

Stadtm. 1111	
11	11
11	11
11	11
Eing. 17. MAI 2011	
11	11
11	11

Stadt Ulm  
Rathaus  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

Stadt Ulm Zentrale Dienste	
Eing. 16. Mai 2011	
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

SUB

Ulm, 09. Mai 2011

### Einspruch gegen den ausgelegten Planentwurf zu dem Bebauungsplan Nr. 158/28.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Einspruch richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. 784, Brombeerweg 21-23 gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 158/6, sowie unzulässige und gebietsuntypisch festgesetzte Parameter zur baulichen Nutzung.

Das Grundstück wurde in den 50er Jahren gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 158/6 bebaut. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der wesentliche Vorgaben für die bauliche Nutzung nicht enthält, sondern sich an der tatsächlichen Bebauung orientiert. Um eine Integration der Neubebauung in das Wohngebiet zu ermöglichen, sollte die Vorgaben des Bebauungsplans 158/19 übernommen werden.

Auch mit dem Bebauungsplan 158/19 ist eine angemessene Nachverdichtung bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten umsetzbar.

Die aktuell beantragten Parameter für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie stören damit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§1 BauGB) in unzumutbarer Weise und zerstören die städtebauliche Gestalt, sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig, ohne in anderen städtebaulichen Belangen eine Verbesserung darzustellen.

Durch die Überbauung der Grundstücksgrenzen weichen die neuen Gebäude von dem bisherigen kleinzelligen Charakter des Wohngebiets ab.

Der Verkauf und damit die geplante Überbauung der öffentlichen Fuß- und Radwege (Flurstück 773) zerstört die Zugänge der Flächen des Grüngürtels und verhindert den Zugang hierzu für alle Bewohner des Türmle. Dies ist nicht vertretbar.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 3-4 + Staffelgeschoss vorgegeben. Dies ermöglicht Bauhöhen, die für das gesamte Wohngebiet nicht zulässig sind und somit keine Einfügung in die bestehende Bebauung darstellen.

Die Festlegung auf Flachdach widerspricht den Vorgaben für das übrige Wohngebiet und führt zu Bauformen, die sich nicht einfügen. Dies führt zu einer nachhaltigen Zerstörung des städtebaulichen Charakters des Wohngebiets und das verschandelt Landschaftsbild (zukünftige Bausünde).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete in Baden Württemberg nicht zugelassen. Zudem ist vorgesehen, auf dem Grundstück weniger als die gesetzlich vorgeschriebenen Stellplätze oberirdisch anzulegen.

Irgendwelche Besonderheiten, die eine Überschreitung der Maximalwerte nach §16 BauNVO zulassen würde sind auf dem Grundstück nicht gegeben.

Die nach BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,4 + 50%, also 0,6 kann maximal für die anteilige Tiefgarage die auf dem Grundstück liegt in Anspruch genommen werden.

Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe um den Bebauungsplan als qualifiziert anzusehen.

Die vorgegebenen Baufenster halten sich nicht an die Grundstücksgrenzen, die gesetzlichen Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken werden nicht eingehalten. Dies trifft insbesondere auch auf die geplante Tiefgarage zu. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ragt das Baufenster in die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Verkehrssituation ist nicht berücksichtigt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage und zusätzliche Parkplätze müssen über die Erschließung des Pfaffenäckerwegs erfolgen.

Stadt Ulm				
Hauptstadt-Ulm				
Stadtplanung, Bauplanung und Baurecht				
Eing. 13. Mai 2011				
HAL	I	II	III	IV
BA				

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 05.05.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 1 (Flurstück 782, 783 und 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 1 (Flurstück- Nr. 782, 783, 785) vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 2 Vollstockwerken, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 782:

Im nördlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2,5 Gebäude befinden, wovon sich eines versetzt zu ca. 50% auf der Flurstücksgrenze zum südlichen Nachbarflurstück mit der Nr. 783 befindet. Dadurch wird nicht nur eine Flurstücksgrenze überbaut, sondern auch noch öffentlichen Fußweg (Flurstück 773), der bislang zur Anbindung an die westlichen Grünflächen diente. Statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen, was eine Verdoppelung der Geschosshöhen und der Höhe der Außenwand bedeuten würde. Zudem weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab.

Zum Flurstück- Nr. 783:

Im mittleren der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2,5 Gebäude befinden, wovon sich eines versetzt zu ca. 50% auf der Flurstücksgrenze zum nördlichen Nachbarflurstück

stück mit der Nr. 782 befindet und ein weiteres die Flurstücksgrenze im Süden überschreitet. Dadurch werden nicht nur Flurstücksgrenzen überbaut, sondern auch öffentlichen Fußwege (Flurstück 773), die bislang zur Anbindung an die westlichen Grünflächen dienen. Statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig 4-5 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen, was eine Verdoppelung bis Verdreifachung der Geschosshöhen und etwa 2/3 höhere Außenwände bedeuten würde. Auch hier weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab.

#### Flurstück- Nr. 785:

Im südlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2 Gebäude befinden, die statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen zukünftig 3- 4 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss enthalten sollen. Das Ganze würde mehr als eine Verdoppelung der Geschosshöhen bedeuten und die Höhe der Außenwand würde entsprechend mehr als verdoppelt. Zudem weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab und es wird weder das Orts- noch das Landschaftsbild entsprechend berücksichtigt.

#### **Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 1:**

1. Wenn ich die bisherigen Entwürfe richtig gedeutet habe, dann befindet sich im Flurstück Nr. 785 die Zufahrt zu der Tiefgarage dieses „Quartiers“. Da die Parkplatzsituation im Türmler sehr eingeschränkt ist, würde eine Einfahrt über den Pfaffenacker die Situation sehr entlasten. Zudem hätte es den Vorteil, dass man zukünftig im Fall einer auftretenden Parkplatznot im westlichen Bereich des Pfaffenackers entsprechend erweitern könnte.
2. Für die Mieter von den Wohnungen mit mehr als 4 Zimmer scheint mir ein Stellplatz nicht mehr zeitgemäß zu sein. Zusätzlich wurde an keinem der drei Flurstücke entsprechende Besucherparkplätze vorgesehen, was ich bei einem Eingriff in dieser Größenordnung als unbedingt erforderlich ansehe.
3. Durch die „wilde Anordnung“ der Gebäude wird das komplette Siedlungsbild und Struktur im Westen des Wohngebiets zerstört. Dort wurde bislang immer nur der nördliche Flurstücksbereich bebaut und zwischen jedem bebauten Flurstück befand sich ein öffentlicher Fußweg mit Grünfläche zur Anbindung an den Pfaffenacker, was für eine natürliche Harmonie sorgte und mit der Planung zerstört wird.
4. Im bisherigen Bebauungsplan mit der Nr. 158/6 würde die Firstrichtung als verbindlich vorgegeben. Wenn ich die Längsseite der einzelnen Gebäude auch als Firstrichtung betrachte, dann widerspricht die Planung bei mehreren Gebäuden dieser verbindlichen Vorgabe.
5. Durch die bisherigen Vorgaben des gültigen Bebauungsplans mit der Nr. 158/6 wurde auf einheitliche Wohngebäude in der Größe und Bauform geachtet, was in den Plänen keine Berücksichtigung fand. Dadurch stehen den angrenzenden Gebäuden zukünftig 12 – 18 Meter hohe Gebäude gegenüber,

die durch den entsprechenden Versatz wie komplette Wände über die drei Flurstücksflächen (im Osten und Westen), bzw. der Flurstücksbreite (im Norden und Süden) wirken werden.

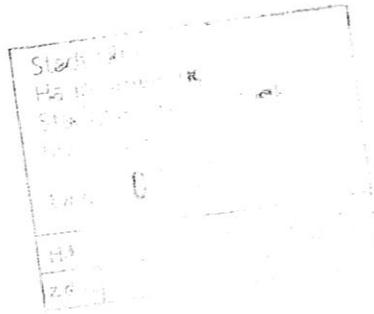
6. Die bisherige Bebauung der Flurstücke fand immer entlang der nördlichen Flurstücksseite statt, was die harmonische Struktur des westlichen Wohngebiets widerspiegelt und mit dem geplanten Vorhaben zerstört wird.
7. Zur umgebenden Bebauung im Norden, bzw. Süden müssten die Gebäude der aktuellen Pläne eine Höhendifferenz von mindestens 3-6 Meter vorweisen, was nicht akzeptabel wäre und absolut nicht in dieses Wohngebiet passt.
8. Durch den bisherigen Bebauungsplan und die umgebende Bebauung war bislang immer ein entsprechender Abstand zum Nachbarflurstück sicher gestellt, was bei der aktuellen Planung nicht mehr eingehalten werden kann und gesetzliche Mindestabstände unterschreitet. Entsprechend erdrückend dürfte das Ganze bei einer solchen Realisierung zukünftig auf die Umgebung wirken und an dieser Stelle die Harmonie und Struktur des Wohngebiets zerstören.
9. Durch die „wilde Anordnung“ der Gebäude auf den drei Flurstücken, werden Grünflächen und über Jahrzehnte gewachsene Bäume vernichtet die bisher für die Mieter einen idealen Kommunikationsraum darstellte und zudem als Spielfläche für deren Kinder diente. In der neuen Planung scheint für diese Zwecke nichts mehr vorgesehen zu sein.
10. Laut der Begründung liegt in Ulm keine Wohnungs- oder Grundstücksnot vor, die eine derartige Überschreitung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig macht. Aus reinen wirtschaftlichen Gründen sollte die Struktur eines Wohngebiets nicht zu Lasten anderer zerstört werden.

Die geplante Bebauung im sogenannten Quartier Nr. 1 widerspricht komplett den bisherigen Vorgaben und Strukturen in diesem Wohngebiet und würde in dieser Form einiges zerstören. Es wird weder das Orts- noch das Landschaftsbild berücksichtigt und das Ganze fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die abweichende Bebauung würde meines Erachtens auch ein (negatives) Beispiel für die Nachbarschaft abgeben und könnte zukünftig ein „wildes Bauen“ im Türmle ermöglichen.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 28.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 und 782, 783, 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Zum sogenannten Quartier Nr. 2:**

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein einheitliches Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auch großen Wert auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) gelegt. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiet Türmle verantwortlich und schafft damit eine bewusste Harmonie zur umgebenden Bebauung und dem Landschaftsbild.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des Quartiers 2, vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch Kommunikationsraum, sowie Spielfläche für Kinder zwischen den Hauszeilen zerstört.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist und mindestens 2 Stellplätze, sowie eine bestimmte Anzahl von Besucherparkplätze beinhalten sollte.

Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest fünf-sechs ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Der zusätzliche Häuserblock führt zu einer erhebliche Verdichtung und es müssten die Grenzabstände nochmals überprüft werden, um erhebliche Beschattungen zu vermeiden.

### Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Staffelstockwerk 4- 6 Geschosse geplant. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs (in Richtung Westen) wie eine 12- 18m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und sollte unbedingt geschützt und beibehalten werden.

Ich finde es zudem überhaupt nicht gut, dass bei den Plänen einfach öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein einziges Wort in der dazugehörigen Begründung genannt wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden von den Bewohnern als Anbindung an die Grünflächen im Westen des Wohngebiets genutzt. Zudem wird durch die „wilde Bebauung“ das bisherige Verhältnis von Flurstück und Gebäude komplett überworfen und durcheinander gebracht, was als schlechtes Beispiel für zukünftige Bauvorhaben im Türmle genutzt werden kann und dadurch „wildes Bauen“ im Türmle ermöglicht.

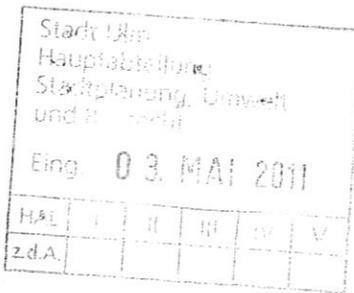
In der Begründung wird zudem hingewiesen, dass das Verkehrsnetz ausreichend ausgelegt ist. Welche Kennzahlen liegen dieser Aussage zugrunde? Das Wohngebiet ist lediglich über eine Hauptverkehrsstraße anzufahren und durch den Parkplatzmangel ist der Großteil der Straßen des Wohngebiets immer nur in eine Fahrtrichtung zu befahren. Durch die größeren geplanten Wohnungen, bzw. Reihenhäuser wird dies weiter verschärft, da nun Mieter angesprochen werden, die eher zum Zweitwagen neigen, als es bisher bei den meist Sozialhilfeempfängern der Fall war. Hierzu könnte eine Entlastung durch den Ausbau des Pfaffenäckers

beitragen und eine entsprechende Anbindung der Tiefgarage von der Westseite im Flurstück 783, oder 785.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 28.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Zum sogenannten Quartier Nr. 2:**

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach), sowie Ausrichtung geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in diesen 3 Flurstücken 4 Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze (772/3 zu 772/4) befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch bestehender Kommunikationsraum und Spielflächen für die Kinder der Bewohner zerstört.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist. Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter

verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest sechs ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Im Flurstück 772/2 sind dadurch vermutlich aus Versehen 2 weitere Reihenhäuser im Bebauungsplan vorgemerkt, die nicht vorgesehen sind und eine weitere Nachverdichtung bedeuten würde. Zudem erscheint mir der Abstand zum Flurstück 769/1 und 773/1 zu gering und würde eine zu hohe Beschattung bewirken.

### Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind im Flurstück 783 inklusive dem Staffelstockwerk 6 Geschosse geplant. Diese Dimension übersteigt die bisherige Bebauung um ein vielfaches und wird in der Begründung als Höchstmaß für das komplette Quartier angegeben, obwohl laut Herr Wetzig nur die jeweiligen Gebäudehöhen maßgeblich sind. Durch die Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 12- 18m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese geplante Bauweise und Größe kann meines Erachtens absolut nicht akzeptiert werden und fügt sich überhaupt nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Ich finde es zudem nicht gut, dass bei den Plänen öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung verloren wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen genutzt. Zudem bilden diese Wege die Struktur des Wohngebiets auf der Westseite ab und diese wird dadurch zusätzlich zerstört.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmler verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind und auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten soll.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

27.04.2011

Ulm

### Einwendungen zum Bebauungsplan „Türmle“, Quartier I

Unsere Einwendungen beziehen sich hauptsächlich auf die Anzahl der Vollgeschosse - Höhe (5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss).

Die Bauverdichtung von bis zu 80 % ist für uns nicht gebietsverträglich.

Desweiteren sollen anstatt bisher 48 Wohnungen jetzt 66 Wohnungen entstehen (mit wesentlich größerer Wohnfläche).

Bürgermeister Wetzig  
Rathaus Stadt Ulm  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

Einwender 20 - 34

11.04.2011

Stadtratsbeschluss	
Einlegung	19. APR. 2011
HA	
BEA	

15. APR. 2011  
SUB  
YFFSMB IV ep.

Widerspruch

2. W

MF 3013  
81. Ges 18.04.11  
?



Wir legen Widerspruch ein, gegen den aktuellen Bebauungsplan des Baugebietes  
Türmle, Quartier 1.

Unser Widerspruch richtet sich vorwiegend gegen die ausgewiesenen Geschoss-  
höhen und die vorgesehene Bebauungsdichte. (Anzahl der Wohnungen vorher-  
nachher)

Unterschriften:

Bitte wenden



**Einwender 32**

**Einwender 33**

**Einwender 34**

26.04.2011

Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Türmle“

Hiermit legen wir Einwendungen gegen die geplante Bebauung unterhalb unseres Grundstückes, Gebäude Hausnummer            ein.

Wir fordern, dass das neue Gebäude die gleiche Flucht erhält wie das geplante Gebäude, Hausnummer            .

Desweiteren wenden wir uns gegen die Anzahl der Vollgeschosse, von 3 auf 5 Vollgeschossen.

Wir bitten dass die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze errichtet werden. Die Parksituation in diesem Bereich ist bereits schon sehr schwierig.

Freundliche Grüße

Himbeerweg  
89075 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 12. MAI 2011

MF SUB IV

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Datum 04.05.2011

Betreff Einwendungen gegen den ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr 158/28.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem ausgelegten Bebauungsplan soll auch das Wohngebäude Himbeerweg 11-17 abgerissen werden und an dessen Stelle neue Gebäude entstehen.

Wir wohnen bereits seit über 20 Jahren im Türmle und waren selbst Mieter in dem genannten UWS-Wohngebäude. Als es vor ca. 5 Jahren komplett saniert wurde, war von einer Baufälligkeit nicht die Rede.

Es ist heute in einem hervorragenden und völlig zeitgemäßen Zustand. Dass es nun abgerissen werden soll hat uns sehr entsetzt und verwundert.

