzuweichen? Wenn ja, dann darf das aus meiner Sicht nicht akzeptiert werden, da diese kleinzellige Aufteilung die komplette Struktur des Wohngebiets wieder spiegelt und diese dadurch komplett zerstört wird.
4. Für mich ist nicht klar erkennbar, auf welche Fläche sich die Grundflächenzahl dieses Bebauungsplans bezieht. Sind es hier die Flurstücksflächen (wie im gesamten Wohngebiet), die einzelnen Quartiersflächen, oder evtl. sogar die gesamten östlichen und der westlichen Teile dieses Bebauungsplans, bzw. eine Gesamtbetrachtung aller Quartiere? Hier muss man sich unbedingt an bisherige Handhabung halten und den Bezug zwischen Flurstück und „verbauter Fläche“ ins Verhältnis setzen, um entsprechende Verhältnisse zur Umgehung beizubehalten. Es wäre schön, wenn ich dazu noch eine Aussage erhalten könnte.
5. Im sogenannte Quartier Nr. 1 werden zwischen den Flurstücken 782, 783 und 785 zwei öffentliche Fußwege überbaut, was mit keinem Wort in der Begründung erwähnt wird. Diese Wege zwischen den Flurstücken sind prägnant für die Struktur und Aufteilung des westlichen Gebiets. Ich finde es nicht gut, dass man diese Wege einfach überbaut und dadurch die bestehende Struktur zerstört.
6. Die Gebäude im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 werden versetzt auf Grundstücksgrenzen platziert, was der einheitlichen Struktur des Wohngebiets komplett widerspricht wo bislang die Gebäude immer an der Nordseite des Flurstücks ihre Anordnung fanden.
7. Im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 konnte ich keinen Ersatz für die bisherigen Spielflächen für die Kinder der Mieter finden. Werden diese nur überbaut und nicht mehr ersetzt, was für mich (und die zukünftigen Mieter) nicht akzeptabel wäre.
8. Im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 war bislang je Flurstück eine Gebäudereihe in Ausrichtung Ost-West angelegt. Entsprechend dieser Ausrichtung zeigen ca. 75qm Wandfläche (Giebelseite) pro Gebäudereihe in Richtung Brombeerweg, bzw. Pfaffenäcker. Durch die geplante wilde Anordnung werden dies zukünftig 7 Gebäude mit ca. 145qm Wandfläche (3 Vollgeschosse) bis 280qm Wandfläche (5 Vollgeschosse) sein, wo zudem auch noch ein Staffelgeschoss mit aufgesetzt werden soll. Diese Massive Planung wird erheblichen Einfluss auf die umgebende Bebauung nehmen und die Sonne dürfte zukünftig an dieser Stelle schon wesentlich früher untergegangen sein. Für die östlich gelegenen Anwohner dürfte dies kein schöner Gedanke sein und es ist bestimmt

auch für die zukünftigen Mieter der UWS im Flurstück 772/2, 772/3 und 772/4 (im sogenannten Quartier Nr. 2) nicht angenehm. Das Wohngebiet verliert an dieser Stelle erheblich an Wohnqualität, da diese Gebäude im Vergleich zum aktuellen Bestand massive „Blöcke“ darstellen, die absolut nicht in dieses Gebiet passen.

