

89075 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Str. 2
89073 Ulm

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

Kopie eil. / Hk

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

Gegen den am 27. Sept. ausgelegten Bebauungsplan Türmle erhebe ich Einspruch. Die 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 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.

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 renovierten UWS-Blocks mit 36 preiswerten Wohnungen sollen nun ebenfalls abgerissen werden.

.Jetzt droht eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine Wertminderung des Grundstücks.760/6 Gegen die 3-stöckige Bauweise und die geringen Abstände vom Grundstück760/6 zum Flurstück 760/5. erhebe ich gesondert Einspruch. Das Gelände im Flurstück 760/5 darf nicht bis direkt bis zum Grundstück 760/6 hin abgegraben werden, da der alte Grünbestand auf dem Grundstück bedroht ist. Eine Fläche von mindestens 2 Metern Breite darf nicht abgegraben werden. Die Abstandsfläche zum Grundstück 760/6 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 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 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

Eing.	08. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Kopie erl.

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

Als Eigentümerin der Flurstücke 760/12 und 760/13 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.

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 meiner Grundstücke. Gegen die 3-stöckige Bauweise und die geringen Abstände vom meinem Grundstück in Flurstück 760/2 . erhebe ich Einspruch.

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, weiter Weg zur Tiefgarage unter der nächsten Wohnanlage.

Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Wunschvorstellungen werden in den Computer eingegeben, der mit den gesetzlichen Mindeststandarts plant, das Ergebnis soll dann über einen neuen Bebauungsplan durchgesetzt werden, teilweise von denselben Entscheidungsträgern, die auch schon den Architektenwettbewerb bewerteten. Die Gemeinde als unabhängige Instanz zwischen Bauherren und Nachbarn, die eine 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. Deshalb sind auch wir ins „Türrle“ 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,(gut?)“ So wirken die Planungen. Die quer gestellten Gebäude riegeeln 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:

^{25X/25}
Das Bebauungsplanverfahren 158/28 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 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.

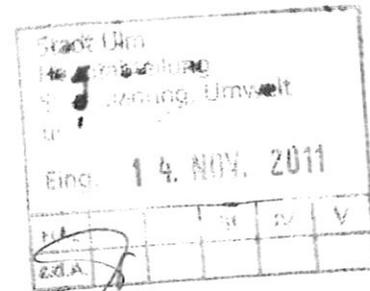
Die vorausschauende Grundstückspolitik der Stadt Ulm muss ergänzt werden durch eine vorausschauende Stadtplanung, die auch das Urteil kommender Jahrzehnte im Kopf hat. Es soll dann nicht die Rede von den Bausünden der Zehnerjahre die Rede sein, angesichts von Leerständen, verkommenen Ghettos und der 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 3.11.2011

89075 Ulm
Telefon: 07141 14-1111



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

Zeichen -

Datum 10. November 2011

Betreff Einwände gegen den Bebauungsplan-Entwurf „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ 258/28

Sehr geehrte Damen und Herren,

im April haben Sie einen Entwurf zu einem Bebauungsplan 258/28 vorgelegt, der in erheblichem Maße untragbar ist.

Trotz der vielfältigen Einsprüche gegen diesen ausgelegten Planentwurf legen Sie nun erneut einen Plan aus, der die Grundproblematiken und die städtebaulichen Zielsetzungen für das Wohngebiet nicht berücksichtigt, sondern für die Wohngebäude der UWS eine nahezu Verdoppelung der Wohnflächen und eine höhere Wohnungsanzahl ermöglichen soll.

Die Werte für das Maß der baulichen Nutzung sollen trotz der Einsprüche im den obersten gesetzlich zulässigen Bereich festgelegt werden.

Ich halte deshalb meine Einsprüche gegen den Bebauungsplan (siehe mein Schreiben vom 04.05.2011) wie nachfolgend aufgeführt aufrecht.

Das städtebauliche Konzept des Wohngebiets gibt eine weitere Verdichtung auf den UWS-Grundstücken, zumindest über das Maß des Bebauungsplan 158/19 hinaus, nicht her.

Es ist in seiner Struktur eher dörflich, bzw. als Kleinsiedlung angelegt. Dies gilt insbesondere auch im Bezug auf die Wege und Straßen.

Bereits die bisherige UWS-Bebauung ist im Verhältnis zur umgebenden Bebauung grenzwertig und nicht harmonisch. Darüber hinaus lassen die Vorgaben des Bebauungsplan 158/19 sogar noch dichtere Bauweisen zu.

Wie sich anhand der neueren Bebauung im Stachelbeerweg aus den 70er -90er- Jahren zeigt, lassen sich aber danach doch zeitgemäße, moderne und gebietsverträgliche Bebauungen realisieren.

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

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

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

Das heißt eine Bebauung muß sich an dieser vorgegebenen Situation orientieren.

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

Und auch die Verkehrsdichte kann ich recht gut vergleichen.

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

Warum?

Dort sind Kindergärten, Schulen und Einkaufsgelegenheiten in relativ kurzer Entfernung vorhanden und fast eben erreichbar.

Auch die Haltestellen des Nahverkehrs sind leicht zu erreichen.

Auf das Türmle trifft nichts davon zu. Deshalb ist der Individualverkehr deutlich stärker.

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

Die Behinderungen während der derzeitigen Abrissphase und den Baumaßnahmen der Fug zeigen, dass jeder Eingriff in das derzeitige Verkehrssystem und jedes Erhöhung des Verkehrsaufkommens unweigerlich zu unzumutbaren Störungen führt.

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

Das heißt es gibt bereits heute enorme Parkplatzprobleme.

Andiskutierte Lösungen wie bei der Infoveranstaltung am Eselsberg (Anwohnerparkplätze) bringen nur dort etwas, wo vorhandene Parkplätze durch Fremde belegt werden. Zusätzliche Stellplätze schafft dies nicht.

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

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

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

Hier ist Augenmaß gefragt.

Aussagen wie, es gäbe in Ulm auch noch schlimmere Gegenden (gefallen in den Informationsveranstaltungen), mögen zutreffen.

Sie sind aber weder ein Grund, solche Zustände im Türmle anzustreben, noch sollte sich unsere Stadtplaner dafür rühmen.

