

7. August 2011

Stadt Ulm	
Hauptabteilung Stadtplanung	
Münchenstr. 2	
89073 Ulm	
Eing. 11. AUG. 2011	
11	11
z. u. A.	

YF: 825 III el.

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
München Str. 2
89073 Ulm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettlachweg - Merzigweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich auf diesem Weg zum o. g. Vorhaben äußern.

Ich befürchte, dass der Entwurf von Hüper-Plan zu klobig ist und nicht zum bestehenden Viertel paßt. Ich möchte Sie deshalb bitten, diesen Entwurf nicht zu befürworten.

Von den vorgelegten Entwürfen ist m. E. der des Architekturbüros Ziegler der beste.

Mit freundlichen Grüßen

08.08.2011

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	10. AUG. 2011
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	SU 3 III ← PFF

89073 Ulm

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einspruch gegen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Merzig- und Mettlachweg, und zwar wie folgt:

1. Die Größe und Höhe sowie die Form der geplanten Wohnburgen passen nicht in die seit 70 Jahren bestehende Siedlung.
2. Bezüglich der Höhe des geplanten Neubaus ist der Abstand zum Gebäude Merzigweg 10 zu gering.
3. Die Sicht nach Süden bzw. Südwesten ist seit über 70 Jahren gegeben, was bei teilweise der ausliegenden Planvorschlägen nicht mehr der Fall ist. Um nicht auf eine in unmittelbarer Nähe dann vorhandene Fassade zu schauen, muß die bisherige Sicht erhalten bleiben.
4. Die Lichtverhältnisse bzw. Sonneneinstrahlung sind durch Masse und Höhe der geplanten Gebäude im Frühjahr, Herbst und Winter sehr eingeschränkt. Dadurch sind für unsere geplante Photovoltaikanlage die dafür benötigten Quadratmeter Mindesteinstrahlung nicht mehr gegeben.
5. Die geplante Neubebauung, die auch architektonisch von den vorhandenen Gebäuden abweicht, trägt zu einer Verschlechterung der bisherigen Wohnqualität bei, z. B. Verkehrsfluß von und zu den Tiefgaragen, Beschallung bzw. Geräuschaufkommen von den vielen Balkonen, eingeschränkte Lichtverhältnisse. Dadurch muß auch mit geringeren Mieteinnahmen der Anrainer gerechnet werden, ganz abgesehen von einer deutlichen Wertminderung unseres Gebäudes.
6. Bezüglich einer Notfallsituation Brand- und Lebensrettung sind die schmalen Wege, die zudem einseitig beparkt sind, bei einem Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeug schon blockiert und dadurch ein schneller Ablauf, der notwendig ist, nicht gewährleistet.
7. Als Täuschung stellen sich die Modelle und einige Planschnitte dar, die veranschaulichen, als ob die geplante Bebauung niedrigere Gebäude vorsieht.

8. Da auf dem derzeitigen Flüwo-Areal eine große Grünzone mit Bäumen und Sträuchern besteht und dadurch sich seit Jahrzehnten viele heimische Vogelarten eingebürgert haben, sollte dieser kostbare Bestand auch erhalten bleiben.
9. Eine Anmerkung zur Bautätigkeit im Umfeld von unserem Wohngebiet: Seit ca. 10 Jahren, nur mit kurzen Unterbrechungen, entstand im Umkreis von ca. 150 m massiver Baulärm durch Abbruch von Boelckekaserne und Neubebauung bis zum heutigen Tage. Abbruch und Neubebauung vom Kirchenareal Warndtstraße/Neunkirchenweg. Nun folgt Abriß und Bebauung des Flüwo-Geländes Merzigweg/Mettlachweg! Voraussichtliche Dauer 2 Jahre! Wieder mit viel Schmutz, großem Lärm und enormen Behinderungen verbunden!

Wir bitten daher den Gemeinderat und die dafür zuständigen Personen um eine Ortsbegehung. Nur dadurch kann eine sinnvolle und gerechte Entscheidung auf Grundlage der derzeitigen Verhältnisse getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

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

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir erheben gegen die geplanten Bebauungspläne Hüper, Nething und Ziegler aus folgenden Gründen Einspruch:

1. Alle drei geplanten Modelle weisen eine Flachdachlösung auf. Dadurch werden die Schluchten, die die bisherigen Flüwohäuser mit ihren Satteldächern lassen, verbaut und die letzten Lücken für eine Sonneneinstrahlung in den Abendstunden geschlossen. Genauso weisen alle drei Entwürfe im hinteren zum Römerpark gelegenen Teil durch den für die ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage geplanten Sockel im Mettlachweg sowie den vier Geschossen eine Höhe von nahezu 15m auf! Darüber hinaus sehen die Entwürfe nach Ziegler und Hüper auch im Merzigweg eine Erhöhung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss auf eine Höhe an die 12 m vor.

Wir lehnen die Erhöhung der Flüwohäuser sowohl in der Südrichtung (Merzigweg) wie auch in der Westrichtung (Mettlachweg) kategorisch ab, da sie die Beschattung unseres Hauses und Gartens wesentlich erhöht. Während die Julisonne durch die in Westrichtung stehenden Flüwohäuser am Hang des Kuhbergs heute schon ab circa 18 Uhr verstellt ist, befürchten wir, dass wir bei Verwirklichung dieser Bauvorhaben in den Winter- und Sommermonaten **schon am Nachmittag keine Sonne** mehr haben werden! Um genaue Daten darüber zu erhalten, fordern wir die Erstellung und Veröffentlichung eines Lichtraumprofils. Eine denkbare Lösung wäre die Reduzierung der Geschossanzahl oder Tieferlegung der Tiefgarage sowohl in den Gebäuden des Merzig- wie auch des Mettlachweges.

2. Unsere 1938/39 angelegten Gärten im Merzig- und Mettlachweg bilden eine geschlossene Grünzone. Sie sind Oasen der Ruhe und Erholung und waren vor 16 Jahren für uns der ausschlaggebende Grund **dar**. Alle drei Bebauungspläne zerstören mit ihren nach Südosten ausgerichteten Loggien, Balkonen oder Dachterrassen die in unserem Garten bislang herrschende Ruhe und Intimität. Bei der Verwirklichung dieser Bauvorhaben droht unser Garten ein von **9 bis 14 Balkonen (je nach Architekt) einsehbarer Präsentierteller** zu werden, der unsere bisherige Stille, Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre komplett zunichte zu macht! **Dies empfinden wir als enteignungsgleichen Eingriff und stellt einen massiven Wertverlust**

dar. Solch eine Entwertung unserer Grundstücke können wir unter keinen Umständen hinnehmen!

Ulm, den 8. August 2011



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

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir gegen die vorgelegten Bebauungspläne „Mettlachweg – Merzigweg“ Einspruch, da sie gegen die Richtlinien der genehmigten Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950 verstoßen. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte werden in allen drei Entwürfen der Architekten Hüper, Ziegler und Nething bei weitem überstiegen. Die geplanten Baumaßnahmen sprengen sowohl hinsichtlich der Höhe der Gebäude wie auch hinsichtlich ihrer Ausdehnung die in unserem Wohngebiet bislang geltenden Grundsätze und Vorstellungen.

Als Beispiel soll im Folgenden die geplante Haushöhe mit dem bisherigen Wohnbestand verglichen werden:

Merzigweg:	<ul style="list-style-type: none"> Die Entwürfe nach Ziegler und Hüper sehen im Merzigweg eine Erhöhung des Gebäudes um einen geschosshohen, d. h. 2,89m bzw. 2,85m hohen Sockel auf eine Höhe von 12,05m bzw. 11,71m sowie ein Flachdach vor.
Mettlachweg:	<ul style="list-style-type: none"> Alle drei Entwürfe beinhalten mindestens im hinteren zum Römerpark gelegenen Teil durch den für die ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage geplanten Sockel sowie vier weitere Geschossen eine Höhe von 14,95m, 14,32m bzw. 14,25m! Das sind ein (im vorderen Teil) bis zwei Geschosse mehr (im hinteren Teil) bzw. auf der leicht verkleinerten Fläche als die jetzt bestehenden Gebäude! Darüber hinaus bewirkt die Flachdachlösung, dass die Gebäudehöhe näher an die Grundstücksgrenzen der Nachbarn heranrückt und damit alle jetzt noch zwischen den Satteldächern bestehenden Lücken geschlossen werden.

Wir halten die Größe der geplanten Gebäude für unzumutbar! Wir lehnen eine Verdichtung solchen Ausmaßes kategorisch ab. Sie bedeutet nicht nur eine wesentlich höhere Beschattung und Beschallung, sondern auch eine Zunahme des Verkehrs und den Verlust unserer Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten. Dies führt insgesamt zu einer enormen Entwertung unserer Grundstücke.

- **Der Charakter unseres Wohngebietes soll erhalten bleiben.
Für Neubauten sollen auch weiterhin die Bebauungspläne von
1935 und 1950 gelten!**

Ulm, den 10. August 2011

P. S. Die Einspruchsfrist läuft kommenden Freitag, 12. August 2011, um 12 Uhr ab, d. h. wir haben noch 48 Stunden Zeit, uns zu diesen Bebauungsplänen zu äußern. **Eine Unterschriftenliste liegt bei uns im Hause aus.** Die endgültige Entscheidung zu diesen Äußerungen trifft der Gemeinderat (vgl. Amtsblatt vom 21. Juli 2011).

12.08.11

Eing. 11. AUG. 2011

Tgb.-Nr. _____

Bearb. Stelle _____

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

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erheben wir gegen die vorgelegten Bebauungspläne „Mettlachweg – Merzigweg“ Einspruch, da sie gegen die Richtlinien der genehmigten Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950 verstoßen. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte werden in allen drei Entwürfen der Architekten Hüper, Ziegler und Nething bei weitem überstiegen. Die geplanten Baumaßnahmen sprengen sowohl hinsichtlich der Höhe der Gebäude wie auch hinsichtlich ihrer Ausdehnung die in unserem seit Jahrzehnten bestehenden Wohngebiet alle bislang geltenden Grundsätze und Vorstellungen.

