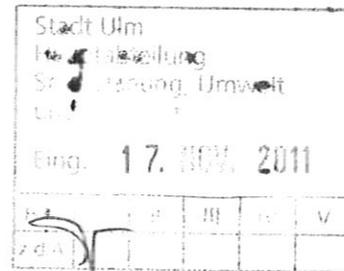


89075 Ulm



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

Ulm 11. November 2011

**Entwurf zum aufgestellten und ausgelegten Bebauungsplanentwurf 258/28  
„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“  
hier: Einwendungen gegen die Festlegungen im o.g. Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlicher Einwand ist weiterhin die Erstellung eines neuen Bebauungsplans, trotzdem mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 158/19 von 1969 (ausgeweitet auf das gesamte Gebiet „Türmle“) bereits ein vollständiger Ersatz der abzureißenden Wohnungen (mit angemessener Wohnflächenerweiterung auf ca. 75 qm) möglich ist.

Die aktuell geplante Erweiterung / Verdichtung auf 143 Wohnungen und zusätzlichen 35 Reihenhäuser (+10,6%), bei einer Gesamtwohnfläche von 14.460 qm (+70%) ist jedoch nur mit einem neuen Bebauungsplan, unter Ausnutzung aller maximal zulässigen gesetzlicher Grenzen möglich.

Großzügig wurde die Reduzierung der Geschosshöhen einzelner Gebäude als deutliches Entgegenkommen dargestellt. Überraschenderweise hat sich die Gesamtwohnfläche jedoch kaum verändert. Dies kann nur mit entsprechendem Griff in die Trickkiste gelingen. Man denke nur an die Gartengeschosse oder die maximale Ausnutzung der Staffelgeschosse und Abstandsflächen.

In eine Wohnflächenberechnung sind die Balkone, Loggien, Dachterrassen und Terrassen mit mind. 25% einzurechnen (WoFIV). Dies ist hier nicht erfolgt. Aufgrund der geplanten Balkone, Dachterrassen (Staffelgeschosse) und EFH-Terrassen etc. ist mit einer zusätzlichen deutlichen Steigerung der Wohnflächen zu rechnen.

Die Abstandsflächen sind weiterhin nicht überall eingehalten (z.B. im Quartier 1 Abstand ca. 1m zum Pfaffenäckerweg oder Quartier 4 ebenfalls ca. 1 m zum Stachelbeerweg.

Gemäß LBO B-W bleiben Balkone, wenn sie nicht breiter als 5m sind und nicht mehr als 1,5m hervortreten, bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht. In dem aktuellen Bebauungsplanentwurf sollen jedoch Balkone mit 2,5m –ohne Berücksichtigung bei der Abstandsfläche- hervortreten können.

Weiterhin müssen diese Balkone zur Nachbarsgrenze mindestens 2m entfernt bleiben.

Die Abstandsflächen (unter Einberechnung der öffentliche Wege und Straßen) sind auch aufgrund der engen Straßenverhältnisse im Lösch- und Rettungseinsatz nicht ausreichend berücksichtigt.

Dies dürfte teilweise auch auf die fehlenden bzw. unzureichenden Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte zutreffen.

Für die im Quartier 1 westlichen Gebäude muss der Pfaffenäckerweg aufgrund gesetzlich erforderlicher Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge als ordentliche Straße ausgebaut werden.

### **Weitere Anmerkungen zu Ihren Begründungen zum Bebauungsplan:**

Vorhandene Straßen –nach Abschluss der Baumaßnahmen- verkehrsberuhigt umgestalten.

Dies kann dann jedoch nicht zulasten der Anlieger (Kostenumlage etc.) erfolgen. Hier muss vorab eine Kostenübernahmezusage des Bauherrn oder der Stadt erfolgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird mit Entfernungen von 300m und ohne steile Anstiege aufgeführt. Dies wurde Ihnen bereits mehrfach, mit entsprechenden Entfernungstabellen und Höhenangaben widerlegt. Eine einfache Ortsbesichtigung wäre hier sicherlich sehr aufschlussreich und behilflich gewesen.

Für zusätzliche Flächen für Müll, Fahrräder und Gartenhäuser werden weitere 650 qm verwendet. Mit Berechnung der Terrassen, Stellplätze, Tiefgaragen und den Quartiersplätzen ist eine fast komplette Versiegelung der Baufläche gegeben.

Aufgrund dieser hohen Flächenversiegelung und geringen Abstandsflächen, wird die notwendige Nachbepflanzung (1 Baum je 250 qm) nicht realisierbar sein.

**Wegen der kaum bzw. unwesentlich veränderten Pläne werden die Einsprüche gemäß unserem Schreiben vom 9. Mai 2011 mit folgenden Anmerkungen aufrechterhalten:**

Zu 1.

Es gab keine alternativen Entwürfe auf Basis des bestehenden Bebauungsplans Nr. 158/19 von 1969.

Es handelt sich hier in keinem Fall um Behelfsbauten der Nachkriegszeit.

Die Umgebungsbebauung ist das mit ca. 70%igen Grundflächenanteil überwiegende Wohngebiet des „Türmle“ (nicht die abzureißende Gebäude)

Entgegen Ihrer Stellungnahme werden sehr wohl aktuell Wohneinheiten und Dachausbauten mit Satteldächern und sogar auch Wohneinheiten mit Laubengängen gebaut. Erstaunlich dass Satteldächer von Handwerksbetrieben auch heute noch – aus Qualitätsgründen- vor Flachdächern empfohlen werden.

Zu 2.

Falscher Geltungsbereich für Flurstück 776/1 wurde nachträglich berichtigt

Zu 3.

10% Erhöhung ist nicht unwesentlich, sondern bereits eine deutliche Steigerung.

Erhöhung der Wohnflächenzahl ist weiterhin nicht vertretbar.

Versteckte zusätzlich anzurechnende Wohnflächen wie Balkone, Terrassen etc. fehlen.

Zu 4.

Verkehrsuntersuchung auf Basis von Statistikwerten. Nicht für das Wohngebiet zutreffend.

Zu 6.

Auch 0,4 GRZ ist eigentlich die absolut zulässige gesetzliche Obergrenze.

Keinesfalls ist ein Bauträger „verpflichtet“ dies zu erreichen.

Zu 7.

Gartengeschosse sind nur bei unter 1,40m (Mittel) über dem Erdboden nicht anrechenbar.

Die Gebäudeerhöhung mit Photovoltaik wird nun mit zusätzlich 1,5 Höhenmetern beantragt.

Zu 10.

Stellplätze sind weiterhin unzureichend, insbesondere nachdem die neu

aufgenommen Besucherplätze am Holderweg (Quartier 4), Parkplätze ersetzen, die bereits bisher an der gleichen Stelle entlang des Holderweges bestehen.

Dies ist reine Augenwischerei und in dieser Form nicht zu akzeptieren.

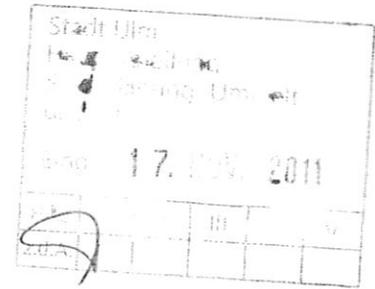
Zu 11.

Verkauf der öffentlichen Wege, kann (wenn überhaupt) nicht ohne die Sicherstellung der künftigen Nutzung durch die Bürger und Bewohner erfolgen.  
Eine jederzeit mögliche Einzäunung (z.B. auch nach Eigentümerwechsel) kann nur durch eine dingliche Sicherstellung im Grundbuch (Dienstbarkeit Abt. II) sichergestellt werden.

Umweg bei Schließung der öffentlichen Durchgänge:  
430m und 13 Höhenmeter rechts über den Brombeerweg, Himbeerweg zum Pfaffenackerweg .  
oder  
650m und 13 Höhenmeter links über Brombeerweg, Holderweg und In die Wanne.

Anlage  
**Einspruch gegen den ausgelegten Planentwurf zu dem Bebauungsplan Nr 158/28 „Brombeerweg.Holderweg (Türmle)“ vom 11. Mai 2011.**

89075 Ulm



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

Ulm 14. November 2011

**Entwurf zum aufgestellten und ausgelegten Bebauungsplanentwurf 258/28  
„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“  
hier: Einwendungen gegen die Festlegungen im o.g. Bebauungsplanentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlicher Einwand ist weiterhin die Erstellung eines neuen Bebauungsplans, trotzdem mit dem aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 158/19 von 1969 (ausgeweitet auf das gesamte Gebiet „Türmle“) bereits ein vollständiger Ersatz der abzureißenden Wohnungen (mit angemessener Wohnflächenerweiterung auf ca. 75 qm) möglich ist.

Die Abstandsflächen (unter Einberechnung der öffentliche Wege und Straßen) sind auch aufgrund der engen Straßenverhältnisse im Lösch- und Rettungseinsatz nicht ausreichend berücksichtigt.

Dies dürfte teilweise auch auf die fehlenden bzw. unzureichenden Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte zutreffen.

Für die im Quartier 1 westlichen Gebäude muss der Pfaffenäckerweg aufgrund gesetzlich erforderlicher Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge als ordentliche Straße ausgebaut werden.

**Wegen der kaum bzw. unwesentlich veränderten Pläne werden die Einsprüche gemäß meinem Schreiben vom 9. Mai 2011 mit folgenden Anmerkungen aufrechterhalten:**

10% Erhöhung ist nicht unwesentlich, sondern bereits eine deutliche Steigerung. Erhöhung der Wohnflächenzahl ist weiterhin nicht vertretbar. Versteckte zusätzlich anzurechnende Wohnflächen wie Balkone, Terrassen etc. fehlen.

Verkehrsuntersuchung auf Basis von Statistikwerten. Nicht für das Wohngebiet zutreffend.

Auch 0,4 GRZ ist eigentlich die absolut zulässige gesetzliche Obergrenze. Keinesfalls ist ein Bauträger „verpflichtet“ dies zu erreichen.

Gartengeschosse sind nur bei unter 1,40m (Mittel) über dem Erdboden nicht anrechenbar. Die Gebäudeerhöhung mit Photovoltaik wird nun mit zusätzlich 1,5 Höhenmetern beantragt.

Stellplätze sind weiterhin unzureichend, insbesondere nachdem die neu aufgenommen Besucherplätze am Holderweg (Quartier 4), Parkplätze ersetzen, die bereits bisher an der gleichen Stelle entlang des Holderweges bestehen. Dies ist reine Augenwischerei und in dieser Form nicht zu akzeptieren.

Verkauf der öffentlichen Wege, kann (wenn überhaupt) nicht ohne die Sicherstellung der künftigen Nutzung durch die Bürger und Bewohner erfolgen. Eine jederzeit mögliche Einzäunung (z.B. auch nach Eigentümerwechsel) kann nur durch eine dingliche Sicherstellung im Grundbuch (Dienstbarkeit Abt. II) sichergestellt werden.

Umweg bei Schließung der öffentlichen Durchgänge:  
430m und 13 Höhenmeter rechts über den Brombeerweg, Himbeerweg zum Pfaffenackerweg .  
oder  
650m und 13 Höhenmeter links über Brombeerweg, Holderweg und In die Wanne.

Anlage

**Einspruch gegen den ausgelegten Planentwurf zu dem Bebauungsplan Nr 158/28 „Brombeerweg.Holderweg (Türmle)“ vom 09. Mai 2011.**

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stad. ....	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	18. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

MF el. / He

### Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle, ausgelegt am 27.Sept. 2011

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

#### Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden. Es stellt sich hier die Frage, inwiefern sich die Verantwortlichen Gedanken machen über den sinnvollen Einsatz unserer Steuergelder.

Zurzeit werden intensive Straßenbauarbeiten durchgeführt, um die Leitungen für die FUG zu legen. Laut FUG sollen im Frühjahr die Strassen nochmals aufgerissen werden, um die Arbeiten abzuschließen. Gibt es einen sinnvollen Grund für die zweimaligen Straßenarbeiten in solch kurzem Zeitabstand?