Meines Wissens nach gehört es auch nicht zu den Aufgaben von Stadtplanern, die jeweils schlechtesten Bedingungen auf die gesamte Gemeinde zu übertragen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

Handwritten: *U*

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt	
und Baurecht	
Eing.	26. OKT. 2011
HÄr.	
z.d.A.	M

Handwritten: *z.d.A*

Handwritten signature

Zeichen GD_20111023_E1.doc
Datum 24. Oktober 2011
Ihr Zeichen

Betreff Bebauungsplan Entwurf 258/28, „Brombeerweg-Holderweg (Türmle)“
Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine entsprechenden Einwendungen im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung (siehe Schreiben GD_E120110501a.DOC vom 01.05.2011) wurden überwiegend nicht oder nur unzutreffend und nicht mit der nötigen Sorgfalt berücksichtigt.

Ich halte sie deshalb in nachfolgend beschrieben Umfang aufrecht und lege hiermit gegen die Erstellung des ausgelegten Bebauungsplan 158/28, generellen Einspruch ein. Weitere Einsprüche gegen detaillierte Einzelfestlegungen im Bebauungsplanentwurf behalte ich mir vor.

Dieser Einspruch richtet sich dagegen, dass

- a) Ein gemeinsamer Bebauungsplan für Teile des Wohngebiets geschaffen wird, deren einziger Zusammenhang der einheitliche Besitz der enthaltenen Baugrundstücke in Händen der UWS ist und der Wunsch des Bauherren besteht alle Gebäude so zu ersetzen, dass die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke optimiert wird.
Und, der in Teilen des Wohngebiets eine in Form, Dichte und Gestaltung derart abweichende Bebauung zulassen soll, so dass das einheitliche Bild und die städtebauliche Konzeption nachhaltig gestört würde.
Weder der Geltungsbereich gesamt noch die darin enthaltenen abgegrenzten Wohnbereiche in sich erfüllen die Bedingungen, die für den Begriff „Baugebiet“ im Sinne eines gemeinsamen und in Abgrenzung zur umgebenden Bebauung eigenständig zu betrachtenden Gebiets erfüllen oder abweichende städtebauliche Festsetzungen rechtfertigen. Sie bleiben Bestandteil des Wohngebiets und Baugebiets Türmle und müssen sich in dieses einfügen.
- b) der Geltungsbereich der gültigen Ortssatzung des Bebauungsplan 158/19 in einen neuen Bebauungsplan einbezogen wird, obwohl es keine neuen städtebaulichen Gesichtspunkte für geänderte Vorgaben gibt und das erklärte Ziel des Bauträgers, nämlich den Ersatz der bestehenden Wohnungen durch solche neuer Bauart und zeitgemäßer Größe, auch mit den bestehenden Vorgaben erfüllt werden könnte.
- c) im Geltungsbereich der gültigen Ortssatzung des Bebauungsplan Nr 158/6 ein neuer Bebauungsplan erstellt wird, der erhebliche erhöhte Maße der baulichen Nutzung gegenüber der umgebenden Bebauung und dem Bestand zulassen soll, obwohl eine ein gebietsverträgliche Bebauung auch mit dem in Teilen des Wohngebiets (siehe B-Plan 158/19) bereits zugelasse-

nen Werten möglich wäre und somit durch einfache Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder einzelgrundstücksweise, vorhabenbezogene Bebauungspläne erreicht werden könnte.

- d) der Bebauungsplanentwurf unter den besonderen Sachverhalt des sogenannten Bebauungsplans zur Innenentwicklung gestellt wird, obwohl es sich tatsächlich um entweder mehrere vorhaben- und grundstücksbezogene Einzelbebauungspläne handeln müsste oder um Änderungen der rechtsgültigen Bebauungspläne, soweit neuen städtebauliche Ansätze zu verwirklichen wären.
Es wird gegebenenfalls zu Prüfen sein, ob hier Recht zugunsten eines Bauherren gebeugt wird.

Begründungen

Allgemein:

Der Bauherr (UWS) hat ohne Prüfung ob die Erfüllung seiner Ziele (Ersatz der bestehenden Wohnungen durch neue mit zeitgemäßem Zuschnitt und zeitgemäßer Größe) unter Einhaltung der bestehenden Ortssatzungen möglich wäre, eine Planung beauftragt, die in Dimension, Verdichtung und Bauweise nicht mit dem übrigen Baugebiet harmoniert.

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

Für geplante Ersatzbebauung hat er einen Architekten-Wettbewerb durchgeführt, der die Einhaltung der geltenden Ortsbausatzungen, bzw. das Einfügen der neuen Bebauung in das umgebende Wohngebiet nicht zum Ziel hatte.

Er hat somit aus grober Fahrlässigkeit eine Planung erstellen lassen, die geltendem Recht widerspricht und erwartet nun, dass die Vorgaben so angepasst werden, dass die Planung wieder rechtmäßig wird.

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

Das Ergebnis dieser Untersuchungen wurde nicht vorgelegt und war weder Bestandteil der Beratungen noch der bisherigen Entscheidungen zum Bebauungsplan.

Auch hier handeln die Entscheidungsträger ausschließlich nach Hörensagen.

Eine eigenmächtig und in Abweichung der gesetzten Vorgaben erstellte Planung eines Bauherren kann aber nicht Grundlage für das Erstellen oder Ändern eines Bebauungsplans sein. Da BauGB sieht Änderungen oder Neuerstellungen von Bebauungsplänen ausschließlich dann vor, wenn es hierfür neue oder geänderte städtebauliche Voraussetzungen gibt. Der bloße Wunsch eines Bauherren, von den gegebenen Vorschriften abweichend bauen zu wollen oder die bessere wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke anzustreben ist kein solcher städtebaulicher Grund.

Zu a)

Nur reguläre Bebauungspläne als Bauleitplanung für ein bestimmtes Gebiet umfassen mehrere Grundstücke. In allen anderen Fällen spricht die Gesetzgebung stets den Begriff des Baugrundstücks (Buchgrundstück) an. Letzteres wird in der Rechtsprechung als für die Bebauung vorgesehenes Grundstück definiert, das im Grundbuch als solches angelegt ist. Die Vorgaben gültiger Bebauungspläne beziehen sich immer auf diese Einheit.

Eine Zusammenlegung von Grundstücken, um lediglich einem Bauherren die bessere wirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke zu ermöglichen ist nicht vorgesehen.

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

Trotzdem ist dies nicht vollständig gelungen. Tatsächlich handelt es sich nun um einen Entwurf zu einem Bebauungsplan, der zwei räumlich nicht zusammenhängende Bereiche aus den Planungsbe-
reichen von zwei gültigen Bebauungsplänen herausgreift, die beide dem selben Baugebiet ange-
hören. Einziger Zusammenhang des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 258/28 ist,
dass der selbe Bauherr dort abweichend von den gültigen Ortssatzungen bauen will.