Als Beispiel soll im Folgenden die geplante Haushöhe mit dem bisherigen Wohnbestand verglichen werden:

Merzigweg:	<ul style="list-style-type: none">Die Entwürfe nach Ziegler und Hüper sehen im Merzigweg eine Erhöhung des Gebäudes um einen geschosshohen, d. h. 2,89m bzw. 2,85m hohen Sockel auf eine Höhe von 12,05m bzw. 11,71m sowie ein Flachdach vor. Lediglich im Entwurf von Nething sind zwei dreigeschossige Bauten geplant, die sich mit einer Dachhöhe von 8,56m in die Häuserreihen links und rechts des Merzigweges charmant einfügen.
Mettlachweg:	<ul style="list-style-type: none">Alle drei Entwürfe beinhalten mindestens im hinteren zum Römerpark gelegenen Teil durch den für die ebenerdige Einfahrt in die Tiefgarage geplanten Sockel in der Höhe von knappen 2,90m sowie vier weiteren Geschossen eine Höhe von 14,95m, 14,32m bzw. 14,25m! Das sind ein Geschoss mehr (im vorderen Teil) bis zwei Geschosse mehr (im hinteren Teil) (nach Ziegler und Nething) bzw. auf der gesamten leicht verkleinerten Fläche (nach Hüper) als die derzeitigen Gebäude hoch sind! Darüber hinaus bewirkt die Flachdachlösung, dass die Gebäudehöhe näher an die Grundstücksgrenzen der Nachbarn heranrückt und damit alle jetzt noch zwischen den Satteldächern bestehenden Lücken komplett geschlossen werden!

Wir halten die Größe der geplanten Gebäude für unzumutbar! Wir lehnen eine Verdichtung solchen Ausmaßes kategorisch ab. Sie bedeutet nicht nur ein Abholzen der alten Bäume und eine wesentlich höhere Beschattung und Beschallung durch die entstehenden Wohnblöcke, sondern auch den Verlust unserer Privatsphäre beim Aufenthalt im Garten. Insgesamt führt dies zu einer enormen Entwertung unserer Grundstücke. Wir fordern:

- **Der Charakter unseres Wohngebietes soll erhalten bleiben. Die Neubauten sollen niedriger werden und weniger massiv ausfallen!**

Ulm, den 11. August 2011

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

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

Dritter Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“

der überbaubaren Fläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

ein Studium der geltenden Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950 hat ergeben, dass die Flüchtlingswohnungsbaugesellschaft mit ihren fünf Häusern im Mettlachweg 4, 6, 7, 8 und 10 schon heute deutlich außerhalb des vorgesehenen Bebauungsgebietes liegt und sich bei Abriss dieser Häuser nicht vergrößern dürfte, sondern auf die im Merzigweg stehende Größe verkleinern müsste!

D. h. die vorliegenden drei Entwürfe der Architekten Hüper, Ziegler und Nething von 2011 sprengen also sowohl hinsichtlich der Höhe der Gebäude (vorgeschrieben ist eine Staffelbauweise mit zwei Stockwerken) wie auch hinsichtlich ihrer Ausdehnung (erlaubt ist nur ein einziges Gebäude am Ende der winzigen Wendepalte) die vorgesehene Bebauung schätzungsweise nicht nur um das Dreifache, sondern um das Zehnfache! Ein solcher Gebäudekomplex ist in dem kleinen Mettlachweg geschätzte 4m unterhalb der ehemaligen Kaserne bzw. des heutigen Römerparks verkehrstechnisch überhaupt nicht erschlossen! Schon heute ist bedingt durch das Parken der Anlieger (Mettlachweg und mit ihren je drei Mietern nur eine einzige Fahrspur für den Verkehr frei. Wie soll da für weitere 32 (nach Nething), 34 (nach Ziegler), bzw. 37 (nach Hüper) Verkehrsraum sein? Und überhaupt: Wer wohnt denn gerne vor der in Südwestrichtung gelegenen ca. 4m hohen Betonwand mit den vergitterten Fenstern der Tiefgarage des Römerparks, die den Charme eines Gefängnisses hat?

Hiermit erhebe ich gegen die geplante Gigantomanie beim Bau dieser Gebäudeblöcke Einspruch!

- **Die Grünzone muss erhalten werden!**
- **Die verkehrstechnischen Voraussetzungen müssen genauestens geprüft und in den Planungen berücksichtigt werden!**
- **Die geltenden Bebauungsrichtlinien von 1935 und 1950 haben Sinn und können nicht durch einen einfachen Beschluss des Gemeinderates außer Kraft gesetzt und in ihrer Größe und Dichte um ein Zehnfaches verzerrt werden!**

Ulm, den 12. August 2011

An die Stadt ULM
Stadtplanung
Münchnerstr. 2



Einspruch gegen den Bebauungsplan
Metzlachweg - Metzsigweg

Sehr geehrte Damen & Herren

Mit mir erhebe ich Einspruch gegen die vorgelegten Bebauungspläne. Alle DREI Entwürfe beinhalten ein 4stöckiges Wohnen dadurch werden die Häuser HÖHER als das Haus im Neunkirchenweg. Ebenso erhebe ich Einspruch, daß die vorhandenen Bäume (Rottbuche) sowie der Baum zum Römerpark gefällt werden sollen.

Anlage: das Schreiben von

stimme ich
zu

mit freundlichen Grüßen

Gesendet: Donnerstag, 21. Juli 2011 16:27

An: (Stadt Ulm)

Betreff: untergenutzt

21. Juli 2011

Sehr geehrte Frau Rezek,
bitte teilen Sie mir mit, wie der Begriff „untergenutztes innerstädtisches Grundstück“
definiert ist. Die drei rücksichtslosen Vorpläne lassen befürchten, dass die
Gartensiedlung mit ihren Einzelhäusern auch aus untergenutzten innerstädtischen
Grundstücken besteht.

Mit freundlichen Grüßen

D

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Frau Rezek

23. Juli 2011

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettlachweg – Merzigweg“

Sehr geehrte Frau Rezek,

hiermit beantragen wir

Pläne:

1. Bebauungsplanvorentwurf: Eintragung der TH und FH des Bestandes der Vorhabenträgerin
2. Einen massstabgetreuen Lageplan des Flurstücks 5962 in kleinem Massstab
3. Einen massstabgerechten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der drei Entwürfe mit eingetragenen Grenzen des Bestandes

Ansichten (gilt für alle drei Entwürfe)

1. Massstabgerechte Aufrisse und Schnitte mit allen Massen in m (Höhe in m ü NN)
2. Realistische Darstellung der Beschattung.

Vorab baurechtliche Festlegung

1. Keine Abstandsbaulast auf dem Flurstück 5962 „Wendeplatte“. Die so genannte Wendeplatte ist als solche nicht ausgewiesen. Sie wird als Parkplatz benützt. Der Mettlachweg ist schmal und krumm. Deshalb wird bevorzugt auf Garagenzufahrt gewendet. Für die Wendeplatte muss absolutes Parkverbot gelten. Ein allfälliger Stauraum vor der Tiefgarage der Vorhabenträgerin muss auf ihrem Grundstück gewährleistet sein.
2. Gewährleistung der Ein- und Ausfahrt zu Carport und Garage von Mettlachweg 5. Es müssen Autostellplätze in ausreichender Zahl und zumutbarer Entfernung geschaffen werden, damit das Zuparken unserer Stellplätze vermieden wird.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
 Hauptabteilung
 Stadtplanung, Umwelt
 und Bauwesen
 Emg. 15. AUG. 2011

HWL	I	II	III	IV	V
z.d.A.	m				

An den Gemeinderat
 Rathaus
 Marktplatz 1
 89073 Ulm

ITF: *BH*
Sub

23. Juli 2011

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mettlachweg – Merzigweg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

der geplante Abriss der Häuser der FLÜWO Bauen Wohnen eG am Mettlachweg und Merzigweg und die Errichtung überproportionaler Wohnblocks würde die seit 1936 bestehende Gartensiedlung entwerten und zerstören.

Aus diesem Grund fordern wir Sie freundlich auf, eine Ortsbegehung mit Anliegern und Nachbarn durchzuführen. Ich bitte Sie um die Bekanntgabe eines Termins.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Liste der Unterzeichner

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Mettlachweg-Merzigweg
GD 216/11

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. **Geplante Neugestaltung des Geltungsbereiches**
2. **Planinhalt**
 - 2.1 **Zulässige bauliche Nutzung**
 - 2.2 **Mass der baulichen Nutzung**
 - 2.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**
 - 2.4 **Verkehrerschliessung**
 - 2.5 **Grünordnerische Festsetzungen**
3. **Geschichte**
 - 3.1 **Boelke-Kaserne**
 - 3.2 **Römerpark-Realgrund GmbH**
 - 3.3 **Paul-Gerhardt-Kirche-Areal (Neunkirchenweg-Warndtstr.-Realgrund GmbH)**
 - 3.4 **Flüwogebäude-Bestand**
 - 3.5 **Zweifamilienwohnhaus Mettlachweg 5**
4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
 - 4.1 **GD 21611, Anlage 1.1, Entwurf Hüper**
 - 4.2 **GD 21611, Anlage 1.2, Entwurf Nething**
 - 4.3 **GD 21611, Anlage 1.3, Entwurf Ziegler**
5. **Planungsziel der Flüwo**
 - 5.1 **Sozialverträglichkeit**
 - 5.2 **Charakter der Mehrfamilienhaus-Siedlung**
6. **Geschäftsbericht der Flüwo 2010**

6.1 Beispiele

7. Ausblick

7.1 Überblick über die Gartensiedlung

7.2 Masterplan Kuhberg

8. Einspruch

8.1 Allgemein

8.2 Einspruch gegen die Zulässige bauliche Nutzung

8.3 Einspruch gegen das Maß der baulichen Nutzung

8.4 Einspruch gegen die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Beschattung

8.5 Einspruch gegen die Verkehrserschließung

Bildteil

Vorwort

Am 30. Juli 2011 lud die Stadt Ulm und die FLÜWO Bauen Wohnen eG, zu einer Informationsveranstaltung in das Gemeindehaus der Heilig-Geist-Kirche ein.