Nun sollen die Gebäude der UWS, auch das völlig intakte im Himbeerweg 11-17 abreißen und durch Wohnblöcke mit ebenen Dächern ersetzt werden.

Wie wir erfahren haben, lassen das aber die bestehenden Regelungen für das Grundstück 782 gar nicht zu, deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden.

Wie wir uns überzeugen konnten, sind die neu geplanten Gebäude jedoch völlig unpassend zu den bestehenden Gebäuden im Türmle.

Wie wir auch erfahren haben, sollen die Grundstücke kreuz und quer mitsamt den Fuß- und Radwegen dazwischen überbaut werden. Da soll dann insgesamt eine geballtes Häuserknäuel entstehen, das wie ein großer Riegel das Türmle von den Grünanlagen und der Straße „Pfaffenäcker“ abtrennt. Das heißt ich müsste zum Spaziergang mit dem Hund erst lange Umwege durch die Häuserreihen gehen.

Das darf so nicht sein!

Außerdem konnten wir erfahren, dass für alle Grundstücke der UWS Zahlen für die Baunutzung festgelegt werden sollen, die viel höher sind als sonst im Türmle und die die Höchstgrenze für solche Baugebiete (allgemeines Wohngebiet) erreichen. Es soll sogar so sein, dass das, was als Ausnahme zugelassen werden kann (nämlich eine zulässige Überschreitung des gesetzlichen Höchstwertes (was ein deutsch), auf eine Grundflächenzahl von 0,45 für alle UWS-Grundstücke als normal gelten soll. Wie kann man in einem Wohngebiet, das normalerweise sehr weite Bebauungen vorsieht, solche Werte zulassen?

Auch sollen zusätzlich für Tiefgaragen sogar noch zusätzliche Flächen bebaut werden, wo wir doch wissen, dass auch diese in den gesetzlichen Maximalwerten enthalten sind.

Hier wird sogar von einer Zahl von 0,8 geschrieben, was nach unserem Wissen vom deutschen Gesetz niemals zugelassen wird.

Und was wir ebenfalls gesehen haben:

Es sollen auf dem Grundstück Himbeerweg 11-17 Häuser mit 3 Stockwerken und noch einem Teilstockwerk gebaut werden, obwohl in die meisten Häuser im Wohngebiet nur 1 Stockwerk und andere nur höchstens 2 haben.

Bitte überdenken Sie die Planung noch einmal.

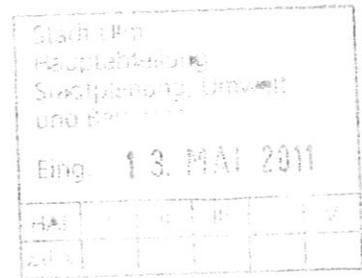
Lassen sie nur solche Häuser zu, die auch zum übrigen Wohngebiet passen.

Erhalten Sie unsere Geh- und Radwege.

Und denken Sie noch einmal darüber nach, ob das gut renovierte Haus wirklich abgerissen werden muss.

Wir halten das für eine furchtbare Geldverschwendung.

Mit freundlichen Grüßen



## Einwender 37

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 24.4.2011

89070 Ulm

### **Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4, 782, 783 und 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiet Türmle und ... an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

Die Entwürfe und Gewinner des Architektenwettbewerbs widersprechen nahezu komplett dem bestehenden Bebauungsplänen und somit der umgebenden Bebauung. Durch die gewählten Dimensionen und Bauformen findet keine Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild statt, was ich nicht akzeptabel finde und vieles in dem historisch gewachsenen Wohngebiet zerstören würde.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldach geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des sogenannten Quartier Nr. 2 vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird eine Fläche zerstört, die bislang den Kindern der Mieter zum spielen genutzt werden konnte.

Laut dem Bebauungsplanentwurf sollen in diesem Quartier zukünftig 18 Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Das ist meiner Meinung nach für Reihenhausebewohner nicht zeitgemäß und es sollten mindestens 2 Stellplätze vorgesehen werden. In den Bebauungsplänen, wie z.B. „Unter dem Hart“, oder „Am Unterweiler Weg“ wurde dies bereits berücksichtigt und entsprechend vorgegeben. Zudem ist kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen, was in dem eingeschränkten Wohngebiet und vorhandenen Parkplatzsituation mit bedacht werden sollte.

Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich dadurch die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser auch auf die sehr

begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation dort weiter verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 8 Eigentümer einen eigenen Stellplatz/ Garage und somit stehen für den Rest nur 5-6 ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns über Herr Wetzig mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde und eine Abweichung im Entwurf des Bebauungsplans darstellt.

### Zum Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt und versetzt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Staffelstockwerk 4- 6 Geschosse geplant, was eine Verdreifachung der Stockwerkszahl bedeuten würde. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 12- 18 Meter hohe Wand auf die Passanten und Bewohner wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (Grundstücksgröße/ Gebäudegröße) gelegt wurde. Zudem wurde mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe vorgegeben, was für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat.

Mit der bisher einheitlichen Gebäudehöhe und Form hat sich zudem der Altbestand an das Gefälle der Landschaft mit eingefügt und ein natürliches Bild abgegeben. Die neue Planung hingegen müsste zum Nachbarbestand eine Höhendifferenz von geschätzten 6-8m zum Flurstück 786 im Süden und ca. 4m zu den Flurstücken 780/4 – 780/7 im Norden haben und somit gegen dieses natürliche Bild verstoßen und teilweise fast das Doppelte an Gebäudehöhe bedeuten.

Die Verkehrsanbindung zu diesem Quartier sollte unbedingt über den Pfaffenäcker erfolgen, um den Holderweg und Brombeerweg entsprechend zu entlasten. Das hätte zudem den Vorteil, dass bei zukünftiger Parkplatznot weitere Stellplätze auf der Westseite des Pfaffenäcker geschaffen werden könnten.

Mir ist zudem aufgefallen, dass bei den bisher veröffentlichten Plänen öffentliche Wege überbaut wurden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung vermerkt ist. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen, der Radwege,... genutzt. Zudem bilden diese Wege eine bestimmte Struktur und Aufteilung des Wohngebiets auf der Westseite ab, die dort mit der wilden Anordnung und Überbauung nun zerstört wird.

Sollte das Vorhaben wie geplant realisiert werden, dann sehe ich zudem die Gefahr, dass diese massiv abweichende Form, Größe und Struktur für Nachbarn ein „negatives“ Beispiel abgibt und zukünftig ein wildes Bauen im Türmle ermöglicht. Jeder Bauherr könnte sich auf diese Gebäude in seiner Umgebung beziehen und dabei die bisher unmöglich gewesene (nicht ins Bild und die Umgebung passende) Vorhaben realisieren.

Der bisher vorhandene Charakter und die Struktur des Wohngebiet Türmle empfinde ich als schützenswert und ich würde mich freuen, wenn mein Einwand und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

**Weitere Hinweise, Anmerkungen und Fragen:**

Ich konnte weder in der Begründung, noch in den beiliegenden Unterlagen eine Aussage dazu finden, ob nach den aktuellen Bebauungsplänen eine Nachverdichtung möglich wäre, oder nicht. Gibt es hierzu eine städtebauliche Bewertung und Aussage?

Wenn ich die Zahl richtig in Erinnerung habe, dann wurde in Summe von 145 barrierefreie Wohneinheiten gesprochen und in der Begründung eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr genannt. Was wird dabei unter einer guten Anbindung verstanden, da innerhalb des gesamten Wohngebiets keine Anbindung vorhanden ist und die umliegenden Haltestellen nur über erhebliche Steigungen, oder größere Treppenaufgänge erreicht werden können?

In der Begründung wird von ausreichenden dimensionierten Straßen, bezüglich der Leistungsfähigkeit gesprochen. Welche Kennzahlen liegen hier zugrunde, um eine solche Aussage treffen zu können und ist hierbei die Parksituation auch bereits berücksichtigt worden?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung und die Rückmeldung zu den gestellten Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm Planungsabteilung Stadtplanung, Umwelt und Energie					
Eing. 12. MAI 2011					
Hr.	I	II	III	IV	V
z.d.A.	M				

MF SUB IV

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 10.05.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zur Neubebauung im Wohngebiet Türmle, Quartier 2 der UWS. Flurstück 772/2, 772/3, 772/4.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Begründung:**

1.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein einheitliches Verhältnis von GRZ und, GFZ gesetzt. Es wurde auch großer Wert auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe gelegt. Diese war in den alten Bauten der UWS 2-geschossig mit Satteldach. Diese einheitliche Bauweise und das ausgewogene Verhältnis von Hausgröße zum Grund hat sich optimal in das Landschaftsbild eingepasst und war mitverantwortlich für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiet Türmle. Es schuf bewusst Harmonie zur umgebenden Bebauung und dem Landschaftsbild.

2.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken mit den drei 2-geschossigen Reihenhäusern des Q2 vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden. Dies würde dem Charakter des Türmles völlig widersprechen und in krasser Disharmonie zur übrigen Bebauung stehen. Durch die Neubebauung mit 4 Gebäudezeilen müssten Grünflächen zerstört werden und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen. Ich frage mich wie die Stadt Ulm das mit ihrer geltenden und viel publizierten Umweltpolitik vereinen will. Vogelgezwitscher, Spielfläche, Kommunikationsraum und Idylle weicht Beton.

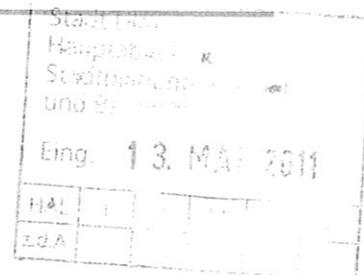
3.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht vielleicht dem Gesetz, aber sicher nicht den Ansprüchen des zu erwartenden Klientels. Das Parkchaos ist vorprogrammiert. Zudem ist an der Südgrenze des Flurstückes 769/3, gleich im Anschluss an die Garagen, eine Treppe geplant. Sie endet im Heidelbeerweg an den dortigen 6 Parkplätzen. Es sind die einzigen Parkplätze an denen wir Bewohner unsere Autos parken können. Dass diese dann mit Sicherheit von den Bewohnern/Besuchern des Q2 mitbenutzt werden steht außer Diskussion. Zudem ist ein erhöhtes, schnelles Verkehrsaufkommen in dieser Spielstraße nicht auszuschließen.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig und schützenswert sind.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 05.05.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 2 (Flurstück Nr. 772/2, 772/3 und 772/4)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 2, mit den Flurstücken- Nr. 772/2, 772/3 und 772/4 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 2 Vollstockwerken, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 772/2:

Im südlichsten der drei Flurstücke sollen zukünftig 4 Reihenhäuser entstehen, wobei zu diesem Flurstück abweichende Aussagen im Raum stehen und dort ggf. sogar 6 Reihenhäuser vorgesehen sind. Entgegen der kompletten Umgebungsbebauung wird zukünftig mit einem Flachdach geplant und es kommt zusätzlich ein Staffelgeschoss oben drauf.

Für die zukünftigen Mieter der Reihenhäuser erscheint mir ein Stellplatz nicht mehr zeitgemäß zu sein und es sollte wegen der Parkplatzsituation im Türmle unbedingt ein 2. Stellplatz vorgesehen werden.

Nach den Plänen der UWS zu urteilen, befindet sich in diesem Flurstück ein Treppenaufgang zur Spielstraße Heidelbeerweg, in der meines Wissens 19 Pkws angemeldet sind, nur 7 Eigentümer einen eigene Stellplätze haben und somit für die restlichen 12 Pkws die 5-6 ausgewiesene Stellplätze ausreichen müssen. Durch den Treppenaufgang befürchte ich, dass die Mieter auf diese Stellplätze des Heidelbeerwegs zurück greifen werden und dadurch das Parkplatzproblem im Heidelbeerweg weiter verstärkt wird.

An der nord-östlichen Gebäudegrenze wirkt auf mich der Grenzabstand etwas knapp und sollte meines Erachtens nochmals überprüft werden.

Zum Flurstück- Nr. 772/3:

Im mittleren der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 1,4 Gebäude befinden, wovon sich eines zu ca. 60% auf der Flurstücksgrenze zum nördlichen Nachbarflurstück mit der Nr. 772/4 befindet. Dadurch werden nicht nur Flurstücksgrenzen überbaut, sondern es muss auch Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen. Statt der bisherigen Vorgabe mit 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig noch ein Staffelgeschoss aufgesetzt werden. Auch hier weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab.

Flurstück- Nr. 772/4:

Im nördlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 1,6 Gebäude befinden, die statt der bisherigen Vorgabe mit 2 Vollgeschossen zukünftig noch ein Staffelgeschoss erhalten soll. Durch das geplante Flachdach der Gebäude weicht man komplett von der Umgebungsbebauung ab. Zudem erscheint mir hier der Grenzabstand zum Flurstück 769/ 1 (im Osten) und 773/1 (im Norden) etwas knapp bemessen zu sein und sollte nochmals kontrolliert werden.

**Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 2:**

1. Durch die zusätzliche Gebäudereihe weicht man von der bisherigen Struktur im Wohngebiet ab und überbaut dadurch entsprechende Flurstücksgrenzen.
2. Mit der oben genannten Abweichung nimmt man Einfluss auf die GRZ und GFZ und dem bisherigen Verhältnis (Gebäude/ Flurstück). Das würde der bisherigen Handhabung komplett widersprechen. Ich sehe in der Begründung kein Argument, warum in diesem Quartier und den drei Flurstücken nicht entsprechend dem Bebauungsplan gebaut werden kann. Dieser war meines Wissens noch nicht „ausgereizt“ und die reinen wirtschaftlichen Gründe sollte aus städtebaulicher Sicht kein Argument dafür sein.
3. Da man hier barrierefreien Wohnraum schaffen will, sollten meines Erachtens auch die Stellplätze für eine solche Nutzung geeignet sein. In der Begründung und den Unterlagen der UWS konnte ich dazu keine Angabe finden.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Energie					
Eing. 03. MAI 2011					
H.A.	I	II	III	IV	V
Z.#.A.					

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 21.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“, aus der Sicht vom Brombeerweg zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 2 (Flurstück 772/2, 772/3 und 772/4)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

... des Wohngebiets Türmle. Im sogenannten Quartier 2 befanden sich bisher 3 Wohnblöcke, auf drei Flurstücken (772/2, 772/3 und 772/4) und das in einem vorgegebenen Verhältnis (GRZ, GFZ) des bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6. Zukünftig sollen in diesen 3 Flurstücken 4 Gebäudezeilen untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen.

In diesem Quartier sollen zukünftig Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist. Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter verschärft wird. Im Heidelbeerweg sind aktuell 19 Pkw's angemeldet, es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest ca. 5- 6 Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

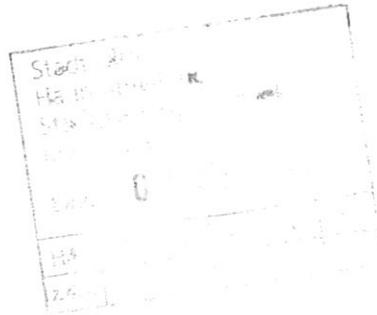
Zudem möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass abweichend zu den vorgestellten Plänen in der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 mitgeteilt wurde, dass pro Gebäudezeile immer 4 Reihenhäuser geplant sind.

Vorab besten Dank für Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

*[Handwritten signature]*

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2



Ulm, den 28.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 und 782, 783, 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ( ) und ( ) im Wohngebiet Türmle und somit direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke , und ).

**Zum sogenannten Quartier Nr. 2:**

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein einheitliches Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auch großen Wert auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) gelegt. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiet Türmle verantwortlich und schafft damit eine bewusste Harmonie zur umgebenden Bebauung und dem Landschaftsbild.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des Quartiers 2, vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch Kommunikationsraum, sowie Spielfläche für Kinder zwischen den Hauszeilen zerstört.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist und mindestens 2 Stellplätze, sowie eine bestimmte Anzahl von Besucherparkplätze beinhalten sollte.

Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest fünf-sechs ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Der zusätzliche Häuserblock führt zu einer erhebliche Verdichtung und es müssten die Grenzabstände nochmals überprüft werden, um erhebliche Beschattungen zu vermeiden.

### Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Staffelstockwerk 4- 6 Geschosse geplant. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs (in Richtung Westen) wie eine 12- 18m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und sollte unbedingt geschützt und beibehalten werden.

Ich finde es zudem überhaupt nicht gut, dass bei den Plänen einfach öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein einziges Wort in der dazugehörigen Begründung genannt wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden von den Bewohnern als Anbindung an die Grünflächen im Westen des Wohngebiets genutzt. Zudem wird durch die „wilde Bebauung“ das bisherige Verhältnis von Flurstück und Gebäude komplett überworfen und durcheinander gebracht, was als schlechtes Beispiel für zukünftige Bauvorhaben im Türmle genutzt werden kann und dadurch „wildes Bauen“ im Türmle ermöglicht.