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Diese Nachverdichtung bringt führt unweigerlich dazu, dass die jetzt schon schwierige Parksituation durch diese Planungen stark verschärft wird, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

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

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“(hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht . Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken.

Das war auch ein Grund für uns, ins Türmle zu ziehen. Gerade für junge Familien war das Türmle bisher ein ansprechendes Wohngebiet mit Kindergarten und Grundschule in erreichbarer Nähe.

Doch nun ist ja vorgesehen, neuen Wohnraum zu schaffen und „ergänzend dazu“ den Kindergarten abzureißen.

Sollten diese Planungen so umgesetzt werden drohen unweigerlich eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein, das seinen Bewohnern einiges zu bieten hat! Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm, die neue Bewohner anziehen und alte halten will, werden somit konterkariert.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

## Konsequenzen:

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 Türmle muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 (2 Vollgeschosse, GRZ 0.4, GFZ 0.7) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation
3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 7.11.2011

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 18. NOV. 2011

Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

MF col. / ka

### Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle, ausgelegt am 27. Sept. 2011

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

#### Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden. Es stellt sich hier die Frage, inwiefern sich die Verantwortlichen Gedanken machen über den sinnvollen Einsatz unserer Steuergelder.

Zurzeit werden intensive Straßenbauarbeiten durchgeführt, um die Leitungen für die FUG zu legen. Laut FUG sollen im Frühjahr die Strassen nochmals aufgerissen werden, um die Arbeiten abzuschließen. Gibt es einen sinnvollen Grund für die zweimaligen Straßenarbeiten in solch kurzem Zeitabstand?

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Diese Nachverdichtung bringt führt unweigerlich dazu, dass die jetzt schon schwierige Parksituation durch diese Planungen stark verschärft wird, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

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

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung. Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken. Der wohltuende Gegensatz zum zugebauten „weißen Eselsberg“ war für mich auch ein Grund dafür, ins Türmle zurückzukommen. Durch die Nachverdichtung drohen jetzt eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung der Grundstücke.

Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein. Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm, die neue Bewohner anziehen und alte halten will, werden somit konterkariert.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

### Konsequenzen:

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 Türmle muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 ( 2Vollgeschosse, GRZ 0.4, GFZ 0.7) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation

3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bauständen der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 17.11.2011

MF er. / 1/10

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm**Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle,  
ausgelegt am 27.Sept. 2011**

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

**Einschätzung**

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden. Es stellt sich hier die Frage, inwiefern sich die Verantwortlichen Gedanken machen über den sinnvollen Einsatz unserer Steuergelder.

Zurzeit werden intensive Straßenbauarbeiten durchgeführt, um die Leitungen für die FUG zu legen. Laut FUG sollen im Frühjahr die Strassen nochmals aufgerissen werden, um die Arbeiten abzuschließen. Gibt es einen sinnvollen Grund für die zweimaligen Straßenarbeiten in solch kurzem Zeitabstand?

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Diese Nachverdichtung bringt führt unweigerlich dazu, dass die jetzt schon schwierige Parksituation durch diese Planungen stark verschärft wird, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

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

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken.

Der wohltuende Gegensatz zum zugebauten „weißen Eselsberg“ wäre für mich auch ein Grund dafür, ins Türmle zurückzukommen. Gerade für junge Familien war das Türmle bisher ein ansprechendes Wohngebiet mit Kindergarten und Grundschule in erreichbarer Nähe. Doch nun ist ja vorgesehen, neuen Wohnraum zu schaffen und „ergänzend dazu“ den Kindergarten abzureißen.

Sollten diese Planungen so umgesetzt werden drohen unweigerlich eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine Wertminderung der Grundstücke.

Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein, das seinen Bewohnern einiges zu bieten hat! Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm, die neue Bewohner anziehen und alte halten will, werden somit konterkariert.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghettobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

## Konsequenzen:

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 Türmle muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 (2 Vollgeschosse, GRZ 0.4, GFZ 0.7) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation
3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 17.11.2011

Stadt Ulm				
1	2	3	4	5
S	U	U	U	U
ur				
Eing. 17. 11. 2011				
HA	II	III	IV	V
ZdA				

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, den 12.11.2011

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erhebe ich **erneut** Einspruch gegen die geplante Neubebauung der UWS im Wohngebiet Türmle.

Begründung:

Von meinem Einspruch vom 12.05.2011 habe ich weder eine Eingangsbestätigung erhalten, noch irgendeine Nachricht, dass er bearbeitet wurde. Deshalb möchte ich zusätzlich nochmals auf diesen Einspruch verweisen und um Bearbeitung bitten.

Das Türmle steht als Synonym für „ein Dorf in der Stadt“ und ist weithin unter diesem Begriff bekannt.

Es steht nicht zur Debatte, dass die Erneuerung der in die Jahre gekommenen UWS Häuser unabdingbar ist oder nicht, sondern um die rücksichtslose Art und Weise wie die UWS versucht dies umzusetzen.

Mit der Art der Häuser und der damit verbundenen Verdichtung des „Dorfes in der Stadt“ bestreitet die UWS einen Kurs, die unweigerlich das Türmle in seiner in über 50 Jahren gewachsenen Struktur mit einem Schlag vernichtet. Offensichtlich ist es den Verantwortlichen nicht so wichtig ein intaktes dorfähnliches, in sich abgeschlossenes Stadtgebiet, in dem sich viele Bewohner direkt kennen und auch befreundet sind, zu erhalten, als daraus eine seelenlose Trabantenstadt mit Wohnklötzen zu machen. Gute Nachbarschaft gegen Profit.

Vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen und dem damit vorprogrammierten Parkplatzchaos möchte ich noch gar nicht sprechen. Es ist gesetzeskonform 1 Parkplatz je Wohneinheit geplant. In einer Tiefgarage und überirdisch. Aber immer mit Zufahrt von Holderweg. Dass dadurch einige der ehe schon viel zu wenigen Parkplätze entlang des Holderweges wegfallen wurde in der Planung offensichtlich nicht bedacht. Und wo parken zukünftig die „Uranwohner“?

Hier würde ich vorschlagen, dass die Verantwortlichen und diejenigen die diese Planung abgesehnet haben nach Abschluss aller Bauvorhaben auch einmal mit ihrem PKW das Türmle besuchen. Nein, nicht tagsüber wenn alle arbeiten, sondern abends oder am Wochenende wenn alle da sind. Nur damit sie sehen wie die Planung in der Praxis (nicht) funktioniert.

Unsere Stadtväter sollten es als ihre Pflicht ansehen, hier den Bürgern gemäß dem Schwur des OB ein „gemeiner Mann“ zu sein und das Projekt in eine Richtung lenken, die zur beiderseitigen Zufriedenheit führt.

Ich würde es begrüßen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken dieses Mal entsprechend Gehör finden würde.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Ich bitte um eine schriftliche Eingangsbestätigung

Mit freundlichen Grüßen

## Anlage 6.7

89075 Ulm

89075 Ulm

89075 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 18. NOV. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

*ME ord/ta*

Stadt Ulm  
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße

89073 Ulm

Ulm, 15.11.2011

Bebauungsplan Entwurf „Brombeerweg-Holderweg (Türmle)“  
Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere bisherigen Einwendungen im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung wurden überwiegend nicht oder unzureichend berücksichtigt. Wir halten Sie deshalb aufrecht und legen Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplans ein.

Mit freundlichen Grüßen

## Anlage 6.8

89075 Ulm

Stat	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	18. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Beurb. Stelle	_____

Stadt Ulm  
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße

89073 Ulm

Ulm, 16.11.2011

*MF er/4a*

### **Bebauungsplan Entwurf "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)" Einspruch sowie Äußerung von Anregungen und Bedenken**

1. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in keiner Weise in die vorherrschende Bebauung im Gebiet Türmle ein - weder was die vorgesehene Dachform (Flachdächer), die zulässigen Höhenentwicklungen, die Masse / Kubatur der Gebäude, und/oder die Stellung/Ausrichtung der Gebäude betrifft. Geplant ist eine für das Gebiet **völlig untypische Bebauung**. Insbesondere die vorhandene Satteldachstruktur wird zerstört.
2. Die Ziele der UWS, also den zeitgemäßen Ersatz ihrer Wohnungen (mindestens in gleicher Zahl und in zeitgemäßer Größe) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplan 158/19 und unter Wahrung des städtebaulich erhaltenswerten besonderen Charakters des Türmles ohne Weiteres möglich.
3. Ich beantrage, die vorgesehene zulässige Bebauung südlich des Stachelbeerweges im sog. Quartier 3, insbesondere aber die dort geplante Eckbebauung auf max. 2 Stockwerke (ggf. zzgl. Satteldach) zu begrenzen und die Baugrenze, innerhalb der die Neubebauung auf dem Grundstück 760/5 ermöglicht werden soll, einige Meter weiter nach Norden Richtung Stachelbeerweg zu verschieben, so dass für die heutigen und künftigen Bewohnern entlang der ehemals als Erdbeerweg geplanten, heute als Sackgasse sich präsentierenden "Straße" die Wohnsituation im Vergleich zu der im B-Planentwurf Vorgesehenen deutlich verbessert wird. Mit etwas „gutem Willen“ und Abkehr von dem häufig gehörten Satz: „Dies ist unser Grundstück, hier bauen wir, wie wir wollen“ sollte dies eigentlich möglich sein. Die Umsetzung der bisherigen Planung würde im Bereich zwischen Reihenhauszeile 28 - 34 und dem Neubau eine besonders beengte und bedrückende Situation für die derzeitigen und künftigen Bewohner bewirken.
4. Die bestehende Straße Holderweg ist der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung nicht gewachsen. Die angebotenen öffentlichen Stellplätze nach der Neuplanung sind bei Weitem nicht ausreichend. Teilweise werden sogar noch entlang der UWS-Grundstücke zu Lasten der Zahl der bisherigen öffentlichen Parkplätze Stellplätze für Bewohner bzw. Besucher der UWS-Gebäude zugelassen!

Die Bereitstellung eines Stellplatzes/Wohneinheit mag den gesetzlichen Vorschriften, aber in keiner Weise der zu erwartenden Realität entsprechen; eine weiter erhebliche Verschlechterung der heute schon existierenden

Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs ist vorprogrammiert. Bei einer neuen Planung sollte deshalb den zu erwartenden wahren Gegebenheiten von vorne herein Rechnung getragen werden und deutlich mehr Stellplätze, wie bisher vorgesehen, gefordert und nachgewiesen werden. Für was und wen plant man den sonst?

Durch die zu erwartende Zahl an zahlungskräftigeren Mietern, bei gleichzeitig mäßiger Versorgung mit Nahverkehrsmitteln, ist zu erwarten, dass die Zahl der PKWs und anderen Kfz's überproportional anwächst und die bereits heute prekäre Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen deutlich verschärft wird.

Im Übrigen kann von einer guten Andienung des Plangebietes an den ÖPNV - insbesondere für ältere und behinderte Menschen - keine Rede sein. Alle (bisherigen und künftigen) Haltestellen sind nur über einen relativ langen und steilen Anstieg erreichbar. Daraus ergibt sich allenfalls für jüngere Personen eine akzeptable Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

St	<b>Anlage 6.9</b>
Hi	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	<b>08. NOV. 2011</b>
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

*Kopie für SUBIV erl.*

## Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28

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. Der jetzt ausgelegte Entwurf wurde zwar geändert, berücksichtigt die Forderungen der Unterzeichner jedoch nicht .

### **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, dieses Votum bei der Abwägung zu berücksichtigen und den Text der Unterschriftensammlung zu veröffentlichen

Ulm, den 8.11. 11

Stadt Ulm  
Hauptabte.....  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 17. NOV. 2011

Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

MF er. / ka

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### **Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle, ausgelegt am 27.Sept. 2011**

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben. Eine wirkliche Bürgerbeteiligung fand nicht statt. Die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde nur formal abgehakt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

#### **Einschätzung**

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung als im Bestand realisiert zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Fünf nicht zusammenhängende Areale sollen in ein bestehendes Wohngebiet hineingeplant werden, für das die Verwaltung erklärtermaßen (S.34 GD295-11-6) keine neue städtebauliche Konzeption hat.

Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll. Das bedeutet die nachhaltige Störung einer wertvollen Biotoptradition.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden einzigen renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

Der wohlthuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat viele Anwohner, darunter auch unsere Familie, bewogen, ins „Tümlle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Detaillierte Untersuchungen von Anwohnern mit Zahlenmaterial aus dem Tümlle wurden ignoriert und statt dessen die vorliegende Planung mit einer „Verkehrsuntersuchung“ nach statistischem Material sanktioniert. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

Die Hindenburgkaserne ist ein optimales, frei werdendes Gelände, wo die Planungen der Architekten, die für sich gesehen durchaus ihre Qualitäten haben, zu Geltung kommen können und wo auch das Umfeld barrierefrei gestaltet werden kann. Letzteres ist im „Tümlle“ auch mit dem besten Willen nicht zu schaffen: schmale, abschüssige Gehwege, weite Wege und Steigungen zu den Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen nach maximaler Ausnutzung der Grundstücke werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant. Das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Anwohnern, die eine interessenunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist

hier personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin.

Alle Defizite des Ulmer Mietwohnungsbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsau ist im „Türmle“ nicht zu finden.

Die Anwohner im „Türmle“ werden ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die UWS, vormals als Teil der städtischen Liegenschaften für sozialen Wohnraum zuständig, ist im Zuge der Privatisierung in eine GmbH, ein selbständiges Wirtschaftsunternehmen umgewandelt worden und handelt nach marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten. Eine Privilegierung eines selbständigen Unternehmens ist im Baugesetz nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat wollte in der Wohnungsbaudebatte am 11.5.11 nicht einmal eine bescheidene Summe zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Ulm ausgeben (Antrag Grüne). OB Gönner: „Das brauchen wir nicht, wir haben ja unsere vorausschauende Grundstückspolitik und die UWS.“ Stattdessen soll jetzt ein spezieller Bebauungsplan für die UWS gemacht werden, der ihr eine maximale Grundstücksausbeute garantiert, zu Lasten *eines* Wohngebiets. Die Stadt gebraucht hier ihre weitgehende Planungshoheit im Baurecht, um sich aus ihrer Verantwortung für die direkte Finanzierung von sozialem Wohnraum zu stehlen. Die Kosten für den sozialen Wohnungsbau müssen von *allen* Bürgern getragen werden.

Nicht umsonst sind 271 Bürger mit ihrer Unterschrift nicht nur gegen die Klotzbebauung sondern auch für gleiches Recht für alle eingetreten (am 5.4. an OB überreicht).

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage: „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ (Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

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

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghettobildung und längerfristig Leerstände.

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

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

gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

### **Konsequenzen:**

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle muss umgehend gestoppt werden.**

**Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.**

**Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden nach**

1. den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Satteldach) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation, d.h. mehr oberirdische Parkplätze
3. nicht nur von Effizienzgesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 15.11.2011

Stadt	
Haupt	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	17. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

MF er/te

89075 Ulm

SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### **Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle verkehrsberuhigte Bereiche**

Im am 27. September ausgelegten Entwurf sind abweichend vom aufgestellten Entwurf verkehrsberuhigte Bereiche eingetragen.

Eine von einem Anwohner an das SUB gestellte Anfrage, wie die verkehrsberuhigten Bereiche aussehen sollten, da er diese Information zur Vorbereitung seiner Einwendungen benötige, kam 2 Tage vor Ablauf der Einwendungsfrist die Antwort, **dass die Realisierbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche von der zuständigen Fachabteilung noch untersucht würde.**

D.h., die Verwaltung plant verkehrsberuhigte Bereiche, von denen sie nicht weiß, ob sie überhaupt realisiert werden können. Der Verdacht liegt nahe, dass es nur darum ging, mithilfe öffentlicher Straßen eine Zusammenhang zwischen nicht zusammenhängenden Grundstücken des Bauherrn herzustellen, um den vorliegenden Planentwurf zu rechtfertigen.

Man darf aber Anregungen zu den verkehrsberuhigten Bereichen, deren Realisierbarkeit noch untersucht wird, im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorbringen. Das tue ich hiermit und fordere

**das Bebauungsplanverfahren 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle unverzüglich einzustellen.**

Ulm, den 17.11.11

Stadt U	Anlage 6.12
Haupt:	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	17. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

MF ed / ke

89075 Ulm

SUB

Münchner Str. 2

89073 *Ulm*

## Einwendungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan Türmle 158/28

zu 1.0 Vorbemerkungen: Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich nicht um Behelfsbauten = Baracken, sondern um normale Gebäude nach damaligem Standard, wie in der Umgebung auch. Während die Umgebungsbebauung saniert wurde, ließ man die meisten UWS-Gebäude verkommen. Für den Grünbestand war der geringe landschaftsgärtnerische Einsatz aber von Vorteil, da dieser so weitgehend naturbelassen und ökologisch wertvoll ist, eine Besonderheit am Eselsberg!

Zu 2.0 Standort: Das Plangebiet liegt nicht im *Baugebiet* Türmle, sondern mitten im *Wohngebiet* Türmle.

Dass die Gehölzbiotope erheblich mit Unrat belastet seien, stimmt nicht. Die Aussage soll nahelegen: Nichts wie weg damit!. Dies würde zu einer *erheblichen Störung der Biotoptradition* führen.

„Die Außenanlagen im Stil der 60er Jahre (*Oh Entsetzen!!*) werden ebenfalls neu hergestellt. Nicht zu bebauende Flächen werden begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.“ Das bedeutet zuerst einen Kahlschlag: fast alle ein halbes Jahrhundert alten Bäume und Sträucher werden gerodet. Große Rasenflächen weichen einer Betonwüste: Bis zu 0,8 der Fläche soll versiegelt werden. Baumpflanzungen werden nur im Bonsaiformat möglich sein. Für Gehölze ist kein Platz mehr. Es wird aussehen wie am ..weißen Eselsberg oder im Brauerviertel.

Zu 4.2. : § 44 BnatSchG ist zwar *zitiert, aber nicht beachtet: vgl. S. 13 und 14*

zu 4.7 Wirkfaktoren

„Durch die Neubebauung bereits bebauter Grundstücke sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“ Das stimmt nur dann, wenn die Neubebauung in etwa dem Bestand entspricht, wenn also nach den Vorgaben des jetzt gültigen qualifizierten B-Plans 158/19 gebaut würde. Das ist bei der Planung der UWS nicht der Fall. Die geplanten Baumassen/Versiegelung sind teils doppelt so groß wie vorher. Die hohen, quer gestellten Gebäude zerschneiden die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse.

„Der Verlust von Brut- und Ruhestätten für geschützte Tiere ist möglich.“ Siehe das auf S. 10 zitierte Gesetz!

S. 14: vorhandene Baumhöhlen: diese müssen mit einer Spezialkamera untersucht werden. Der äußere Augenschein reicht nicht.

Der *Hinweis auf „Maßnahmen , z. b. fachkundiges Entfernen“ ist falsch. Siehe S. 10*

S. 15: falsch ist auch die Aussage, dass sich durch die neue Bebauung keine erkennbaren Zerschneidungseffekte in Bezug auf Flugrouten ergäben. *Fledermäuse sind nachweislich im Türmle heimisch* und bewegen sich zwischen dem nördlichen Waldstück und dem Wohngebiet bis zum Brombeerweg. Besonders die massigen, quadratischen, hohen Gebäude, die teilweise auch noch quergestellt sind, lassen den Fledermäusen keine Chance mehr.

**Fazit: Der ausgelegte Bebauungsplan 158/28 (fälschlich als 258/28 gekennzeichnet) ist auch in Bezug auf den Naturschutz nicht akzeptabel.**

*Ulm, 17. 11. 11*

Sta	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	21. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	

Gesendet: Sa. 19.11.2011; 10:14 Uhr

89075 Ulm

SUB

Münchnerstr. 2

89073 Ulm

## Ergänzungen zum Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle, ausgelegt am 27.Sept. 2011

### Überlegungen und Vorschläge zum Thema wohnungspolitische Ziele

In der Abwägung der Einwendungen werden die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm, die die UWS umzusetzen habe (S.12) als Begründung für die Notwendigkeit eines neuen B-Plans genannt.

Man kann sich natürlich fragen, ob der Kauf des Bundesbahnhotels Ende 2010, die Investition in Gewerbeflächen im Science Park und die Teilnahme an Zinswetten ca.2005 zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt gehören. Jedoch führt diese Frage in die falsche Richtung.

Die UWS hat vormals als Teil der städtischen Liegenschaften für sozialen Wohnraum gesorgt. Im Zuge der Privatisierung ist die UWS zu einer GmbH, zu einem selbständigen Unternehmen geworden und muss als solches nach den Gesetzmäßigkeiten des Marktes handeln, die, bei Strafe des Untergangs, nicht sozial sein können. Deshalb ist es auch logisch, dass die UWS ihr unteres Mietpreissegment systematisch reduzieren muss. **Die sozialen Aufgaben können grundsätzlich nicht marktwirtschaftlich gelöst werden. Die sozialen Aufgaben sind gemeinschaftliche, also Aufgaben des Staates, bzw. der Kommune und müssen als solche direkt finanziert werden.**

Der Gemeinderat wollte in der Wohnungsbaudebatte am 11.5.11 nicht einmal eine bescheidene Summe zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Ulm ausgeben (Antrag Grüne). OB Gönner sinngemäß: Das brauchen wir nicht, wir haben ja unsere vorausschauende Grundstückspolitik und die UWS.

Stattdessen wird jetzt die **Verpflichtung zur sozialen Verantwortung mit Hilfe eines Bebauungsplanverfahrens** abgearbeitet. Dafür sollen Mensch und Natur in einem ganzen Wohngebiet Sonderopfer zum Wohle der Allgemeinheit erbringen. **Das ist weder politisch noch juristisch haltbar.** Die Kosten für den sozialen Wohnungsbau müssen von allen Bürgern getragen werden.

Ein Bebauungsplanverfahren ist der falsche Ort, auch wenn die weitgehende Planungshoheit der Gemeinde verführerisch ist. **Der Ball muss zurück an die Politik.** Es macht keinen Sinn, viel Geld und Energie in jahrelangen Auseinandersetzungen um eine Fehlplanung zu vergeuden.

Die verstreut mitten in einem alten Wohngebiet liegenden Grundstücke der UWS, die gesamte vorhandene Struktur des Gebiets sind beim besten Willen ungeeignet für das geplante Projekt (insbesondere Q3 und Q4).

Die Lösung der verfahrenen Situation könnte durch die Einsicht erleichtert werden, dass es sich um eine **politische Aufgabe handelt, die nicht baurechtlich zu lösen ist**, und dass alte Planungen und frühere Entscheidungen (z.B Architektenwettbewerb) nicht immer standhaft verteidigt werden müssen.

**Eine positive Lösung wird dann greifbar, wenn die wohnungspolitischen Ziele der Stadt optimal mit den realen Gegebenheiten verbunden werden.**

wohnungspolitische Ziele:

1. Es sollen mehr Einwohner in die Stadt gelockt werden, vor allem Familien, die häufig aufs Land ziehen.

Die Untersuchungen zur Wohnungsbaudebatte belegen, dass Stadtrandlagen mit viel Grün und mit offenem Wohnen besonders beliebt sind, gerade bei Familien. Das „Türmle“ ist ein originelles, heimeliges Viertel.. „Wo kann man besser wohnen als im Türmle“ (BM Wetzig 5.4.11.) Sollte man da nicht besser mit den Pfunden wuchern statt seinen Charakter zu zerstören?