Zuerst stellte Volker Jescheck von der Stadt Ulm die Gründe für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettlachweg-Merzigweg“ vor:

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neugestaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung für das Neubauvorhaben gewährleisten.

Antragstellerin und Vorhabenträgerin zur Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die FLÜWO Bauen Wohnen eG, Gohlstraße 1, 70597 Stuttgart, hier kurz Flüwo genannt. Für sie sprach Martin Griesinger.

Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Änderung der zulässigen baulichen Dichte gegenüber den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen, da sonst keine zeitgemäße, städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Erneuerung des Bestandes möglich sei.

Der Sprecher der Flüwo hob besonders die Sozialverträglichkeit der geplanten Wohnungen und die Gemeinnützigkeit der Genossenschaft hervor. Sowohl der Vertreter der Stadt und auch der Flüwo rühmten den Entwurfswettbewerb von drei Planern. Ausserdem würden die neuen Gebäude die bestehenden Gebäudegrenzen nicht überschreiten. Dazu fehlt eine schriftliche Ausführung!

Die anwesenden Anrainer, Nachbarn und einige Stadträte konnten die ausgehängten Vorentwürfe besichtigen. Das Bauamt Ulm hat Planungsunterlagen ins Netz gestellt.

Der Aufforderung, als betroffene Anrainer zur Vorplanung Stellung zu nehmen, folgen wir hiermit.

Berichtigung

Vorwort: Die erste Informationsveranstaltung fand am 30. Juni 2011 im Gemeindehaus Hl.Geist statt.

1. Geplante Gestaltung des Geltungsbereiches

Zur Neugestaltung des Plangebietes hat die Vorhabenträgerin 3 Architekturbüros mit einem Entwurf beauftragt.

Zielvorgabe war, die 52 sehr kleinen Wohnungen durch ca. 35 – 40 Wohnungen zu ersetzen. Es sollen nachhaltige und zeitgemäß zugeschnittene Wohnungen entstehen, mit moderner Technik im Hinblick auf Energieeffizienz, verbunden mit Vermietbarkeit und Qualitätssicherung. Das Wohnumfeld soll eine barrierefreie Ausstattung erhalten.

Als grober Planungsrahmen wurde vorgegeben, dass im Merzigweg (Flst. 5963) ca. 1200 m² Wohnfläche in maximal 4 geschossigen und im Mettlachweg (Flst. 5959, 5960 und 5961) insgesamt 1.900 m² Wohnfläche in **maximal 5 geschossigen Gebäuden** verwirklicht werden sollten. Die notwendigen Stellplätze sollten in Tiefgaragen vorgesehen werden.

2. Planinhalt

2.1 Zulässige bauliche Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet. Die zulässige Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohngebäude.

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die aufgeführten Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiter konkretisiert und erläutert.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung eines **untergenutzten**, innerstädtischen Grundstückes. Eine intensivere bauliche Nutzung dieses Grundstückes ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll. So werden untergenutzte Ressourcen aktiviert und damit noch nicht bebaute Freiflächen im Außenbereich geschont.

2.2 Mass der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Gebiet einheitlich mit dem Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf der Grundlage der vorgesehenen Bebauung und der Struktur der umliegenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Bezüglich der zulässigen Höhe der geplanten Bebauung wird auf die Vorentwurfsplanung der Wohngebäude verwiesen. Die abschließende Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf mit absoluten Höhen in NN im neuen System.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Wohnungsbestandes ermöglicht werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt zum Bebauungsplanentwurf entsprechend der durch den Durchführungs- und Erschließungsplan festgelegten Bebauung. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Die in der LBO vorgegebenen Abstandstiefen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden eingehalten.

2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereiches erfolgt über die **bestehenden Verkehrsflächen** des Mettlach- und des Merzigweges.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen bereitgestellt.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Planungsgebiet besteht ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern aus der Entstehungszeit des Baugebietes. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen im Plangebiet getroffen:

- Teilerhaltung der bestehenden, hochstämmigen Einzelbäume
- **ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen in den Freiflächen** des Plangebietes zur Durchgrünung
- extensive Begrünung der Flachdächer und der Tiefgarage
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, dieses erfolgt zum Bebauungsplanentwurf.

3. Geschichte

3.1 Boelke-Kaserne

Die Boelcke-Kaserne wurde ab 1934 im Zuge des Aufbaus der Wehrmacht errichtet. Dazu wurde das Gelände von 5000m² Fläche teils eingeschnitten, teils aufgeschüttet um eine ebene Fläche zu bekommen. Nach verschiedenen Nutzungen diente das Kasernengelände bis 1995 der Bundeswehr. Die Bundesverwaltung verfügte bei ihrem Verkauf der Fläche an die Stadt Ulm den Abriss aller Gebäude (eine Sporthalle wurde bis zum Abriss benutzt). Als einziges Gebäude blieb der ursprüngliche Casinobau erhalten. Er beherbergt heute die Polizeiwache. (Bild 1)

Ausserdem befanden sich auf dem Kasernengelände niedere Schuppen mit grossem Abstand von der Hangkante im Norden.

Den Zuschlag für den Abriss und die Bebauung des Kasernengeländes bekam die Realgrund GmbH. Die Firma riss die Kasernengebäude mit einer riesigen Abrissbirne ab. Unser Haus schwankte, am Hauszugang zeigten sich Risse. Da ich damals aus beruflichen Gründen nicht im Haus war, bemerkte ich dieses Vorgehen zu spät. Von Herrn [Name] bekam ich am 5. März 2001 den Bescheid „Ihr Haus befindet sich von unserer Baustelle aus gesehen in der 3. Reihe, bzw. im Mittel ca 60 m entfernt. Von keinem Haus in der Nachbarschaft wurde uns etwas gemeldet.“ Dazu ist zu bemerken, dass sich Erdbebenwellen nicht an Grundstücksgrenzen halten. Zum zweiten, kann es sein, dass von der Flüwo keine Meldung kam, weil in diesen Gebäuden nur sozial schwache Mieter wohnen? Wenn keine Meldung vorliegt, beweist das noch keine Mängelfreiheit.

3.2 Römerpark-Realgrund GmbH

Die Mehrgenerationenhäuser wurden im Modell in der Volkshochschule präsentiert und sehr gelobt. (Bild 3 und 4)

Von den Punkthäusern war nichts ausgestellt. Diese befinden sich im Anschluss an die Reihenhäuser nach Norden.

„Architektur ist eine moralische Haltung, eine ethische Verpflichtung, die langfristig verwurzelt ist.“ Mario Botta

Das steht als Motto im Realgrund-Prospekt zum Römerpark. Das trifft für den Römerpark auch zu. Das gesamte Areal ist verkehrsberuhigt. (Bild 5) Die einzige Zufahrt erfolgt im Osten von der Römerstrasse. Die Binnenverkehrswege sind breit und gerade. So ist die Resi-Wegleinstrasse mit Gehwegen ohne Bordsteinkanten 10,50m breit. Die reine Fahrbahnbreite beträgt 5,50m. In der Resi-Wegleinstrasse ist der Bestand von alten Rosskastanien erhalten. (Bild 5)

Allerdings gibt es keinen ausgewiesenen Spielplatz. Spielgeräte sind entlang eines gepflasterten Fussgänger-Bereiches angeordnet. (Bild 6) Dort wird auch Fussball gespielt.

Gegenüber der Polizei befindet sich auf dem Deckel des Regenüberlaufbeckens ein Netzgarten zum Klettern (Bild 7). Wenn die waagrechte Leiter jedoch als Fussballtor benützt wird, ist der Platz für kleinere Kinder hoch gefährlich.

Warum die Spielplatzsituation so ausführlich besprochen wird? Weil die Frage nach dem Spielplatz für die neuen Wohnungen Mettlach-Merzigweg noch nicht gestellt wurde.

Die Aussengrenze des Römerparks nach Norden verläuft unmittelbar an der Hangkante. Die Tiefgaragen wurden in die Böschung, die hier einen Höhenunterschied von 5 Metern umfasst, hineingebaut. Die Aussenwände der Tiefgaragen des Römerparks sind trotz leichter Anböschung und Begrünung vom Planungsgebiet als Betonmauer sichtbar (Bild 9). Die Punkthäuser beschatten die ersten beiden Stockwerke der Flüwo-Gebäude total. (Bild 8) Fakt, diese enge Bebauung wurde von der Stadt Ulm genehmigt.

3.3 Paul-Gerhardt-Kirche-Areal (Neunkirchenweg-Warndtstr. Realgrund GmbH)

Nach dem Abriss der Paul-Gerhardt-Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten orientierte sich der Bau im Neunkirchenweg an der Höhe des Kirchenschiffs, das aber nicht so weit nach Süden und Norden reichte. (Bild 11) Das Gemeindehaus war ein niedriger Bau, das Pfarrhaus an der Ecke Neunkirchenweg/Warndtstrasse. Nach Westen wurde das Gebäude Neunkirchenweg über öffentlichen Grund hinausgeschoben. Auch zur Südwestgrenze ist das Gebäude mit dem geringsten Grenzabstand erbaut worden.

Die Flüwo versäumte es, sich eine neue, breitere Zufahrt vom Neunkirchenweg aus zu ihren Gebäuden Mettlachweg 4-6-8-10 zu sichern (Bild 10/12). Hier ist wiederum Fakt, dass die Stadt Ulm der Maximalbebauung durch die Realgrund zugestimmt hat.

Die Gebäude Neunkirchenweg 5 und Warndtstr. 19 sind so grenznah gebaut, dass der Gärtner nur über die Gemarkung 5961 (Mettlachweg 4) Zugang zur Rasenpflege hat.

Die Zufahrt zu den Gebäuden Neunkirchenweg und Warndtstrasse führen über die gleichnamigen Strassen. Die Warndtstrasse ist bei der Einmündung des Mettlachweges insgesamt 8,50 breit und verbreitert sich gegen Westen.

Das Gebäude Warndtstr.19 hat einen Sockel mit Garage. (Bild 13) Alle Gebäude in der Mehrfamilienhaussiedlung zwischen Warndtstr. und Römerpark haben nach Norden zu einen Sockel. Das ist dem Gefälle geschuldet. Der Sockel verringert sich nach Südwesten. In der Warndtstr. 19 hat der Sockel die Höhe der Tiefgarage, damit ist das Gebäude 5-stöckig.