In der Begründung wird zudem hingewiesen, dass das Verkehrsnetz ausreichend ausgelegt ist. Welche Kennzahlen liegen dieser Aussage zugrunde? Das Wohngebiet ist lediglich über eine Hauptverkehrsstraße anzufahren und durch den Parkplatzmangel ist der Großteil der Straßen des Wohngebiets immer nur in eine Fahrtrichtung zu befahren. Durch die größeren geplanten Wohnungen, bzw. Reihenhäuser wird dies weiter verschärft, da nun Mieter angesprochen werden, die eher zum Zweitwagen neigen, als es bisher bei den meist Sozialhilfeempfängern der Fall war. Hierzu könnte eine Entlastung durch den Ausbau des Pfaffenäckers

beitragen und eine entsprechende Anbindung der Tiefgarage von der Westseite im Flurstück 783, oder 785.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm Planungsamt Siedlungs- und Umwelt und Baurecht					
Eing. 03. MAI 2011					
HÄL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 21.4.2011

89070 Ulm

**Einwand und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“, aus der Sicht vom Brombeerweg zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ( ) im Wohngebiet Türmle und somit direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier 2 (Flurstücke und ).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in diesen 3 Flurstücken 4 Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch bestehender Kommunikationsraum und Spielflächen für die Kinder der Bewohner zerstört.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhäuserbewohner nicht mehr zeitgemäß ist. Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest 5 ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

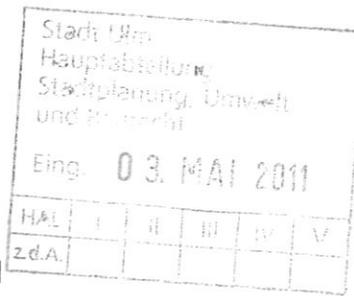
In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. In der Begründung ist jedoch von 18 Reihenhäusern die Rede.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind und auch für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten soll.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit-freundlichen Grüßen

89075 Ulm



Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 28.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ..... ) und  
( ..... im Wohngebiet Türmle und somit direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

**Zum sogenannten Quartier Nr. 2:**

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach), sowie Ausrichtung geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in diesen 3 Flurstücken 4 Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze (772/3 zu 772/4) befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch bestehender Kommunikationsraum und Spielflächen für die Kinder der Bewohner zerstört.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 (?) Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist. Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser zudem auf die sehr begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation weiter

verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz und somit stehen für den Rest sechs ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Im Flurstück 772/2 sind dadurch vermutlich aus Versehen 2 weitere Reihenhäuser im Bebauungsplan vorgemerkt, die nicht vorgesehen sind und eine weitere Nachverdichtung bedeuten würde. Zudem erscheint mir der Abstand zum Flurstück 769/1 und 773/1 zu gering und würde eine zu hohe Beschattung bewirken.

### Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind im Flurstück 783 inklusive dem Staffelstockwerk 6 Geschosse geplant. Diese Dimension übersteigt die bisherige Bebauung um ein vielfaches und wird in der Begründung als Höchstmaß für das komplette Quartier angegeben, obwohl laut Herr Wetzig nur die jeweiligen Gebäudehöhen maßgeblich sind. Durch die Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 12- 18m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese geplante Bauweise und Größe kann meines Erachtens absolut nicht akzeptiert werden und fügt sich überhaupt nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

Ich finde es zudem nicht gut, dass bei den Plänen öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung verloren wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen genutzt. Zudem bilden diese Wege die Struktur des Wohngebiets auf der Westseite ab und diese wird dadurch zusätzlich zerstört.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmler verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind und auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten soll.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



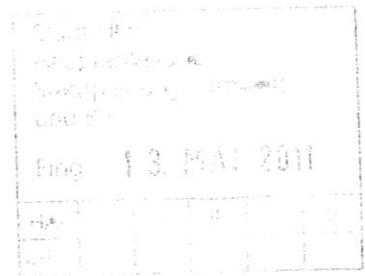
haben, angewiesen sind. Dass diese dann mit Sicherheit von den Bewohnern/Besuchern des Q2 mitbenutzt werden steht außer Diskussion. Zudem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dieser Spielstraße nicht auszuschließen.

Ich finde es zudem nicht gut, dass bei den Plänen in Q1 öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung verloren wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand.

Ich würde mich freuen, wenn sie meinen Einspruch und meine Bedenken berücksichtigen, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

**Einwender 37**

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 24.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“  
zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4, 782, 783 und  
785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiet Türmle und direkter Angrenzer an das sogenannte  
Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

Die Entwürfe und Gewinner des Architektenwettbewerbs widersprechen nahezu komplett  
dem bestehenden Bebauungsplänen und somit der umgebenden Bebauung. Durch die  
gewählten Dimensionen und Bauformen findet keine Anpassung an das Orts- und  
Landschaftsbild statt, was ich nicht akzeptabel finde und vieles in dem historisch  
gewachsenen Wohngebiet zerstören würde.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten  
Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis  
gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 2  
Vollgeschossen und Satteldach geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den  
Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des sogenannten Quartier Nr. 2 vier Gebäudezeilen mit  
2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner  
Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht.  
Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer  
Flurstücksgrenze befindet und dadurch bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte  
gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird eine Fläche zerstört, die bislang den  
Kindern der Mieter zum spielen genutzt werden konnte.

Laut dem Bebauungsplanentwurf sollen in diesem Quartier zukünftig 18 Reihenhäuser  
entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Das  
ist meiner Meinung nach für Reihenhausebewohner nicht zeitgemäß und es sollten  
mindestens 2 Stellplätze vorgesehen werden. In den Bebauungsplänen, wie z.B. „Unter dem  
Hart“, oder „Am Unterweiler Weg“ wurde dies bereits berücksichtigt und entsprechend  
vorgegeben. Zudem ist kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen, was in dem  
eingeschränkten Wohngebiet und vorhandenen Parkplatzsituation mit bedacht werden sollte.

Wenn ich die UWS- Pläne richtig definiert habe, dann ist im Flurstück 772/2 ein  
Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant? Sollte dies der Fall sein, dann sehe ich  
dadurch die Gefahr, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser auch auf die sehr

begrenzten Stellplätze der Spielstraße Heidelbeerweg zurückgreifen und die Parkplatzsituation dort weiter verschärft wird. Meines Wissens sind im Heidelbeerweg aktuell 26 Kraftfahrzeuge und davon 19 Pkw's angemeldet. Es haben lediglich 8 Eigentümer einen eigenen Stellplatz/ Garage und somit stehen für den Rest nur 5-6 ausgewiesene Stellplätze in der Spielstraße zur Verfügung.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns über Herr Wetzig mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde und eine Abweichung im Entwurf des Bebauungsplans darstellt.

### Zum Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt und versetzt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Staffelstockwerk 4- 6 Geschosse geplant, was eine Verdreifachung der Stockwerkszahl bedeuten würde. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 12- 18 Meter hohe Wand auf die Passanten und Bewohner wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (Grundstücksgröße/ Gebäudegröße) gelegt wurde. Zudem wurde mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe vorgegeben, was für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat.

Mit der bisher einheitlichen Gebäudehöhe und Form hat sich zudem der Altbestand an das Gefälle der Landschaft mit eingefügt und ein natürliches Bild abgegeben. Die neue Planung hingegen müsste zum Nachbarbestand eine Höhendifferenz von geschätzten 6-8m zum Flurstück 786 im Süden und ca. 4m zu den Flurstücken 780/4 – 780/7 im Norden haben und somit gegen dieses natürliche Bild verstoßen und teilweise fast das Doppelte an Gebäudehöhe bedeuten.

Die Verkehrsanbindung zu diesem Quartier sollte unbedingt über den Pfaffenäcker erfolgen, um den Holderweg und Brombeerweg entsprechend zu entlasten. Das hätte zudem den Vorteil, dass bei zukünftiger Parkplatznot weitere Stellplätze auf der Westseite des Pfaffenäcker geschaffen werden könnten.

Mir ist zudem aufgefallen, dass bei den bisher veröffentlichten Plänen öffentliche Wege überbaut wurden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung vermerkt ist. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen, der Radwege,... genutzt. Zudem bilden diese Wege eine bestimmte Struktur und Aufteilung des Wohngebiets auf der Westseite ab, die dort mit der wilden Anordnung und Überbauung nun zerstört wird.

Sollte das Vorhaben wie geplant realisiert werden, dann sehe ich zudem die Gefahr, dass diese massiv abweichende Form, Größe und Struktur für Nachbarn ein „negatives“ Beispiel abgibt und zukünftig ein wildes Bauen im Türmle ermöglicht. Jeder Bauherr könnte sich auf diese Gebäude in seiner Umgebung beziehen und dabei die bisher unmöglich gewesene (nicht ins Bild und die Umgebung passende) Vorhaben realisieren.

Der bisher vorhandene Charakter und die Struktur des Wohngebiet Türmle empfinde ich als schützenswert und ich würde mich freuen, wenn mein Einwand und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

**Weitere Hinweise, Anmerkungen und Fragen:**

Ich konnte weder in der Begründung, noch in den beiliegenden Unterlagen eine Aussage dazu finden, ob nach den aktuellen Bebauungsplänen eine Nachverdichtung möglich wäre, oder nicht. Gibt es hierzu eine städtebauliche Bewertung und Aussage?

Wenn ich die Zahl richtig in Erinnerung habe, dann wurde in Summe von 145 barrierefreie Wohneinheiten gesprochen und in der Begründung eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr genannt. Was wird dabei unter einer guten Anbindung verstanden, da innerhalb des gesamten Wohngebiets keine Anbindung vorhanden ist und die umliegenden Haltestellen nur über erhebliche Steigungen, oder größere Treppenaufgänge erreicht werden können?

In der Begründung wird von ausreichenden dimensionierten Straßen, bezüglich der Leistungsfähigkeit gesprochen. Welche Kennzahlen liegen hier zugrunde, um eine solche Aussage treffen zu können und ist hierbei die Parksituation auch bereits berücksichtigt worden?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung und die Rückmeldung zu den gestellten Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, den 11.05.2011	
MAI	13. MAI 2011
ZDA	

Ulm, den 11.05.2011

47. 51310

### Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 3 (Flurstücke 760/2, 760/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach), sowie auf eine einheitliche Ausrichtung in Ost-West Achse geachtet. Diese Ausrichtung erlaubt es der tieferen Morgen,- u. Abendsonne zwischen den Häusern hindurch zu scheinen und der hochstehenden Mittagssonne die gesamte Längsseite mit Licht zu verwöhnen. Auch der dadurch entstandene Fernblick tut ein Übriges zum Wohlbefinden der Bewohner. Es zeugt davon, dass die Architekten sich damals große Gedanken über die Wohnqualität gemacht haben und dies erfolgreich umgesetzt haben.

Der dadurch entstandene dörfliche Charakter prägt bis heute das Ortsbild des Türmles. Es ist ein Dorf in der Stadt entstanden.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken zwei in L-Form zueinander stehende Häuser, 3-geschossig mit Staffelgeschoß (letzte Info der UWS), also 4 geschossige Häuser errichtet werden. Nur noch die hochstehende Mittagssonne wird den Innenhof kurz erreichen können. Der Rest des Tages wird in Dämmerung versinken. Auch den gewohnten Fernblick wird es nicht mehr geben. Nur noch die deprimierende Sicht auf eine erdrückende große, ca. 12 m hohe Hauswand.

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 durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin abgegrenzt werden und eine Ausgrenzung erfolgt.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

BSP CA

**Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmlle bezüglich des Flurstücks 760/5**

Als Eigentümerin des Flurstücks habe ich grundsätzliche Einwände dagegen, dass **innerhalb des Flurstücks weit voneinander abweichende Festlegungen gelten sollen.**

Ich habe das Grundstück gekauft im Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan 158/19. **Das Haus ist vermietet.** Die jetzigen Mieter haben das Haus erst Ende 2009 gemietet als ruhiges helles, sonniges Haus mit Aussicht und Blick ins Grüne und mit ausreichenden Parkmöglichkeiten, da sie wegen weit entfernter Arbeitsstellen auf 2 Autos angewiesen sind. Die Westlage von Terrasse und Garten kam ihnen entgegen, da beide berufstätig sind.

Durch die durch den Entwurf ermöglichten Bauten fallen alle erwähnten Vorteile des Hauses weg und meine Mieter haben schon erwähnt, dass sie wegziehen wollen.

Dies wäre nicht nur ein menschlicher Verlust, sondern auch ein beträchtlicher wirtschaftlicher Schaden für Mieter und Vermieterin.

Eine städtebauliche Begründung für einen neuen Bebauungsplan für die Flurstücke und gibt es nicht. Die Realisierung eines Architektenwettbewerbsergebnisses ist keine städtebauliche Anforderlichkeit, umsoweniger, als dieses auf unzureichender Grundlage (Nichtberücksichtigung der Umgebungsbebauung) erfolgt ist.

Einen beträchtlichen Wertverlust meines Grundstücks zugunsten der Bilanzen der UWS werde ich nicht hinnehmen und fordere Vertrauensschutz und Bestandsschutz auch für meine Mieter, die gerne in Ulm leben wollen, obwohl sie in Bayern arbeiten.

Während auf meinem Flurstück, eine GRZ von 4,0 und eine GFZ von 0,7 gilt, soll auf dem danebenliegenden Flurstück eine GRZ von 4,5 und eine GFZ von ca. 1,35 gelten. Während die GRZ im Entwurf erwähnt wird – gesetzlich zulässig ist 0,4 – wird die GFZ nicht aufgeführt, ergibt sich aber aus der 3-stöckigen Bauhöhe. Diese Werte übersteigen bei weitem die gebietsüblichen Größenordnungen und bedeuten eine Wertminderung meines nach Westen ausgerichteten Grundstücks.

Im Entwurf erwähnt werden die Bauhöhen. Für Flurstück OK 504 Meter üNN

Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe von 499,51 und eine Firsthöhe von 502,53, wobei die Firsthöhe bei einem Satteldach in der Draufsicht nur eine kleine Fläche ausmacht. Entscheidend für die Gebäudemasse ist die Traufhöhe. Das bedeutet, dass ein zusätzlicher Quader von 4,5 m Höhe über der jetzigen Gebäudemasse steht. Dazu kommen noch Solarelemente. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung für mein Grundstück führen.

Auch ästhetisch sind die großformatigen Quader eine Zumutung gegenüber der an zwei Seiten einstöckigen, ansonsten zweistöckigen Umgebungsbebauung. Sie wirken wie der in Beton gegossene Ausdruck der Dominanz der Bauherrin gegenüber den zu vernachlässigenden Anwohnern in ihren kleinen Häusern.

Es gibt keine städtebauliche Begründung, warum gerade auf diesem kleinen Flurstück, in der Mitte eines einheitlichen, dörflich kleinteilig bebauten Stadtrandviertels so stark verdichtet werden

müsste. Bei einer Verdoppelung der Wohnfläche kann von einer maßvollen Nachverdichtung nicht die Rede sein. Die UWS und die Stadt Ulm verfügen über viele Alternativen, die offengelegt werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

Die maximale Ausnutzung eines Grundstücks ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich das Grundstück im Besitz einer Gesellschaft befindet, die dem Gemeinwohl verpflichtet ist und die voraussetzt, dass sich die Umgebung für das Gemeinwohl aufopfert und eine Wertminderung ihrer Grundstücke zugunsten der Bilanzen der UWS hinnimmt.

Das Argument des Gemeinwohls hilft nicht über Planungsmängel der Bauherrin hinweg, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der Umgebungsbebauung geplant wurde.

Vielmehr muss für die 760er Flurstücke der UWS neu geplant werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen für die anderen 760er Flurstücke (wesentliche Festlegungen des Bebauungsplans 158/19). Ich bitte darum, den schon im Januar 11 erfolgten Vorschlag, an dieser Stelle Reihenhäuser zu errichten, ernsthaft zu prüfen.

Bei der Neuplanung ist auch von den Bestimmungen der anderen Bebauungspläne in der Umgebung des „Türmle“ auszugehen, die i.A. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ zwischen 0,5 und 0,7 aufweisen.

Die Bauhöhe ist mit 2 Vollgeschossen mit Satteldach, bzw. mit OK 500 m üNN festzulegen, die Hanglage des Geländes muss beachtet werden, d.h. höher am Hang liegende Häuser sind auch höher als die weiter unten am Hang liegenden.