9. Im sogenannten Quartier Nr. 2, Flurstücken 772/2, 772/3 und 772/4 ist ein zusätzlicher Häuserblock geplant, der sich auf der Flurstücksgrenze 772/3 und 772/4 befindet. Damit wird der bestehenden Struktur widersprochen, die sich an der Ausrichtung und Platzierung angrenzender Gebäude orientiert hat, was nun keine Berücksichtigung mehr findet. Auch hier konnte ich keine Spielfläche für Kinder mehr finden, nur die Abschaffung der bisherigen Möglichkeiten.
10. An der Ecke Holderweg/ Stachelbeerweg des sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstück 760/2) läuft man momentan vom Heidelbeerweg kommend auf die Giebelseite des Altbestandes zu, die ca. 75qm Wandfläche haben müsste, was durch die Dachschrägen etwas aufgelockert wirkt. Zukünftig dürfte dieses Gebäude eine Wandfläche von 114-150qm ausweisen, je nach dem ob es 3-, oder 4- stöckig realisiert wird, was in meinen Augen beides einen negativen und erdrückenden Einfluss auf die Umgebung nehmen würde. Es sollte dabei unbedingt auf die Umgebungsbebauung geachtet werden, die in Richtung Westen nicht nur 1 Vollgeschoss aufweist, sondern teilweise von der Grundstückshöhe auch noch abgesenkt ist. Hier sollten unbedingt entsprechende Anpassungen erfolgen.
11. An zwei der vier Quartiersseiten des sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstück 760/2 und 760/5) ist in der Nachbarschaft nur ein Vollgeschoss verbaut, beim den anderen beiden Quartiersseiten zwei Vollgeschosse. Hier sollte unbedingt eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dies berücksichtigt und entsprechend aufnimmt.
12. Im sogenannten Quartier Nr. 3 konnte ich nur am Flurstück 760/2 fünf Stellplätze erkennen, am Flurstück 760/5 überhaupt keinen. Ich war der Meinung, dass hier in beiden Gebäuden barrierefreier Wohnraum entstehen soll, wo ich für eine solche Nutzung unbedingt direkte Abstellmöglichkeiten als notwendig erachte, um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen.
13. Da es sich beim Wohngebiet Törmle um ein erschlossenes und eingegrenztes Wohngebiet handelt, finde ich es äußerst wichtig bei einer Planung und einem Eingriff in diesem Ausmaß auch auf die bisherige Strukturen zu achten und dabei auch die Parkplatzsituation entsprechend zu berücksichtigen. Bei Mietern von Wohneinheiten mit mehr als 75qm Wohnfläche scheint mir deshalb 1 Stellplatz nicht mehr zeitgerecht zu sein und sollte auf 2 Stellplätze erweitert werden um die Parkplatzsituation etwas zu entlasten. Zudem konnte ich keine Stellplätze für Besucher erkennen, was in der Planung auch eine Berücksichtigung finden sollte.
14. Da man mit der Bauweise meist Familien, oder Personen ansprechen möchte, bei denen das barrierefreie Wohnen eine Rolle spielt, sollte dieser Punkt allgemein beim Thema Parkplätze auch entsprechende Berücksichtigung finden. In den vorliegenden Unterlagen konnte ich dazu leider keine Angaben und Hinweise finden.
15. Im sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück 745/3, 745/4 und 745/5) sehe ich die erheblichste Verdichtung eingeplant, die in keinster Weise in dieses Wohngebiet passt. Im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden dürften diese monstros wirken und das Landschaftsbild äußerst negativ beeinflussen und prägen. Durch die relativ geschlossene und ausgrenzende Bauweise wird bisheriger Kommunikationsraum zerstört und das Umfeld ausgeschlossen. Zudem konnte ich nicht erkennen, ob die bisherigen Grün- und Spielflächen zwischen den Häuserreihen wieder ersetzt werden, oder nur dem erweiterten Wohnraum weichen. Da in der umgebenden Bebauung nur eingeschossige Häuser anzutreffen sind, dürften diese Blöcke zukünftig wie Riesen gegenüberstehen und sehr erdrückend auf das gesamte Umfeld wirken.
16. Im sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück 745/3) ist eine Bäckerei, oder Cafe vorgeplant, das nicht mal eigene Besucherparkplätze ausweist, was für mich nicht nachvollziehbar ist. Ich kann mir zudem vorstellen, dass die Bewohner dieser Häuserblöcke lieber Ihre Terrasse in Ruhe genießen, als vor Ihrer Wohnung auf dem „Präsentierteller“ zu sitzen. Zudem dürfte dieses Cafe mit Außenbestuhlung eher ein Negativkriterium für potenzielle Mieter darstellen, wegen Lärm und entsprechendem Passantenverkehr,....