Im Antrag zur Wohnungsbaudebatte Punkt 6 wurde die Einrichtung einer Plattform für Baugruppen und die Bereitstellung von Grundstücken verabschiedet. Auch das wäre eine Möglichkeit, die genannten Ziele im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung 158/19) optimal zu verwirklichen und würde hervorragend zum „Spirit“ eines Ortes passen, der von Menschen geprägt wurde, die in Eigenleistung und mit gegenseitiger Hilfe auf von der Stadt bereitgestellten Grundstücken bauten.

Positives Ergebnis: Der Charakter des Gebiets bleibt erhalten und die wohnungspolitischen Ziele werden optimal verwirklicht.

2. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum:

Zu überlegen wäre einerseits ein Programm zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus, wofür es auch von der neuen Regierung neue Mittel geben soll. Bei knappen Finanzen müssen Ausgaben für sozialen Wohnungsbau und Ausgaben für prestigeträchtige Großprojekte gegeneinander abgewogen werden.

Andererseits soll die Stadt, die ja dank ihrer vorausschauenden Grundstückspolitik viele Möglichkeiten hat, geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen. Die frei werdende Hindenburgkaserne, ein großes, ebenes Gelände am Eselsberg, wäre ideal für barrierefreies Bauen.

Die beiden renovierten Blocks der UWS im Brombeer/Himbeerweg mit 36 Wohnungen sollen als preiswerter Wohnraum erhalten bleiben. Es gibt genug Interessenten auch für kleinere Wohnungsgrundrisse.

Obiges ist als Anregung gedacht, einmal andere Möglichkeiten zu überdenken. Eisernes Festhalten an der bisherigen Planung führt zu weiteren Problemen,

z.B. für die Mitarbeiter der Verwaltung, denen die Qual einer Sisyphusarbeit erspart werden sollte, mit der sie die vielen Argumente der vielen Einwander für die Abwägung hinbiegen müssen. Trotz vielfältiger sprachlicher Verrenkungen ist der Entwurf 158/28 auch in der Auslegungsversion nicht zu retten.

für die Stadträte, denen die Peinlichkeit erspart werden sollte, einem abwägungsfehlerhaften B-Plan zugestimmt zu haben.

„Es gibt immer einen Ausweg. Es handelt sich nur darum, ihn zu finden.“ (S. Lagerlöf)

Ulm, 18.11.11

Christian Dangel	Fachanwalt für Steuerrecht und für Bank- und Kapitalmarktrecht
Prof. Dr. Andreas Staudacher	Fachanwalt für Verwaltungsrecht und für Bau- und Architektenrecht
Dr. Christoph Landel	Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Elisabeth Fischer	Rechtsanwältin
Wolfgang Schroff	Rechtsanwalt
<hr/>	
Prof. Dr. Gotthold Balensiefen	Nichtanwältlicher Kooperationspartner

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. <b>18. NOV. 2011</b>
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

dst Laupheim, Berblingerstraße 31, 88471 Laupheim  
 Per E-Mail: [a.wetzig@ulm.de](mailto:a.wetzig@ulm.de)  
[h.kastler@ulm.de](mailto:h.kastler@ulm.de)

Stadt Ulm  
**Stadtplanung, Umwelt und Baurecht**  
**Herrn Bürgermeister Alexander Wetzig**  
 Marktplatz 1  
 89073 Ulm

Unser Zeichen: st/00240/11/rs  
 Ihr Zeichen:  
 Telefon: 07392 / 9649-11  
 E-Mail: [mail@dst-laupheim.de](mailto:mail@dst-laupheim.de)  
 Steuernummer : 54011/02888

18.11.2011

*per E-Mail eingegangen/  
(Tüll)*

## Bebauungsplan Brombeerweg – Holderweg (Türmle)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wetzig,

auf diesem Wege erlaube ich mir die weitere Vertretung unserer Mandantschaft, **39075 Ulm**, anzuzeigen. Fristgerecht und fristwährend geben wir folgende

### Stellungnahme

zu o. b. Bebauungsplan ab.

I.

Zunächst bezieht sich der Unterzeichner auf die Stellungnahme vom 08.06.2011, die mit sämtlichen Unteranlagen als **Anlagenkonvolut dst 0.1** zum Gegenstand des Sachvortrages gemacht wird.

Kanzlei Laupheim:  
 Christian Dangel  
 Prof. Dr. Andreas Staudacher  
 Wolfgang Schroff

Berblingerstraße 31  
 D - 88471 Laupheim  
 Telefon 0 73 92-96 49-0  
 Telefax 0 73 92-96 49-29  
[mail@dst-laupheim.de](mailto:mail@dst-laupheim.de)  
[www.dst-laupheim.de](http://www.dst-laupheim.de)

Kanzlei Augsburg:  
 Dr. Christoph Landel

Auf dem Kreuz 4½  
 D - 86152 Augsburg  
 Telefon 08 21-34 32 12-0  
 Telefax 08 21-34 32 12-29  
[mail@dst-augsburg.de](mailto:mail@dst-augsburg.de)  
[www.dst-augsburg.de](http://www.dst-augsburg.de)

Kanzlei Tübingen:  
 Elisabeth Fischer  
 Prof. Dr. Gotthold Balensiefen

Lilli-Zapf-Straße 36  
 D - 72072 Tübingen  
 Telefon 0 70 71-79 52 89-0  
 Telefax 0 70 71-79 52 89-29  
[mail@dst-tuebingen.de](mailto:mail@dst-tuebingen.de)  
[www.dst-tuebingen.de](http://www.dst-tuebingen.de)

#### Bankverbindungen:

Ehinger Volksbank	BLZ 630 910 10 Kto.-Nr. 630 111 006
Kreissparkasse Biberach	BLZ 654 500 70 Kto.-Nr. 8 273 846
Ulmer Volksbank	BLZ 630 901 00 Kto.-Nr. 9 594 000
Raiba Dellmensingen	BLZ 600 690 17 Kto.-Nr. 497 357 003
Volksbank Laupheim	BLZ 654 913 20 Kto.-Nr. 84 325 003

II.

Des weiteren überlasse ich hierneben Stellungnahme unserer Mandantschaft als **Anlage dst 0.2** und mache diese vollumfänglich zum Gegenstand des Sachvortrages.

III.

Das Quartier ist gekennzeichnet von der in **Anlagenkonvolut dst 0.1** beschriebenen Bebauungssituation der unmittelbaren Nachkriegsära. Es handelt sich um ein Klima sozialer Nähe und Ausgeglichenheit, in dem sich die Familien seit Jahrzehnten kennen.

Mit dem nun vorgesehenen Bauvorhaben wird der vorgegeben Rahmen – wie er sich beispielsweise aus § 34 BauGB also der gesetzlichen Ersatzplanung gegenüber dem Bebauungsplan ergibt – ersichtlich gesprengt.

**Beweis:** Vorlage von Lichtbildern, beigelegt als **Anlagenkonvolut dst 0.3**

IV.

Sodann wird **bauplanungsrechtlich** ergänzend ausgeführt:

1. Die GFZ sprengt alle Vorgaben im Gesamtquartier mit dem Faktor 1,15 unmittelbar vor den Gebäuden unserer Mandantschaft. Diesbezüglich wird auf Anlage 8 zu GD-Nr. 295/11 verwiesen.
2. Auch die GRZ im Quartier WA 3 übersteigt alle im Plangebiet vorfindlichen Grundstücksausnutzungen. In Kombination beider Faktoren – also GFZ und GRZ - entsteht unmittelbar vor unserer Mandantschaft die massivste Bebauung im Gesamtquartier.
3. Die Verkehrssituation des fließenden Verkehrs aber auch des ruhenden Verkehrs ist in der Kleinteiligkeit und Kleinräumigkeit des Straßensystems des Quartiers (vgl. Plattenacker/Holderweg/Stachelbeerweg usw.) nicht gegeben, so dass eine für die Anwohner unzumutbare Belastung damit einhergeht.

In der Begründung zum Bebauungsplan (Ziff. 4.2) setzt sich die Stadt nur untergeordnet mit dieser Problematik mit Verweis auf eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen auseinander. Auch die Verkehrserschließung (5.4) ist ausserordentlich kurz und ohne entsprechende Erhebungen abgehandelt.

Bauplanungsrechtlich wird das **Maß der baulichen Nutzung** – orientiert am Bestand unter Einbeziehung einer Gesamtquartierbetrachtung – **überschritten**. Hier wird in den ersichtlich nachbarschützenden Bereich eingegriffen, so dass insoweit subjektiv öffentliche Rechte der unmittelbaren Nachbarschaft gegebenenfalls aber auch weiterer Quartierbewohner betroffen sind.

V.

**Bauordnungsrechtlich** wird ausgeführt:

1. Das Gebäude führt zu einer erheblichen Verschattung der Flächen unserer Mandatschaft.
2. Aufgrund der massiven Grundstücksausnutzung (GRZ 0,38 und GFZ 1,15) ergibt sich eine massive Grundstücksbebauung, die deutlich weiter Richtung Westen (*Holderweg*) abgerückt werden muss, da ansonsten der gesamte engste häusliche Bereich nämlich die westorientierten Terrassen der sieben Häuser fassenden Reihenhauszeile im *Stachelbeerweg* auf dem Präsentierteller liegen und es insofern zu einem Spannungsverhältnis kommt, das befriedigend im Rahmen der Überlegungen zur Verschattung und der Abstandsvorschrift nicht einmal abgearbeitet werden kann.
3. Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte nicht über den *Stachelbeerweg* sondern über den *Holderweg* abgewickelt werden, um schlicht innerquartiermäßigen Verkehr zu reduzieren.

Nach alledem ist vom **Satzungsbeschluss abzusehen**.

Mit freundlichen Grüßen



- Prof. Dr. Staudacher -

Fachanwalt für Verwaltungsrecht sowie  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Steuerrecht und für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht und für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Rechtsanwältin  
Rechtsanwalt  
Nichtanwaltlicher Kooperationspartner

Anlage dst 0.1

Per E-Mail: a.wetzig@ulm.de

Stadt Ulm  
Herrn Bürgermeister Alexander Wetzig  
Marktplatz 1  
89073 Ulm

Unser Zeichen:  
Ihr Zeichen:  
Telefon:  
E-Mail: mail@dst-laupheim.de  
Steuernummer :

08.06.2011

### Bebauungsplan „Brombeerweg-Holderweg (Türmle)“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wetzig,  
sehr geehrter Herr Jeschek,

auf diesem Wege erlaube ich mir anzuzeigen, dass ich  
89075 Ulm, anwaltschaftlich vertrete. Vertretungsvollmacht wird versichert  
und kann gegebenenfalls vorgelegt werden.

I.

Der Mandatierung liegt folgender **Sachverhalt** zugrunde:

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

Als des Grundstücks wohnt  
mit Grundstück zwar nicht im Plangebiet, grenzt aber unmittelbar an  
das Plangebiet *Holderweg/Stachelbeerweg* an und ist insoweit befugt vorzutragen.

## II.

Nachdem die erforderlichen **Stellungnahmen** seitens unserer Mandantschaft bereits fristgerecht erfolgt sind, ist der Unterzeichner nunmehr beauftragt, die Angelegenheit **grundhaft** aufzuarbeiten. Hierzu ergeben sich für den Unterzeichner folgende Fragen:

1. Im Quartier *Türmle* bestehen offenbar zwei **rechtsverbindliche Bebauungspläne**, von denen zumindest einer qualifiziert (§ 30 I BauGB) sein soll. Insofern wird höflichst um

### **Einsichtnahme**

**in die Bebauungspläne (Ortsbaupläne) 158/6 und  
158/19 in den zeichnerischen Teil, Textteil und  
Begründung**

**durch Überlassung der Unterlagen auf die Kanzlei**

gebeten. Dem Unterzeichner ist wohl bewusst, dass mit diesen Unterlagen höchst fürsorglich umzugehen ist. Selbstverständlich können diese gerne bei der Stadt per Kurier abgeholt werden.

Diese Schnittstelle ist notwendig, um beurteilen zu können, inwieweit ein **städtetbaulicher Bedarf** (§ 1 III BauGB) für eine **geordnete städtebauliche Entwicklung** besteht.