Darüber hinaus sollen sogar öffentliche Geh- und Radwege, die im sogenannten Quartier 1 zur Durch-
lässigkeit des Areals für alle Bewohner des Wohngebiets zum westlichen Grün- und Naherholungs-
gürtel dienen, einbezogen und überbaut werden.

Dies konterkariert jede Bauleitplanung. Zwangsläufige Folge wäre künftig bauliche Anarchie im Stadtgebiet Ulm, da natürlich künftig das Recht, beliebig ohne Beachtung der Leitplanung eine Planung erstellen zu dürfen, der dann die Gemeinde durch Änderung der Satzungen folgt, jedem Bauherren zustehen müsste.

Denn – bei allen geäußerten Begründungen einer angeblich besonderen Stellung der UWS – der Ge-
setzgeber hat weder in der Bauleitplanung noch im sonstigen Baurecht Sonderfunktion von Bauge-
nossenschaften, öffentliche Bauverwaltungen und schon gar nicht von öffentlichen Unternehmen die
nach privatwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten wirtschaften, definiert.

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

Solche bauherrnengefällige Begründungen sind im BauGB nicht als zulässiges Vorgehen für die Erstel-
lung von Bebauungsplänen vorgesehen.

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

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

Die bloße Behauptung eines Bauherren, er könne seine Ziele unter den gegebenen Ortssatzungen
nicht verwirklichen, ist jedoch keine stichhaltige Begründung.

Erklärtes Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es auf den Arealen weiterhin Wohnbebau-
ung in Geschossbauten zu realisieren. Genauer: Der Bauherr plant, seine Vorhandenen Wohnungen
durch neue zu ersetzen. Dies ist keine neue städtebauliche Nutzung, die eine grundlegende Änderung
der bestehenden Ortssatzungen erforderlich macht.

In der Tat ist ein Ersatz der in der vorhandenen Bebauung realisierten Anzahl an Wohnungen auch
unter Einhaltung der bestehenden Ortssatzung möglich.

Zu b)

Der gültige Bebauungsplan 158/19 wurde 1969 erstellt und hat den ehemaligen Nachkriegsbebau-
ungsplan ersetzt.

**Er ist nicht- wie verwaltungsseits begründet - ein überholter Bebauungsplan zu Linderung der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit. Auch der mehrfach angesprochene Begriff „Behelfsbau-
ten“ ist irreführend. Tatsächlich handelt es sich nicht um Baracken, sondern um regelrecht er-
richtet Wohngebäude.**

Zum Zeitpunkt seiner Erstellung bestanden die UWS-Wohngebäude bereits, d.h. es wurde bereits mit
dem Erstellen des B-Plans 19 festgelegt, welchen Vorgaben eine Neubebauung zu folgen hat. Im übri-

gen enthält der Bebauungsplan auch bereits Vorgaben für die Maße der baulichen Nutzung, die eine deutlich verdichtete Bauweise gegenüber dem Bestand zulassen.

Diese Vorgaben lassen auf den betreffenden Grundstücken der sogenannten Quartiere 3 und 4 folgende Bebauung zu:

FlurSt	Beschreibung	Istbestand		Vorgabewerte		Größe/O	max. Anzahl WE bei (>75m ²)	
		Größe in m ²	Anzahl WE	GRZ 0,4	GFZ 0,7	m ²	WE	WFI (m ²)
760/2	Stachelbeerweg 2	1168	12	467,2	817,6	68,13	10	81,76
760/5	Holderweg 36	1256	10	502,4	879,2	87,92	11	79,93
	Summen Quartier 3	2424	22	969,60	1696,8	77,13	21	80,80
745/3	Holderweg 38	1265	12	506	885,5	73,79	11	80,50
745/4	Holderweg 40	1631	12	652,4	1141,7	95,14	15	76,11
745/5	Holderweg 42	1993	12	797,2	1395,1	116,26	18	77,51
	Summen Quartier 4	4889	36	1955,60	3422,3	95,06	44	77,78
	Durchschnitt 158/19	6882	58	2925,20	5119,10	88,26	65	78,76

Das heißt, unter Ansatz der Vorgabewerte des Bebauungsplans 158/19 ließen sich im Quartier 3 problemlos die selbe Anzahl an Wohnungen (22) mit heute üblicher Größe von durchschnittlich über 75 m² (tatsächlich 77,8 m²) errichten wie sie im Bestand waren.

Im sogenannten Quartier 4 ließen die Vorgaben des Bebauungsplans 158/19 sogar den Bau einer gleichen Anzahl an Wohnungen wie heute, in vergleichsweise großzügiger Größe zu.

Es gibt somit keinen Gesichtspunkt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/19 Änderungen erfordert.

Zu c)

Zur den städtebaulichen Begründungen s. a).

Der Bebauungsplan 158/6 entstammt in der Tat noch der direkten Nachkriegszeit. Vorrangiges Problem für eine Neubebauung stellen hier die ortssatzungsgemäßen Bauverbotszonen dar, die eine Vergrößerung der Grundflächen nicht zuließen, wie sie für einen Ersatz der Gebäude nötig wäre.

Neubaumaßnahmen müssen wohl schon wegen heutiger Anforderungen an Wärmeschutz zwangsläufig von den Baufenstern abweichen.

Hier wären aber lediglich Änderungen an diesen Vorgaben nötig (hauptsächlich Anpassung der südlichen Baulinien, sowie Festsetzung konformer Maße für die zulässige bauliche Dichte wie im Bebauungsplan 158/19) um eine gleichermaßen zeitgemäße und wohngebietsverträgliche Ersatzbebauung zu ermöglichen, die einen vollständigen, heutigen Gesichtspunkten genügenden, Ersatz des Wohnungsbestandes zulässt.

maximal erreichbare Werte bei gleichen Vorgaben wie im B-Plan 158/19

FlurSt	Beschreibung	Größe in m ²	Ist Anzahl WE	GRZ 0,4 GrFI	GFZ 0,7 GFL	WFL/WE	max. Anzahl WE (>75m ²)	
							WE	WFI
782	Himbeerweg 11-17	2381	18	952,4	1666,7	92,59	22	75,76
783	Brombeerweg 25-31	2205	18	882	1543,5	85,75	20	77,18
785	Brombeerweg 21, 23	2172	18	868,8	1520,4	84,47	20	76,02
	Summen Quartier 1	6758	54	2703,2	4730,6	87,60	62	76,30

772/2	Brombeerweg 14	1020	7	408	714	102,00	9	79,33
772/3	Brombeerweg 18	1071	7	428,4	749,7	107,10	9	83,30
772/4	Brombeerweg 22	1076	7	430,4	753,2	107,60	10	75,32
	Summen Quartier 2	3167	21	1266,80	2216,90	105,57	28	79,18
776/2	Holderweg 47, 49, 51	1780	14	712	1246	89,00	16	77,88
776/3	Holderweg 53, 55, 57	1531	14	612,4	1071,7	76,55	14	76,55
	Summen Quartier 5	3311	28	1324,40	2317,7	82,78	30	77,26

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

Die Behauptung, dass eine zeitgemäße Neubebauung, nach den vorgegeben Parametern die im Türmle gelten, nicht möglich sei, ist also nachweislich falsch.