17. Im sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstück 776/3 und 776/3) wird durch die Art der Anordnung der Gebäude gegen die bisherige Ordnung und Struktur verstoßen, welche die umgebende Bebauung berücksichtigt hatte und für eine gewisse Harmonie sorgte. Auch hier werden bisherige Spielflächen für Kinder und Kommunikationsraum zerstört und durch einen „abgeschotteten“ Innenhof ersetzt. Dadurch wird ein wichtiger Bestandteil für das bisherige soziale Zusammenleben im Törmle vernichtet.
18. In den Unterlagen der Veröffentlichung konnte ich ein zusätzliches Flurstück mit der Nr. 776/1 finden. Handelt es sich hierbei um einen Fehler, oder gehört dieses Flurstück bereits zur betroffenen Planung, entsprechend mit dem Gebäude Hulderweg 41-43 (Kennzahlen Altbestand, Neubestand...)?
19. Sollte das Bauvorhaben im geplanten Umfang und Größe zur Realisierung kommen, dann sehe ich darin die Gefahr, dass für zukünftige Bauvorhaben diese Gebäude ein (negatives) Beispiel darstellen und ein „wildes Bauen“ im Wohngebiet Törmle ermöglicht, bei dem sich jeder auf die Überdimensional und wild angeordneten Bauten des Nachbarn „UWS“ berufen kann.
20. Ich sehe im Törmle bei den Gebäuden der UWS absolut auch, dass dort von Seiten der UWS etwas geschehen muss. Für mich wird jedoch mit der aktuellen Planung ein harmonisches und angenehm strukturiertes Wohngebiet zerstört, um reine wirtschaftliche Interessen umzusetzen, ohne auf die bisherige Strukturen des Wohngebiets Rücksicht zu nehmen.

Ø SUB IV

Einwender 19

89075 Ulm

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht (SUB)
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 09. MAI 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____ Ulm, den 08.05.2011

Äußerungen und Bedenken zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“
hier: Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 15 vom 14.04.2011, S. 103 u. 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.04.2011, S. 103 u. 104 bringe ich gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Bereich „Brombeerweg-Holderweg“ des Wohngebiets Türmle nachfolgende Äußerungen und Bedenken vor:

1. Grundsätzliches:

Die Absicht der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (UWS) auf ihren Grundstücken im Türmle neu zu bauen, findet meine Zustimmung. Der überwiegende Zustand der im Eigentum der UWS befindlichen Wohnungen im Türmle ist eine Schande und ist darauf zurückzuführen, dass diese in den 50er Jahren gebauten Wohneinheiten im Türmle jahrzehntelang vernachlässigt wurden und so gut wie nichts renoviert bzw. saniert wurde.

Ich bin jedoch gegen den Abbruch der beiden Wohnblocks auf Flurstück-Nr. 782 (Himbeerweg 11,13,15, 17) und auf Flurstück-Nr. 783 (Brombeerweg 25, 27, 29, 31), die vor wenigen Jahren im Außenbereich komplett neu saniert wurden (neues Dach, Spenglerarbeiten, Anstrich). Unter Anbetracht der dafür bereits entstandenen Kosten wären weitere Sanierungskosten gerechtfertigt. Darüber hinaus würden zur Milderung bzw. als Alternative für die bisherigen Mieter, die auf den günstigen Wohnraum angewiesen sind, weiterhin 36 Wohneinheiten des Altbestandes zur Verfügung stehen.

Auch die Absicht der UWS, die gleiche Anzahl an Wohneinheiten, die abgerissen werden, neu zu bauen findet meine Zustimmung. Ebenfalls ist für mich nachvollziehbar, dass eine durchschnittliche Wohnungsgröße der alten 3-Zimmerwohnungen mit knapp über 50 m² heutigen Standards nicht mehr entspricht. Eine **maßvolle** Nachverdichtung ist auch meiner Meinung nach erforderlich, diese ist aber bereits bei einer Zugrundelegung des Bebauungsplans Nr. 158/19 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 zielgerichtet möglich. Darüber hinaus wehre ich mich gegen Äußerungen das Wohngebiet Türmle mit innerstädtischen Maßstäben zu vergleichen. Das in den Nachkriegsjahren entstandene Wohngebiet Türmle liegt am westlichen Rand von Ulm auf Gemarkung Söflingen und hat wie bisher alle am Verfahren Beteiligten unumwunden zugeben, einen einzigartigen dörflichen Charakter. Dieser dörfliche Charakter ist vor allem auf die von den

Heimatvertriebenen errichteten kleinen Wohnhäuser, die im kulturellem Stile eingeschossige Häuser mit steilen Satteldächern ~ 45 ° entsprechend ihrer alten Heimat im Türmle in der Nachkriegszeit errichtet haben (vgl. die Umgebungsbebauung im Holderweg und Plapperacker), zurückzuführen. Eine ähnliche Wohnsiedlung, die etwa zur selben Zeit entstanden ist, jedoch ohne Bauernhof (deswegen ist das Wohngebiet Türmle einzigartig) findet man in Ulm nur noch Bereich des alten Roten Berges.