2. Die Angelegenheit wird im **Fachausschuss** Stadtentwicklung behandelt.

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

Auch letztere Information würde vollständig per E-Mail genügen.

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

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

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

- 4.2. Ergänzend bitte ich um Mitteilung, ob sämtliche Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB) - selbstredend ohne die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 I Ziff. XI BauGB - im Eigentum der UWS stehen.
5. Schließlich ist in den Unterlagen von einem vorgelagerten **Architektenwettbewerb** die Rede. Für das Verständnis des Unterzeichners wäre es hilfreich, wenn auch hierzu Unterlagen insbesondere zur Ausschreibung des Architektenwettbewerbs, zum erstplatzierten Vorschlag und zur Entscheidung über die Vorschläge gemacht werden könnten.

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

### III.

Als

## Stellungnahme

überlasse ich hierneben vorab

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

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

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

- 1.1. Da es u.a. manchen **Flüchtlingen** aus dem *Donauraum* Aufnahme bieten konnte, wurden zunächst oft eingeschossige Häuser mit sukzessiv ausbaubaren Dächern errichtet und auf den Grundstücken zum Teil Haustiere gehalten.
- 1.2. Diese eher **dörfliche** - durch **Strukturierung** eines Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO - Entwicklung wurde durch ein entsprechend zurückhaltendes Straßensystem unterstützt.

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

2. Grundsätzlich bestehen **keine Einwendungen**, wirtschaftlich nicht sanierbare Bausubstanz durch Neubauten zu substituieren.
  - 2.1. Hierbei findet sich eine Fülle von Argumenten, beginnend mit Gebäudephysik und Energieeffizienz über altengerechtes Wohnen bis hin zu einer ganzen Reihe bauplansozilogischer Aspekte.
  - 2.2. Für ein vor gut 60 Jahren entstandenes Quartier stellt dies durchaus einen städtebaulich normalen Vorgang dar.
  - 2.3. Problematisch ist in der Angelegenheit allerdings das **Maß** der **baulichen Nutzung**, die Gebäudehöhe und die sich hieraus ergebenden Blockadeeffekte (insbesondere was die Beschattung etc. angeht).
  - 2.4. Nicht aus den Augen gelassen werden sollte, dass dadurch der Gebietscharakter nicht übermäßig gewandelt sondern nur städtebaulich angemessen fortentwickelt wird.

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Abschriften hiervon erhalten:

- Oberbürgermeister Ivo Gönner
- Erster Bürgermeister Gunter Czisch

Anwohner

Kontaktadressen:

89075 Ulm  
Tel.

89075 Ulm  
Tel.  
Fax

Ulm, den 14. Januar 2011

UWS

Aufsichtsrat

z. Hd. v. Herrn Dr. Pinsler

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir Anwohner des Stachelbeerwegs und Holderwegs waren zunächst sehr angetan vom Vorhaben der UWS im Türmle neu zu bauen.

Inzwischen haben wir uns mit den Ergebnissen des Wettbewerbs befasst und sind entsetzt über die Planungen im Quartier 3. Es entsteht der Eindruck, dass hier vorrangig wirtschaftliche Interessen den Ausschlag gegeben haben.

Manche Planer waren offensichtlich gar nicht vor Ort um zu sehen, ob sich die neuen Baukörper in die umgebende Bebauung einfügen, wie folgendes Zitat aus einem der ausgestellten Entwürfe zeigt: „Der zentrale Bereich bleibt kleinmaßstäblich und niedrig. Die Verdichtung erfolgt an den Siedlungsrändern und ermöglicht eine gute Verzahnung mit der Landschaft,...“ Die „Landschaft“ sind aber wir, die seit vielen Jahren hier lebenden Bürger.

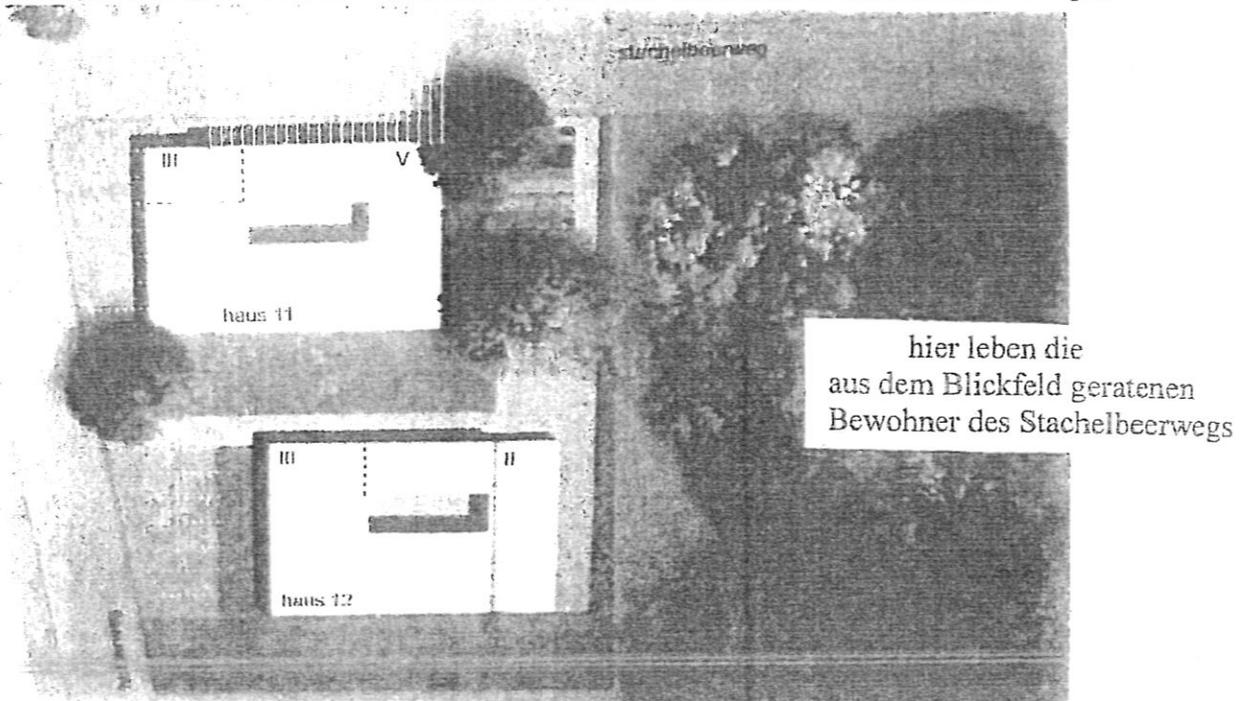


Bild aus einem anderen Entwurf

In der ganzen Siedlung stehen nur eineinhalb bis zweigeschossige Häuser, wie es der gültige Bebauungsplan vorsieht und wie es dem speziellen Charakter des „Türmle“ entspricht.

Für die Anwohner der Reihenhäuser Stachelbeerweg 10 bis 22 würde die geplante Art der Bebauung mit 3- bis 4-geschossigen Wohnblocks eine deutliche Verschattung bedeuten. Unsere Häuser sind nach Westen ausgerichtet, was bedeutet, dass wir nachmittags Sonne haben, die wir dann leider im Wohnzimmer nicht mehr sehen werden. Sehen werden wir auch kein Grün mehr, nur noch eine mächtige Betonwand.

Diese Perspektive hat bei mehreren von uns schon den Gedanken aufkommen lassen, hier wegzuziehen und zu verkaufen. Dies wäre aber wegen der mächtigen Verbauung nur mit erheblichem Wertverlust möglich. Eine unserer Familien hat ihr Haus erst kürzlich gekauft und im Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan mit erheblichem Aufwand modernisiert.

Eine Bebauung von Quartier 3 mit Reihenhäusern würde der Struktur des Türmle bis zum Stachelbeerweg entsprechen und wäre optisch wesentlich attraktiver.

Auf dem Areal stehen drei ca. 15 m hohe alte wertvolle Bäume, die nach unserer Auffassung unbedingt schützenswert sind.

Auch wir angrenzenden Anwohner des Holderwegs fühlen uns durch die kompakte Baumasse auf engstem Raum erdrückt und finden, dass sie nicht in unsere bestehende Bebauung passt. Die geplante massive Neubebauung rückt der kleingliedrigen Häuserzeile Holderweg 28-34 deutlich näher als die bestehende Bebauung - mit den entsprechenden negativen Folgen. Statt der bisherigen Wohnfläche von ca. 1100 qm sollen etwa 2100 qm Wohnfläche entstehen. Bei allem Verständnis für Nachverdichtung ist das in Quartier 3 des Guten zu viel.

Eine zweigeschossige Bebauung dagegen würden wir als Aufwertung unseres Gebiets sehen, attraktiv auch für Familien aus den nahegelegenen Wissenschaftszentren, Kliniken und Betrieben.

Wir sind unbedingt der Auffassung, dass soziale Schichten gemischt sein müssen. Das Wohngebiet Türmle soll eine Aufwertung erhalten. Dieses Ziel wird jedoch mit einer aus unserer Sicht zu dichten Bebauung nicht erreicht.

Das durch die hohe Verdichtung in Quartier 3 zu erwartende Verkehrsproblem beunruhigt auch weitere Anwohner des Holder- und Stachelbeerwegs. Schon jetzt ist die Situation angespannt. Wir haben ja bekanntermaßen nur eine Zufahrt und die ist alles andere als breit. Das Türmle als in sich geschlossenes Wohngebiet besitzt nur eine begrenzte Aufnahmekapazität für fließenden und ruhenden Verkehr. Durch die hohe Verdichtung und die von der UWS erwartete Mieterstruktur ist eine deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Am schwierigsten wird die Parksituation. Sehr viele der bisherigen Anwohner haben keine Garage und keinen Stellplatz und sind darauf angewiesen auf der Straße zu parken. Die vielen neuen Anwohner werden zum großen Teil ihre Autos ebenfalls auf der Straße abstellen. Der Parksuchverkehr wird gravierend zunehmen. Ein Parkverbot im Holderweg würde zum absoluten Chaos führen.

Eine neue Planung und Bebauung sollte Probleme lösen und nicht verstärken.

Wir bitten Sie vor Einleitung weiterer Verfahrensschritte nochmals über die Pläne in Quartier 3 zu beraten, um zu einer für die Umgebung erträglicheren Lösung zu gelangen. Gerne sind wir bereit konkretere Vorschläge zu machen.

Wir bitten insbesondere, die von uns favorisierte Bebauung mit Reihenhäusern ernsthaft zu prüfen.

Wir würden uns freuen, wenn wir Sie zu einer Besichtigung vor Ort begrüßen könnten.

In Erwartung Ihrer zeitnahen Antwort vor der Infoveranstaltung am 17.2.

verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Abschriften hiervon an:

Herrn Oberbürgermeister Ivo Gönner

die Fraktionen des Gemeinderats der Stadt Ulm

Anlagen: 4 Unterschriftenlisten

Widerspruch gegen den ausgelegten Planentwurf zu einem Bebauungsplan Nr 158/28.  
Der Widerspruch richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Bau-Grundstücks Nr. 760/5,  
Holderweg 36 gegenüber dem geltenden Bebauungsplan 158/19, sowie unzulässige und  
gebietsuntypisch festgesetzte Parameter zu baulichen Nutzung.

#### **Begründung:**

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

Bauliche Nutzbarkeit zu Wohnzwecken:

Die Bestandsbebauung enthält 10 Wohneinheiten

Grundstücksgröße: 1256 m <sup>2</sup>	Istbebauung:	Grundfläche (Gebäude) 281,86 m <sup>2</sup>
		Geschoßfläche 563,72 m <sup>2</sup> = 56,37 m <sup>2</sup> /WE

Zulässige Bebauung (B-Plan 158/19)	GRZ 0,4	Grundfläche 502,4 m <sup>2</sup>
	GFZ 0,7	Geschoßfläche 879,2 m <sup>2</sup> = 87,92 m <sup>2</sup> /WE

Es lässt sich somit nicht ableiten, dass eine Bebauung nach geltenden Parametern keine zeitgemäße  
Wohnbebauung zuließe.