Die Gebäude Neunkirchenweg 5 und Warndtstr.19 haben Garagen/Tiefgaragenplätze. Sind die Mieter gezwungen Garagenplätze zu mieten? Vor den Gebäuden stehen oft Autos der Bewohner; entweder aus Bequemlichkeit, oder, weil sie die Miete nicht zahlen wollen. Durchschnittlich sind 40 Euro pro Monat zu zahlen.

3.4 Flüwo-Gebäude

Sie werden, wie oben bereits erwähnt, von den Punkthäusern des Römerparks total beschattet (Bild 8). Auch wenn die Flüwo als Eigentümer keinen Einspruch gegen diese Bebauung eingelegt hat, Fakt ist, dass das Römerpark-Projekt von der Stadt Ulm genehmigt wurde.

Das nun beabsichtigte Bauvorhaben begründet die Flüwo wie folgt: „Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand und sind entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.“

Die Vorhabenträgerin bestätigt hiermit selbst, die Gebäude vernachlässigt zu haben. Insbesondere die Heizungen, soweit überhaupt vorhanden, entsprachen schon seit 30 Jahren nicht mehr den Forderungen nach gesundem Wohnraum. Während die Privateigentümer der Mehrfamilienhaus-Siedlung erhebliche Erhaltungsmassnahmen und Investitionen in Energiesparmassnahmen tätigten, investierte die Flüwo nichts. Die Wohnungen enthalten Räume die unbeheizbar sind. Eine alte Dame bettelte geradezu um eine Heizung in ihrem Schlafzimmer. Nach langer Korrespondenz stellte man ihr einen alten schmutzigen Elektrostrahler in das Zimmer. Keinerlei Wärme-Isolierung. Die Mieter mussten jährlich hohe Nachzahlungen für Strom und Gas leisten.

Für 42 Wohnungen gibt es keinen einzigen Stellplatz.

Die Miniwendeplatte ist Parkplatz für gerade drei PKWs. Meistens wenden die Besucher auf unserem privaten Garagenvorplatz. Der Zaunpfosten wurde öfters angefahren und die Pflasterung zeigt Rillen. Zeitweise parkten Mieter oder Besucher der Flüwo-Häuser die Garage völlig zu.

3.5 Zweifamilienwohnhaus Mettlachweg

Beim Bezug des Hauses Mettlachweg war dieses in desolatem Zustand. Es gab einzelne Gasöfen mit Zu- und Abluft nach aussen; so wie es heute noch am Haus Völklingenweg 3 sichtbar ist (Bild 14). Die Fenster waren ganz schlecht (Bild 15), das Dachgeschoss (Bühne) nicht isoliert und mit Einscheibenfenstern, die Fensterläden morsch (Bild 15).

Durch den Kauf des vernachlässigten Hauses in der Stadt und nicht eines Neubaus auf dem Land, wie es in den 80er Jahren durchaus üblich war, setzten wir uns gegen die Landschaftszersiedelung ein.

Das ganze Haus wurde mit einer Gaszentralheizung ausgestattet. Auf dem Dach wurde eine thermische Solaranlage installiert. Von einer Fotovoltaik-Anlage wurde uns wegen der Beschattung durch eine hohe Eiche abgeraten (Bild 18). Während wir die Beschattung durch einen Baum akzeptieren, weil er zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt, akzeptieren wir die Beschattung durch die masslose Erhöhung der Flüwo-Gebäude nicht.

Es wurden Bäder mit Einrichtungen zum Wassersparen errichtet. Die durchhängenden Holzbalkendecken wurden nivelliert und mit einem Zwischenboden versehen.

Die alten Fenster und Fensterläden wurden durch 3-Scheibenfenster und moderne Rollläden ersetzt. Das Dachgeschoss wurde wärmeisoliert und ausgebaut. Damit in Verbindung musste nach einer Garage noch ein zweiter Stellplatz errichtet werden (Bild 18).

Auch in anderen Häusern am Mettlach- und Merzigweg wurden kostenintensive Investitionen zur Erhaltung der Bausubstanz und energetischen Ertüchtigung getätigt.

Auf welcher gesetzlichen Grundlage werden private Eigentümer zu kostenintensiven Energiesparmassnahmen gezwungen, während gleichzeitig die Genossenschaften davon völlig ausgenommen wurden? Insbesondere die Flüwo tätigte keinerlei bestandssichernde Massnahmen.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

4.1 GD 21611, Anlage 1.1, Entwurf Hüper

Bild 19

Der Riegel Mettlachweg 10-8-6 bleibt erhalten, wird auf **fünf Obergeschosse** erhöht; dazu kommt noch die Verklammerung von Mettlachweg 6 mit Mettlachweg 4 und Mettlachweg 10 mit Mettlachweg 7. Die ohnedies bescheidenen Zwischenräume zwischen den Riegelhäusern Mettlachweg 10-8-6 und den Einzelhäusern Mettlachweg 4 und 7 rechts und links der Wendeplatte werden überbaut (Bild 19). Damit erreicht die Vorhabenträgerin eine 100%-ige Bebauung des Grundstücks! Besonders der Riegelbau hat nur minimalen Abstand zur Wendeplatte. Die Zufahrt über den gebogenen Mettlachweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,80m und nur einem Gehsteig von 1,25m Breite (ein Streifen von 0,50m, aber mit Randstein, vor Mettlachweg 4 ist nicht begehbar) ist für die Erschliessung der projektierten Gebäude völlig unzureichend.

Die behauptete Wahrung der bestehenden Gebäudegrenzen trifft nicht zu.

Modellphoto Hüper: wo ist die verkehrliche Erschliessung für 40 Wohneinheiten mit bis zu 116m² Wohnfläche? Die Zwischenräume SE nach NW mit altem Baumbestand werden überbaut (Bild 20).

Bestand: Mettlachweg (M) 4, M 7, M 6-8-10 (Kette) sind je in offener Bauweise errichtet. Die Verklammerung sowohl S-N wie W-E, verbunden mit 5 OGs schafft einen überdimensionierten Baukörper.

Die Abstandsfläche des Querriegels ragt in die Wendeplatte hinein.

Wegen der erdrückenden Baumasse, der grossen Höhe und dem zu geringen Abstand zur Miniwendeplatte lehnen wir den Entwurf Hüper ab.

4.2 GD 21611, Anlage 1.2, Entwurf Nething

Bild 21

Entwurf Nething: Mettlachweg 6 wird mit Mettlachweg 4 und Mettlachweg 10 mit Mettlachweg 7 verklammert. Die Zwischenräume SE nach NW mit altem Baumbestand werden überbaut (Bild 20). Das heisst, aus je zwei Einzelbauten entstehen durch Überbauung der Grünfläche zwei mächtige Riegel, die zur zusätzlichen Beschattung der angrenzenden Mehrfamilienhäuser führen.

Bild 22

Auf dem Modellfoto ist kein Querriegel zu sehen. Die Ansicht Mettlachweg zeigt eine obergeschossige Einfahrt in die Tiefgarage, auch wenn diese mit E-1 bezeichnet ist. Diese verbindet Haus I mit Haus II des Entwurfs und verriegelt damit den Blick nach SE. Die eingezeichneten Bäume, wo wurzeln sie? Die Ansicht wirkt auf den Betrachter schon sehr bedrohlich. Wie werden diese Gebäude auf die Nachbarn wirken?

Bild 24

Ansicht Südost/Schnitt im Bereich Mettlachweg. Das Gebäude hat dieselbe Höhenmasse wie Warndtstr.19 auf Bild 13. Es erreicht fast die Höhe der Punkthäuser im Römerpark und liegt dabei um 6m tiefer. Das Giebelhaus rechts im Bild, Mettlachweg 5, wird schier erdrückt. Der 5-geschossige Teil im Süden setzt die Beschattung durch die Römerpark-Gebäude fort.

Bild 23

Nething: Die Ansicht von Nordost ist perspektivisch falsch. Sie erweckt den Eindruck, als wären die Zweifamilienhäuser im Norden höher als die geplanten Flüwobauten im Süden.

Die Balkone ragen weit über den Gebäudegrundriss nach Osten hinaus, was im Aufriss nicht deutlich wird. Durch die überdimensionierten Balkone nach Osten werden die Gärten der Mehrfamilienhäuser noch zusätzlich entwertet. Siehe Bild 25

Wegen der 5 OGs, der abstandslosen Garageneinfahrt auf Strassenniveau und der ausladenden Balkone nach Osten lehnen wir den Entwurf Nething ab.

4.3 GD 21611, Anlage 1.3, Entwurf Ziegler

Bild 25

Entwurf Ziegler: wie schon erwähnt ist im Modell (Bild 25) das Gebäude Warndtstr. 17 falsch dargestellt. Das Modell zeigt deutlich die Verklammerung von M 4 mit M 6 sowie M 7 mit M 10. Ausserdem ist ein Querriegel zwischen den beiden Blöcken knapp an der Wendeplatte. Am Merzigweg ist die Längsausdehnung um ca 25% grösser als im Bestand.

Bild 26

Entwurf Ziegler, Ansicht Mettlachweg; die obergeschossige Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich an der Grenze der Wendeplatte. Dadurch wird der Luftraum extrem eingeengt. Die Verklammerung Mettlachweg 6 mit Mettlachweg 4 und Mettlachweg 10 mit Mettlachweg 7 überbaut die Grünfläche mit der grossen Rosskastanie. Wie soll der Baumbestand erhalten werden?. Die Balkone nach Osten erwecken eine Ähnlichkeit mit Gebäuden im Römerpark (Bild 29).

Wegen der Höhe, der Bebauung der Grünflächen zwischen M 4 und M 6 sowie M 7 und M 10 und den weit ausragenden Balkonen, lehnen wir den Entwurf Ziegler ab.