Die von der UWS geplante Neubebauung mit den quaderförmigen großdimensionierten Wohneinheiten in Flachdachbauweise fügt sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und kommt einem Störfaktor gleich. Auch architektonisch und planerisch ist es überaus enttäuschend, dass hier nicht einmal der Ansatz bzw. Versuch zu erkennen ist, dass sich die neuen Gebäude kulturell in die Umgebungsbebauung einfügen. Es handelt sich um reine Zweckbauten.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB:

Eine echte Bürgerbeteiligung wäre für mich die Einbeziehung der Anwohner von Anfang an, das wäre zum Zeitpunkt des Architektenwettbewerbs gewesen. Wer außer den Anwohnern kennt die Besonderheiten und die Vor-Ort-Situation des Plangebiets besser? Hier wäre ein grundsätzliches Überdenken der im Bereich der Stadt Ulm gängigen Praxis der Bürgerbeteiligung erforderlich. Die Stadtverwaltung braucht sich diesbezüglich nicht wundern, wenn Planungen im Vorfeld ohne jedwede Bürgerinformation bzw. -beteiligung festgelegt werden, dass diese sofort bei der ersten Öffentlichkeitspräsentation auf Entsetzen und Widerspruch bei den betroffenen Bürgern stoßen. Ich habe hierbei in gewisser Weise auch Verständnis für unsere Gemeinderäte, die dann von einem zum anderen Vor-Ort-Termin durch die Bürger gerufen werden und sich fortwährend den dadurch verursachten Unmut und Ärger der Bürger anhören dürfen.

3. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans lehne ich aus folgenden Gründen ab:

3.1 Es fehlt eine städtebauliche Begründung, warum ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die bisherige Begründung, dass für die Neubebauung ein Gutachterwettbewerb durchgeführt wurde mit dem Ziel eine qualitätsvolle neue Wohnbebauung mit höherer Baudichte zu erreichen, ist unzureichend, um von den bisherigen Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne, die zudem von der Baurechtsbehörde der Stadt Ulm in der Vergangenheit mit strengen Maßstäben überwacht wurden, abzuweichen. Das Baurecht schreibt in §1 BauGB vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten wird. Wie sollen sich aber 4 geschossige, quaderförmige Wohneinheiten in einem Wohngebiet, wo in der Umgebungsbebauung ausschließlich nur Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldächer stehen, einfügen, ohne dass diese Projekte als störende Bausünden empfunden werden?

3.2 Die geplanten Wohneinheiten mit bis zu 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und einer Erhöhung der Geschossfläche von 8.530 m² um 74 % auf 14.800 m² sind keine maßvolle Nachverdichtung, sondern stellen eine massive Nachverdichtung, wie sie nur in innerstädtischen Kernbereichen anzutreffen ist, dar.

3.3 Die in den Beschlussvorlagen aufgeführten Wohneinheiten des Altbestandes mit 168 Wohnungen für die dort aufgeführten Bauquartiere 1 - 5 sind nachweislich falsch, dies wurde bereits bei der Bürgerbeteiligung am 19.04.2010 von der SUB, von Herrn BM Wetzig und vom Bauherrn, der UWS durch dessen GF, Herrn Dr. Pinsler bestätigt, weil dort 8 Wohneinheiten des nicht im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss liegenden UWS-Grundstückes Nr.

750/2 (Beim Türmle 3 u. 5) mit eingerechnet waren. Ich zitiere hierzu auch ein an mich gerichtetes Schreiben unseres Herrn Oberbürgermeisters vom 31.03.2011, wobei Herr Gönner davon ausgeht, dass die ursprünglich vorhandene und auch zukünftig geplante Anzahl von UWS-Wohnungen im Türmle wieder erreicht wird. Das sind für mich ganz einfach 160 Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung dieser Vorgabe wäre auch unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 158/19, der ja bereits eine GRZ mit 0,4 sowie eine GFZ mit 0,7 zulässt, eine Neubebauung der UWS-Grundstücke im Türmle möglich, ohne einen neuen Bebauungsplan aufzustellen zu müssen. Anzuzweifeln ist auch die Maßgabe, ob unbedingt eine durchschnittliche Wohnungsgröße von über 80 m² je WE bei der Neubebauung herauskommen muss, oder ob nicht ein paar Quadratmeter weniger, was im Endeffekt den Neubau der einen oder anderen kleineren Wohnung mehr bedeutet, möglich wäre, um dadurch eine maßvolle Nachverdichtung zu gewährleisten.