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 beginnend im zweiten Weltkrieg als geschlossenes Wohngebiets mit  
weitgehende einheitlicher Baustruktur im betont dörflichen Charakter. Nach dem Weltkrieg wurde es  
als überwiegend als Siedlung für Heimatvertriebene weiterentwickelt, wobei auch Massenquartiere 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 weitgehende erhalten und modernisiert wurden, wurde die im  
Besitz der Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft befindlichen Wohnquartiere vernachlässigt und  
sind inzwischen weitgehend verkommen.

In den 60er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts wurden vor allem am Stachelbeerweg  
zusätzliche Wohnbauten errichtet, die sich aufgrund der baurechtlichen Vorgaben gut in das  
Wohngebiet integrieren.

Die umgebende Bebauung zum Grundstück 760/5 stellt sich wie folgt dar:

südlich: Reihenhäuser 1 Vollgeschoß, zum Teil ausgebautes Dachgeschoß mit Gauben  
Satteldächer mit Giebelseite zum Holderweg.

östlich: Reihenhäuser 2 Vollgeschoße, Satteldach, z.T. Dachausbau (ohne Gauben)

westlich: Doppelhäuser mit jeweils 1 Vollgeschoß, z.T. Dachausbauten mit Gauben

Detaillierte >Einspruchgründe zum Entwurf des B-Plan 158/28, für das Grundstück 760/5.

Die angegebenen Parameter für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht  
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 Belangen eine Verbesserung darzustellen, die  
nicht auch bei Einhaltung der geltenden Vorgaben zu erzielen wäre.

1. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 3 festgesetzt  
Im gesamten Wohngebiet sind lediglich 1-2 Vollgeschosse zugelassen. Die direkt benachbarte  
Bebauung hat in der Regel nur 1 Vollgeschoß.  
In der Praxis werden bei Gebäude im Regelfall die massiven Wandflächen der Vollgeschosse

wahrgenommen. Hier würde die geplante Bebauung eine zumindest Verdreifachung der Wandflächen bewirken.

Insgesamt entstünde (wie auch Architektenmodelle) zeigen ein burgähnlicher Baukomplex 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 Grundstück keine Stellplätze anzulegen, sondern diese in benachbarten Tiefgaragen zu realisieren.
3. Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe um den B-Plan als qualifizierten B-Plan zu bezeichnen.  
Aufgrund der fehlenden Stellplätze würde sich jedoch bei 3 Vollgeschoßen eine GFZ von 1,35 ergeben, die in etwa der 3-fachen GRZ entspricht. Der sich ergebende Wert übersteigt bei weitem gebietsübliche Größenordnungen und die zulässigen Werte nach BauNVO §§16, 17 und 19.  
Die vorgesehene bauliche Nutzung ist deshalb rechtswidrig.
4. Als gestalterische Vorgabe ist Flachdach vorgesehen.  
Im gesamtem Gebiet inclusive des Baugrundstücks sind nach geltender Ortssatzung Satteldächer vorzusehen.  
Flachdächer sind nicht ortsüblich und würden das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter nachhaltig verunstalten.
5. Der westliche Schenkel des Baufensters überschreitet die Grenze des Baugrundstücks. Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche wird also nicht gewahrt.
6. Im östlichen Teil ragt das Baufenster des Nachbargrundstücks in das Baugrundstück hinein. Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche wird also nicht gewahrt.
7. Selbst bei Zulassen eines grenzüberschreitenden Baufensters werden im östlichen Bereich die Mindestabstände nicht eingehalten.
8. Das Baufenster lässt entlang des Holderwegs eine gebietsuntypisch lange Gebäudefront zu. Gerade im Holderweg, als zentraler Zufahrtsstraße, würde dies die Wohngebietsstruktur und das Erscheinungsbild nachhaltig stören und verunstalten.
9. Nach geltender Ortssatzung ist entlang des Holderwegs ein öffentlicher Fußweg vorzusehen. Dieser ist im Bebauungsplanentwurf nicht eingeplant.
10. Nach einer Schnittzeichnung des Bauherren ist zu vermuten, dass dieser davon ausgeht, das Gelände zu verändern und zu nivellieren. Dies wäre ein erheblicher Eingriff in die Umwelt und ist in der Regel nicht zulässig.  
Vor allem nachdem es sich bei der geologischen Struktur des Untergrunds im Türmler um hochsensible Kalkmergel und Karststrukturen handelt müssen deshalb die zumindest Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf den Oberflächenwasser-Haushalt geprüft und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

89075 Ulm

89077 Ulm

## Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle

### Einschätzung

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

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

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

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

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

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

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

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

**Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)**

---

**Von:**  
**Gesendet:** Freitag, 18. November 2011 10:06  
**An:** Wetzig, Alexander (Stadt Ulm); Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)  
**Betreff:** Bebauungsplan Brombeerweg - Holderweg (Türmle)  
**Anlagen:** S36C-11111809200.pdf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wetzig,

anbei Anschreiben nebst Anlage 0.1. Anlagen 0.2 und 0.3 folgen in weiterer E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

i.A.

Tel:  
Fax:  
e-mail:  
[www.dst-laupheim.de](http://www.dst-laupheim.de)

--  
This email was Anti Virus checked by Astaro Security Gateway. <http://www.astaro.com>

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 18. NOV. 2011

Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

*per E-Mail eingegangen  
(Teil 2)*

**Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle,  
ausgelegt am 27. Sept. 2011**

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben. Eine wirkliche Bürgerbeteiligung fand nicht statt. Die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ wurde nur formal abgehakt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

**Einschätzung**

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung als im Bestand realisiert zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Fünf nicht zusammenhängende Areale sollen in ein bestehendes Wohngebiet hineingeplant werden, für das die Verwaltung erklärtermaßen (S.34 GD295-11-6) keine neue städtebauliche Konzeption hat.

Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll. Das bedeutet die nachhaltige Störung einer wertvollen Biotoptradition.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden einzigen renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

Der wohlthuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat viele Anwohner, darunter auch unsere Familie, bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung unserer Lebensqualität und eine Wertminderung unserer Grundstücke.

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Detaillierte Untersuchungen von Anwohnern mit Zahlenmaterial aus dem Türmle wurden ignoriert und statt dessen die vorliegende Planung mit einer „Verkehrsuntersuchung“ nach statistischem Material sanktioniert. Das ist nur ein Beispiel dafür, wie fernab von der Realität nur mit juristischen Minimalstandarts geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

Die Hindenburgkaserne ist ein optimales, frei werdendes Gelände, wo die Planungen der Architekten, die für sich gesehen durchaus ihre Qualitäten haben, zu Geltung kommen können und wo auch das Umfeld barrierefrei gestaltet werden kann. Letzteres ist im „Türmle“ auch mit dem besten Willen nicht zu schaffen: schmale, abschüssige Gehwege, weite Wege und Steigungen zu den Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen nach maximaler Ausnutzung der Grundstücke werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant. Das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Anwohnern, die eine interessenunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist

hier personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin.

Alle Defizite des Ulmer Mietwohnungsbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsau ist im „Türmle“ nicht zu finden.

Die Anwohner im „Türmle“ werden ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die UWS, vormals als Teil der städtischen Liegenschaften für sozialen Wohnraum zuständig, ist im Zuge der Privatisierung in eine GmbH, ein selbständiges Wirtschaftsunternehmen umgewandelt worden und handelt nach marktwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten. Eine Privilegierung eines selbständigen Unternehmens ist im Baugesetz nicht vorgesehen.

Der Gemeinderat wollte in der Wohnungsbaudebatte am 11.5.11 nicht einmal eine bescheidene Summe zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Ulm ausgeben (Antrag Grüne). OB Gönner: „Das brauchen wir nicht, wir haben ja unsere vorausschauende Grundstücks politik und die UWS.“ Stattdessen soll jetzt ein spezieller Bebauungsplan für die UWS gemacht werden, der ihr eine maximale Grundstücksausbeute garantiert, zu Lasten eines Wohngebiets. Die Stadt gebraucht hier ihre weitgehende Planungshoheit im Baurecht, um sich aus ihrer Verantwortung für die direkte Finanzierung von sozialem Wohnraum zu stehlen. Die Kosten für den sozialen Wohnungsbau müssen von *allen* Bürgern getragen werden.

Nicht umsonst sind 271 Bürger mit ihrer Unterschrift nicht nur gegen die Klotzbebauung sondern auch für gleiches Recht für alle eingetreten (am 5.4. an OB überreicht).

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage: „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ (Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

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

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

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

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

gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

### **Konsequenzen:**

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle muss umgehend gestoppt werden.**

**Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.**

**Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden nach**

1. den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Satteldach) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation, d.h. mehr oberirdische Parkplätze
3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 15.11.2011

89075 Ulm

SUB  
Münchnerst.2  
89073 Ulm

### Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 bezüglich Flurstück 745/3

Der auf diesem Flurstück geplante Querriegel mit 4 Stockwerken (3 + S), der bis direkt an die Straße reicht, ist geplant worden, als ob es jenseits dieses Blocks keine Bebauung mehr gäbe. Dem ist nicht so. Vielmehr sehen sich die restlichen Bewohner des Stachelbeerwegs abgeriegelt von ihrem Wohngebiet.

Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung, die täglich zu ertragen wäre.

Die Flugrouten der nachweislich auf dem Flurstück vorkommenden Fledermäuse werden durch die hohen, großformatigen Gebäude zerschnitten..

Für eine solch überdimensionierte Planung gibt es keine städtebauliche Begründung. Die Gebäude der UWS können mit den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden.

Die großformatigen Wohnquader passen dagegen sehr gut in das jetzt frei werdende Gelände der Hindenburgkaserne am Eselsberg. Das Gelände ist groß, eben – wichtig für ein barrierefreies Umfeld- öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Und es ist frei von Anwohnern!

Gegen die Einfahrt zur Tiefgarage im Stachelbeerweg erhebe ich gesondert Einspruch. Sie ist eine zusätzliche Belastung für die Bewohner des Stachelbeerwegs durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase.

Bestehende öffentliche Parkplätze dürfen durch eine Neuplanung nicht reduziert werden. Im Gegenteil müssen mehr oberirdische Parkplätze geschaffen werden.

Die 13 neu geplanten Besucherparkplätze auf UWS-Grund nützen nichts, da dafür öffentliche auf der Straße wegfallen.

Im Übrigen beziehe ich mich auf meine Einwendungen bezüglich der Flurstücke 760/2 und 760/5 und fordere die **Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für 158/28**.

Ulm, den 3.11. 11

89075 Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchnerst. 2  
89073 Ulm

### **Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle bezüglich des Flurstücks 760/5**

Als Eigentümerin des Flurstücks 760/7 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. **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, der nicht hingenommen werden wird.

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, umso weniger, als dieses auf unzureichender Grundlage (Nichtberücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen und 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 760/8 eine GRZ von 4,0 und eine GFZ von 0,7 gilt, soll auf den danebenliegenden Flurstücken 760/5 und 2 eine GRZ von 0,4 bis 0,8 (zulässig ist max. 0,6) und eine GFZ von ca. 1,15 gelten

.Diese Werte übersteigen bei weitem die gebietsüblichen Größenordnungen; im Vergleich mit der östlichen Bebauung um das Doppelte, mit der westlichen und südlichen um das Vierfache!! und bedeuten eine Wertminderung meines nach Westen ausgerichteten Grundstücks.

Das Bestandsgebäude Holdervogelweg 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 über der jetzigen Gebäudemasse steht. Dazu sollen noch Solarelemente bis zu 1,50 Meter Höhe kommen. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung für mein Grundstück führen, gegen die ich gesondert Einspruch erhebe.

Ich erhebe auch Einspruch dagegen, dass die Baugrenzen durch Balkone o. Ä um 2,50 Meter überschritten werden können sollen.

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 aktuell frei werdende Hindenburgkaserne am Eselsberg ist eine optimale Alternative, in die die geplanten Gebäude sehr gut passen würden. Es handelt sich um ein ebenes, barrierefreies Gelände mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt vor der Türe.