5. Planungsziel der Flüwo

5.1 Sozialverträglichkeit

Um der „Sozialverträglichkeit“ Rechnung zu tragen, werden 4-Zimmer-Wohnungen zu 96m² geplant. Gleichzeitig werden drei Stockwerke und damit der Einbau eines Aufzugs als unabdingbar bezeichnet. Eine Aufzugsanlage schlägt mit ca 10,- Euro Nebenkosten/Monat zu Buche. Gerade junge Familien mit Kindern werden dadurch belastet. In den viel gerühmten Mehrgenerationenhäusern im Süden des Römerparks hat man aus diesem Grund keine Aufzüge eingebaut. Und das, obwohl dort auch Grosseltern einziehen sollen. Für den Tiefgaragen-Stellplatz müssen auch noch Euro 40,- monatlich berechnet werden. Zudem haben Familien, die diese Miete bezahlen können, meistens zwei Autos.

Der genannte Mietpreis von Euro 8,50 ist in Ulm am oberen Ende angesiedelt.

5.2 Charakter der Zweifamilienhaus-Siedlung Mettlachweg-Merzigweg.

Die genannte Siedlung wurde 1936 (Bebauungsplan Nr. 148. 1/21 vom 20.05.1935) in eine Streuobstwiese hineingebaut. Zum grössten Teil existiert noch der alte Baumbestand. Vom Charakter her ist es eine Gartensiedlung. (Bild 27) Beim Bau der Flüwogebäude in den 50er Jahren wurde auf diesen Charakter Rücksicht genommen. So wurden 2-geschossige Bauten mit ausgebautem Satteldach errichtet.

Die verkehrliche Erschliessung erfolgt über die Sackgassen Mettlachweg und Merzigweg von der Warndtstrasse aus. Der Mettlachweg hat eine Breite von 6,80m, eine reine Fahrbahnbreite von 4,80m. Schon heute gibt es regelmässig Schwierigkeiten mit der Müllabfuhr. Wegen der schlechten Wohnqualität haben die Noch-Mieter wenig Autos.

Der Bestandsschutz des Bebauungsplans Nr.148.1/21 (der Gartensiedlung) vom 20.05.1935 und Nr.148.1/26 vom 23.05.1950 (der Flüwogebäude) muss weiterhin gültig bleiben.

6. Geschäftsbericht der Flüwo 2010

Wie in den vergangenen Jahren stand auch im Geschäftsjahr 2010 eine ausgewogene Mischung aus der Erstellung zeitgemäßer Neubauten und der kontinuierlichen Modernisierung älterer Gebäude im Mittelpunkt der Aktivitäten der FLÜWO.

Der Schwerpunkt der Modernisierungen lag auch im Geschäftsjahr 2010 auf Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie einer zeitgemäßen und gepflegten optischen Erscheinung der Gebäude. Die FLÜWO verfolgt damit die Aufwertung ihres Bestandes sowie die Erhöhung der Wohnqualität für die Bewohner und leistet so einen positiven Beitrag zur Stadtbildpflege.

Die Attraktivität der Gebäude wird durch die quartiersmäßige Einbindung auch im Rahmen der Stadtbildpflege und des Wohnumfeldes gesteigert.

Die Bewohner der Gebäude sollen auch in den kommenden Jahren gerne in ihren Häusern leben. Insgesamt 262 Wohnungen wurden mit einem Investitionsvolumen von 8,7 Millionen Euro modernisiert.

6.1 Beispiele

Mannheim-Rheinau

In Mannheim-Rheinau modernisiert die FLÜWO seit mehreren Jahren sukzessive ihre Gebäude. Bei den in 2010 modernisierten Häusern sorgen unter anderem die Dämmung der Fassade, der Einbau von dreifach verglasten Fenstern mit Rollläden und eine Überarbeitung der Treppenhäuser für mehr Wohnqualität. Neue Wohnungseingangstüren und die Neugestaltung der Eingangsbereiche, auch im Hinblick auf eine bessere Begehrbarkeit für ältere und behinderte Personen, runden das Modernisierungskonzept ab. Die bei der Quartiersentwicklung abgestimmte Stadtbildpflege wurde konsequent fortgesetzt.

Brauerstrasse 49-57, Karlsruhe

Auch in Karlsruhe wurde einiges für die Energiebilanz der Häuser getan: Die Arbeiten umfassten unter anderem die Erneuerung der Zentralheizung einschließlich zentraler Warmwasserversorgung und den Einbau neuer Fenster mit Rollläden. Eine Überarbeitung der Balkone, die entsprechende farbliche Gestaltung der Außenfassade sowie die Neugestaltung der Treppenhäuser mit hellen Lichtelementen machen die Gebäude in der Brauerstraße wieder zu einem Blickfang.

Laubenweg 8 – 18, Heidelberg-Pfaffengrund

In Heidelberg-Pfaffengrund erfolgte der Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung. Eine Speicherboden- und Kellerdeckendämmung, die Aufrüstung der Elektroinstallationen, die Erneuerung der Wohnungstüren, sowie neu angelegte Zuwege mit Müllplätzen gehörten ebenso zum Sanierungsprogramm wie die Umgestaltung der Hauseingänge und ein neuer Fassadenanstrich. Siehe Bild 28.

Insgesamt modernisierte die Flüwo 2010 262 Wohneinheiten im Volumen von Euro 8,7 Mio.

Warum ist eine Modernisierung in Ulm unmöglich?

7. Ausblick

7.1 Überblick über die Gartensiedlung

Die Gebäude der UWS sind genauso vernachlässigt (Bild 30), wie die Flüwogebäude. Der Gehsteig vor den Gebäuden der UWS an der Warndtstr. waren während vieler Sommer von Brennnesseln überwuchert. Insbesondere kleine Kinder und Personen mit Kinderwagen/Rollstuhl konnten dort nicht gehen. Erst eine Beschwerde bei den Bürgerdiensten brachte Abhilfe.

Auch diese Gebäude werden abgerissen. Die Gebäude nördlich der Warndtstrasse gehören der Heimstätte e.G., werden auch abgerissen. An ihre Stelle kommen 5 bis 6-geschossige Wohngebäude. So wird die Gartensiedlung entwertet und schleichend enteignet.

7.2 Masterplan Kuhberg

Vom 24. Oktober 2008 stammt der Masterplan Kuhberg. (Bild 32) Er sieht den Neubau von 350 Wohneinheiten südlich des Grimmelfinger Wegs auf dem Gebiet von Kleingärten und westlich der Jugendherberge bis zur Siedlung Lindenhöhe vor. Die Realisierung wird vom Bau einer Strassenbahn dorthin abhängig gemacht. Die Strassenbahn wiederum wird nur gebaut, wenn Zuschüsse vom Bund fließen. Es wird mit einer Wartefrist bis 2017 gerechnet

Wenn die Wohnungsnot so gross ist, wie von den Vertretern der Stadt behauptet, sollte doch das Junktim zwischen Strassenbahn und Wohnbebauung aufgelöst werden.

8. Einspruch

8.1 Allgemein

Weder bei der Bebauung des Boelke-Areals, noch des Paul-Gerhardt-Kirchen-Areals durch die Realgrund AG wurde Rücksicht auf die gewachsene und gepflegte Gartensiedlung genommen. Die Flüwo stellte in den 50er Jahren rasch billigen Wohnraum zur Verfügung. Sie versäumte es, die Wohnungen kontinuierlich den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Das geplante Vorhaben ist überdimensioniert und hat ausschliesslich die Gewinnmaximierung der Flüwo im Auge. Gleichzeitig wird die Gartensiedlung durch Grundflächenvermehrung in die Höhe und durch Balkone an den Seiten massiv beeinträchtigt und entwertet. Die Sackgassen Mettlach- und Merzigweg sind völlig ungeeignet zur Verkehrserschliessung der geplanten Anzahl und Grösse der Wohnungen.

Die Gartensiedlung einschliesslich des Flüwo-Gebäudebestands befindet sich auf einem stark fallenden Nordhang. Waren die Flüwo-Gebäude mit ihrem Satteldach noch an den Gartensiedlungscharakter angepasst, würde die geplante „Verdichtung“ in die Höhe zur totalen Verschattung führen. Die Lage und das Gelände lässt keine Nachbarschaftsverträgliche Gebäudeerhöhung zu, mit oder ohne geländegleiche Tiefgarage.

8.2 Einspruch gegen die zulässige bauliche Nutzung

Hier wird ein untergenutztes, innerstädtisches Grundstück behauptet. In den 80ern war der Trend zu Neubauten in ländlicher Umgebung, was zur Zersiedelung führte. Gegen diesen Trend renovierten und modernisierten wir das Haus Mettlachweg. Jetzt ist der Trend umgekehrt. Bei der geplanten Nachverdichtung orientiert sich die Flüwo an den Gebäuden im Römerpark. **Es kann nicht sein, dass Eigentümer der Gebäude, die entsprechend dem bis dato gültigen Bebauungsplan vom 20.05.1935 gebaut wurden, völlig entrechtet werden.** Als Argument dient die Schonung nicht bebauter Flächen im Aussenbereich. Das geht auf Kosten der Abstandsflächen zwischen Flurstück 5961 und Flurstück 5960, sowie zwischen Flurstück 5959 und Flurstück 5960, also eine Innengrünanlage. Darauf und auf den übrigen Abstandsflächen befinden sich Büsche, Blumenrabatte und hohe Bäume. Zur Zeit sind die Aussenanlagen ungepflegt, weil die Mieter bereits anfangs Januar 2011 die Mietkündigungen erhielten. Zu erwähnen ist, dass ein Teil der bestehenden Bäume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3 zu GD 216/11) nicht verzeichnet ist.

8.3 Einspruch gegen das Maß der baulichen Nutzung

§19 Abs. 4 BauNVO

Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschossflächenzahl oder die Grösse der Geschossfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.

Bei der Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen voll angerechnet. Für Nebenanlagen, wie Zugänge und Zufahrten, Schuppen, befestigte Flächen, Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundfläche im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden (maximal aber nur bis GRZ 0,8). Die anrechenbare Grundfläche einer befestigten Fläche ist unabhängig von der Art der Flächenbefestigung. Hierbei handelt es sich um Flächen an der Oberfläche des Grundstückes. Eine Garage, die den Sockel/das Erdgeschoss einnimmt, ist Teil des Wohngebäudes.

Die Höhe des Gebäudes wird von der Grundfläche bis zur Dachhaut berechnet. Dabei spielt es keine Rolle, wenn der Sockel von einer Garage gebildet wird.