Die Merkmale einer Stadtrandsiedlung müssen erhalten bleiben. Eine wie in der Innenstadt verdichtete Bebauung ohne die Vorteile der Innenstadt ist unattraktiv und erschwert eine Vermietung. Potentielle Mieter gehen dann lieber aufs Land oder ins naheliegende Blaustein.

Auch wenn heute noch Mietwohnungen fehlen, ist davon auszugehen, dass in weniger als 10 Jahren aufgrund zurückgehender Haushaltszahlen (siehe Anlage zu Wohnungsbaudebatte v.11.5.) in unattraktiven Quartieren mit Leerständen zu rechnen ist.

Durch die überzogene Verdichtung in Flurstück 760/5 und 2 droht eine Ghettobildung mit weiteren Nachteilen für die Vermietung von Flurstück

Es sind mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen. 1 weit entfernter Tiefgaragenstellplatz pro Wohneinheit, auch bei großen Wohnungen, reicht nicht aus. 1,5 pro Wohneinheit sind realitätsnäher und vermindern Stress und Spannungen, ebenfalls ein wichtiges Kriterium für eine Entscheidung für ein Mietverhältnis.

Es sollte nicht der Eindruck entstehen, dass trotz gravierender Planungsfehler - sei es der Einfachheit halber, aus Kostengründen oder weil man nicht nachgeben will, - auf dem Wettbewerbsergebnis beharrt wird, im Vertrauen auf die enge Verflechtung mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat. Dagegen sollten diese ihre Aufgabe als unabhängige Instanz wahrnehmen.

Bei der Abwägung ist von verfassungsrechtlichen Grundsätzen und von allgemeinen Wertungsprinzipien auszugehen: Vertrauensschutz, Gleichbehandlungsgebot, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Übermaßverbot.

Ulm, den 10.5. 11

13. MAI 2011  
Ererb. Stelle B 08 07

89075 Ulm

**Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle bezüglich der Flurstücke 760/5 und 760/2**

Als Eigentümerin des Flurstücks habe ich grundsätzliche Einwände dagegen, dass **innerhalb des kleinen 760-er Flurstücks weit voneinander abweichende Festlegungen gelten sollen.**

Ich habe das Grundstück gekauft im Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan 158/19. Auf dem Baurechtsamt bekam ich die Auskunft, dass selbst bei einem Neubau der UWS-Gebäude mit ähnlichen Dimensionen zu rechnen sei, eben nach Vorgabe des Bebauungsplans 158/19, der eine harmonische Bebauung des Gebiets vorsieht.

Eine städtebauliche Begründung für einen neuen Bebauungsplan für die Flurstücke 760/5 und 760/2 gibt es nicht. Die Realisierung eines Architektenwettbewerbsergebnisses ist keine städtebauliche Erforderlichkeit, umsoweniger, als dieses auf unzureichender Grundlage (Nichtberücksichtigung der Umgebungsbebauung) erfolgt ist.

Einen beträchtlichen Wertverlust meines Grundstücks zugunsten der Bilanzen der UWS werde ich nicht hinnehmen und fordere Vertrauensschutz und Bestandsschutz.

Während auf meinem Flurstück eine GRZ von 4,0 und eine GFZ von 0,7 gilt, soll auf dem danebenliegenden Flurstück eine GRZ von 4,5 und eine GFZ von ca. 1,35 gelten, auf dem Flurstück eine GRZ von 4,5 und eine GFZ von ca. 1,6 – 1,8 .

Während die GRZ im Entwurf erwähnt wird – gesetzlich zulässig ist 0,4 – wird die GFZ nicht aufgeführt, ergibt sich aber aus der 3- bzw. 4-stöckigen Bauhöhe. Diese Werte übersteigen bei weitem die gebietsüblichen Größenordnungen und bedeuten eine Wertminderung meines nach Westen ausgerichteten Grundstücks.

Im Entwurf erwähnt werden die Bauhöhen. Für Flurstück 760/5 OK 504 Meter üNN

Für Flurstück 760/2 OK 506,50 Meter

Das Bestandsgebäude Holderweg 36 hat eine Traufhöhe von 499,51 und eine Firsthöhe von 502,53, wobei die Firsthöhe bei einem Satteldach in der Draufsicht nur eine kleine Fläche ausmacht.

Entscheidend für die Gebäudemasse ist die Traufhöhe. Das bedeutet, dass ein zusätzlicher Quader von 4,5 m Höhe über der jetzigen Gebäudemasse steht. Dazu kommen noch Solarelemente. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung für mein Grundstück führen.

Bei Flurstück 760/2 ist die Differenz zwischen Bestandsgebäude Stachelbeerweg 2 und Entwurf noch größer und dementsprechend die Beeinträchtigung, insbesondere durch das quergestellte Gebäude. (Die von der UWS vorgestellte Variante ohne dieses wäre schon ein Fortschritt.)

Auch ästhetisch sind die großformatigen Quader eine Zumutung gegenüber der an zwei Seiten einstöckigen, ansonsten zweistöckigen Umgebungsbebauung. Sie wirken wie der in Beton gegossene Ausdruck der Dominanz der Bauherrin gegenüber den zu vernachlässigenden Anwohnern in ihren kleinen Häusern.

Es gibt keine städtebauliche Begründung, warum gerade auf diesem kleinen Flurstück, in der Mitte eines einheitlichen, dörflich kleinteilig bebauten Stadtrandviertels so stark verdichtet werden müsste. Bei einer Verdoppelung der Wohnfläche kann von einer maßvollen Nachverdichtung nicht die Rede sein. Die UWS und die Stadt Ulm verfügen über viele Alternativen, die offengelegt werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

Die maximale Ausnützung eines Grundstücks ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich das Grundstück im Besitz einer Gesellschaft befindet, die dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Das Argument des Gemeinwohls hilft nicht über Planungsmängel der Bauherrin hinweg, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der Umgebungsbebauung geplant wurde.

Vielmehr muss für die 760er Flurstücke der UWS neu geplant werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen für die anderen 760er Flurstücke (wesentliche Festlegungen des Bebauungsplans 158/19). Ich bitte darum, den schon im Januar 11 erfolgten Vorschlag, an dieser Stelle Reihenhäuser zu errichten, ernsthaft zu prüfen.

Bei der Neuplanung ist auch von den Bestimmungen der anderen Bebauungspläne in der Umgebung des „Türmle“ auszugehen, die i.A. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ zwischen 0,5 und 0,7 aufweisen.

Die Bauhöhe ist mit 2 Vollgeschossen mit Satteldach, bzw. mit OK 500 m üNN festzulegen, die Hanglage des Geländes muss beachtet werden.

Die Merkmale einer Stadtrandsiedlung müssen erhalten bleiben, ansonsten zieht man entweder gleich in die Innenstadt oder ins nahe Blaustein.

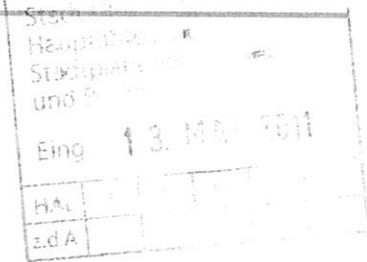
Es sind mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen. 1 weit entfernter Tiefgaragenstellplatz pro Wohneinheit, auch bei großen Wohnungen, reicht nicht aus. 1,5 pro Wohneinheit sind realitätsnaher und vermindern Stress und Spannungen.

Es sollte nicht der Eindruck entstehen, dass trotz gravierender Planungsfehler - sei es der Einfachheit halber, aus Kostengründen oder weil man nicht nachgeben will, - auf dem Wettbewerbsergebnis beharrt wird, im Vertrauen auf die enge Verflechtung mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat.

Dagegen sollten Stadtverwaltung und Gemeinderat ihre Aufgabe als unabhängige Instanz wahrnehmen.

Bei der Abwägung ist von verfassungsrechtlichen Grundsätzen und von allgemeinen Wertungsprinzipien auszugehen: Vertrauensschutz, Gleichbehandlungsgebot, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Übermaßverbot. Ebenfalls ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. „Bei der Bestimmung der Zumutbarkeit im Rahmen des Rücksichtnahmegebots ist der Interessenbewertung des § 31 II BauGB Rechnung zu tragen, wonach derjenige einen gewissen Vorrang genießt, der sich auf den Bebauungsplan berufen kann (BverwG, BayVBI 1990 154, OVG Lüneburg BauR 2000,1844). Dieser Bebauungsplan ist der bestehende Bebauungsplan 158/19.

Ulm, den 12.5. 11



Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 02.05.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstück Nr. 760/2, 760/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 3, mit den Flurstücken- Nr. 760/2, 760/5 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 760/2:

In diesem Flurstück ist der geplante Neubau wie der Altbestand angeordnet, mit dem Unterscheid, dass es 3-, bzw. 4- stöckig werden soll und zudem breiter. Mein Gebäude (1 Vollgeschoss) und Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist zur Straße Holderweg/ Stachelbeerweg ca. 1- 1,5 m abgesetzt. Das bedeutet eine Höhendifferenz von genau 6,5m zu meiner Giebeloberkante und da dort vermutlich auch Fenster entstehen sollen, würde ich mich in meiner Privatsphäre erheblich gestört fühlen. Diese Gebäudeerhöhung und die geänderte Bauweise hat zur Folge, dass mir dort zukünftig statt bislang ca. 80m<sup>2</sup> Wandfläche etwa 160m<sup>2</sup> Wandfläche gegenüber stehen.

Wenn ich allein nur die Fläche der Höhendifferenz betrachte, dann sind es bislang durch das Satteldach ca. 2-3 m<sup>2</sup> Fläche, die über meine Giebelhöhe (500m N.N.) hinweg ragen und zukünftig je nach Gebäudebreite ca. 65m<sup>2</sup> Fläche (oder mehr), was mir absolut nicht akzeptabel erscheint und einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde. Hierbei sehe ich keine Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, sowie des vorhandenen Orts- und Landschaftsbilds.

### Zum Flurstück- Nr. 760/5:

Im südlicheren Flurstück soll abweichend zum aktuellen Bestand ein Gebäude in L-Form entstehen, das über drei Stockwerke hoch sein soll und ein Flachdach aufweist. Im Wohngebiet sind die östlich gelegenen Gebäude des Holderwegs alle mit der Giebelseite zur Straße hin ausgerichtet und schaffen damit eine einheitliche und angenehme Struktur. Sollte das Bauvorhaben in der geplanten Form realisiert werden dann stehen die Passanten dort statt der bisher ca. 80m<sup>2</sup> großen Wandfläche einer ca. 195m<sup>2</sup> Wandfläche gegenüber, was recht erdrückend in der engen Straße Holderweg wirken dürfte.

Auf dem gesamten Flurstück ist kein einziger Stellplatz vorgesehen, wodurch meines Erachtens eine barrierefreie Nutzung nicht sinngemäß möglich wäre. Die vorgesehenen Stellplätze befinden sich im sogenannten Quartier Nr. 4 und sind meiner Bewertung nach auch nicht barrierefrei zu erreichen.

### **Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 3:**

1. Durch die zusätzlichen Stockwerke, die vorgesehene Bauweise und die abweichende Anordnung der Gebäude wird die Umgebungsbebauung erheblich beeinflusst und man steht im Vergleich zur umgebenden Bebauung erheblichen Baumassen und Wandflächen gegenüber.
2. Durch die Anordnung des Gebäudes im Flurstück Nr. 760/5 wird komplett der bestehenden Struktur entlang der Straße Holderweg entgegen gewirkt und man schafft eine beengte und erdrückende Durchfahrt/ Durchgang in diesem Bereich.
3. Mit der geplanten Anordnung wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und die dahinter liegenden Wohneinheiten und Reihenhäuser von der Umgebung abgegrenzt.
4. Die geplante Anordnung dürfte zudem abends den eigenen Mietern keinen Lichtdurchfluteten Innenhof mehr bieten können, was für mich eine Minderung der Wohnqualität der UWS- Wohnungen bedeuten würde.
5. Da das Gelände der beiden Flurstücke in verschiedenste Richtungen fällt, scheinen mir entsprechende Anpassungsarbeiten notwendig zu sein, bei denen Boden abgetragen wird. In den bisherigen Entwürfen war leider nicht zu erkennen, wie diese Höhendifferenz zukünftig ausgeglichen, oder abgefangen wird.
6. Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des Bebauungsplans richtig lese, dann wurde dieser Punkt nicht berücksichtigt, oder wieder zurück gezogen, da es in den Plänen der UWS ein Bestandteil war?
7. Ein Stellplatz pro Wohneinheit für dieses Quartier scheinen mir nicht mehr zeitgemäß zu sein. Da es sich hierbei um barrierefreien Wohnraum handelt,

sollte auch unbedingt darauf geachtet werden, dass auch entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen. Sollte dies nicht möglich sein, dann könnte man sich meiner Meinung nach die Mehraufwendungen und Kosten für das barrierefreie Wohnen einsparen.

8. Für beide Flurstücke sind zudem keine Besucherparkplätze vorhanden, was in der aktuellen Parkplatzsituation am Türmle unbedingt eine Berücksichtigung finden sollte.
9. Da die bisherigen Vorgaben und Grenzen des Bebauungsplans 158/19 nicht ausgereizt waren und in Ulm keine Wohnungsnot vorhanden ist, sehe ich eine solche Nachverdichtung und einen separaten Bebauungsplan für dieses Quartier nicht als notwendig an. Mit den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplan 158/19 kann eine Nachverdichtung erfolgen, die sich zudem an der Umgebung orientiert.
10. Mit den Plänen zu diesen beiden Flurstücken wird den bisherigen Vorgaben komplett widersprochen und es findet in keiner Weise eine Orientierung an der umgebenden Bebauung, bzw. dem Orts- und Landschaftsbild statt.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebungsbebauung einbringen und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchener Strasse 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptamt Umwelt Stadtplanung, Umwelt und Klimaschutz					
Eing. 03. MAI 2011					
HAL	I	II	III	IV	V
z.o.A.					

Ulm, den 23.4.2011

### Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 3 (Flurstück 760/2, 760/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ( ) und ( ) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier 3 (Flurstücke ).

Durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans sollen zukünftig in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit 26-30 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen der Veranstaltung durch das SUB wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert. Die Bewohner dieser Wohnungen erhalten 5 direkte Stellplätze zugewiesen und der Rest muss auf der Straße, bzw. in der Tiefgarage des Quartiers 4 eine Abstellmöglichkeit finden. Da dort barrierefreie Wohnungen entstehen sollen und die Außenanlagen dafür nicht geschaffen sind, finde ich dies keine geeignete Lösung für zukünftige Mieter, die ggf. auf Barrierefreiheit angewiesen sind. Zudem kommt mir ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht mehr zeitgemäß vor und sollte bei einem solchen Eingriff in einem eingegrenzten Wohngebiet, wie es das Türmle ist unbedingt Beachtung und Berücksichtigung finden.

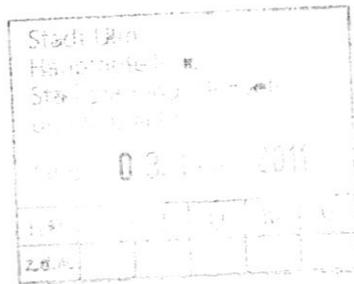
Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen ca. 35m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 12m Hohe Wand schauen.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm



Städtebau und Baurecht II  
Münchener Strasse 2

Ulm, den 23.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 3 (Flurstücke 760/2, 760/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ..... ) und  
..... ) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 3 (Flurstücke ..

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach), sowie auf eine einheitliche Ausrichtung geachtet. Diese einheitliche Bauweise, Größe und Ausrichtung ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit 26- 30 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen der Veranstaltung durch das SUB wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert (?). Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens jedoch nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine einheitliches Bild und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 12m hohe Wand schauen.

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 durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin abgegrenzt werden und eine Ausgrenzung erfolgt.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm					
Hauptstraße 11					
Stadtplatz 11					
Ulm 89075					
Eing. 13. MAI 2011					
Mo	Tu	We	Do	Fr	Sa

89075 Ulm

**Einwender 37**

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 24.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiet Türmle und kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5).

Durch den bestehenden Bebauungsplan wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet, sowie die Ausrichtung auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Struktur und Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des neuen Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit 26- 30 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen der Veranstaltung durch das SUB wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert. Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens jedoch nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt und bewusst so ausgewählt wurde. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, über eine Strecke von ca. 35- 40m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 9,7m hohe Wand schauen.