3.4 Außerdem kommt die Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche auf über 80 m² auch deswegen zustande, weil die geplanten Miethäuser in den Quartieren 2 u. 5, die mit 100 bis 120 m² Wohnfläche den Wert nach oben erhöhen. Deswegen ist es nicht hinnehmbar bzw. zulässig, dass insbesondere in Quartier 4, um auch bei den Mietwohnungen entsprechende Wohneinheiten u. Wohnungsgrößen zu erreichen, entgegen gesetzlicher Vorgaben überproportional verdichtet werden soll, geplante GRZ 0,45 bis 0,8 (infolge des Baues von Tiefgaragenstellplätzen).

3.5 Generell wird die GRZ in den Aufstellungsbeschlussvorlagen mit 0,45 vorgegeben, also bereits über der gesetzlich vorgegebenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO § 17 Abs. 1. Die Obergrenze von einer GRZ mit 0,4 bzw. von 0,6 (in den Baubereichen, wo Tiefgaragenstellplätze geplant sind) darf nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Entsprechende, besondere Gründe, die eine Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Obergrenze rechtfertigen, wurden und können im vorliegenden Fall nicht angeführt werden.

4. Zur Notwendigkeit des barrierefreien Bauens:

In den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf wird die Notwendigkeit bzw. das Erfordernis angeführt, dass alle Wohnungen barrierefrei gebaut werden sollen. Damit soll auch begründet werden, dass dies nur möglich ist, wenn die Wohnungen Aufzüge erhalten, deren Bau und späterer Unterhalt jedoch kostenintensiv ist. Ich bin auch der Meinung, dass ein Teil der Wohnungen mit barrierefreien Zugängen errichtet werden soll, aber nicht zu 100 %. Dies ist allein schon wegen der Kosten für die technische Anlagen abzulehnen und auch deswegen nicht erforderlich, weil nicht alle künftigen Mieter eine barrierefreie Wohnung brauchen. Die Grundstückslage lässt auf allen betroffenen Baugrundstücken zu, dass ohne besonderen Aufwand die Erdgeschosse neuer Wohnungen barrierefrei errichtet werden können. Voraussetzung ist, dass die Kellergeschosse nicht über die Baugrundhöhe hinausreichen, also in der Bauhöhe keine Sockel oder Vertiefungen zugelassen werden. Damit wäre eine erhebliche Kosteneinsparung bei 2-geschossiger Bauweise, durch den Wegfall der technischen Anlagen (Aufzüge) möglich; Mittel, die ggf. für geringe Mehrkosten beim Bau von Satteldächern verwendet werden könnten.

5. Einteilung der Baugrundstücke

Der Bebauungsplanentwurf hält sich nicht an die vorgegebenen Grundstückflächen. Er sieht auch eine Überbauung öffentlicher Wegflächen des Brombeer- und Himbeerwegs sowie die nicht grundstücksgebundene Überbauung vor. Für die Bewohner des Türmle ist die Nutzung der überplanten Wegflächen in Planquartier 1 Wohnrecht, um als Fußgänger bzw. mit dem Fahrrad, vom Himbeerweg / Brombeerweg aus, die Straße „Pfaffenacker“ zu erreichen bzw. von dort zurück. **Ich fordere daher die dingliche grundbuchmäßige Absicherung dieses Wohnrechtes.**

6. Fehlerhafte Beschlussvorlagen:

Anmerkung: Wäre ich als Gemeinderat Mitglied des Bauausschusses, hätte ich mir nicht derart fehlerhafte Unterlagen zur Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss vorlegen lassen, die zudem nicht aktuell waren in Bezug auf die Änderungen für Planquartier 3. Der einzige Stadtrat, dem dies auffiel, war Herr Dörfler von der CDU-Fraktion.