Ortssatzungen sollen neutral, sowie zukunfts- und planungssicher Vorgaben für die Bebauung in einem umrissenen Gebiet geben, um dort die langfristige städtebauliche Entwicklung vorzugeben und den einzelnen Zukunftssicherheit in ihren nicht unerheblichen Investitionen zu geben. Ausdrücklich ist deshalb erwünscht, dass Bebauungspläne erstellt werden, die parzellengenau Vorgaben für eine gesteuerte städtebaulich erwünschte Bebauung geben. Sofern eine Kommune diese Vorgaben nicht machen will, kann sie auf Bebauungspläne verzichten und im Einzelfall ein jeweiliges Vorhaben nach §34 BauGB prüfen.

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

zu c)

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

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

1. Wiedernutzbarmachung von Flächen

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

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

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

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

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

Die Nutzung des Areals soll unverändert bleiben.

2. Nachverdichtung

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

Diese Situation ist nicht gegeben.

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

Der vorgelegte Bebauungsplan soll dazu dienen, in Teilen des Geltungsbereichs von Ortssatzungen einem Bauherren eine dichtere, vom umgebenden Gebiet erheblich abweichende, Bebauung zu ermöglichen, dies ist durch den Begriff „Nachverdichtung“ nicht gedeckt.

3. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

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

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

Bei dem Wohngebiet handelt es sich um eine gewachsene Stadtrandsiedlung (allgemeines Wohngebiet), welches auf den Grundstücken des Bauherren UWS bereits eine deutliche dichtere Bebauung als im umgebenden Gebiet zulässt.

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

Entgegen der geäußerten Ansicht der Verwaltung ist der Einfügedanke auch Grundlage des BauGB in sich und muss stets in Planungen einfließen.

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

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

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

Die Eigentumsverhältnisse des Bauträgers und seine Stellung als kommunales Unternehmen bewirken zwar eine satzungsgemäße Verpflichtung zu sozialem Handeln, eine zulässige Begründung für eine herausragende Behandlung nach BauGB sind sie jedoch nicht. Ein solcher Bauherr kann also nicht in Anspruch nehmen, dass sein wirtschaftliches Handeln bereits soziale oder städtebauliche Begründung für eine Bebauungsplanänderung ist.

Viel eher ist zu fordern, dass gerade ein stadteigener Bauträger sich an die gesetzten Vorgaben der geltenden Ortssatzungen hält.

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

Beide Bebauungspläne können – bei vorliegender Begründung – auch geändert werden.

Das eingeleitete Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans 158/28 dient also lediglich dazu bauherrengefällige Änderungswünsche zu verwirklichen.
Dies ist nach BauGB nicht vorgesehen und widerspricht den Grundzielen des Gesetzes.

Fazit:

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

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

Das Aufstellungsverfahren des genannten Bebauungsplans sollte deshalb umgehend gestoppt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

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

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 14. NOV. 2011				
HA	I	II	III	V
CA				

17: 818 IV 88

Mein Zeichen GD_20111107_E2.doc

Datum 9. November 2011

Ihr Zeichen -

Betreff Entwurf zum aufgestellten und ausgelegten Bebauungsplanentwurf 258/28 „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“; Bebauungsplanentwurf nebst Begründung; **-Detaillierte Einsprüche-**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen meine Einwendungen gegen die Festlegungen im o.g. Bebauungsplanentwurf, incl. der zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründungen (s.auch Verwaltungsvorlage GD 295/11).

Diese Einwendungen richten sich gegen die Details im ausgelegten Entwurf, meine grundsätzlichen Bedenken dagegen, dass überhaupt ein neuer Bebauungsplan erstellt wird (siehe mein Schreiben GD_20111023_E1.doc vom 23.10.2011), bleiben bestehen.

Soweit im Text der Begriff „Gegenbegründungen“ genannt ist, bezieht er sich auf die Zusammenfassungen der Verwaltung zu den eingereichten Einsprüchen und Anregungen im Aufstellungsverfahren (s. GD_295_11_Beschlussvorlage)

Zum Bebauungsplan (B-Plan) Textliche Festsetzungen;

Teil: Gesetzliche Grundlagen

Trotz meiner entsprechenden Ausstellung im Aufstellungsverfahren wird in den textlichen Festsetzungen erneut eine Quelle für die Landesbauordnung zitiert, die nicht nachvollziehbar ist und keinen Schluss zulässt, welche Fassung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zugrundegelegt wird.

Die verwaltungsseitige Gegenbegründung zu meinem diesbezüglichen Widerspruch im Aufstellungsverfahren ist falsch!

Die aufgeführte Veröffentlichungs-Quelle gibt es nicht!

BGI (großes I am Ende) steht z.B. für Berufsgenossenschaftliche Information für Sicherheit und Gesundheit, BGI (kleines L am Ende) steht z.B. für Bergisch-Glattbach. Beides sind keine Veröffentlichungsstellen für Gesetze des Landes Baden-Württemberg, bzw. möglicherweise dort veröffentlichte Gesetze sind für das Land nicht maßgebend.

Die „allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm“ ist nicht aufgeführt.

Wohl auch, weil die dort gemachten Vorgaben im Entwurf nicht eingehalten werden.

Sie enthält jedoch wesentliche grundsätzliche Vorgaben insbesondere zur Bauhöhe in Baugebieten innerhalb des Stadtgebiets und ist gesetztes Recht.

Die folgende Gliederung der Einsprüche (Teil 1) richtet sich nach der Gliederung der „Begründung zum Bebauungsplan“ und den betreffenden (im Einzelfall angemerkten) Punkten in den textlichen Festsetzungen.

Im 2. Teil sind detaillierte Einsprüche gegen die Festsetzungen im Planteil des Bebauungsplans aufgeführt.

Teil 1

Jeweils bezogen auf die Gliederung der „Begründung zum Bebauungsplan“

- zu 1. Der Begriff Plangebiet ist irreführend.
Tatsächlich umfasst der Bebauungsplan-Entwurf zwei voneinander unabhängige Planbereiche, die allesamt im Plangebiet 158 liegen und in rechtsgültigen Bebauungsplänen bereits überplant sind.
Beide hierfür aufgestellte und gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19) weisen die Planbereiche bereits als allgemeines Wohngebiet aus.