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 (GmbH) hinnimmt. Die Stadt Ulm stiehlt sich hier mit ihrer weitgehenden Planungshoheit im Baurecht aus ihrer Verantwortung für die direkte Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus.

Das Argument des Gemeinwohls hilft nicht über Planungsmängel der Bauherrin hinweg, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der gültigen B-Pläne und 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).**

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 Abstandsflächen müssen mit dem Faktor 0,6 berechnet werden.

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 760/7.

Es sind mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen. 1 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.

Der Grünbestand muss weitgehend erhalten bleiben.

Zum Schutz des alten Baumbestandes auf dem Grundstück 760/7, der durch ein Abgraben direkt an der Grundstücksgrenze in seiner Standfestigkeit gefährdet wäre, darf das Gelände nur ab einem Abstand von 2 Metern von der Grenze abgegraben werden.

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 sollen 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. 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 **gültige qualifizierte Bebauungsplan 158/19**.

**Das Bebauungsplanverfahren für den ausgelegten Entwurf 158/ 28 258/28 Türmlle muss eingestellt werden.**

Ulm, den 14.11. 11

89075 Ulm

SUB

Münchner Str. 2  
89073 Ulm

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

Als Eigentümerin des Flurstücks 760/8 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 qualifizierten 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, umso weniger, als dieses auf unzureichender Grundlage (Nichtberücksichtigung der gültigen Bebauungspläne und 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 760/8 eine GRZ von 4,0 und eine GFZ von 0,7 gilt, soll auf den danebenliegenden Flurstücken 760/2 u. 5 eine GRZ von 0,4 bis 0,8 (erlaubt ist max. 0,6) und eine GFZ von 1,15 gelten.

.Diese Werte übersteigen die gebietsüblichen Größenordnungen um das Doppelte bis Vierfache und bedeuten eine Wertminderung meines nach Westen ausgerichteten Grundstücks.

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 über der jetzigen 2-stöckigen Gebäudemasse steht. Dazu kommen noch Solarelemente bis 1,5 Meter. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung für mein Grundstück führen. Gegen die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone o.ä. erhebe ich ebenfalls Einspruch.

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. Das jetzt durch die Bundeswehrreform frei werdende Gelände der Hindenburgkaserne ist eine optimale Alternative.

Die maximale Ausnützung eines Grundstücks ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich

das Grundstück im Besitz einer Gesellschaft befindet, die dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Diese Gesellschaft, die UWS, ist eine GmbH, für die im Baurecht keine privilegierte Stellung vorgesehen ist.

Das Argument des Gemeinwohls hilft nicht über Planungsmängel der Bauherrin hinweg, die ohne Beachtung der gesetzlichen Grundlagen und ohne Rücksicht auf die Umgebung geplant hat in der Annahme, dass die passenden rechtlichen Grundlagen nachträglich geschaffen werden von der Stadt, die eine weitgehende Planungshoheit im Baurecht hat. Mit diesem Deal stiehlt sich die Stadt aus ihrer Verantwortung für die direkte Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Und das auf Kosten eines Wohnviertels. Statt dessen müssen die Kosten des sozialen Wohnungsbaus von allen Bürgern gleichermaßen getragen werden. Nicht umsonst haben 271 Bürger mit ihrer Unterschrift (am 5.4.11 an OB) nicht nur gegen die Klotzbebauung protestiert, sondern auch gleiches Recht für alle gefordert.

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 sind auch die Bestimmungen der anderen Bebauungspläne in der Umgebung des „Türmle“ zu beachten, 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 Merkmale einer Stadtrandsiedlung müssen erhalten bleiben, ansonsten zieht man entweder gleich in die Innenstadt oder ins nahe Blaustein.

Der bestehende Grünbestand - vor allem die beiden alten Ahornbäume und die südlichen Büsche - muss erhalten bleiben

Es sind mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen. 1 Tiefgaragenstellplatz pro Wohneinheit, auch bei großen Wohnungen, reicht nicht aus. 1,5 pro Wohneinheit sind realitätsnaher und vermindern Stress und Spannungen. Durch die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs dürfen keine bestehenden öffentlichen Parkplätze verschwinden.

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

Dagegen sollten Stadtverwaltung und Gemeinderat ihre Aufgabe als unabhängige Instanz in Verantwortung auch für künftige Generationen 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 **gültige qualifizierte Bebauungsplan 158/19.**

Ulm, den 2.11. 11

89075 Ulm

SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### **Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle verkehrsberuhigte Bereiche**

Im am 27. September ausgelegten Entwurf sind abweichend vom aufgestellten Entwurf verkehrsberuhigte Bereiche eingetragen.

Eine von einem Anwohner an das SUB gestellte Anfrage, wie die verkehrsberuhigten Bereiche aussehen sollten, da er diese Information zur Vorbereitung seiner Einwendungen benötige, kam 2 Tage vor Ablauf der Einwendungsfrist die Antwort, **dass die Realisierbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche von der zuständigen Fachabteilung noch untersucht würde.**

D.h., die Verwaltung plant verkehrsberuhigte Bereiche, von denen sie nicht weiß, ob sie überhaupt realisiert werden können. Der Verdacht liegt nahe, dass es nur darum ging, mithilfe öffentlicher Straßen eine Zusammenhang zwischen nicht zusammenhängenden Grundstücken des Bauherrn herzustellen, um den vorliegenden Planentwurf zu rechtfertigen.

Man darf aber Anregungen zu den verkehrsberuhigten Bereichen, deren Realisierbarkeit noch untersucht wird, im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorbringen. Das tue ich hiermit und fordere

**das Bebauungsplanverfahren 158/28 (fälschlich 258/28) Türmle unverzüglich einzustellen.**

Ulm, den 17.11.11

89075 Ulm

SUB  
Münchner Str. 2  
89073

## Einwendungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung B-Plan Türmle 158/28

zu 1.0 Vorbemerkungen: Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich nicht um Behelfsbauten = Baracken, sondern um normale Gebäude nach damaligem Standard, wie in der Umgebung auch. Während die Umgebungsbebauung saniert wurde, ließ man die meisten UWS-Gebäude verkommen. Für den Grünbestand war der geringe landschaftsgärtnerische Einsatz aber von Vorteil, da dieser so weitgehend naturbelassen und ökologisch wertvoll ist, eine Besonderheit am Eselsberg!

Zu 2.0 Standort: Das Plangebiet liegt nicht im *Baugebiet* Türmle, sondern mitten im *Wohngebiet* Türmle.

Dass die Gehölzbiotope erheblich mit Unrat belastet seien, stimmt nicht. Die Aussage soll nahelegen: Nichts wie weg damit!. Dies würde zu einer *erheblichen Störung der Biotoptradition* führen.

„Die Außenanlagen im Stil der 60er Jahre (*Oh Entsetzen!!*) werden ebenfalls neu hergestellt. Nicht zu bebauende Flächen werden begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.“ Das bedeutet zuerst einen Kahlschlag: fast alle ein halbes Jahrhundert alten Bäume und Sträucher werden gerodet. Große Rasenflächen weichen einer Betonwüste: Bis zu 0,8 der Fläche soll versiegelt werden. Baumpflanzungen werden nur im Bonsaiformat möglich sein. Für Gehölze ist kein Platz mehr. Es wird aussehen wie am ..weißen Eselsberg oder im Brauerviertel.

Zu 4.2. : § 44 BnatSchG ist zwar *zitiert, aber nicht beachtet: vgl. S. 13 und 14*

zu 4.7 Wirkfaktoren

„Durch die Neubebauung bereits bebauter Grundstücke sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“ Das stimmt nur dann, wenn die Neubebauung in etwa dem Bestand entspricht, wenn also nach den Vorgaben des jetzt gültigen qualifizierten B-Plans 158/19 gebaut würde. Das ist bei der Planung der UWS nicht der Fall. Die geplanten Baumassen/Versiegelung sind teils doppelt so groß wie vorher. Die hohen, quer gestellten Gebäude zerschneiden die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse.

„Der Verlust von Brut- und Ruhestätten für geschützte Tiere ist möglich.“ Siehe das auf S. 10 zitierte Gesetz!

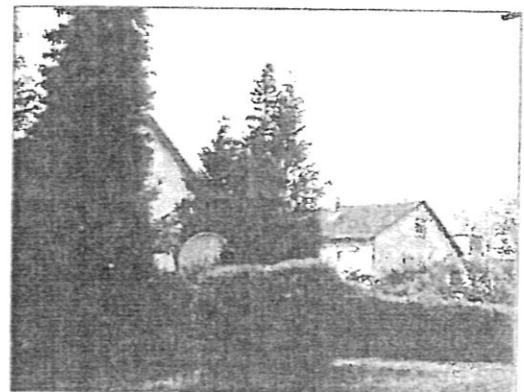
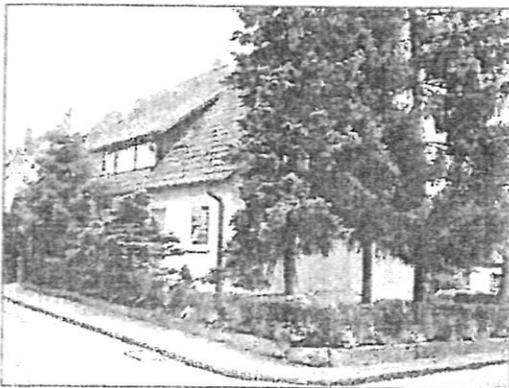
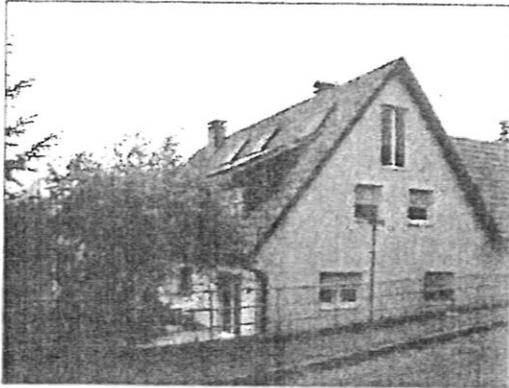
S. 14: vorhandene Baumhöhlen: diese müssen mit einer Spezialkamera untersucht werden. Der äußere Augenschein reicht nicht.

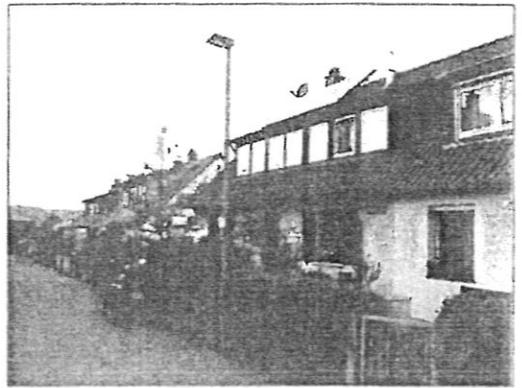
Der *Hinweis auf „Maßnahmen, z. B. fachkundiges Entfernen“ ist falsch. Siehe S. 10*

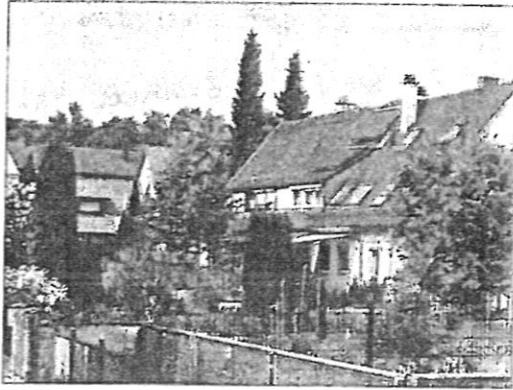
S. 15: falsch ist auch die Aussage, dass sich durch die neue Bebauung keine erkennbaren Zerschneidungseffekte in Bezug auf Flugrouten ergäben. *Fledermäuse sind nachweislich im Türmle heimisch* und bewegen sich zwischen dem nördlichen Waldstück und dem Wohngebiet bis zum Brombeerweg. Besonders die massigen, quadratischen, hohen Gebäude, die teilweise auch noch quergestellt sind, lassen den Fledermäusen keine Chance mehr.