Fehlerhaft sind: (Fehler wurden bereits bei der Bürgerinfo durch die SUB am 19.04.11 als solche zweifelsfrei erkannt und zugegeben)

6.1 In der Beschreibung der Planunterlagen ist der räumliche Geltungsbereich mit den betroffenen Grundstücken aufgeführt. Flurstück-Nr. 776/1 ist hier aufgeführt, obwohl es gar nicht innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

6.2 In den Unterlagen wird ein Altbestand an Wohneinheiten (WE) für die Bauquartiere 1 - 5 von 168 WE angegeben. Nachweislich und von der UWS bei der Bürgerinfo bestätigt, sind hierbei aber 8 WE vom Quartier 6 des Flurstückes-Nr. 750/2 (Beim Türmle 3, 5), welches ebenfalls nicht in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan fällt, mit eingerechnet. Bewusst oder unbewusst stellt sich hier die Frage, ich kann mir nicht vorstellen, dass im Vorfeld die genaue Anzahl der WE des Altbestandes nicht bekannt war.

6.3 Im Bauquartier 1 ist die Baulinie eines Punkthauses in Flurstück-Nr. 785 eingezeichnet, welches eine Geschosshöhe **V + Staffelgeschoss** zulässt. Außerdem ist in der Beschlussvorlage der SUB vom 04.03.2011 auf Seite 3 zum Sachverhalt unter Ziffer 5.2 bei der Bebauung zu Quartier 1 genau diese Geschosshöhe der Häuser mit bis zu 5 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss beschrieben und angegeben, obwohl von der SUB und vom Bauherrn der UWS immer von WE mit max. 4 Geschossen + Staffelgeschoss ausgegangen wurde.

Festzuhalten bleibt, dass der Bauausschuss des Ulmer Gemeinderats in seiner Sitzung vom 05.04.2011 wie oben angeführt, einen Aufstellungsbeschluss für das Wohngebiet Türmle auf nachweislich fehlerhaften Beschlussvorlagen beschlossen hat.

7. Kinderspielplätze:

§ 9, Abs. 2 des Landesbauordnung (LBO) fordert die Anlage ausreichend großer Spielplätze für Kleinkinder. Dies gilt nur dann nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist. Die beiden außerhalb vom Randbereich des Wohngebiets Türmle liegenden Kinderspielplätze befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke, außerdem ist nur 1 Spielplatz für Kleinkinder geeignet. Obwohl die vom Bauvorhaben der UWS betroffenen Grundstücke eine Baulandfläche von über 20.000 m² umfassen, ist in den Planunterlagen auf diesen Grundstücken **nicht ein einziger** Kinderspielplatz ausgewiesen, dies ist gesetzeswidrig. Ich lehne mich daher der Forderung von Herrn Stadtrat Siegfried Keppler von der CDU-Fraktion an, und fordere wie Herr Keppler die Ausweisung und Anlage ausreichend großer Kleinkinderspielplätze auf den Baugrundstücken der UWS.

8. Verkehrsaufkommen, Park- und Stellplätze, Zufahrten:

Das in den Nachkriegsjahren errichtete Wohngebiet Türmle wurde in einer Zeit gebaut und angelegt, wo es nahezu keine PKW's gab. Dementsprechend sind die in dieser Zeit angelegten Straßen und Wege für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie für die Fußgänger nicht für heutige Maßstäbe an Verkehrswege ausgelegt. Ich begrüße daher grundsätzlich die Absicht der UWS, Tiefgaragen- und oberirdische PKW-Stellplätze auf ihren Baugrundstücken

zu erstellen. Es ist aber bei dem künftigen Mieterklientel davon auszugehen, dass deren PKW-Bestand über einem PKW je Wohneinheit liegt.

Um eine grundsätzliche Entlastung zu erreichen, hätte ich folgenden Vorschlag, den ich bereits bei den Informationsveranstaltungen der UWS und der SUB vorgestellt hatte:

Die Tiefgarage für Quartier 1 soll so angeordnet werden, dass deren Zu- und Abfahrt nicht wie in den bisherigen Planentwürfen über den Brombeerweg erfolgt, sondern ausschließlich über die Straße „Pfaffenäcker“. Außerdem schlage ich vor, auf dem ungenutzten, stadteigenen Flurstück-Nr. 820 in nördlicher Richtung neben der Straße „Pfaffenäcker“ (nach dem Jugendheim), weitere öffentliche PKW-Stellplätze anzulegen. Dies wäre ohne größeren Aufwand möglich.