Es handelt sich somit nicht um einen Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, sondern um die Konstruktion eines gemeinsamen Bebauungsplans für mehrere Grundstücke, die einem Eigentümer gehören und - ohne veränderte Nutzung – erneut überplant werden sollen.

Der Bebauungsplan weist somit die wesentliche Merkmale vorhabenbezogener Bebauungspläne auf.

Die Festlegungen im BauGB gehen stets von einem Plangebiet eines Bebauungsplans aus. Eine Konstruktion aus mehreren Teilflächen ist nicht vorgesehen.

Exakt handelt es sich im Planungsbereich um 13 einzelne Flächen, die aus festgelegten und im Grundbuch der Stadt Ulm eingetragenen Baugrundstücken bestehen, die sich allenfalls in 7 durch öffentliche Straßen und Wege, sowie Fremdgrundstücke umgrenzte Areale strukturieren ließen.

Areal 1	Flurstück	782	allseitig von öffentlichen Wegen umgeben
Areal 2	Flurstück	783	allseitig von öffentlichen Wegen umgeben
Areal 3	Flurstück	785	allseitig von öffentlichen Wegen umgeben
Areal 4	Flurstück	772/2	Begrenzt durch Brombeerweg/Heidelbeerweg und
	Flurstück	772/3	diverse Grundstücke verschiedener Eigentümer
	Flurstück	772/4	
Areal 5	Flurstück	760/5	Umgrenzt durch Holderweg, Stachelbeerweg
	Flurstück	760/2	und diverse Grundstücke verschiedener Eigentümer
Areal 6	Flurstück	745/3	Umgrenzt durch Holderweg, Stachelbeerweg und
	Flurstück	745/4	Flurstücke 745/2 und 744
	Flurstück	745/5	
Areal 7	Flurstück	776/2	Umgrenzt durch Holderweg und diverse Grundstücke
	Flurstück	776/3	verschiedener Eigentümer

Es müssten demnach (mindestens) 7 vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt werden.

Im Übrigen ist es falsch, den vorliegenden Bebauungsplan einem Plangebiet 258 zuzuordnen.

- zu 2. Die Begründung erweckt den falschen Eindruck (der auch stets ebenso falsch publiziert wurde), es sei Ziel des Bebauungsplans, lediglich die vorhandenen Wohnungen durch neue zu ersetzen.
Tatsächlich ist jedoch die Neubebauung der Grundstücksflächen geplant, wobei der Bauherr abweichend von den gültigen Ortsbausatzungen bauen will, um eine höhere Ausbeute seiner Grundstücke zu erreichen und so sowohl die Zahl der Wohnungen, als auch deren vermietbare Wohnfläche zu steigern.
Dies zeigt insbesondere die Tatsache, dass diese Zahlen während der bisherigen Planungsphasen stets nach oben optimiert wurden.

Die Begrifflichkeit „Quartiere“ ist aus den Unterlagen zum Architekten-Wettbewerb des Bauherren entnommen und nimmt dessen willkürliche Zusammenfassung seiner Wohngebäude zu Hausgruppen auf.

Sie stehen nicht im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorgaben für das Wohngebiet und sind nach den geltenden Baugesetzen nicht vorgesehen.

Weder in den Begründungen selbst, noch in den Gegenbegründungen wurden Gründe aufgeführt, die es städtebaulich erforderlich machen, oder geboten erscheinen lassen, im Wohngebiet Türmle Teile von der allgemeinen Bebauungsstruktur abweichend zu bebauen.

Weder die geplante übermäßige und nicht im Verhältnis zum Wohngebiet stehende Bau-dichte, noch die extrem überhöhte Bebauung, noch die von der Kultur, städtebaulicher und wohngebietstypischer Tradition und umgebender Bebauung abweichende Dachform werden stichhaltig begründet (wohl, weil es dafür auch tatsächlich keine Rechtfertigung gibt).

Dass es bei der Planung des Bauherren nicht vorrangig um den Ersatz baufälliger Bauten geht, sondern um eine völlig abweichende Neubebauung wird durch die Begründung deutlich, es sei eine Neuordnung des Plangebiets durch die bestehenden Festsetzungen nicht erreichbar.

Im letzten Satz wird dann auch deutlich, dass es nicht um städtebauliche Zielsetzungen geht, sondern um die „planrechtliche Absicherung“ der von den geltenden Ortssatzungen abweichenden Bauwünschen des Bauherren.

Es ist also die Beugung des Planungsrechts zugunsten eines Bauherren!

Dieser Bauherr ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist zwar im Besitz der Stadt Ulm, genießt deswegen jedoch nach den Baugesetzen keine besonderen Privilegien.

Die Definition von Grundstücken ist eine der besonders wesentlichen städtebaulichen Festlegungen in einem Gebiet (BauGB §9,1 3.), da sie, in Verbindung mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, die möglichen Baukörper bestimmt.

Diese Festlegung ist für das Wohngebiet Türmle im Rahmen der Baulandumlegung im Sinne des §45 BauGB bereits 1952-1957 und 1969 erfolgt.

Die in den geltenden Ortssatzungen festgelegten Grundstücke sind für eine Bebauung geeignet, eine Begründung zur Neuordnung gibt es nicht.

Die §§45-84 BauGB ließen eine Neuordnung von Grundstücken zwar grundsätzlich zu, jedoch wären hierfür strenge Maßstäbe anzulegen.

Insbesondere ist eine Vereinigung dann unzulässig, wenn sie lediglich dazu dient, einem Bauherren die wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Genau dies ist jedoch Ziel des vorgelegten Bebauungsplans.

Die Neuordnung der Grundstücke verfolgt lediglich das Ziel, dem Bauherren weitaus größere Baukörper als im umgebenden Gebiet üblich, zu ermöglichen. Dies würde das Gesamtgefüge und die städtebauliche Konzeption des Wohngebiets nachhaltig stören.

Ein solches Vorgehen wird durch die Rechtsnormen nicht gedeckt.

Entsprechende Planungen sind zu verwerfen.

Im ursprünglichen Plan wurden durch nicht sachlich begründbare Einbeziehung von öffentlichen Wegen zwei Teilbereiche entwickelt, die ebenfalls nicht im Zusammenhang stehen. Offensichtlich sollen sie lediglich dem Ziel dienen, eine Begründung zu einem gemeinsamen Bebauungsplan herzustellen.