**Fazit: Der ausgelegte Bebauungsplan 158/28 (fälschlich als 258/28 gekennzeichnet) ist auch in Bezug auf den Naturschutz nicht akzeptabel.**

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







89075 Ulm

SUB  
Münchnerst.2  
89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 18. NOV. 2011

Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

*per E-Mail eingegangen/ta*

## Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 bezüglich Flurstück 745/3

Der auf diesem Flurstück geplante Querriegel mit 4 Stockwerken (3 + S), der bis direkt an die Straße reicht, ist geplant worden, als ob es jenseits dieses Blocks keine Bebauung mehr gäbe. Dem ist nicht so. Vielmehr sehen sich die restlichen Bewohner des Stachelbeerwegs abgeriegelt von ihrem Wohngebiet.

Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung, die täglich zu ertragen wäre.

Die Flugrouten der nachweislich auf dem Flurstück vorkommenden Fledermäuse werden durch die hohen, großformatigen Gebäude zerschnitten..

Für eine solch überdimensionierte Planung gibt es keine städtebauliche Begründung. Die Gebäude der UWS können mit den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden.

Die großformatigen Wohnquader passen dagegen sehr gut in das jetzt frei werdende Gelände der Hindenburgkaserne am Eselsberg. Das Gelände ist groß, eben – wichtig für ein barrierefreies Umfeld- öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Und es ist frei von Anwohnern!

Gegen die Einfahrt zur Tiefgarage im Stachelbeerweg erhebe ich gesondert Einspruch. Sie ist eine zusätzliche Belastung für die Bewohner des Stachelbeerwegs durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase.

Bestehende öffentliche Parkplätze dürfen durch eine Neuplanung nicht reduziert werden. Im Gegenteil müssen mehr oberirdische Parkplätze geschaffen werden.

Die 13 neu geplanten Besucherparkplätze auf UWS-Grund nützen nichts, da dafür öffentliche auf der Straße wegfallen.

Im Übrigen beziehe ich mich auf meine allgemeinen Einwendungen und auf die Einwendungen bezüglich der Flurstücke 760/2 und 760/5 und fordere die **Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für 158/28**.

Ulm, den 17..11. 11

Ulm baurecht	
Eing.	16. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	

MF für SUB IV col.

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle, ausgelegt am 27.Sept. 2011

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

#### Einschätzung

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

Der wohltuende Gegensatz zum eng bebauten „weißen Eselsberg“ hat viele

Anwohner, darunter auch unsere Familie, bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität und eine Wertminderung ihrer Grundstücke.

Unabhängig von meinem grundsätzlichen Einspruch erhebe ich Einspruch gegen die zu dichte, 3-stöckige Flachdachbauweise in den Flurstücken 760/2 und 760/5, gegen die Vernichtung des bestehenden Grünbestandes, gegen mögliches Abgraben bis zur Grundstücksgrenze, gegen Vorbauten von 2,50 Metern über die Baugrenze hinaus. Der Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken muss, wie es die Söflinger Ortssatzung vorschreibt, 0,6 von der Gebäudehöhe betragen.

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

Die aufgrund der historischen Entwicklung jetzt schon schwierige Parksituation wird durch die Planungen stark verschärft, da pro Wohneinheit (auch für die großen Reihenhäuser) nur 1 Stellplatz vorgesehen ist. Dieses i Beispiel zeigt, wie, fernab von der Realität, nur mit juristischen Minimalstandards geplant wird.

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

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

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

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

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

### Konsequenzen:

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 Türmle muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 ( 2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7) ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation

3. nicht nur von Effizienz Gesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 11.11.2011

Stadt Ulm  
Haupt:  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 14. NOV. 2011

Tgb.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearb. Stelle \_\_\_\_\_

*MF ed. 14.11.11*

Ulm

Stadt Ulm  
SUB  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

### **Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle, ausgelegt am 27.Sept. 2011**

Die zum Aufstellungsbeschluss gegen den B-Planentwurf 158/28 Türmle erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet; wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen.

#### **Einschätzung**

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

Der wohltuende Gegensatz zum stark verdichteten „weißen Eselsberg“ hat viele

Gemeinwohls verbirgt.

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“(hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung.

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

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghattobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

#### **Konsequenzen:**

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 Türmle muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19  
( 2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)  
ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation
3. nicht nur von Effizienzgesichtspunkten sondern auch von kulturellen Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung
5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage

Anwohner, darunter auch unsere Familie, bewogen, ins „Türmle“ zu ziehen. Jetzt drohen eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität und eine Wertminderung ihrer Grundstücke. Gesondert erhebe ich Einspruch gegen die zu dichte, 3-stöckige Flachdachbauweise in den Flurstücken 760/2 und 760/5, gegen die Vernichtung des bestehenden Grünbestandes, gegen mögliches Abgraben bis zur Grundstücksgrenze, gegen Vorbauten von 2,50 Metern über die Baugrenze hinaus.

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

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

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

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

6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 10.11.2011

Kopie erl.

89075 Ulm

Stadt Ulm

SUB

Münchner Str. 2

89073 Ulm

**Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle,  
vom 27.Sept. 2011**

Als Eigentümerin des Flurstücks 760/6 erhebe ich Einspruch gegen den obigen B-Plan. Meine zum Aufstellungsbeschluss erhobenen Einwendungen wurden nur unvollständig bewertet: wichtige Aspekte wurden nicht aufgenommen, andere verfälscht wiedergegeben. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss gab es Planänderungen, die wesentliche Kritik am Verfahren bleibt jedoch bestehen. Unabhängig davon habe ich gegen einzelne Bestimmungen Einwendungen.

**Einschätzung**

Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die *einheitlich* für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Die Begründung für den vorliegenden Entwurf, der dann *nur* für die UWS-Grundstücke gelten soll, besteht allein darin, dass damit die Realisierung der Bauwünsche der UWS ermöglicht werden soll. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur das Gebiet der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung des UWS-Neubauprojekts in das vorhandene Umfeld wird nicht vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des qualifizierten B-Plans 158/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl dieser eine dichtere Bebauung zulässt. Der Bestand kann problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist hiermit nicht begründet.

Ein bestehendes Wohngebiet soll überplant werden. Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Vertriebene und Flüchtlinge bauten in Eigenleistung Häuser im Stil ihrer verlorenen Heimatdörfer im Donaauraum oder in Osteuropa: einstöckige Häuser mit Satteldach, meist miteinander verbunden durch Wirtschaftsräume für Kleintierhaltung oder Kleingewerbe, dazwischen enge Straßen, oft ohne Gehweg, die nicht umsonst alle Wege heißen. Des weiteren entstanden noch einige 2-stöckige Häuser, meist Reihen/Doppelhäuser, alle mit Satteldach. Das Gebiet ist geprägt durch seinen Grünbestand mit alten Bäumen und vielen Büschen, der nun einem Kahlschlag (35 von 39 alten Bäumen) zum Opfer fallen soll.

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

Die 2-stöckigen Wohnblocks der UWS fügten sich sehr gut in das dörfliche Stadtrandviertel ein. Allerdings hat die UWS ihre Gebäude (bis auf 2 Blocks) verkommen lassen, während die Umgebungsbebauung von ihren Besitzern mit erheblichem Aufwand saniert wurde. Die beiden renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

.Jetzt droht eine Verschlechterung meiner Lebensqualität und eine Wertminderung meines Grundstücks. Gegen die 3-stöckige Bauweise und die geringen Abstände vom meinem Grundstück in Flurstück 760/5. erhebe ich gesondert Einspruch. Das Gelände im Flurstück 760/5 darf nicht bis direkt an mein Grundstück hin abgegraben werden, da der alte Grünbestand auf meinem Grundstück bedroht ist. Eine Fläche von mindestens 2 Metern Breite darf nicht abgegraben werden. Die Abstandsfläche zu meinem Grundstück hin darf nicht durch untergeordnete Vorbauten von 2,50 Metern überbaut werden.

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

Der einzigartige Charakter des Wohngebiets würde auf immer zerstört.

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

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

Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.

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

Aufgrund der vorausschauenden Grundstückspolitik der Stadt Ulm verfügt diese über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.

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

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

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

Alle Defizite des Ulmer Mietwohnungsbaus sollen im „Türmle“ auf bilanzschonende Art und Weise aufgeholt werden. Aber die eierlegende Wollmilchsau ist auch im „Türmle“ nicht zu finden. Die Anwohner im „Türmle“ werden ihr Wohngebiet nicht opfern, um möglicherweise aus der

Vergangenheit rührende Bilanzprobleme der Bauherrin zu lösen, die sie unter dem Mantel des Gemeinwohls verbirgt.

Die Anlage zu Wohnungsbaudebatte am 11.5. 11 im Gemeinderat zeigt nicht nur die Defizite des bisherigen Mietwohnungsbaus. Eine Überarbeitung der Liste der geplanten Baufertigstellungen in den nächsten 5 Jahren zeigt, dass der Plan von 340 Wohnungen pro Jahr mit über 500 längst übererfüllt ist. Die Prognosen gehen zudem davon aus, dass die Anzahl der Haushalte ab dem Jahr 2020 zurückgeht. In Verbindung mit der Aussage : „Besonders begehrt sind noch immer Orts- und Stadtrandlagen“ ( Regionalmonitor März 2011), besonders gefragt ist das „offene Wohnen“ (hell, sonnig, Garten) S. 22) macht eine Verdichtung nach innerstädtischen Kriterien keinen Sinn. Dem Merkmal der Stadtrandsiedlung trägt der Bebauungsplanentwurf keine Rechnung. Stadtrandlage heißt größere Entfernung zur Stadtmitte mit allen damit verbundenen Nachteilen, dafür aber mehr Licht , Luft, Sonne und ein grünes Umfeld, sowie entspanntes Parken. Deshalb sind auch wir ins „Türmle“ gezogen. Wenn dieses Stadtrandviertel nun wie geplant verdichtet werden soll, verliert es mit seiner Identität auch seine Attraktivität . Umzugswillige ziehen dann lieber in eine Nachbargemeinde, z.B. ins nahe Blaustein. Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm, die neue Bewohner anziehen und alte halten will, werden somit konterkariert.

Den am meisten verdichteten Wohnanlagen drohen Ghettobildung und längerfristig Leerstände.

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

„Es gibt eine gesellschaftliche Verpflichtung, für das kulturelle Erbe zu sorgen. Die Architektur soll die Mannigfaltigkeit des gesellschaftlichen Lebens widerspiegeln. Diese ist jedoch oft nicht zu spüren beim schnellen Hochziehen von neuen Vierteln. Im Unterschied zu anderen kulturellen Äußerungen der Menschen ist die Architektur ständig präsent. Man kann nicht wegsehen. Die Architektur drückt das Selbstverständnis, die Kultur einer Gesellschaft aus. An den Gebäuden sind gesellschaftliche Strukturen ablesbar. „(Prof. Carlo Weber am 19.4.11 VH Ulm)

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

### **Konsequenzen:**

**Das Bebauungsplanverfahren 158/28 258/28 muss umgehend gestoppt werden.  
Die beiden sanierten UWS-Blocks sollen als preiswerter Wohnraum erhalten werden.  
Der Neubau der UWS-Gebäude muss neu geplant werden**

1. nach den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19  
( 2Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)  
ausgehend :
2. von der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation
3. nicht nur von Effizienzgesichtspunkten sondern auch von kulturellen  
Gesichtspunkten
4. unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung

5. unter Berücksichtigung der Stadtrandlage
6. unter weitgehender Erhaltung des bestehenden Grünbestandes
7. mit dem Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten
8. mit besonderer Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. Bauherrin und Behörde.
9. 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.

Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der Zerstörung der Identität eines einzigartigen Viertels.

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

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

Ulm, den 3.11.2011