Wir erheben Einspruch gegen die Erhöhung der Gebäude. Durch diese würde die Beschattung dermassen zunehmen, dass ein Mangel an natürlichem Licht entstünde, die thermische Solaranlage wirkungslos würde. Die von der Flüwo gewünschte Aufwertung des Wohnungsbestandes darf nicht zur Abwertung der gesamten Gartensiedlung mit dem älteren Recht führen.

Als Dachform wurde Flachdach festgelegt. Auf dem Nordhang stehen die südlichen Flüwo-Gebäude schon 2 Höhenmeter über M 5. Durch das Flachdach vergrössert sich die Beschattung massiv. Es gibt durchaus moderne Dachausbaulösungen in weniger steilen Satteldächern.

8.4 Einspruch gegen die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Beschattung

Die Zusammenlegung der Flurstücke 5962-5961-5960-5959-5963 vernichtet die Grünflächen auf den Abstandsflächen des Bestandes. Die Verklammerung der Häuser M 4 mit M 10, M 7 mit M 6 und M 11 mit M 12 (letzte nicht im Modell Nothing) führt zu einem massigen, wuchtigen Baukörper, der überhaupt nicht zur Gartensiedlung passt, diese erdrückt und extrem beschattet (Skizze im Bildteil).

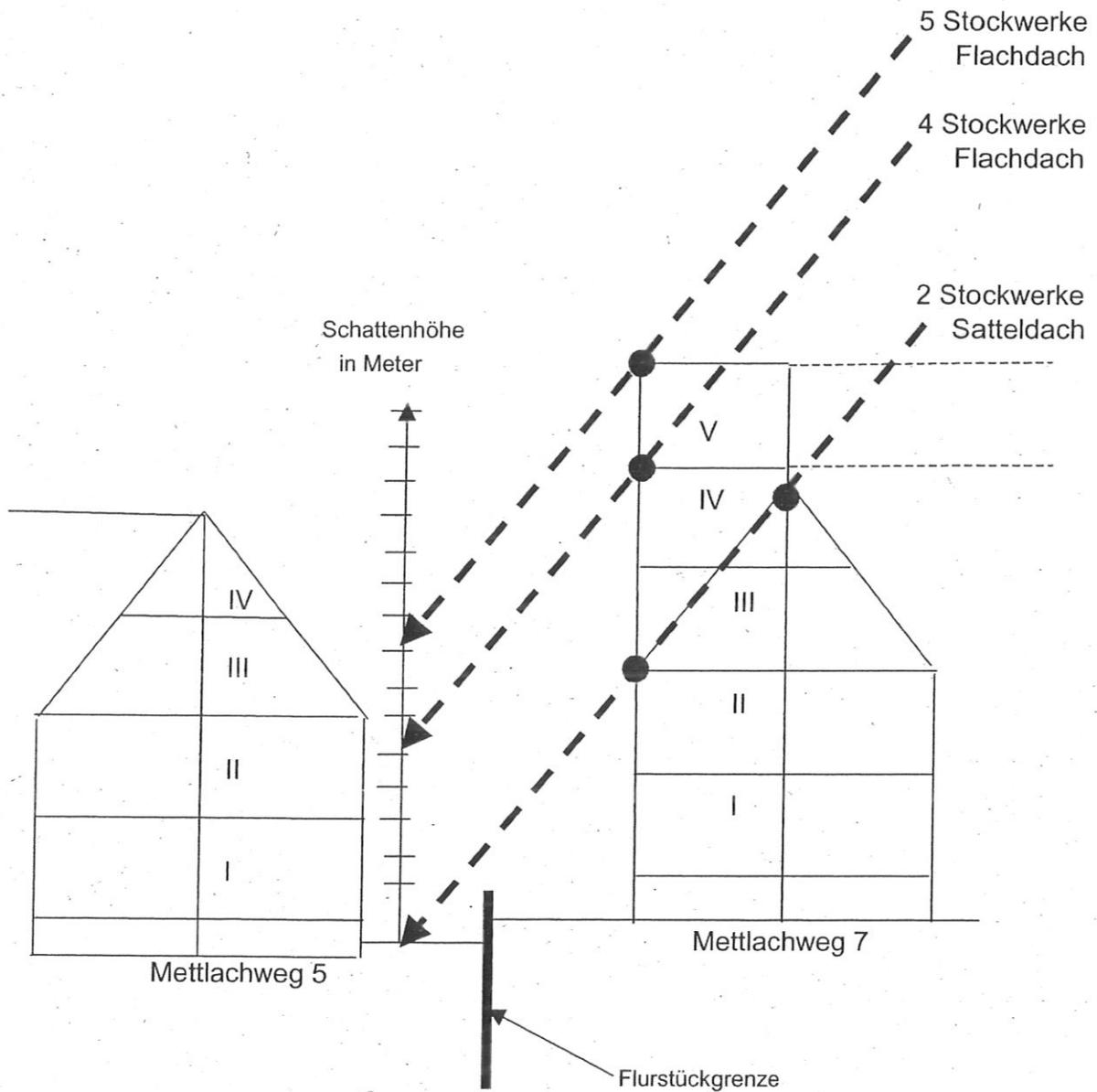
Dagegen widersprechen wir.

8.5 Einspruch gegen die Verkehrserschliessung

Sowohl für die Mieter als auch für Besucher müssen Stellplätze vorgehalten werden. Alle drei Entwürfe enthalten Tiefgaragen. Ob das wirklich reine Tiefgaragen sind, wird noch geprüft werden müssen. Die Abstandsflächen der Garageneinfahrten sind aus den Plänen schlecht ersichtlich. Die Wendepalte ist dermassen klein, dass PKWs nur mit Reversieren wenden können. Ganz ausgeschlossen ist das Wenden für Müll- und Feuerwehrautos. Es darf daher kein Stauraum auf das Flurstück 5962 (Wendepalte) reichen. Vor dem Garagentor muss auf der Grundfläche der Flüwo ein Abstand von mindestens 5m eingehalten werden. Neben den Fahrbahnen der Zu- und Abfahrten ist ein mindestens 0,80m breiter Gehweg erforderlich. Weiters ist dafür zu sorgen, dass die Zufahrt/Ausfahrt zum/vom bestehenden Carport und der Garage gewährleistet ist.

Ulm, 23. Juli 2011

Beschattungssituation Mettlachweg 5 / Mettlachweg 7



für gleiche Beschattung muß bei 4 Stockwerken das Gebäude Mettlachweg 7 mindestens 4 Meter, bei 5 Stockwerken mindestens 7 Meter weiter von der Grenze entfernt sein (nach Süden verschoben)



Bild 1
 Polizeigebäude von Norden
 Hier ist deutlich die Gebäudehöhe zu sehen.



Bild 2
 Blick von Osten: Robert-Dick-Weg,
 Einmündung von der Römerstrasse.
 Das Gebäude hat 6 OGs.

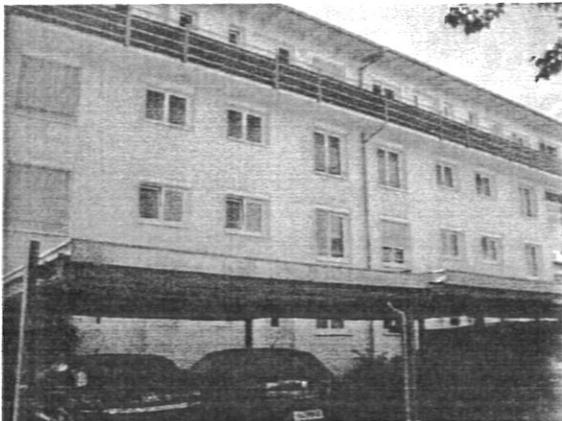


Bild 3
 Westansicht: 4-stöckige Mehrge-
 nerationen Häuser ohne Lift, vorgelagerte
 Garagen.



Bild 4
 Ostansicht: mit abgeschlossenen
 Gartenanteilen.



Bild 5
 von Osten: Resi-Wegleinstr. mit
 Baumbestand



Bild 6
 „Sandkiste“ im öffentlichen Grün-
 bereich



Bild 7
Für Kinder ab der Grundschule gibt es keinen (Ball-)spielplatz

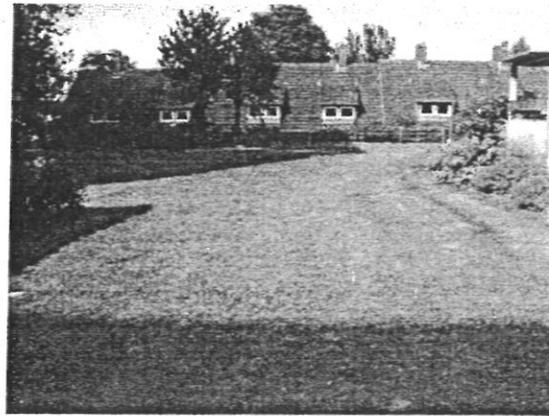


Bild 8
Flüwohäuser 6-8-10 von S. Nur das Dachgeschoss ragt über die Grundlinie der Punkthäuser heraus.

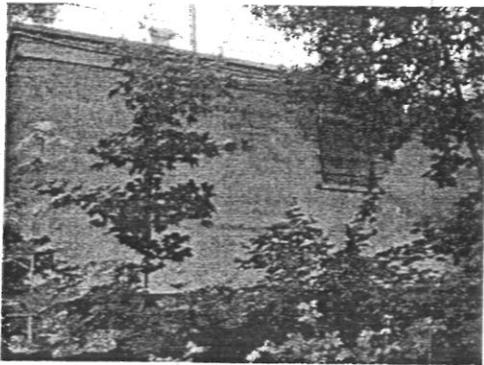


Bild 9
Blick von M 6 nach S: Tiefgaragen der Römerparkhäuser

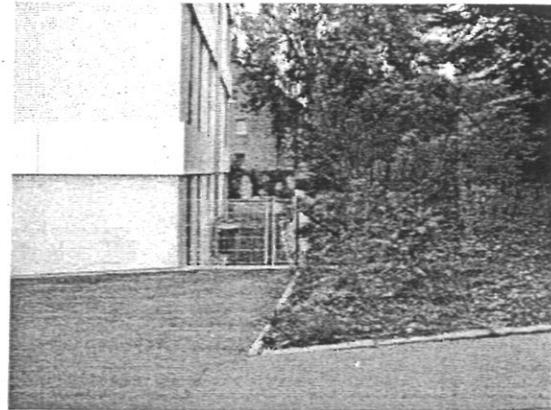


Bild 10
Neunkirchenweg 5 direkt an der Südost-Grenze, dahinter M 6. Der Gärtner hat keine Zufahrt auf das Grundstück.