Das bedeutete bisher eine Fläche (der Giebelseiten) zum Holderweg hin von ca. 2x 80qm (**160qm**) und zukünftig **ca. 355qm** Wandfläche. Da es sich beim Holderweg um eine recht enge Straße handelt, dürfte das zukünftig ein recht beengender und erdrückender Abschnitt im Holderweg darstellen, der sich im sogenannten Quartier 4 entsprechend noch massiver fortsetzt. Meines Erachtens sollte zudem auch das Höhenniveau der gegenüberliegenden Gebäude (auf der Westseite des Holderwegs)

eine Berücksichtigung finden, um eine gewisse Harmonie zu schaffen und das Landschaftsbild entsprechend zu berücksichtigen. Dort ist laut den Plänen eine Höhendifferenz von 6,5m vorhanden, was eine Erhöhung um 2/3 der umgebenden Gebäude bedeuten würde (plus den Aufbau von den Solarkollektoren von ca. 0,7m?).

Diese geplante 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 durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin ausgegrenzt werden.

In den Plänen konnte ich lediglich zum Flurstück 760/2 fünf Stellplätze erkennen, beim Gebäude zum Flurstück 760/5 überhaupt keinen. Da dort barrierefreier Wohnraum entstehen soll kann ich das nicht ganz nachvollziehen. Es müssten zwar Stellplätze in der Tiefgarage im sogenannten Quartier 4 vorhanden sein, aber davon vermutlich keiner der barrierefrei ist und kein einziger Besucherparkplatz.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und eine Änderung der Pläne die bestehende Umgebung und Struktur entsprechend aufnimmt.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

## Einwender 38

89075 Ulm  
Telefon 0731  
Telefax 0731  
eMail: [info@stb-stadt.de](mailto:info@stb-stadt.de)

75 Ulm

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



13. Mai 2011

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Widerspruch gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. 760/2, Stachelbeerweg 2, wie sie im Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 158/28 vorgesehen ist. Darin wird eine unzulässige und gebietsuntypische bauliche Nutzung angestrebt. Es gilt für dieses Grundstück der Bebauungsplan 158/19, so wie für alle anderen Anlieger auch. Darin ist festgehalten, dass südlich des Grundstücks ein Wohngebäude mit 10 WE, zwei Vollgeschossen/ Satteldach; östlich Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen/ Satteldach und westlich Doppelhäuser mit jeweils einem Vollgeschoss/ Satteldach, bebaut sind.

Das Grundstück 760/2 wurde in den 50er Jahren nach dem Bebauungsplan 158/6 definiert und wurde entsprechend grundbuchmäßig eingetragen. Neue Vorgaben wurden mit dem Bebauungsplan 158/19 festgelegt. Dieser lässt eine deutlich verdichtete Bebauung über der aktuellen Nutzung zu. Der Bauträger hat dieser Festsetzung seinerzeit nicht widersprochen.

Die Bestandsbebauung mit 12 Wohneinheiten besteht aus einem Zeilenbau mit Laubengängen. Die Grundstücksgröße beträgt 1168 qm, die Grundfläche des Wohngebäudes beträgt 281,86 qm und demzufolge eine Geschossfläche von 563,72 qm. Das ergibt bei 12 Wohneinheiten eine Wohnungsgröße von 56,37 qm.

Bei zulässiger Bebauung nach Bebauungsplan 158/19 mit GRZ 0,4 wäre die Grundfläche 467,2 qm und die Geschossfläche mit GFZ 0,7 817,6 qm. Das sind bei 12 Wohneinheiten 68,13 qm.

Somit kann man auf dem Grundstück unter Einhaltung aller Parameter des Bebauungsplans 158/19 entweder alle 12 Wohneinheiten durch zeitgemäße mit ca. 68 qm ersetzen oder 10 größere Wohnungen mit jeweils über 80 qm bauen. Weiterhin sichert der Plan 158/19 die Einfügung des Gebäudes in die umgebende Bebauung.

Dazu ist ergänzend festzustellen, dass das Wohngebiet Türmlle eine Randsiedlung an der westlichen Stadtgrenze Ulms ist. Entstanden durch die Wohnungsnot nach dem letzten Krieg und überwiegend von Heimatvertriebenen durch kleine Ein- und Zweifamilienhäusern besiedelt. Darüber hinaus wurden für Menschen mit sozial niedrigem Niveau auch Wohnblocks erbaut, die auch heute noch dringend benötigt werden. In den 70er und 90er Jahren wurden vor allem im Stachelbeerweg zahlreiche Einfamilienhäuser errichtet, die sich nach den baurechtlichen Vorgaben sehr gut in den bestehenden dörflichen Charakter des Türmlle einfügte.

Die privaten Kleingebäude wurden von ihren Besitzern weitgehend modernisiert um die Wohnqualität und entsprechende Werte zu erhalten. Leider musste man feststellen, dass die im Besitz der städtischen UWS befindlichen Wohnblocks vernachlässigt wurden, inzwischen verkommen sind und keine Zierde für das bestehende Wohngebiet darstellen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 158/28 für das Grundstück 760/2 spricht, dass sich das geplante Gebäude nicht in die umgebende Bebauung einfügen lässt. Nach § 1 des BauGB stört sie nachhaltig die städtebauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets. Die Planung ist mit drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen, obwohl im gesamten Wohngebiet nur 1-2 Vollgeschosse zugelassen sind und in der direkten nachbarschaftlichen Bebauung nur eingeschossige Häuser mit Satteldach stehen. In der Praxis werden diese Häuser visuell auch als eingeschossig (ohne Dach) wahrgenommen. Wenn nun gegenüber ein drei- oder viergeschossiger Wohnklotz entsteht, wirkt dies als überdimensionale Vervielfachung der bestehenden Wandflächen. Diese Flächen wirken wie eine Trutzburg und fügen sich in keinsten Weise in die bestehende Bebauung ein.

Da der östliche Bauflügel gegenüber der bisherigen Bebauung quer angeordnet ist, werden die dahinter angeordneten Reihenhäuser von jeglicher freier Sicht abgeschirmt. Dies und die dadurch entstehende Verschattung stört die gewohnte Wohnqualität mehr als zumutbar. Schließlich wurden diese Reihenhäuser im Vertrauen auf eine verlässliche Städteplanung erstanden.

In Baden-Württemberg ist eine bauliche Nutzung mit einer GRZ von 0,45, wie im Bebauungsplan angegeben, nicht zulässig. Nach BauNVO könnte eine Überschreitung des Wertes von 0,4 dann vorgenommen werden, wenn die Zahl und Gestaltung von Stellplätzen das gesetzliche Mindestmaß überschreitet. Dies trifft in keinsten Weise zu, da nur eine kleine Anzahl an Stellplätzen und damit weit unter dem gesetzlich vorgegebenen Wert, eingeplant ist.

Im Bebauungsplan fehlt die Größe der GFZ, damit kann der Plan nicht als qualifiziert angesehen werden. Da die vorgeschriebenen Stellplätze fehlen, würde sich bei drei Vollgeschossen bei Einhaltung der gesetzlich maximal zulässigen Größe eine GFZ von 1,2, bei Ansatz des geplanten Wertes 1,35 ergeben. Bei vier Vollgeschossen wären diese Werte 1,6 bzw. 1,8. Nach der BauNVO ist dies nicht zulässig und damit ist die vorgesehene Nutzung rechtswidrig.

Nach geltender Ortssatzung sind im gesamten Wohngebiet einschließlich des zu bebauenden Grundstücks Satteldächer vorgeschrieben. Die Planung für die Neubebauung sieht jedoch Flachdächer vor. Diese sind nicht ortsüblich und würden das Erscheinungsbild für das ganze Wohngebiet ganz erheblich aus dem Einklang bringen.

Weiterhin überschreitet der östliche Schenkel des Baufensters die Grenze des Baugrundstücks, selbst bei Zulassung eines grenzüberschreitenden Baufensters. Es wird also die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche nicht gewahrt. Im westlichen Teil ragt das Baufenster des Nachbargrundstücks in den Baugrund hinein. Somit wird auch hier nicht die vorgeschriebene Abstandsfläche eingehalten.

Entlang des Stachelbeerwegs ist eine total gebietsuntypische, lange und hohe Gebäudefront geplant. Dies führt zu einer Verschandelung des Straßenbildes, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb besteht.

Um die bestehenden Bauhöhen nicht zu überschreiten, will der Bauherr das Gelände verändern und nivellieren. Das ist ein erheblicher Eingriff in die Umwelt. Der Untergrund des Türmle besteht aus hochsensiblen Kalkmergel und Karststrukturen. Es müssen deshalb die Zulässigkeit des Eingriffs sowie die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Negative Auswirkungen auf den Oberflächenwasser-Haushalt sollten ausgeschlossen werden und der von der Stadt Ulm (EBU) festgestellte Abwasser Abflussbeiwert für das Gebiet zumindest beibehalten werden.

Ich bitte Sie deshalb meinem Widerspruch statt zu geben.

mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

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

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. MAI 2011				
1	2	3	4	5
ZdA				

Einwand Bebauung des Flurstücks 760/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Frau und ich sind seit 01/2010 Mieter des Reihenhauses im Stachelbeerweg  
 Wir waren nach langer Suche aufgrund unseres Umzugs von Nordrhein-Westfalens sehr glücklich in der Stadt Ulm eine Immobilie gefunden zu haben, die nicht total zu gebaut ist sondern Ruhe bietet, ein westliche und somit sonnige Ausrichtung hat und mit einem Garten sowie dem angeschlossenen Grundstück einen Blick ins Grüne bietet.

In diesem Eck Ulm's mit dem dörflichen Charakter sollen nun am Ende unseres Grundstücks moderne Wohnblocks gebaut werden, die uns all das nehmen, warum wir dort hingezogen sind.

Wir genießen gerade jetzt in den späten Abendstunden die Sonne auf unserer Terrasse sowie den Ausblick in unser Idyll.

Da meine Frau und ich an unterschiedlichen Orten (Oberschöneegg und Günzburg) tätig sind, war Ulm für uns der ideale Ort.

Wir möchten die Nähe zur Stadt eigentlich nicht mehr missen, sind aber nicht bereit dort wohnen zu bleiben, wenn die neue Bebauung uns die Aussicht vermiest und die Sonne raubt.

Obwohl wir Anfang und Ende 30 sind finden wir es schade, dass die Architekten nicht den Stil der ansässigen Bebauung berücksichtigen konnten und ein solcher Stilbruch im Gesamtbild unterstützt wird.

Die geplanten Bauten passen optisch (Größenordnung + Architektur) wohl ins Bild des Eselsbergs, jedoch sind wir genau deswegen dort nicht hingezogen, auch wenn wir uns das finanziell hätten leisten können.

Als Betriebswirte verstehen wir natürlich das Interesse der UWS und der Stadt die Anzahl und den Umfang der Wohnräume zu erhöhen, sind aber als Anwohner eines dieser Grundstücke wenig davon angetan.

Sicherlich erhalten Sie von den Eigentümern im Umkreis schon viele Schreiben zu diesem Thema, trotzdem hoffen wir, dass auch die Meinung von Mietern Berücksichtigung findet.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

BJB CA

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 bezüglich Flurstück 745/3

Der auf diesem Flurstück geplante Querriegel mit 4 Stockwerken ist geplant worden, als ob es jenseits dieses Bocks keine Bebauung mehr gäbe. Dem ist nicht so. Vielmehr sehen sich die restlichen Bewohner des Stachelbeerweg abgeriegelt von ihrem Wohngebiet. Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung, die täglich zu ertragen wäre.

Im Übrigen beziehe ich mich auf meine Einwendungen bezüglich der Flurstücke 760/2 und 760/5.

Ulm, den 12.5. 11

89075 Ulm

B 1 B CA

## Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28

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.**

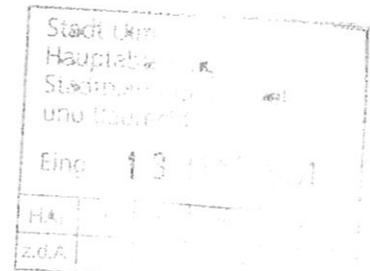
**Wir fordern Vertrauensschutz, Planungssicherheit und gleiches Recht für alle.**

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

Ulm, den 12.5. 11

Städtebau und Baurecht II  
Münchener Straße 2

89070 Ulm



Ulm, 07.05.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück Nr. 745/3, 745/4 und 745/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 4, mit den Flurstücken- Nr. 745/3, 745/4 und 745/5 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von 2 Vollstockwerken, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 745/3:

In diesem Flurstück ist der geplante Neubau in L- Form angeordnet und überschreitet dabei ca. 90% der nördlichen Flurstücksgrenze, zum Flurstück mit der Nr. 745/4. Mit der 3-, bzw. 4- geschossigen und erheblich breiterer Bauweise widerspricht dies der kompletten Umgebungsbebauung. Mein Gebäude und Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist zur Straße Holderweg hin ca. 1- 1,5 m abgesetzt. Wenn man die Bauhöhen vergleicht, dann bedeutet das eine Höhendifferenz von genau 8m zu meiner Giebeloberkante und da dort vermutlich auch Fenster entstehen sollen, würde ich mich in meiner Privatsphäre erheblich gestört fühlen. Diese Gebäudeerhöhung und die geänderte Bauweise hat zur Folge, dass mir dort zukünftig statt bislang ca. 80m<sup>2</sup> Wandfläche (Giebelseite des Altbestandes) etwa 190-200m<sup>2</sup> Wandfläche gegenüber stehen.

Das bedeutet allein bei der Betrachtung der Fläche von der Höhendifferenz einen unterschied von bislang ca. 6m<sup>2</sup> Fläche (durch das Satteldach), die über meine Giebelhöhe (500m N.N.) hinweg ragen und zukünftig ca. 128m<sup>2</sup> Fläche, was mir absolut nicht akzeptabel erscheint und einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde. Hierbei sehe ich absolut keine Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, oder des vorhandenen Orts- und Landschaftsbild.

Laut der UWS soll an dieser Stelle auch ein Backshop, oder Cafe entstehen für das kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen ist. Da es in diesem Wohngebiet zudem keinen Passantenverkehr gibt, sehe ich das absolut nicht als sinnvoll an und der Wohnraum könnte wesentlich sinnvoller genutzt werden. Im Fall eines Cafes, oder Restaurant mit entsprechender Außenbestuhlung würde ich mich zudem auch sehr gestört fühlen, da meine Schlafräume und Kinderzimmer in diese Richtung ausgerichtet sind. Das gleiche dürfte auch für die zukünftigen UWS- Mieter gelten, deren Terrassen und Wohnbereiche in dieser Richtung liegen müssten.

#### Zum Flurstück- Nr. 745/4:

Im mittleren der drei Flurstücke soll abweichend zum aktuellen Bestand drei Baukörper entstehen, wovon einer zum südlichen L- Bau gehört und die anderen beiden der nördlichen Bebauung (Flurstück 745/5) gehören. Es wird ein Großteil der Flurstücksgrenzen überbaut und zudem eine erhebliche Baudichte geschaffen, die meines Erachtens über dem maximal erlaubten Vorgaben für allgemeine Wohngebiete liegen dürfte.

Im Wohngebiet sind bislang alle östlich gelegenen Gebäude des Holderwegs mit der Giebelseite zur Straße hin ausgerichtet wodurch eine einheitliche und angenehme Struktur geschaffen wurde. Sollte das Bauvorhaben in der geplanten Form realisiert werden dann stehen die Passanten dort statt der bisher ca. 80m<sup>2</sup> großen Wandfläche erheblichen Baumassen und Wandflächen gegenüber, was auf Passanten im engen Holderweg recht erdrückend wirken dürfte.

#### Zum Flurstück- Nr. 745/5:

Im nördlichsten der drei Flurstücke sollen 4 Gebäude in der Form eines aufgelösten Blocks um einen zentralen Platz entstehen. Das Höchste dieser Gebäude überragt meinen Giebel um 10,5m. Die Anordnung entlang der engen Straße Holderweg dürfte für Passanten erdrückend sein und entspricht weder in der Ausrichtung noch in der Höhe und Bauform der näheren Umgebung, in der meist mit einem Vollgeschoss, maximal mit 2 Vollgeschossen bebaut ist. Ein solcher Eingriff darf unter keinen Umständen gewährt werden, da man dort erheblichen Eingriff in das Wohngebiet nimmt und sämtlichen bestehenden Strukturen widerspricht. Zudem wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und es erfolgt eine Ausgrenzung der Umgebung.

Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des Bebauungsplans richtig lese, dann wurde dieser Punkt nicht berücksichtigt, bzw. vergessen. Für das Erreichen der Stellplätze der Bewohner des sogenannten Quartier Nr. drei sollte dies unbedingt mit berücksichtigt werden, um mehrfaches Wechseln der Straßenseite, bzw. überschreiten der Straßen zu vermeiden.