Wohl um Ausstellungen zum ausgelegten Entwurf im Aufstellungsverfahren zu entkräften wurden im neuen Entwurf Zusammenhänge nachträglich dadurch konstruiert, dass die öffentlichen Straßen zwischen den Grundstücken nun als zu schaffende verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen werden.

Eine solche verkehrstechnische Festlegung gehört nicht zu den Vorgaben, die in einem Bebauungsplan zu treffen sind. Sie ist auch kein Kriterium, einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Grundstücken herzustellen.

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

1. für den Fall dass neue städtebauliche Begründungen zu bejahen wären:
Änderung der geltenden Ortssatzungen (im vorliegenden Fall 158/6 und 158/19).
2. für den Fall, dass lediglich bauherrenspezifische Abweichungen von den geltenden Ortssatzungen für die Vorhaben des Bauherren ermöglicht werden sollen:
Erstellen jeweils eines vorhabenbezogenen B-Plans für jedes der 13 Grundstücke.

Der Hinweis im BauGB bezüglich der Zusammenfassung mehrere B-Pläne, die zeitlich oder räumlich im Zusammenhang stehen ist lediglich zur Berechnung der Bemessungsgrenze für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahren gegeben.
Hieraus lässt sich ein Zusammenfassen der B-Pläne selbst oder das Erstellen eines Bebauungsplans mit voneinander unabhängigen Geltungsbereichen nicht begründen.

Dass ein Abriss mit anschließender Neubebauung notwendig ist, weil die bestehenden Gebäude nicht mehr sanierungsfähig seien, ist eine Unterstellung des Bauherren, ebenso dass er hierfür umfangreiche Untersuchungen durchgeführt habe.

Beweise hierfür wurden weder im entscheidenden Gremium, noch in den Begründungen zum B-Plan vorgelegt. Die Verwaltung handelt hier nach Hörensagen.

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

Auffälliger Unterschied ist, dass beide Gebäude nicht, oder nicht vollständig im Besitz der UWS sind.

Der Hinweis in den Verwaltungserklärungen zu den Einsprüchen im Aufstellungsverfahren, dass diese Gebäude nicht Bestandteil des Bebauungsplans seien, entkräftet diesen Gegenbeweis nicht.

Weiterer Gegenbeweis ist, dass zwei weitere Gebäude der UWS aus dem Vorhaben erst vor wenigen Jahren mit erheblichem Aufwand saniert wurden. Art und Umfang dieser Sanierungsmaßnahmen liegen erheblich über den üblichen Unterhaltungsmaßnahmen und zeigen, dass der Bauherr zu diesem Zeitpunkt von einer noch längerfristigen Nutzbarkeit seiner Gebäude ausging.

Es ist somit anzunehmen, dass der Bauherr mit den Planungen zu den Ersatzbauten lediglich neuere wirtschaftliche Interessen verfolgt und eine höhere wirtschaftliche Ausbeute der Grundstücke anstrebt.

Dies zeigen auch Statistiken (Wirtschaftspläne, Geschäftsberichte der UWS), nach denen die UWS zielstrebig Wohnungen im untersten Preissegment (wie im Türmle) aufgibt und durch höherpreisigen Mietraum ersetzt.

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

Dass die Gebäudegrundrisse kein zeitgemäßes Wohnen erlauben, ist eine nicht nachweisbare und nicht näher untersuchte Unterstellung.

Die Feststellung (Seite 3) in den Gegenbegründungen, es handle sich bei den abzureißenden Wohngebäuden um Behlfsbauten, ist falsch.

Tatsächlich handelt es sich um solide Wohngebäude, die auch stets zu Mietpreisen für Wohngebäuden vermietet waren.

Im weiteren wird begründet, dass die zweigeschossigen Laubenganggebäude nicht mehr zeitgemäß seien.

Auch dies ist falsch:

Sowohl am Eselsberg (Mehrgenerationenhaus), als in vielen Bereichen der Stadt Ulm (z.B. Söflingerstraße) wurden in den letzten Jahren Laubenganggebäude errichtet und stets als zeitgemäße Bauform angepriesen.

1-2-geschossige Bauten sind in Wohngebieten nach wie vor bundesweit Standard

und hochverbreitet.

Einen Dachausbau im eigentlichen Sinne gab es in den UWS-Bauten nicht, d.h. die Dächer wurden nicht zu Wohnzwecken genutzt. Allerdings befanden sich darin Lager- und Stauflächen für die Mieter, die im Mietpreis für die Wohnräume enthalten waren.

Hier kann allenfalls begründet werden, dass es zeitgemäß sei, Flachdachbauten ohne solche Stauflächen zu errichten, um so die entsprechend erforderlichen Flächen im mietzinspflichtigen Wohnraum zu realisieren. Es also für den Bauherren wirtschaftliche Vorteile bringt, Flachdachbauten zu erstellen.

In den weiteren Begründungen wird insbesondere unterstellt, dass Menschen, die in vergleichbaren Wohnverhältnissen wie in den UWS-Bauten gelebt haben und leben, dies nicht zeitgemäß tun.

Tatsächlich werden in Ulm auch vermehrt kleine, billige Wohnungen von Studenten und Rentnern mit geringem Einkommen nachgefragt (und auch gebaut), so dass eine Weiter-nutzung der vorhandenen Gebäude durchaus möglich und bedarfsgerecht gewesen wäre. Die für den Ersatzbau getroffenen Unterstellungen basieren lediglich auf der gesetzten wirtschaftlichen Vorbedingung, dass zumindest die gleiche Anzahl an Wohnungen mit je-weils mehr Räumen und größerer Wohnfläche einzubauen wäre.

Die Zahl der zu erstellenden Wohnungen, die Zahl der darin herzustellenden Räume und die Größe der einzelnen Wohnungen auf einem Grundstück sind jedoch keine gesetzliche Vorgabe.

Die Zahl zu schaffender Wohnungen könnte zwar in Ortssatzungen festgelegt werden, dies ist jedoch für das Wohngebiet Türmle nicht erfolgt und kann deshalb auch nicht für Begründungen herhalten.

Somit ergibt sich die Zahl der realisierbaren Wohnungen auf den Grundstücken aus den, unter Einhaltung der Vorgaben der Ortssatzungen, planbaren Gebäuden. Wie es auch nach der geltenden Baugesetzgebung vorgesehen ist.

Aus den Zielvorstellungen des Bauherren einen Zwang zu gebietsatypischer Bebauung abzuleiten ist also nicht zulässig!