9. Gebäudehöhenangaben in Meter

Unter Gebäudehöhenangaben über N.N. kann ich mir als Bürger wenig vorstellen, deswegen bitte ich in den Baubeschreibungen, Höhenangaben in Meter, z. B. ab Bordsteinkante bzw. ab Geländeneiveau mit aufzunehmen, wie es in anderen Bebauungsplanbeschreibungen, z. B. im Bebauungsplan-Nr. 156/26 - Ruländerweg 156/26, aufgenommen wurde.

10. Straßenbelag Holderweg

Schon jetzt ist der Straßenbelag im Holderweg als Hauptzufahrtstraße in katastrophalem Zustand - während der Bauarbeiten wird er vollends ruiniert werden. Ich bitte bereits jetzt für Belagsarbeiten in den Haushaltsplanungen der Stadt Ulm entsprechende Mittel für eine Erneuerung von Straßenbelägen nach Abschluss der Wohnbauarbeiten im Türmle einzuplanen.

Abschließendes Fazit:

Noch ist Zeit für kreative Lösungen, vielleicht geht es auch eine Nummer kleiner bei uns im Türmle zu bauen. Es sollte das Bestreben aller Beteiligten sein, dass sich auf der einen Seite die bisherigen Bewohner, in der Regel sind dies wie ich private Haus- und Grundstücksbesitzer infolge der Neubebauung (hinter der ich stehe) durch die UWS, wie auf der anderen Seite, die künftigen Mieter der neuen Wohnungen, im Türmle, ihrer alten bzw. neuen Heimat wohl fühlen.

In Erwartung einer grundlegenden Überarbeitung und Berücksichtigung möglichst vieler meiner in diesem Schreiben vorgebrachten Äußerungen, Bedenken und Anregungen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. 12. MAI 2011

Tgb.-Nr. _____

Bearb. Stelle _____

Es erscheint heute am 12.05.2011 in den Räumen der Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht und gibt folgende Erklärung zur Niederschrift ab:

Die mit Schreiben vom 08.05.2011 eingereichten Einwendungen möchte ich wie folgt ergänzen:

1. Parkplatzsituation

Im Bebauungsplanentwurf sind keine Besucherparkplätze für Besucher der Mietwohnungen vorgesehen.

Es sind keine Kundenparkplätze für das Backshop-Cafe vorgesehen.

Aus dem Bebauungsplanunterlagen kann nicht entnommen werden, ob für die barrierefreien Wohnungen auch barrierefreie Parkplätze geplant sind.

2. öffentliche Wegflächen

Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, dass Teilflächen des Brombeerwegs (Flurstück Nr. 773) bereits an die UWS verkauft wurden.

3. Unterschriftenliste

Die Unterschriftenliste mit beigefügtem Text, die 270 Bürger, davon 240 Bewohner des Wohngebiets Türmle, unterschrieben haben, wurde am 06.04.2011 im Rahmen der Informationsveranstaltung der Bürgerinitiative Türmle im Forsthaus Söflingen Herrn Oberbürgermeister Gönner übergeben.

Anlage: Text der Unterschriftenliste

Ulm, 12.05.2011

Für die Richtigkeit

...

Ulm, 11.05.2011

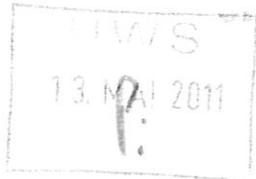
Unterschriftenliste

Die Unterschriftenliste mit nachfolgend aufgeführtem Text, die 270 Bürger, davon 240 Bewohner des Wohngebiets Türmle unterschrieben haben, wurde am 06.04.2011 im Rahmen der Informationsveranstaltung der Bürgerinitiative Türmle im Forsthaus Söflingen Herrn Oberbürgermeister Ivo Gönner übergeben.

Text der Unterschriftenaktion der Bürgerinitiative Türmle

„Keine Wohnklötze am Türmle!

- **Für einen Neubau der UWS-Wohnungen in Orientierung an der Umgebungsbebauung, sowohl in der Höhe (max. 2 Vollgeschosse) aus auch in der Bauform, wie im Bebauungsplan Nr. 158/19 (Gebiet östl. des Holderwegs) festgeschrieben.**
- **Wir fordern ein Verkehrskonzept und ausreichende oberirdische Parkplätze, um ein Parkchaos zu vermeiden.**
- **Wir fordern Vertrauensschutz, Planungssicherheit und gleiches Recht für alle.“**



Stadt Ulm Hauptstadtkern Stadtplanung, Umwelt und Bauamt					
Eing. 19. MAI 2011					
HA	I	II	III	IV	V
z.G.A.					