#### **Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 4:**

1. Durch die zusätzlichen Stockwerke, die vorgesehene Bauweise und die Anordnung der Gebäude wird die Umgebungsbebauung erheblich beeinflusst und man steht im Vergleich zur umgebenden Bebauung erheblichen Baumassen und Wandflächen gegenüber.
2. Durch die Anordnung der Gebäude im Flurstück Nr. 743/3, 745/4 und 745/5 wird komplett der bestehenden Struktur entlang des östlichen Holderwegs entgegen

gewirkt und man schafft eine beengte und erdrückende Durchfahrt/ Durchgang in diesem Bereich.

3. Die geplante Anordnung dürfte abends den eigenen Mietern keinen Lichtdurchfluteten Innenhof mehr bieten können, was für mich eine Minderung der Wohnqualität der UWS- Wohnungen bedeuten würde.
4. Da das Gelände der beiden Flurstücke in Richtung Süd/ West fällt, scheinen mir entsprechende Anpassungsarbeiten notwendig zu sein, bei denen Boden abgetragen wird. In den bisherigen Entwürfen war leider nicht zu erkennen, wie diese Höhendifferenz zukünftig ausgeglichen, oder abgefangen wird, um ein Abrutschen des Nachbargrundstücks zu vermeiden.
5. Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des Bebauungsplans richtig lese, dann wurde dieser Punkt nicht berücksichtigt.
6. Für alle drei Flurstücke sind keine Besucherparkplätze vorgesehen, was in der aktuellen Parkplatzsituation am Türmle unbedingt eine Berücksichtigung finden muss.
7. Die erhebliche Nachverdichtung in den drei Flurstücken dürften meines Erachtens die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Da die bisherigen Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplans nicht ausgereizt waren und keine Wohnungsnot vorhanden ist, die eine solche Maßnahme verlangt, sollten die bestehenden Vorgaben und Strukturen übernommen und das Bauvorhaben entsprechend angepasst werden.
8. Mir kommt die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden sehr gering vor, was auch die Privatsphäre der zukünftigen Mieter erheblich stören könnte und eine Abwertung der Wohnqualität bedeutet.
9. Mit den Plänen zu diesen beiden Flurstücken wird den bisherigen Vorgaben komplett widersprochen und es findet in keiner Weise eine Orientierung an der umgebenden Bebauung, bzw. dem Orts- und Landschaftsbild statt.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebungsbebauung einbringen und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Komm. Nr.		Komm. Nr.	
Str. Nr.		Str. Nr.	
Ums. Nr.		Ums. Nr.	
Eing. 03. MAI 2011			
HA.			V
z.d.A.			

Städtebau und Baurecht II  
Münchener Stresse 2

Ulm, den 23.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks ( ) und ( ) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken sechs unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit 53 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht ca. 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens absolut nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m Hohe Wand schauen.

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. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz des Wohngebiets würde erdrückend auf das Umfeld wirken. Durch den eigenen Innenhof wird zudem bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen.

Gegenüberliegende Gebäude (auf der Westseite des Holderwegs) sind bis zur Firsthöhe ca. 4-6 m niedriger, was eine Differenz von etwa  $\frac{2}{3}$  der Gebäudehöhe bedeuten würde. 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 durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin abgegrenzt werden.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, damit dieser einzigartige Charakter und die Struktur des Türmle auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Stresse 2

Ulm, den 23.4.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks \_\_\_\_\_ ) und \_\_\_\_\_ ) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken sechs unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit 53 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht ca. 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit, stellt meines Erachtens keine maßvolle Nachverdichtung dar und ist somit nicht akzeptabel.

Die geplante Bebauung fügt sich zudem nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m Hohe Wand schauen.

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. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz des Wohngebiets würde erdrückend auf das Umfeld wirken. Durch den eigenen Innenhof wird zudem bestehender Kommunikationsraum, sowie

Spielflächen für Kinder zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip auch eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 12. MAI 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

89075 Ulm

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

Ulm, den 11.05.2011  
Az: AU / 2

89073 Ulm

**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 als Anlieger vor:

Als Eigentümer des ..... grenze ich mit meiner landwirtschaftlichen Hofstelle unmittelbar an die vom Neubau betroffenen Flurstücke ..... sowie indirekt an Flurstück-Nr. ....

### 1. Vorstellung des Architektenwettbewerb im Steinhaus im Januar 2011:

Besonderen Unmut und Verärgerung löste bei mir als direkt betroffener Anlieger der im Steinhaus von der UWS ausgestellte Gewinnerbeitrag und dessen Begründung zur Bebauung der vorstehend aufgeführten Baugrundstücke (Quartier 4) aus. In den ausgestellten Planunterlagen wurden die angrenzenden, seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude auf meinem Grundstück-Nr. 745/2 einfach weggelassen bzw. als mit Bäumen bewachsene Grünanlage eingezeichnet. Es wurde hiermit suggeriert, dass die an meine landw. Hofstelle angrenzenden Baugrundstücke der UWS am Randbereich des Wohngebiets Türmle liegen und dass deswegen an dieser Stelle eine höhere Verdichtung mit bis zu viergeschossiger Bebauung vorgesehen ist.

Gegen solche Planunterlagen, die die angrenzende Bebauung einfach ignorieren oder als Grünanlage deklarieren verwehre ich mich, zumal unsere Hofstelle größtenteils vor den UWS-Häusern angelegt und gebaut wurde.

## **2. Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung:**

2.1 Bei einer Umsetzung bzw. Bebauung entsprechend der aktuellen Planung der Wohneinheiten im Quartier 4 (s. nachfolgender Kartenausschnitt des Bebauungsplanentwurfs) bin ich durch die Anordnung der Wohneinheit, die unmittelbar an meine Photovoltaikanlage angrenzt und bis zum Stachelbeerweg vorgezogen wird, durch Schattenwirkung belastend betroffen. Sollte in Quartier 3 im Stachelbeerweg eine 4-geschossige Wohneinheit gebaut werden, ist auch hierdurch in Zeiträumen, wo die Sonne tief steht, z. B. Anfang März eine Schattenwirkung zu befürchten. Meine Photovoltaikanlage habe ich schattenfrei im guten Glauben auf Rechtssicherheit und Bestehen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 158/19 gebaut. Ich bin auf maximalen Sonnenertrag meiner Photovoltaikanlage zur Bedienung des Kapitalsdienstes und der anfallenden Steuern angewiesen. Eine Einschränkung durch Schattenwirkung durch die geplanten Baumaßnahmen kann und werde ich nicht hinnehmen.

2.2 Das Baufenster lässt nördlich und östlich gebietsuntypisch lange und hohe Gebäudefronten zu. Dies führt neben den genannten Problemen auch dazu, dass die Entwicklungsmöglichkeit meines aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Betriebes erheblich eingeschränkt wird. Der Bau weiterer Photovoltaikanlagen z. B. auf meinen direkt an die Baugrundstücke der UWS angrenzenden Maschinenschuppen wäre infolge Schattenwirkung nicht mehr möglich.

### **3. Mindestabstände:**

Der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand nach § 5, Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) im nordöstlichen Bereich zu meinem benachbarten Grundstück-Nr. 745/2 wird so wie derzeit die Baugrenze eingezeichnet ist, nicht eingehalten. Bei ihrer Informationsveranstaltung am 19.04.2011 wurde von Herrn BM Wetzig und Herrn Jescheck zugesichert, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken, die außerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, verbindlich eingehalten werden.

### **4. Überbaute Flächen:**

Wie den Bebauungsplanunterlagen unschwer zu entnehmen ist, ist das Quartier 4, was die Überbauung angeht, das am stärksten belastete Quartier. Würde im nördlichen Bereich entsprechend der Baulinien gebaut, gleicht dies einer burgähnlichen Bauweise mit minimal großem Innenhof.

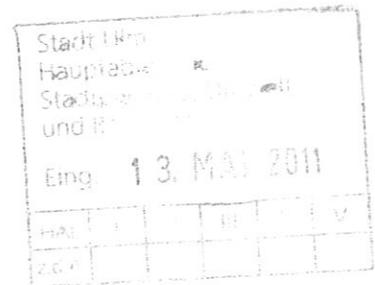
### **Abschließendes Fazit:**

Ich bitte um eine grundlegende Überarbeitung der Planunterlagen und Änderung der geplanten Bebauung in Quartier 4, die eine Beeinträchtigung für meine Photovoltaikanlage und meinem landwirtschaftlichen Betrieb ausschließt.

Dass bei uns im Türmle auf den uws-eigenen Flächen neu gebaut werden muss, steht für mich außer Frage, dies möchte ich hiermit nochmals eindeutig zum Ausdruck bringen. Der Zustand der alten Wohnungen, besonders der 3 Einheiten im Holderweg 38, 40 u. 42. ist untragbar. Die alles entscheidende Frage ist aber, wie wird seitens der UWS im Türmle neu gebaut? Es ist meines Erachtens durchaus möglich, einerseits die Ziele des Bauherrn, der UWS zu verwirklichen, aber andererseits auch die berechtigten Interessen der Bewohner und wie in meinem Fall, als direkt betroffener Anlieger, zu berücksichtigen. Aber über allem sollte das Ziel stehen, dass sich die Neubebauung sowohl in der Höhe wie in der Bauform in die Umgebungsbebauung des Wohngebiets Türmle und hier meine ich nicht die Altbauten der UWS, sondern die Mehrzahl der bestehenden privaten Wohnhäuser, integriert, und die Neubauten keine bedrückende Situation für die Anwohner auslösen. Dies ist meines Erachtens entscheidend, dass dies gelingt und Spannungen dadurch vermieden werden, nur dann werden sich die bisherigen und die neuen Bewohner im Türmle wohl fühlen.

In gespannter Erwartung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 24.4.2011

89070 Ulm

**Einwender 37**

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe bildet zudem auch das Landschaftsbild (Süd-/ Westgefälle) ab und schafft somit eine bewusste Harmonie zu der ganzen Umgebung.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des neuen Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken sechs unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit 53 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht etwa 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit zum bisherigen Bestand, was meiner Meinung nach nicht mehr als maßvolle Nachverdichtung benannt werden kann.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m hohe Häuserwand schauen. Im Vergleich zur aktuellen Bebauung bedeutet das eine Wandfläche von bisher ca. 3x 80qm (240qm) und würde zukünftig ca. 500qm bedeuten, die sich direkt an der Ostseite des Holderwegs befinden, plus ca. weitere 190qm eines Querbaus, der sich nach hinten versetzt an der Ecke Holderweg/ Stachelbeerweg befindet.

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. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz der betroffenen Planfläche würde erdrückend auf das ganze Umfeld wirken. Dem ganzem müssen über Jahrzehnte gewachsene Baume und Grünflächen einem quartierseigenen Innenhof weichen. Dadurch wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und es erfolgt entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung/ Abschottung zum Umfeld.

Auf keinem der Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5 sind Besucherparkplätze vorgesehen und das, obwohl dort auch ein Backshop, oder Cafe entstehen soll. Zudem stehen (nach den bisherigen Informationen) auch keine barrierefreien Parkplätze zur Verfügung, obwohl barrierefreier Wohnraum für entsprechende Mieter geschaffen werden soll.

Mir persönlich fehlt in der Begründung zu dem Ganzen zudem auch die Aussage, ob der aktuelle Bebauungsplan keine weitere Verdichtung zugelassen hätte. Gibt es dazu eine vorausgegangene Bewertung zu diesen Flurstücken?

Ich würde mich freuen, wenn mein Einwand und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt	
Hauptamt	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	12. MAI 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

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

89073 Ulm

Ulm, den 10.05.2011

**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 Bedenken und Einwände zur Bebauung des Flurstückes-Nr. 745/3, Holderweg 38, vor.

#### **Einwand gegen den ausgelegten Planentwurf - Bebauungsplan Nr. 158/28**

Der Einwand richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. 745/3, Holderweg 38 gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 158/19, sowie unzulässige und gebietsuntypisch festgesetzte Parameter zur baulichen Nutzung.

#### **Begründung:**

Das Baugrundstück wurde mit Bebauungsplan Nr. 158/6 definiert und ist grundbuchmäßig eingetragen. Das Grundstück wurde in den 50er Jahren gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplans bebaut.

Mit Erstellung des Bebauungsplans Nr. 158/19 wurden für das Grundstück neue Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, die eine deutlich über die aktuelle Nutzung hinausgehend verdichtete Bebauung zulässt. Der Bauträger hat seinerzeit dieser Festsetzung nicht widersprochen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind somit für das Grundstück maßgebend.

Bauliche Nutzbarkeit zu Wohnzwecken:

Die Bestandsbebauung besteht aus einem Zeilenbau mit Laubengängen und enthält 12 Wohneinheiten

Grundstücksgröße: 1265 m<sup>2</sup> Istbebauung: Grundfläche (Gebäude) 304,5 m<sup>2</sup>  
Geschoßfläche 609,0 m<sup>2</sup> = 50,75 m<sup>2</sup>/WE

Zulässige Bebauung (B-Plan 158/19) GRZ 0,4 Grundfläche 506,0 m<sup>2</sup>  
GFZ 0,7 Geschoßfläche 885,5 m<sup>2</sup> = 73,79 m<sup>2</sup>/WE

Bei Einhaltung aller Parameter des B-Plan 19 ist somit der Ersatz der Wohnungen durch solche mit zeitgemäßer Größe möglich.

Die übrigen Vorgaben des B-Plans 19 stellen die Einfügung der Gebäude auf dem Grundstück in die umgebende Bebauung sicher.

### **Städtebauliche Einordnung:**

Das Wohngebiet Türmle ist eine städtische Randsiedlung unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Ulms. Die Siedlung entstand nach dem 2. Weltkrieg als geschlossenes Wohngebiet mit weitgehender einheitlicher Baustruktur im betont dörflichen Charakter. Es wurde überwiegend als Siedlung für Heimatvertriebene weiterentwickelt, wobei auch die Wohneinheiten der UWS in Zeilenbebauung eingefügt wurden, um neben den überwiegend in Privatbesitz befindlichen Einzel- u Doppelhäusern auch Menschen mit niedrigem Sozialniveau Heimat zu bieten.

Während die privaten Kleingebäude weitgehend erhalten und modernisiert wurden, wurden die im Besitz der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft befindlichen Wohnquartiere vernachlässigt und sind größtenteils in einem überaus schlechten Zustand.

Mitte der 70er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts wurden vor allem am Stachelbeerweg zusätzliche Wohnbauten errichtet, die allesamt nach den Vorschriften von Bebauungsplan 158/19 errichtet wurden und sich deswegen hervorragend in das Wohngebiet integrieren.

Die umgebende Bebauung zum Grundstück 745/3 stellt sich wie folgt dar:

südlich, gegenüber: Zeilenwohngebäude 12 WE, 2 Vollgeschoße, Satteldach

östlich: Landwirtschaftliche Hoffläche mit typischen Nebengebäuden, Wohnhaus 1 Vollgeschoß, Satteldach mit Dachausbau.

westlich, gegenüber, Zeilenhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen, Satteldach.

### **Detaillierte >Einspruchgründe zum Entwurf des B-Plan 158/28, für das Grundstück 745/3**

Die angegebenen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie stören damit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§1 BauGB) in unzumutbarer Weise und zerstören die städtebauliche Gestalt, sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig ohne in anderen städtebaulichen Belangen eine Verbesserung darzustellen.

1. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 3-4 festgesetzt  
Im gesamten Wohngebiet sind lediglich 1-2 Vollgeschosse zugelassen.  
In der Praxis werden bei Gebäude im Regelfall die massiven Wandflächen der Vollgeschosse wahrgenommen. Hier würde die geplante Bebauung eine zumindest Verdrei- bis Vervielfachung der Wandflächen bewirken.  
Insgesamt entstünde (wie auch Architektenmodelle zeigen) ein Baukomplex der sich in keiner Weise in das Gebiet einfügen würde.  
Der östliche Bauflügel ist gegen die bisherige Bebauung quer angeordnet. Er würde die dahinterliegenden Gebäude von jeglicher freier Sicht abschirmen und die Konzeption dieser Gebäude, die ja im vertrauen auf eine nachhaltige Städteplanung entstanden ist - unzumutbar stören.
2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete in Baden Württemberg nicht zugelassen. Eine Überschreitung des Wertes könnte nach BauNVO allenfalls dann zugelassen werden, wenn die Zahl und Gestaltung von Stellplätzen auf dem Grundstück das gesetzliche Mindestmaß überschreitet, tatsächlich ist jedoch vorgesehen, auf dem Grundstück keine oberirdischen Stellplätzen anzulegen. Die gesetzlich vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen soll in einer Tiefgarage realisiert werden.

Der Maximalwert für die GRZ von 0,4 nach §§16;17 u. 19 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten enthält jedoch im Regelfall immer auch die Stellplätze; Garagen und Zufahrten.