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

Unabhängig davon wären jedoch die vorgetragenen Ziele des Bauherren, also den zeitgemäßen Ersatz seiner Wohnungen (mindestens in gleicher Zahl und in zeitgemäßer Größe) im Geltungsbereich des Bebauungsplan 158/19 auch ohne Änderungen möglich.

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

Grundsätzlich sieht das BauGB vor, dass in solchen Fällen eine Einzelfallprüfung gemäß §34 BauGB zu erfolgen hat. Auch für diesen Bereich lassen sich deshalb keine zwingenden Gründe für eine Neuerstellung eines Bebauungsplans finden.

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

Auf diese Weise wären auch im Geltungsbereich des B-Plans 158/6 die (dargelegten) Ziele des Bauherren realisierbar ohne das Gefüge des Wohngebiets unbotmäßig zu stören. In diesem Falle könnten auch - unter Einhaltung aller bereits gültigen Vorgaben des B-Plan 19 - im Geltungsbereich des B-Plans 158/6, alle Wohnungen zeitgemäß ersetzt werden.

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

In wesentlichen Parametern weichen die Ergebnisse von den im Wohngebiet Türmle üblichen Baustrukturen erheblich ab. Zum Teil unterschreiten die in Architekten-Entwürfen enthaltenen Baumassen gesetzliche Mindestvorgaben (Abstandsflächen nach LBO) oder

überschreiten gesetzliche zulässige Maximalwerte (Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO), vorgegebene Grundstücksformen aus den gegebenen Ortssatzungen werden nicht eingehalten.

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

zu 3. Die Beschreibungen sind unvollständig, zum Teil falsch und geben die städtebauliche Einordnung nicht oder nur verfälscht wieder.

Tatsächlich sind im Entwurf des Bebauungsplans zwei voneinander getrennte Plangebiete enthalten, deren einziger Zusammenhang ist, dass sie dem selben Bauträger gehören.

Beide liegen eingebettet in das Wohngebiet Türmle.

Die Geländebeschreibung ist deshalb notgedrungen falsch, weil die beiden ausgewiesenen Teilflächen deutlich unterschiedlich gelegen sind, eine gemeinsame Beschreibung somit der realen Situation nicht gerecht werden kann.

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

Dieser ist für das Stadtgebiet Ulm einmalig und stellt somit ein erhaltenswertes städtebauliches Alleinstellungsmerkmal dar.

Die westliche der Planflächen liegt unmittelbar am Stadtrand Ulms gegen Blaustein, es stellt den westlichen Rand des Wohngebiets Türmle und somit der Bebauung Ulms dar. Die östliche Planfläche liegt überwiegend inmitten des Wohngebiets, im Norden grenzt es an eine Grünfläche, im Osten an ein landwirtschaftliches Anwesen.

Das Gesamtwohngebiet Türmle ist ein Stadtrand-Wohngebiet mit betont kleinzelliger Bebauung und dörflichem Charakter. Am östlichen Rand des Gebiets wurden während des 2. Weltkriegs Behelfsbauten für ein Kriegsgefangenenlager errichtet, die nach dem Krieg übergangsweise zu Wohnzwecken genutzt wurden, inzwischen jedoch abgerissen sind. Das Gebiet selbst wurde beginnend 1946 mit Wohnbauten und einem Landwirtschaftlichen Anwesen bebaut. In zwei Wellen folgte ab 1952 und 1957 die überwiegende Bebauung und wurde seither kontinuierlich weiterentwickelt. In den 70er bis 90er-Jahren folgten nochmals größere Ergänzungen der Bebauung.

Mit Ausnahme der meisten UWS-Bauten wurden die Gebäude auch laufend modernisiert.

Die bestehenden Gebäude sind zum großen Teil 1- bis 2-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Neuere Gebäude sind auch als Reihenhausbebauung ausgeführt. Geschosswohnungsbau ist nur auf den UWS-Grundstücken (2-geschossig) vorhanden. Am östlichen Rand des Wohngebiets stößt ein kleines Wohngebiet mit bis zu 3 geschossiger Bauweise und ein Kleingewerbegebiet an.

Sowohl gegen die Bebauung des Eselsbergs im Norden und Osten, als auch in Richtung Stadtrand und gegen Söflingen ist das Wohngebiet klar durch Grüngürtel oder Sportanlagen abgegrenzt.

Die Stadtmitte liegt rund 3,5 km entfernt. Eine direkte Verbindung zur innerstädtischen Bebauung gibt es nicht. Die Flächen zum Stadtkern hin sind durch Bahngelände und weitflächig angelegt Einzelhandels-Betriebe geprägt, die im übrigen auch nur 1-2 Vollgeschosse aufweisen.

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

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

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

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

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

Zu 4.0

Die Überschrift ist irreführend, da von einem Wohngebiet gesprochen wird, in der Tat jedoch die nachfolgenden Begründungen nur auf einzelne einem Bauherren gehörende Grundstücke bezogen sind, die lediglich etwa 20% des Wohngebiets Tümler umfassen. Siehe Anmerkungen zu 3.

Die grundsätzlichen Vorgaben sind den Zielvorstellungen des Bauherren im Architektenwettbewerb entnommen.

Diese waren erklärtermaßen vorrangig auf die verbesserte wirtschaftliche Nutzung seiner Grundstücke ausgelegt.

Städtebauliche Aspekte hat der Bauherr nicht untersucht.

Eine eigenständige städtebauliche Planung und Entwicklung ist auch nicht durch die Stadtplaner durchgeführt worden (s. Beschlussvorlage, S.34).

Es gehörte nicht zu den Zielen des Bauherren, seine Bauabsichten auf das Einfügen in die umgebende Bebauung zu prüfen. Eine solche Prüfung wurde ebenfalls auch nicht durch die Stadtplaner vollzogen.

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

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

Hinweis: Einfügen nach BauGB meint, dass eine neue Bebauung sich in Form, Größe, Höhe, ggf. auch Baustoffen und Farbgebung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Nicht gemeint ist der rein technische Begriff, dass eine Neubebauung lediglich von ihren Außenmaßen her in die Freiflächen passen muss. Dies ist selbstverständlich.

Entgegen der in den Gegenbegründungen geäußerten Ansichten ist der §34 BauGB nicht ausschließlich für Baumaßnahmen im Außenbereich gültig, sondern - der Rechtsprechung folgend - Grundlage für alle Maßnahmen.

Die Aussage, dass sich auf den Grundstücken bereits Wohngebäude und Grünflächen befinden ist nur noch zum Teil richtig.

Tatsächlich ist ein Teil der ehemaligen Gebäude bereits abgebrochen und die Grünflächen sind verwüstet.