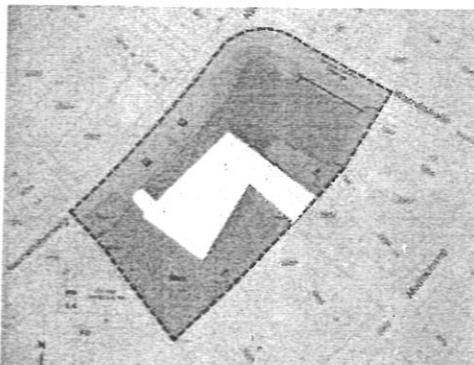


Bild 11
Die Gebäudegrenzen von Neunkirchenweg 5 gehen in SW deutlich über die Gebäudegrenzen der Paul-Gerhardt-Kirche (weisser Grundriss) hinaus.

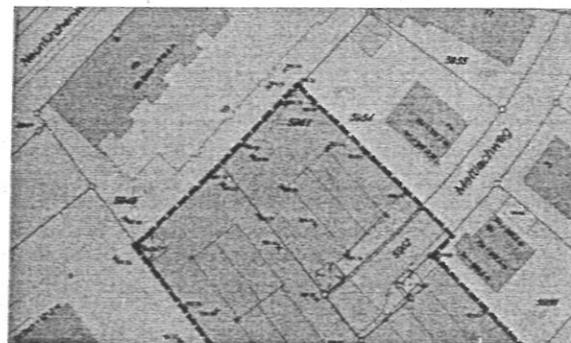


Bild 12
Maximale Bebauung durch Realgrund bis an die Grenze in Südwest. Vertane Chance für eine Zufahrt zu Mettlachweg 6-8-10.

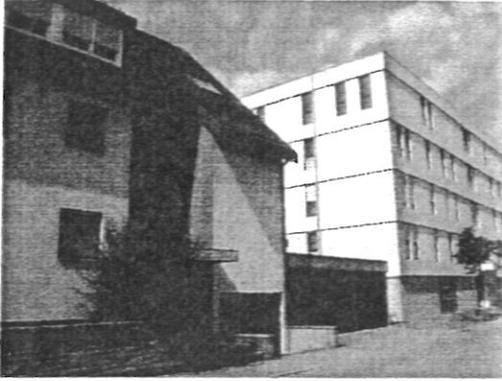


Bild 13
Warndtstr. 17: 2¹/₂OG mit Satteldach



Bild 14
Völklingenweg 3, EG links zeigt die alten Zu- und Abluftschlitze der Gaseinzelheizung.



Bild 15
Fensterläden 1983 von Haus M2,
Warmwasserspeicher für M5 im Vordergrund

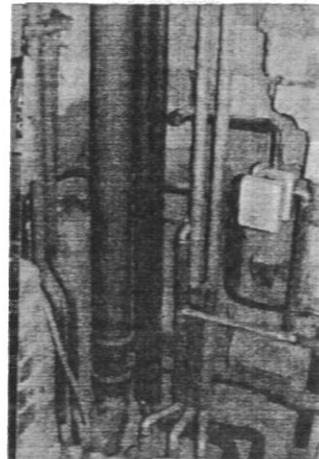


Bild 16
Heizungsrohre



Bild 17
Schutt vom Heizungseinbau



Bild 18
Von N: M 5 mit Carport, dahinter M 7
mit Eiche. Teilweise verdeckt M 10-8-6
(Kette).

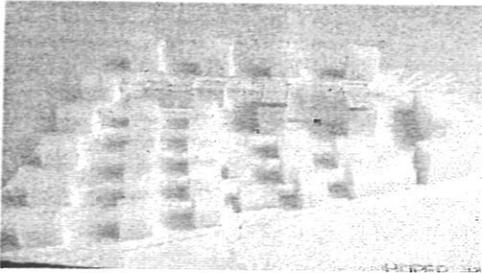


Bild 19
 Modellphoto Hüper: wo ist die verkehrliche Erschließung für 40 Wohneinheiten mit bis zu 116m² Wohnfläche? Die Zwischenräume SE nach NW mit altem Baumbestand werden überbaut (Bild 20).



Bild 20
 Von NE: links M 4, dahinter M 7. Rechts Kette M 10-8-6. Jede Verklammerung vernichtet den Grünstreifen mit den Bäumen.

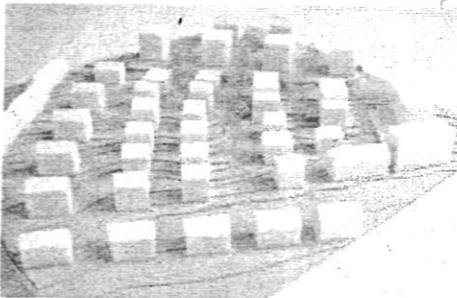


Bild 21
 Entwurf Nething



Bild 22
 Ansicht Nething, Mettlachweg. Auf dem Modellfoto ist kein Querriegel zu sehen. Obergeschossige Einfahrt zur Tiefgarage.

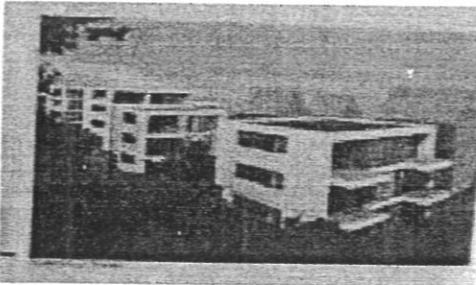


Bild 23
 Entwurf Nething: total verzerrte Perspektive. Die Giebelhäuser erscheinen höher als die geplanten Flüwobauten, obwohl sie tiefer stehen. Siehe Bild 24
 Die Balkone ragen weit über die Gebäudegrundrisse nach Osten hinaus. Dadurch werden die Gärten der Zweifamilienhäuser noch zusätzlich entwertet.

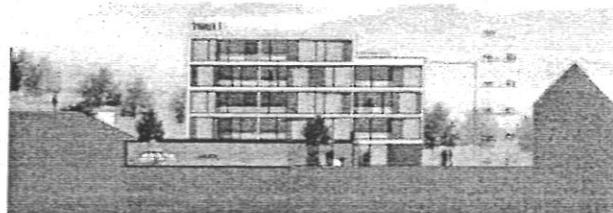


Bild 24
 Nething: Ansicht Südost/Schnitt im Bereich Mettlachweg. Das Gebäude hat dieselben Höhenmasse wie Warndtstr.19 (Bild 13). Das Giebelhaus Mettlachweg 5 wird schier erdrückt. Auch wenn E -1 dabei steht, ist die Garage im N doch oberirdisch.



Satteldach

Bild 25
Entwurf Ziegler: Verklammerung von M 4 mit M 10 und M 7 mit M 6. Ausserdem ein Querriegel zwischen beiden Blöcken.

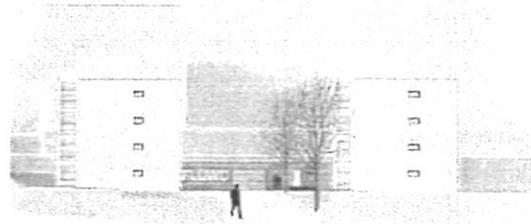


Bild 26
Entwurf Ziegler: die obergeschossige Einfahrt in die Garage hat keinen Stauraum auf eigenem Flurstück.



Bild 27
Garten von M 5 zu Merzigweg 8 nach Osten



Bild 28
Heidelberg-Pfaffengrund
2010 renovierter Bestand der Flüwo



Bild 29
Südbalkone Abstand über die Robert-Dickstr. Strasse zum nächsten Gebäude



Bild 30
UWS – Völklingerstr. 1; im Dachstuhl brannte es 2011. Wegen der vernachlässigten Häuser wird das Quartier „Türkenviertel“ genannt

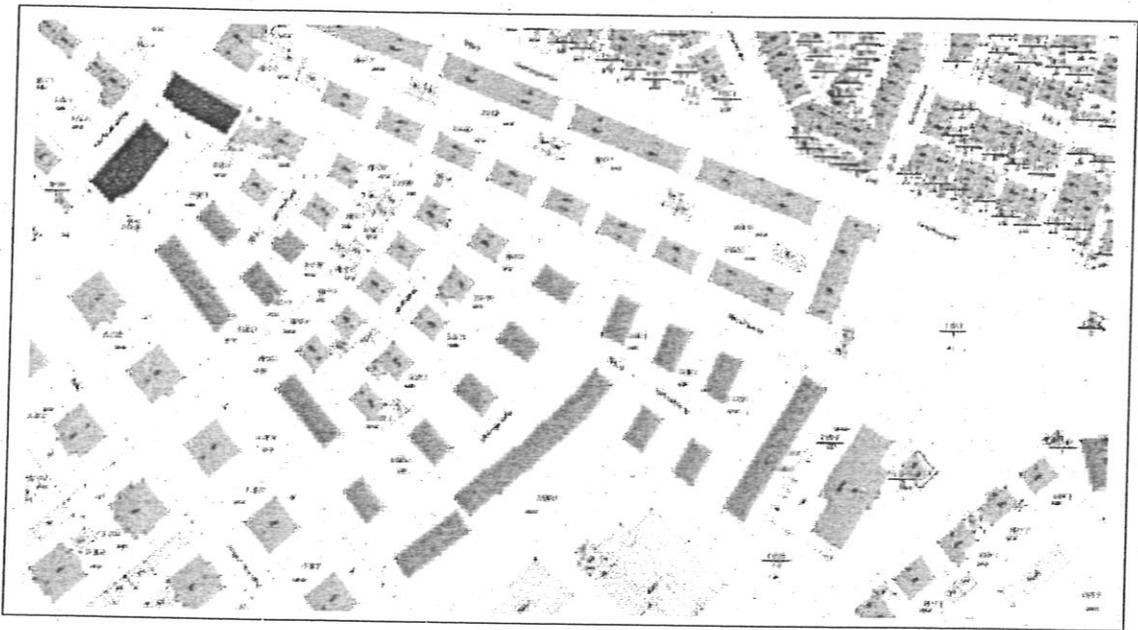


Bild 31
Überblick über die Gartensiedlung

-  Mettlachweg
-  Flüwo-Bestand
-  Neunkirchenweg
-  UWS Völklingenweg und Warndtstr.