Eine Überschreitung dieses Wertes ist somit auf Grundstücken ohne die vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen nicht zulässig.

3. Für die Anlage der Tiefgarage wäre eine Überschreitung der GRZ auf  $0,4 + 50\%$ , also 0,6 zulässig. Die unter Punkt 1.2.1.1 zugelassene Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist nach deutschem Recht in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
4. Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe um den B-Plan als qualifizierten B-Plan zu bezeichnen.  
Aufgrund der fehlenden oberirdischen Stellplätze würde sich jedoch bei 3 Vollgeschossen eine GFZ von 1,2 (bei Einhaltung der gesetzlich maximal zulässigen GRZ) bzw. 1,35 (bei Ansatz des geplanten Wertes) ergeben, bei 4 Vollgeschossen 1,6 bis 1,8.  
Diese Werte sind nach BauNVO nicht zulässig. Die vorgesehene bauliche Nutzung ist deshalb rechtswidrig.
5. Als gestalterische Vorgabe sind Flachdächer 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.
6. Das vorgegebene Baufenster hält sich nicht an die Grundstücksgrenzen, die gesetzlichen Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken werden nicht eingehalten.

Ich bitte um eine grundlegende Prüfung meiner Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. <b>12. MAI 2011</b>
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

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

89073 Ulm

Ulm, den 10.05.2011

**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 Bedenken und Einwände zur Bebauung des Flurstückes-Nr. \_\_\_\_\_, vor.

**Einwand gegen den ausgelegten Planentwurf - Bebauungsplan Nr. 158/28**

Der Einwand richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 158/19, sowie unzulässige und gebietsuntypisch festgesetzte Parameter zur baulichen Nutzung.

**Begründung:**

Das Baugrundstück wurde mit Bebauungsplan Nr. 158/6 definiert und ist grundbuchmäßig eingetragen. Das Grundstück wurde in den 50er Jahren gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplans bebaut.

Mit Erstellung des Bebauungsplans Nr. 158/19 wurden für das Grundstück neue Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, die eine deutlich über die aktuelle Nutzung hinausgehend verdichtete Bebauung zulässt. Der Bauträger hat seinerzeit dieser Festsetzung nicht widersprochen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind somit für das Grundstück maßgebend.

Bauliche Nutzbarkeit zu Wohnzwecken:

Die Bestandsbebauung besteht aus einem Zeilenbau mit Laubengängen und enthält 12 Wohneinheiten

Grundstücksgröße: 1993 m<sup>2</sup> Istbebauung: Grundfläche (Gebäude) 304,5 m<sup>2</sup>  
Geschoßfläche 609,0 m<sup>2</sup> = 50,75 m<sup>2</sup>/WE

Zulässige Bebauung (B-Plan 158/19) GRZ 0,4 Grundfläche 797,2 m<sup>2</sup>  
GFZ 0,7 Geschoßfläche 1395,1 m<sup>2</sup> = 116,26 m<sup>2</sup>/WE

Bei Einhaltung aller Parameter des B-Plan 19 ist somit der Ersatz der Wohnungen durch solche mit zeitgemäßer Größe problemlos möglich. Auch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen wäre möglich, so ließen sich z. B. 18 Wohnungen a 77,5 m<sup>2</sup> realisieren.  
Die übrigen Vorgaben des B-Plans 19 stellen die Einfügung der Gebäude auf dem Grundstück in die umgebende Bebauung sicher.

Städtebauliche Einordnung:

Das Wohngebiet Türmle ist eine städtische Randsiedlung unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Ulms. Die Siedlung entstand nach dem 2. Weltkrieg als geschlossenes Wohngebiet mit weitgehender einheitlicher Baustruktur im betont dörflichen Charakter. Es wurde überwiegend als Siedlung für Heimatvertriebene weiterentwickelt, wobei auch die Wohneinheiten der UWS in Zeilenbebauung eingefügt wurden, um neben den überwiegend in Privatbesitz befindlichen Einzel- u Doppelhäusern auch Menschen mit niedrigem Sozialniveau Heimat zu bieten. Während die privaten Kleingebäude weitgehend erhalten und modernisiert wurden, wurden die im Besitz der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft befindlichen Wohnquartiere vernachlässigt und sind größtenteils in einem erbärmlichen Zustand, besonders das Gebäude Holderweg 42. Mitte der 70er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts wurden vor allem am Stachelbeerweg zusätzliche Wohnbauten errichtet, die allesamt nach den Vorschriften von Bebauungsplan 158/19 errichtet wurden und sich deswegen gut in das Wohngebiet integrieren.

Die umgebende Bebauung zum Grundstück 745/5 stellt sich wie folgt dar:

südlich: Zeilenwohngebäude 12 WE, 2 Vollgeschoße, Satteldach

östlich: Landwirtschaftliche Hofffläche mit typischen Nebengebäuden. Wohnhaus 1 Vollgeschoß, Satteldach mit Dachausbau.

westlich, gegenüber: Zeilenhäuser mit jeweils 2 Vollgeschoße, Satteldach.

### **Detaillierte >Einspruchgründe zum Entwurf des B-Plan 158/28, für das Grundstück**

Die angegebenen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie stören damit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§1 BauGB) in unzumutbarer Weise und zerstören die städtebauliche Gestalt, sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig ohne in anderen städtebaulichen Belangen eine Verbesserung darzustellen.

1. Die Zahl der Vollgeschoße ist mit 3-4 festgesetzt  
Im gesamten Wohngebiet sind lediglich 1-2 Vollgeschoße zugelassen.  
In der Praxis werden bei Gebäude im Regelfall die massiven Wandflächen der Vollgeschoße wahrgenommen. Hier würde die geplante Bebauung eine zumindest Verdrei- bis Vervierfachung der Wandflächen bewirken.  
Insgesamt entstünde (wie auch Architektenmodelle zeigen) zusammen mit der Bebauung des Grundstücks 745/3 ein burgähnlicher Baukomplex der sich in keiner Weise in das Gebiet einfügen würde und eine ghettoähnliche Wohnsituation erzeugen würde
2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete in Baden Württemberg nicht zugelassen. Eine Überschreitung des Wertes könnte nach BauNVO allenfalls dann zugelassen werden, wenn die Zahl und Gestaltung von Stellplätzen auf dem Grundstück das gesetzliche Mindestmaß überschreitet. Tatsächlich ist jedoch vorgesehen, auf dem Grundstück keine oberirdischen Stellplätzen anzulegen. Die gesetzlich vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen soll in einer benachbarten Tiefgarage realisiert werden.

Der Maximalwert für die GRZ von 0,4 nach §§16;17 u. 19 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten enthält jedoch im Regelfall immer auch die Stellplätze; Garagen und Zufahrten.

Eine Überschreitung dieses Wertes ist somit auf Grundstücken ohne die vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen nicht zulässig.

3. Für die Anlage der Tiefgarage wäre eine Überschreitung der GRZ auf  $0,4 + 50\%$ , also 0,6 zulässig, da auf dem Grundstück eine solche Tiefgarage nicht geplant ist, kann dieser Wert nicht zugelassen werden.  
Die unter Punkt 1.2.1.1 zugelassene Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist nach deutschem Recht in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.  
Die festgesetzte GRZ ist somit rechtswidrig.
4. Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe um den B-Plan als qualifizierten B-Plan zu bezeichnen.  
Aufgrund der fehlenden oberirdischen Stellplätze würde sich jedoch bei 3 Vollgeschossen eine GFZ von 1,2 (bei Einhaltung der gesetzlich maximal zulässigen GRZ) bzw. 1,35 (bei Ansatz des geplanten Wertes) ergeben, bei 4 Vollgeschossen 1,6 bis 1,8.  
Diese Werte sind nach BauNVO nicht zulässig.  
Die vorgesehene bauliche Nutzung ist deshalb rechtswidrig.
5. Als gestalterische Vorgabe ist Flachdach 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.
6. Die vorgegebenen Baufenster halten sich nicht an die Grundstücksgrenzen, die gesetzlichen Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken werden nicht eingehalten.
7. Das Baufenster lässt westlich gebietsuntypisch lange und hohe Gebäudefronten zu. Dies würde zu einer unzumutbaren Verschandelung des Straßenbildes führen.  
Die würde zu einer bedrückenden Situation im Straßenbild führen und schluchtenähnlich wirken.

Ich bitte um eine grundlegende Prüfung meiner Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 12. MAI 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

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

89073 Ulm

Ulm, den 10.05.2011

**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 Bedenken und Einwände zur Bebauung des Flurstückes-Nr. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, vor.

**Einwand gegen den ausgelegten Planentwurf - Bebauungsplan Nr. 158/28**

Der Einwand richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. \_\_\_\_\_ gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 158/19, sowie unzulässige und gebietsuntypisch festgesetzte Parameter zur baulichen Nutzung.

**Begründung:**

Das Baugrundstück wurde mit Bebauungsplan Nr. 158/6 definiert und ist grundbuchmäßig eingetragen. Das Grundstück wurde in den 50er Jahren gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplans bebaut.

Mit Erstellung des Bebauungsplans Nr. 158/19 wurden für das Grundstück neue Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, die eine deutlich über die aktuelle Nutzung hinausgehend verdichtete Bebauung zulässt. Der Bauträger hat seinerzeit dieser Festsetzung nicht widersprochen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind somit für das Grundstück maßgebend.

Bauliche Nutzbarkeit zu Wohnzwecken:

Die Bestandsbebauung besteht aus einem Zeilenbau mit Laubengängen und enthält 12 Wohneinheiten.

Grundstücksgröße: 1631 m<sup>2</sup> Istbebauung: Grundfläche (Gebäude) 304,5 m<sup>2</sup>  
Geschoßfläche 609,0 m<sup>2</sup> = 50,75 m<sup>2</sup>/WE

Zulässige Bebauung (B-Plan 158/19) GRZ 0,4 Grundfläche 652,4 m<sup>2</sup>  
GFZ 0,7 Geschoßfläche 1141,7 m<sup>2</sup> = 95,14 m<sup>2</sup>/WE

Bei Einhaltung aller Parameter des B-Plan 19 ist somit der Ersatz der Wohnungen durch solche mit zeitgemäßer Größe problemlos möglich, oder es könnte die Zahl der Wohnungen erhöht werden (bei wären z. B. 16 Wohnungen a` 77,75 m<sup>2</sup> möglich).

Die übrigen Vorgaben des B-Plans 19 stellen die Einfügung der Gebäude auf dem Grundstück in die Umgebende Bebauung sicher.

Städtebauliche Einordnung:

Das Wohngebiet Türmle ist eine städtische Randsiedlung unmittelbar an der westlichen Stadtgrenze Ulms. Die Siedlung entstand nach dem 2. Weltkrieg als geschlossenes Wohngebiet mit weitgehender einheitlicher Baustruktur im betont dörflichen Charakter. Es wurde überwiegend als Siedlung für Heimatvertriebene weiterentwickelt, wobei auch die Wohneinheiten der UWS in Zeilenbebauung eingefügt wurden, um neben den überwiegend in Privatbesitz befindlichen Einzel- u Doppelhäusern auch Menschen mit niedrigem Sozialniveau eine Heimat zu bieten. Während die privaten Kleingebäude weitgehend erhalten und modernisiert wurden, wurden die im Besitz der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft befindlichen Wohnquartiere vernachlässigt und sind größtenteils in einem schlechten Zustand.

Mitte der 70er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts wurden vor allem am Stachelbeerweg zusätzliche Wohnbauten errichtet, die allesamt nach den Vorschriften von Bebauungsplan 158/19 errichtet wurden und sich deswegen hervorragend in das Wohngebiet integrieren.

Die umgebende Bebauung zum Grundstück 745/4 stellt sich wie folgt dar:

südlich: Zeilenwohngebäude 12 WE, 2 Vollgeschoße, Satteldach

östlich: Landwirtschaftliche Hoffläche mit typischen Nebengebäuden, Wohnhaus 1 Vollgeschoß, Satteldach mit Dachausbau.

westlich, gegenüber: Zeilenhäuser mit jeweils 2 Vollgeschossen, Satteldach

#### **Detaillierte >Einspruchgründe zum Entwurf des B-Plan 158/28, für das Grundstück 745/4**

Die angegebenen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie stören damit die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§1 BauGB) in unzumutbarer Weise und zerstören die städtebauliche Gestalt, sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig ohne in anderen städtebaulichen Belangen eine Verbesserung darzustellen.

1. Die Zahl der Vollgeschoße ist mit 3-4 festgesetzt.  
Im gesamten Wohngebiet sind lediglich 1-2 Vollgeschoße zugelassen.  
In der Praxis werden bei Gebäude im Regelfall die massiven Wandflächen der Vollgeschoße wahrgenommen. Hier würde die geplante Bebauung eine zumindest Verdrei- bis Vervielfachung der Wandflächen bewirken.  
Insgesamt entstünde (wie auch Architektenmodelle zeigen) im südlichen Bereich des Grundstücks zusammen mit der Bebauung des Grundstücks 745/3 ein kastellähnlicher Baukomplex der sich in keiner Weise in das Gebiet einfügen würde.  
Im Norden entstünde mit der Bebauung des Grundstücks 745/5 ein kastellähnlicher Baukomplex mit engem Innenhof der sich in keiner Weise in das Gebiet einfügen würde.
2. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete in Baden Württemberg nicht zugelassen. Eine Überschreitung des Wertes könnte nach BauNVO allenfalls dann zugelassen werden, wenn die Zahl und Gestaltung von Stellplätzen auf dem Grundstück das gesetzliche Mindestmaß überschreitet. Tatsächlich ist jedoch vorgesehen, auf dem Grundstück keine oberirdischen Stellplätze anzulegen. Die gesetzlich vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen

soll in einer Tiefgarage realisiert werden.

Der Maximalwert für die GRZ von 0,4 nach §§16;17 u. 19 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten enthält jedoch im Regelfall immer auch die Stellplätze; Garagen und Zufahrten.

Eine Überschreitung dieses Wertes ist somit auf Grundstücken ohne die vorgeschriebene Zahl an Stellplätzen nicht zulässig.

3. Für die Anlage der Tiefgarage wäre eine Überschreitung der GRZ auf  $0,4 + 50\%$ , also 0,6 zulässig. Die unter Punkt 1.2.1.1 zugelassene Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist nach deutschem Recht in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
4. Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe um den B-Plan als qualifizierten B-Plan zu bezeichnen.  
Aufgrund der fehlenden oberirdischen Stellplätze würde sich jedoch bei 3 Vollgeschossen eine GFZ von 1,2 (bei Einhaltung der gesetzlich maximal zulässigen GRZ) bzw. 1,35 (bei Ansatz des geplanten Wertes) ergeben, bei 4 Vollgeschossen 1,6 bis 1,8.  
Diese Werte sind nach BauNVO nicht zulässig. Die vorgesehene bauliche Nutzung ist deshalb rechtswidrig.
5. Als gestalterische Vorgabe ist Flachdach vorgesehen.  
Im gesamten Wohngebiet inklusive des Baugrundstücks sind nach geltender Ortssatzung Satteldächer vorzusehen.  
Flachdächer sind nicht ortsüblich und würden das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter nachhaltig verunstalten.
6. Die vorgegebenen Baufenster halten sich nicht an die Grundstücksgrenzen, die gesetzlichen Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken werden nicht eingehalten.
7. Das Baufenster lässt westlich gebietsuntypisch lange und hohe Gebäudefronten zu. Dies würde zu einer unzumutbaren Verschandelung des Straßenbildes führen.  
Die würde zu einer bedrückenden Situation im Straßenbild führen und schluchtenähnlich wirken.

Ich bitte um eine grundlegende Prüfung meiner Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm					
Hauptbereich					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 13. MAI 2011					
Hst.	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 08.05.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstück Nr. 776/2, 776/3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 5, mit den Flurstücken- Nr. 776/2 und 776/3 vorbringen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach geachtet. Zudem wird darin auf die Verbindlichkeit der Firstrichtung hingewiesen.

Laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans sind in den beiden Flurstücken (776/2 und 776/3) 15 Reihenhäuser geplant, die sich in 4 Gebäudereihen um einen zentralen „Quartiersplatz“ gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Sicht dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein und ich denke dass Mieter von Reihenhäusern mindestens 2 Fahrzeuge in Ihrem Besitz haben.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Hierbei wird der kompletten Umgebungsbebauung widersprochen und damit die bestehende Struktur zerstört.

Durch den eigenen (abgegrenzten) Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung des Umfelds geschaffen. Da in Verbindung mit dem sogenannten Quartier Nr. 4 auf beiden Straßenseiten komplette Häuserzeilen entlang der Straße entstehen, dürfte dies zukünftig eine recht „erdrückende“ Wirkung auf Passanten haben.

### Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 5:

1. Die Firstrichtung (Gebäudeausrichtung) war bislang verbindliche Vorgabe und somit prägend für diesen Bereich. Sie spiegelt dort entsprechend eine Struktur und Ordnung wieder, die man beibehalten sollte, da sie sich auch an der umgebenden Bebauung orientierte, was nun absolut nicht mehr der Fall ist.
2. Da man hier barrierefreien Wohnraum schaffen will, sollten meines Erachtens auch die Stellplätze für eine solche Nutzung geeignet sein. In der Begründung und den Unterlagen der UWS konnte ich dazu keine Angabe finden.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

89070 Ulm



Ulm, den 23.4.2011

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks  
im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird jeweils nur 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen.

Ich würde mich freuen, wenn meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

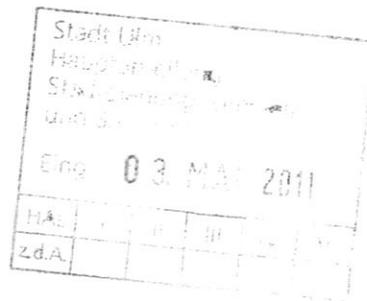
Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Stresse 2

89070 Ulm



Ulm, den 23.4.2011

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des ( ) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

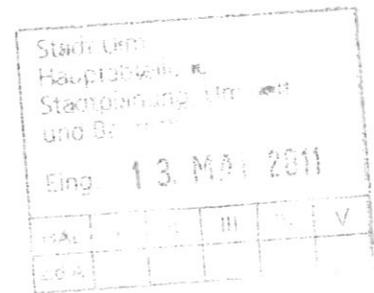
Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum, sowie Spielfläche für Kinder zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Strasse 2

Ulm, den 24.4.2011

89070 Ulm

**Einwender 37**

**Einwand und Bedenken zum Bebauungsplan 158/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 5**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiets Türmle und kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sind laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein und ich denke dass Mieter von Reihenhäusern mindestens 2 Fahrzeuge in Ihrem Besitz haben. Zudem wurden im gesamten Bauvorhaben keine Besucherparkplätze vorgesehen, was ich in dem eingegrenzten Wohngebiet als wichtig betrachten würde.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung des Umfelds geschaffen. Da in Verbindung mit dem sogenannten Quartier Nr. 4 auf beiden Straßenseiten komplette Häuserzeilen entlang der Straße entstehen, dürfte dies zukünftig eine recht „erdrückende“ Wirkung auf Passanten haben.

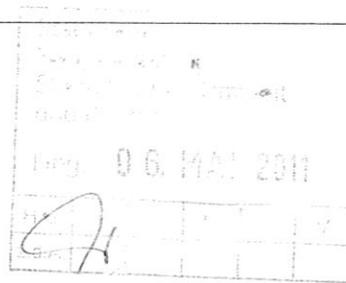
Mir ist zudem aufgefallen, dass in den veröffentlichten Unterlagen auch das Flurstück 776/1 mit aufgeführt wird, was allerdings im Bebauungsplan und der Begründung

keine Berücksichtigung findet. Ist diese Fläche und das dazugehörige Bauvorhaben in den bisherigen Angaben bereits berücksichtigt?

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und das Wohngebiet seinen angenehmen und freundlichen Charakter behalten könnte, sowie es in den vergangenen Jahren auch von anderen Bauherren verlangt wurde.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



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

Absender: Holderweg 89075 Ulm

05.05.2011

### Einwände gegen den Entwurf zu einem Bebauungsplan 158/28 im Holderweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf Nummer 158/28 soll das Grundstück 776/3 (Holderweg 53-57) neu bebaut werden und das alte herabgekommene Gebäude der UWS ersetzt werden.

Das ist im Prinzip sehr erfreulich.

Wie wir aber aus den Planungsvorstellungen der UWS entnehmen konnten, sind anstelle des bisherigen Gebäudes mehrere geplant, die zum Teil auch über die Grundstücksgrenze gestellt werden sollen.

Wir wie erfahren haben, wurde als Grundvorgabe gesetzt, dass die selbe Anzahl an Wohnungen gebaut werden soll wie da waren, diese sollen aber wesentlich größer werden.

Das passt natürlich nicht zusammen.

Für die Grundstücke im Türmle ist vorgeschrieben wie viel der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden darf, wie hoch die Häuser sein dürfen und wie sie im Grundsatz aussehen sollen (Satteldach).

Durch das geplante Bauen einzelner Gebäudeeinheiten wird offensichtlich soviel Platz für zusätzliche Treppenhäuser usw. verschwendet, dass die Gebäude eine viel größere Grundfläche einnehmen sollen wie das bestehende.

Dadurch und weil eine besondere Gruppierung der Gebäude angestrebt wird, sollen nach außen hin die Abstände minimiert werden und deshalb auch wesentlich näher an mein Grundstück heranreichen.

Dies stört die Harmonie des Wohngebiets zu unseren Ungunsten. Es kann nicht sein, dass nun plötzlich ein Bauherr bauen darf was ihm gefällt.

So dichte Bebauung ist in einem Wohngebiet wie dem Türmle nicht üblich und darf auch einem Unternehmen wie der UWS nicht erlaubt werden.

Und wie wir erfahren haben, soll sogar eine Verdichtung über das Gesetzliche zulässige Maximum hinaus erlaubt werden, ohne dass auf dem Grundstück irgendwelche Besonderheiten (z.B. über das Maß hinaus Stellplätze) vorgesehen sind.

Als alteingesessene Bewohner des Türmle können wir das nicht gutheißen. Auch die UWS muss sich an die gesetzlichen Standards und an die Vorgaben im Wohngebiet halten.

Dazu gehört auch, dass nur solche Häuser gebaut werden dürfen, die von ihrem Äußeren her in das Gebiet passen.

Flachdächer stören. Vor allem auch durch die Belästigungen durch die immer wieder nötigen Reparaturen die zwangsläufig zu erwarten sind.

Und natürlich darf es auch nicht sein, dass man Sondervorschriften schafft, die der UWS eine von den allgemein gültigen Vorschriften im Türmler abweichende Bebauung erlaubt.

Wir sind sicher, dass man mit mehr Fingerspitzengefühl und intelligenterer Planung die Gebäude durch neue ersetzen kann und trotzdem so bauen kann, dass die neuen Gebäude sich in das Wohngebiet einfügen.

Bitte machen Sie der UWS die richtigen Vorgaben, dass eine stimmige zum Wohngebiets passende Ersatzbebauung durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm				
Hauptstadt				
Städtische Verwaltung				
Ulm				
Eing: 11. MAI 2011				
H*	II	III	IV	V
Z.N.				

Ulm, 09.05.2011

89075 Ulm

**Betreff:** Schriftliche Äußerung zum Bebauungsplan Wohngebiet Türmle (Brombeerweg –Holderweg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie meine schriftliche Äußerung zum Bebauungsplan Wohngebiet Türmle. Ich bin direkter westlicher Grundstücksanlieger zum Quartier WA 5. Grundsätzlich begrüße ich eine Sanierung/Neubebauung der uws-Bauten im Wohngebiet Türmle.

### 1. Hecke an Grundstücksgrenze

Entlang meiner östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine ca. 1,80 m hohe Hecke auf öffentlichem Grund/uws-Grundstück. Ich würde es begrüßen, wenn dieser bisherige Sichtschutz während der Bauarbeiten und nach der Neubebauung erhalten bleibt. Sollte die Heckenbepflanzung entfernt werden, so ersuche ich um eine Neubepflanzung mit annähernd vergleichbaren Sichtschutzverhältnissen.

### 2. Bestehendes Bauverbot

Auf weiten Teilen meines Grundstücks gilt derzeit ein Bauverbot. Ich kann daher mein Grundstück derzeit baulich nicht weiter nutzen. Im Zuge der Neubebauung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück der uws kommt es zur Änderung und Neufestsetzung des bestehenden dortigen Bebauungsplans. Die von der uws geplante Neubebauung stellt eine Nachverdichtung dar und verändert die bisherigen Freiflächen, Ansichten und Blickachsen. Als direkter Grundstücksanlieger ersuche ich, das bestehende Bauverbot auf meinem Grundstück ebenfalls abzuändern bzw. zu lockern, damit es auch mir ermöglicht wird, mein Grundstück baulich besser zu nutzen/nachzuverdichten um es an die geplanten Ansichten und Blickachsen baulich anzupassen.

### 3. Zufahrt zum Grundstück

Im unter Punkt 2 genannten Zusammenhang bitte ich zu prüfen, ob die künftigen Zugänge zu den uws-Gebäuden im Holderweg 57, 55 und 53 planerisch so gestaltet werden können, dass eine Zufahrtsmöglichkeit (vom Holderweg her) zu meinem Grundstück ( ) entsteht, die derzeit nicht vorhanden ist. (Es existiert zwar eine nachträglich gebaute schmale Zufahrt von westlicher Seite (vom Himbeerweg) bis zum Nachbargrundstück im , die teils öffentliches Gehweg, teils Privatweg ist, die aber seit Jahrzehnten einen nachbarschaftlichen Konfliktpunkt abgibt. Mein Nachbar im untersagt es mir und insbesondere meinen Mietern im Haus, diese Zufahrt auch nur sporadisch für Umzugszwecke zu nutzen. Meine Garage befindet sich am Pfaffenäckerweg, ca. 150 m von meinem Grundstück entfernt).

Der derzeitige Zugang von der Straße (Holderweg) zu den Hauseingängen der uws-Gebäude im Holderweg 57, 55 und 53 ist nicht barrierefrei. Die Hauseingänge liegen tiefer und sind über eine Treppe an die Straße angebunden. Eine künftige barrierefreie Zufahrt hätte für die Bewohner der uws-Gebäude den Vorteil, dass z.B. Krankenwagen, Feuerwehr-, Umzugs- und Lieferantenfahrzeuge bis zu den jeweiligen Hauseingängen vorfahren könnten. Durch die Verlängerung einer solchen Zufahrtsmöglichkeit zu meinem Grundstück, könnte es mir ermöglicht werden,

Garagenabstellplätze/Carports direkt auf meinem Grundstück anzulegen. Ich bitte diesen Vorschlag zu prüfen.

### **Weitere allgemeine Anregungen:**

#### 4. Verkehrsführung im Wohngebiet Türmle

Im Holderweg (ab Höhe Preiselbeerweg) befindet sich derzeit bereits ein Nadelöhr in der Verkehrsführung. Durch die parkenden Fahrzeuge am Straßenrand des Holderwegs verringert sich die Fahrbahn faktisch auf eine Spur, so dass es zu regelmäßigen Ausweichmanövern des ins Wohngebiet einfahrenden Fahrzeuge und des Gegenverkehrs kommt. Daher wäre zu überlegen, ob ein Einbahnstraßenverkehr sinnvollerweise eingeführt werden sollte und eine zusätzliche Ausfahrt aus dem Wohngebiet (z.B. in der Achse Himbeerweg-Brombeerweg hin zur Straße „In der Wanne“ (also östlich des Strom-Umspannwerkes)) geschaffen werden könnte. Dies hätte u.a. auch den Vorteil, dass der Verkehr auf der Straße „In der Wanne“ ab Lupferbrücke in Richtung Blaustein durch eine weitere Wohngebietsausfahrt abgebremst werden würde. Meiner Erfahrung nach halten sich viele Fahrer nicht an die vorgegebene Richtgeschwindigkeit und beschleunigen bereits ab der Lupferbrücke in Richtung Blaustein derart, dass die derzeitige (Zufahrt und) Ausfahrt aus dem Wohngebiet Türmle eine Unfallgefahrenstelle ist. Eine zusätzliche Ausfahrt mit entsprechender Beschilderung könnte m.E. den Verkehrsfluss in diesem Straßenbereich abbremsen und gleichzeitig die Verkehrsführungsengpässe im Wohngebiet beseitigen. Wenigstens zeitweise Geschwindigkeitsmessungen im Straßenabschnitt Lupferbrücke und Ortseingang Blaustein halte ich für angebracht.

#### 5. Parkplatzsituation im Wohngebiet Türmle

Die geplante Zuweisung eines (Tiefgaragen-)Stellplatzes pro uws-Wohnung halte ich für sinnvoll. Die Anzahl der öffentlich zur Verfügung stehenden Stellplätze ist m.E. aber trotz einer solchen Maßnahme danach weiterhin zu gering. Daher sollte darüber nachgedacht werden, ob zusätzliche öffentliche Stellflächen ausgewiesen werden. Z.B. entlang des Holderwegs auf der gegenüberliegenden Seite der derzeitigen Filiale der Bäckerei Stimpfle.

#### 6. Schießanlage im Wohngebiet Türmle

Nördlich des Holderwegs befindet sich die Schießanlage/Schießstand und das Jägerheim der Jägervereinigung Ulm e.V. Da es zur Neugestaltung des Wohngebiets Türmle kommt, sollte auch darüber nachgedacht werden, ob eine solche Anlage noch zeitgemäß in ein Wohngebiet passt. Insbesondere die relative Nähe zur Adalbert-Stifter-Schule erscheint mir in heutiger Zeit bedenklich. M.E. sollten der Jägervereinigung alternative Flächen außerhalb von Wohngebieten/am Stadtrand angeboten werden. Ein Grundstücktausch hätte den Vorteil, dass die Flächen der derzeitigen Schießanlage dann z.B. für weitere öffentliche Stellflächen bzw. für eine zusätzliche Wohnbebauung zur Verfügung ständen.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

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

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht				
Eingangsdatum: 10. Mai 2011				
Eing 10. MAI 2011				
HA				V
ZdA				

MF: 8MB IV er

Absender:

### Einwände gegen den Entwurf zu einem Bebauungsplan 158/28 im Holderweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der ausgelegte Entwurf zum Bebauungsplan Nummer 158/28 sieht auch Änderungen für das Grundstück 776/2 (Holderweg 47-51) vor.

Dass die UWS ihre Gebäude so hat verfallen lassen, das sie sogar baufällig geworden sind, haben wir immer bedauert und es hat das Ansehen des ganzen Wohngebiets sehr gestört. Deshalb ist es gut, dass endlich Ersatz geschaffen werden soll. Aber bitte doch so, dass er auch in das Wohngebiet passt und es nicht gleich wieder verunstaltet wird.

Die UWS geht davon aus, dass sie wieder eben so viele Wohnungen bauen will, wie da waren. Aber diese sollen größer werden.

Es kann ja sein, dass die UWS das gerne hätte, aber es muss zunächst einmal geprüft werden, ob das mit den Vorschriften, die für alle Bauherren im Türmle gelten, auch machbar ist und ob sich eine solche Bebauung auch in das übrige Wohngebiet einfügen würde.

Es gibt nach meinem Wissen keine gesetzliche Vorschrift und keine Vorgaben, die vorschreiben, wie viele Wohnungen auf dem Grundstück gebaut werden **müssen**. Aber sehr wohl solche, wie groß die Gebäude nebst Stellplätzen maximal sein dürfen.

Es kann nicht sein, dass man für die UWS nun diese Vorgaben ändert, damit diese Ihre wirtschaftlichen Ziele erfüllen kann.

Die geplanten Hausgruppen auf dem Grundstück Holderweg 47-51 sind zwar sicher eine an sich interessante bauliche Lösung, aber nur wenn das Grundstück dafür groß genug ist und die nötigen Freiflächen vorhanden sind.

Das ist im Türmle mit seinen Flächen nicht möglich. Man muss sich an die Gegebenheiten halten.

Im Türmle ist eine So dichte Bebauung nicht üblich. Sie darf auch der UWS nicht erlaubt werden. Und wie ich erfahren habe, soll sogar eine Verdichtung über das Gesetzliche zulässige Maximum hinaus erlaubt werden. Besonderheiten die das rechtfertigen würden (z. B. mehr Stellplätze als vorgeschrieben), sind aber nicht geplant.

Als alteingesessener Bewohner des Türmle kann ich das nicht gut finden. Wie jeder andere Bauherr auch muss sich die UWS an die gesetzlichen Standards und an die Vorgaben im Wohngebiet halten.

Dazu gehört auch, dass nur solche Häuser gebaut werden dürfen, die von ihrem Äußeren her in das Gebiet passen. Flachdächer gehören dazu nicht.  
Alle Häuser die um das Grundstück herum stehen folgen den üblichen Vorgaben für das Türmle, es gibt nur Häuser mit Satteldach.

Wie viel Beispiele der jüngsten Vergangenheit zeigen, kann man mit den Vorgaben die im Türmle gelten sehr wohl zeitgemäß bauen.

Sondervorgaben für die UWS braucht es nicht!

Mit freundlichen Grüßen

Uli, den 6.5.2011