Handwritten signature: H. F. S. B. IV B.

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle

Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits gültige Bebauungspläne, die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Desweiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach.

Im Zusammenhang mit dem noch einzigen aktiven Bauernhof in Ulm verfügt das „Türmle“ mit seinem dörflichen Charakter über ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal am Eselsberg. Dieses historische Erbe muss besonders in einer Stadt, die sich ihrer engen Beziehungen zum Donauraum rühmt, mit Respekt und Sorgfalt behandelt werden.

Die bestehenden 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügen sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein.

Der wohltuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat uns damals bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

Der unter Ausblendung der Umgebungsbebauung entschiedene Architektenwettbewerb sieht neben kubischen Reihenhäusern hochverdichtete kubische Gebäudemassen vor, die den Charakter des kleinräumigen Viertels sprengen. Die Menschen im Wohngebiet fühlen sich erschlagen, Besucher sagen spontan: „Das passt nicht hierher.“

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

160 Wohnungen mit ca. 8100 qm sollen durch ca. 14800 qm ersetzt werden, was z.B. auf den Flurstücken 760/5 und /2 zu einer Verdopplung gegenüber dem Bestand führen würde. Von einer maßvollen Nachverdichtung kann hier nicht die Rede sein. Maßvoll sind ca. 20% mehr Wohnfläche gegenüber dem Bestand.

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz

vorgesehen ist, oft weit entfernt von der Wohnung. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Auch wenn in Ulm Mietwohnungen fehlen, ist es städtebaulich nicht erforderlich, diese über eine maßvolle Nachverdichtung hinaus in ein intaktes Wohngebiet zu pressen.

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen.

Wir fordern deshalb die Offenlegung der Grundstücksreserven der Stadt sowie Auskunft darüber, wo eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Ulm geplant ist (z.B. Bleidornkaserne, Güterbahnhof).

Möglicherweise findet sich ein frei werdendes Gelände, wo die Planungen der Architekten, die für sich gesehen durchaus ihre Qualitäten haben, zu Geltung kommen und wo auch das Umfeld barrierefrei gestaltet werden kann. Letzteres ist im „Türmle“ auch mit dem besten Willen nicht zu schaffen. Beispiel WA 3: schmale, abschüssige Gehwege, weite Wege und Steigungen zu den Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr, weiter Weg zur Tiefgarage unter der nächsten Wohnanlage.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant, das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Nachbarn, die eine interessensunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist hier personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin.

Die ganzen Defizite des Ulmer Mietwohnungbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsau ist auch im „Türmle“ nicht zu finden. Die Anwohner im „Türmle“ wollen ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus und dass aktuell Wohnungen fehlen. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ (Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“(hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken. Deshalb sind auch wir ins „Türmle“ gezogen. Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghettobildung und längerfristig Leerstände.

Die Ziele der Bauleitplanung sind laut BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Verpflichtung, das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Eine sorgfältige Beachtung dieser Kriterien ist bei dem vorgelegten Entwurf nicht erkennbar, im Gegenteil wird ein einzigartiges Wohngebiet für immer zerstört.

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4. VH Ulm)

„Quadratisch, praktisch, gut!“ So wirken die Planungen. Die quer gestellten Gebäude riegeln die Umgebung ab: Hohe Effizienz, Rücksichtslosigkeit der Umgebung gegenüber, die in Beton gegossene Dominanz der Bauherrin, mit der Verwaltung der Stadt in ihrem Rücken, vor der sich die kleinen Häuser der zu vernachlässigenden Anwohner ducken müssen.

Konsequenzen:

Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden

1. ausgehend von der Realität vor Ort
 2. von den wesentlichen Bestimmungen der gültigen Bebauungspläne (2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)
 3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
7. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die nicht nur die Zahlen des nächsten Fünfjahresplans (siehe Anlage zur Wohnungsbaudebatte) im Kopf hat, sondern auch das Urteil kommender Jahrzehnte. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

Dies erfordert Mühe, da neu gedacht und geplant werden muss.
Und vor allem Mut, da man zu möglichen Versäumnissen stehen muss.

In der Hoffnung, dass die Verantwortlichen beides aufbringen und das Risiko eines abwägungsfehlerhaften Bebauungsplans nicht eingehen wollen.

Ulm, den 6.5.2011