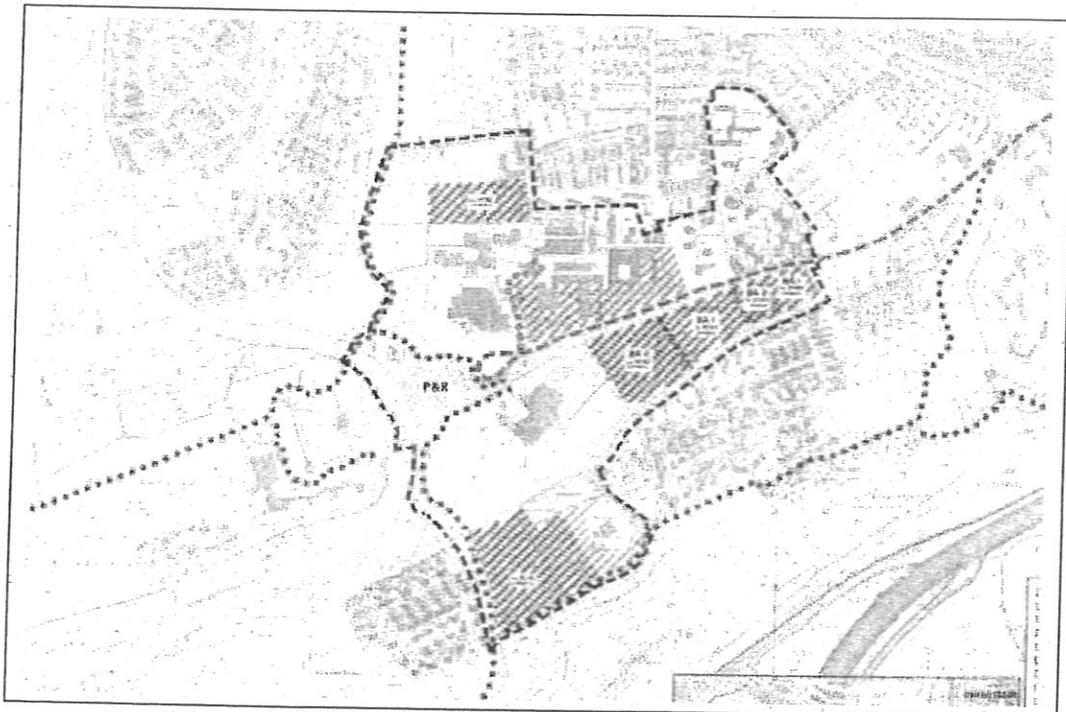


Bild 32
Masterplan Kuhberg vom 24. Oktober 2008



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
z. Hd. Heinrich Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm					
Kauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 22. JULI 2011					
HAL	II	III	IV	V	
Z.A.	5				

FF: snb IV e

Ihre Referenzen Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 14.07.2011
Ansprechpartner PTI22 PB5; Fabian Weiblen
Durchwahl +49 731 100-86507
Datum 20.07.2011
Betrifft Bebauungsplan "Metlachweg - Merzigweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügtem Lageplan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, die Planung so anzupassen dass unsere Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Evtl. ist bei einer Neubebauung eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Unsere vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden. Wir bitten Sie daher, auf unsere Anlagen Rücksicht zu nehmen und Ihre Planung so zu ändern, damit eine Verlegung unserer Anlagen nicht notwendig wird.

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



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest (Karlsruhe)	Kabellinien(n): 31A29/1	
PTI	Ulm	ASB	38, 31
ONB	Ulm	VsB	731B
Bemerkung:		Name	A_Weiblen,Fabian
		Datum	20.07.2011
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:400
		Blatt	1



SUB V-636/11 BA/BP-Sk
SUB V-637/11 WR/BP-Hö

Stadt Wien					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Energie					
Eing. 27. JULI 2011					
IV	I	II	III	IV	V
2					

27.07.2011

Nst.: 6046

Nst.: 6047

TH. S. IV et.

SUB I

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Im Planungsgebiet liegt der Altstandort 03166 Warndtstr. 17.
Nähere Kenntnis zu möglichen Boden- und Grundwasserunreinigungen liegen der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht nicht vor. Daher empfehlen wir vor Beginn der Baumaßnahme eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz und Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.

Df. Schenk

Zusammen
für eine
bessere Umwelt



SWU Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

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

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 05. AUG. 2011				
HA	II	III	IV	V
Z.G.A.				

SWU Netze GmbH
Karlsruhe 1
89073 Ulm

Planung Anlagen und Netze
N 11
Rolf Herrmann/Sabine Schneider
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

01.08.2011

MF: SUB IV SP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg", Ulm

hier: Stellungnahme der SWU Netze GmbH im Rahmen der Anhörung
der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Kernziel der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Neugestaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbaus bestehen aus Sicht der SWU Netze keine Einwände.

Die SWU möchten aber darauf hinweisen, dass im Vorfeld der geplanten Abbrucharbeiten die Trennung der bestehenden Hausanschlussleitungen erst nach Auftragserteilung durch den Eigentümer oder dessen im Auftrag handelnden Firmen erfolgen kann. Zusätzlich ist der bestehende Stromverteilerschrank (VS 2372) am Gebäude des Mettlachweg 10, wie auch die zugehörigen 1 kV-Stromnetzleitungen zu sichern oder falls diese Sicherung nicht möglich sein sollte, kostenpflichtig zu versetzen.

Wir bitten um Beachtung und frühestmögliche Information der SWU Netze zu weiteren Schritten.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

ppa.

i. A.

Hans-Peter Reschl

Florian Meier

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser



Wehrbereichsverwaltung Süd

Wehrverwaltung

IUW 4.320 Az 45-60-00

Süd1-A-290-11-a

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Stadt Ulm	
Hauptverwaltung	
Stadterweiterung, Umwelt	
und ...	
Eing. 30. AUG. 2011	
Handwritten signature	Telefon
Handwritten signature	Vermittlung
Handwritten signature	Fax
Handwritten signature	BwFernwahl

Stuttgart, 26. August 2011

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

Telefon 0711 2540 – 1816
Vermittlung 0711 2540 – 0
Fax 0711 2540 – 1830
BwFernwahl 5200

Bearbeiter:
Frau Bach

vorab per Telefax: 0731 161-1630

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;

Bebauungsplan „Mettlachweg - Merzigweg“

Bezug: Ihr Schreiben vom 14. Juli 2011 - Az SUB I - Ka

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass sich das o.a. Planungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft der Bleidorn-Kaserne befindet und deshalb mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

Diese Liegenschaft ist als Sondergebiet "Bund" ausgewiesen. In solch einem Sondergebiet sind grundsätzlich Lärmemissionen (gem. DIN 18005, Teil 1, Ziffer 4.5.2) durch den militärischen Übungsbetrieb von 70 dB (A) Tag und Nacht zulässig und möglich.

Dieser Richtwert gilt unabhängig von der derzeitigen Nutzung der Anlage, da bei Bundeswehrliegenschaften Änderungen in der Nutzung wie auch im betrieblichen Ablauf nicht ausgeschlossen werden können.

Durch die Nutzung dieser Liegenschaft können die für die städtebauliche Planung festgelegten Immissionswerte (nach TA Lärm) für das Baugebiet überschritten werden.

Damit bei Verwirklichung des Bebauungsplanes die in § 1 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB genannten Belange ausreichend gegeneinander abgewogen werden können und zur Vermeidung evtl. öffentlich-rechtlicher Entschädigungs- oder Unterlassungsansprüche ist es notwendig, durch einen Hinweis im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung die Forderungen eines effektiven Lärmschutzes zu berücksichtigen sind.

Ich darf Sie daher bitten, den Textteil um den Hinweis auf die möglichen Lärmbelästigungen von der genannten militärischen Liegenschaft zu ergänzen und klarzustellen, dass aufgrund dieser Sachlage keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können. Außerdem ist darauf

Postanschrift:
Postfach 10 52 61
70045 Stuttgart

Paketanschrift:
Heilbronner Str. 186
70191 Stuttgart

Besucheradresse:
Nürnberger Str. 184
70374 Stuttgart

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg
BLZ 750 000 00
Konto-Nr. 750 010 07

hinzuweisen, dass im Einzelfall evtl. notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmnormenwerte im Gebäude von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Scholz

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Freiburg i. Br.	
Hauptstadt	
Stadtdirektion	
Eing 11. AUG. 2011	
HAL	11. AUG. 2011
ZSA	

Freiburg i. Br., 10.08.11
 Durchwahl (0761) 208-3046
 Name: Dr. Georg Seufert
 Aktenzeichen: 2511 // 11-05892

Stadt Ulm
 SUB
 Münchner Straße 2
 89073 Ulm

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

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 148.1/50 und örtlicher Bauvorschriften für das geplante Allgemeine Wohngebiet "Mettlachweg - Merzigweg" im Stadtteil Westen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Ka vom 14.07.2011

Anhørungsfrist 15.08.2011

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Westlich des Plangebiets sind in der Geologischen Karte Rutschungsflächen eingetragen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Hangstandsicherheit empfohlen.

Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise stark setzungsfähigen sowie in Hanglage oder bei Einschnitten rutschungsanfälligen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Böschungen, Baugruben und Stützmauern, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sofern Tiefbaumaßnahmen geplant sind (z.B. Tiefgaragen), sollte im Vorfeld der Arbeiten ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse(Tertiär). Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben nicht vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Dt. Gebrg Seufert