Die Feststellung, dass durch die Auswahl von drei Entwürfen eine höhere Vielfalt hinsichtlich Architektur und Gestaltung zur Erreichen sei, ist merkwürdig und falsch.

Tatsächlich wäre bei einer Neuüberplanung der einzelnen 13 Grundstücke – wie es ein regelrechtes Vorgehen impliziert - durch jeweils einen Architekten, eine deutlich höhere Vielfalt erreichbar.

Sie folgt dem falschen und unzulässigen Vorgehen des Bauherren, zuerst eine beliebige Planung zu erstellen, um dann die Leitplanung anpassen zu lassen.

zu 4.1

In konsequent weitergehender Fehlinterpretation zu 4.0 wird unterstellt, dass es ein gemeinsames Plangebiet gäbe, das aufgeteilt wird.

Dies ist falsch!

Auch die Tatsache, dass mehrere Flächen in einen Plan gezeichnet werden, schafft kein zusammenhängendes Plangebiet.

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

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

Um trotzdem seine wirtschaftlichen Ziele (Gesamtwohneinheiten) halbwegs zu erreichen, hat der Bauherr insbesondere westlich des Brombeerwegs völlig überzogene Bauhöhen gewählt.

Die Zusammenfassung von Baugrundstücken verfolgt lediglich den Zweck, größere Baukörper zu ermöglichen, als es die bestehenden Ortssatzungen und Grundstücksteilungen erlauben.

Hierdurch ist die Planung nicht mit dem restlichen Wohngebiet kompatibel.

Die geplanten Gebäude weichen in Höhe, Zahl der Geschosse, Bauform, Lage und Struktur derart von der umgebenden Bebauung ab, dass „Einfügen“ unter keinen Gesichtspunkten gewahrt wird. Es handelt sich auch nicht um eine Weiterentwicklung des Gebiets.

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

Sie wäre in jedem Fall auch falsch. Die bestehenden Rad- und Fußwege sind weiterhin zur Durchlässigkeit erforderlich.

Entgegen der Verwaltungsansicht besteht natürlich ein Gewohnheitsrecht für die Benutzung von Rad- und Fußwegen, insbesondere von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen.

Nicht jedoch gibt es eine Begründung, die bestehenden Wege der öffentlichen Nutzung zu entziehen und zu entwidmen. Diese Entwidmung von Geh- und Radwegen kann nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Für die Quartiere 3 und 4 ist eine Bebauung geplant, die extrem vom umgebenden Wohngebiet abweicht. Dass es dem Bauherren und dem Siegerarchitekten hier lediglich um die maximale Ausbeute der Grundstücke gegangen ist, zeigt die Tatsache, dass die Planentwürfe Baukörper enthielten, bzw. enthalten, die Maße der baulichen Nutzung erfordern würden, die nach deutschem Recht in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind. Auch nach der Überarbeitung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind noch immer Baukörper im obersten Wertebereich für das Maß der baulichen Nutzung geplant, obwohl es sich im umgebenden Gebiet eher um die Struktur einer Kleinsiedlung handelt.

Tatsächlich sollen in diesen Arealen die Defizite in der Wohnungszahl aufgefangen werden, die Bebauung der anderen Bereiche, mit besonders großzügigen Wohnungen und Reihenhäusern, erbringt.

Eine städtebauliche Begründung für eine derartige Zerstörung der gewachsenen Gebietsstruktur kann nicht hergeleitet werden. Einen Baudichteausgleich zwischen Grundstücken sieht die Baugesetzgebung nicht vor.

Insgesamt soll durch die Planung eine unmäßige Verdichtung der Bebauung erfolgen.

Die Zahl der Wohnungen soll von 160 auf 177 gesteigert werden, also um 10,1%.

Die Wohnfläche von 8117 m² auf 14460 m², also um 78,14%

Der Anteil der überbauten Grundfläche soll bis zum Doppelten, das Geschossflächenverhältnis zur Grundstücksgröße bis zum 6,5-fachen dessen erreichen, was in der angrenzenden Bebauung zugelassen und realisiert ist.

Die übrigen Parameter (zulassen von Nebenanlagen, Stellplätze usw. in den Schutzabständen) würden nahezu vollständige Geländeversiegelung bewirken.

zu 4.2

Das im Auftrag der UWS durchgeführte Verkehrsgutachten wurde anhand statistischer Durchschnittswerte berechnet und stellt daher die Situation eines beliebigen Wohngebiets vergleichbarer Größe innerhalb der Bundesrepublik Deutschland dar.

Die tatsächlichen Zahlen, Fakten und Verhältnisse im Wohngebiet wurden dabei nicht beachtet. So ist selbst die verwendete Zahl der Einwohner für das Gebiet erheblich falsch. Ein solchermaßen erstelltes Gutachten kann - mangels dort exakter Zahlen- für eine Neuplanung eines Wohngebietes, nicht jedoch für die Beurteilung eines bestehenden Gebiets herangezogen werden.

Im übrigen hat das Gutachten in der Veranstaltung der Bauherren auch lediglich dazu ge-

dient, die (im übrigen nie strittige) Leistungsfähigkeit der Kreuzung In der Wanne/ Holderweg nachzuweisen.

Richtig ist:

Das Wohngebiet Türmle wird im Wesentlichen durch eine einzige Straße versorgt, den Holderweg. Dieser ist lediglich bis zur Kreuzung Brombeerweg in für Wohngebiete dieser Größenordnungen erforderlichen Abmessungen (vergl. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RASf)) ausgebaut.

Die restlichen Straßen und Wege des Wohngebiets blieben hinter diesen Normen erheblich zurück. Insbesondere sind nirgends Gehwege angelegt, die den Normen entsprechen.

Behelfsweise kann das Wohngebiet auch über die ausgebauten Feldwege (Pfaffenäcker und oberer Holderweg) erreicht werden.

Wie die Planung zeigt, sollen die öffentlichen Verbindungswege (Geh- und Radwege) zwischen Brombeerweg und Pfaffenäcker im Zuge des Vorhabens entfallen.

Somit soll offensichtlich die Verkehrssituation des Gebiets, entgeltlich auch für Fußgänger und Radfahrer, den weit unter Niveau liegenden Standards der Straßen angepasst werden.

Für diese Zielsetzung ist keine plausible und ausreichende Begründung aufgeführt.

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

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

Zum öNV:

Innerhalb des Wohngebiets gibt es weder Trassen noch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

Lediglich die Linien 6 und 13 berühren mit der Haltestelle „Türmle“ den äußersten südöstlichen Rand. Alle anderen Haltestellen liegen außerhalb des Grüngürtels und sind überwiegend nur über enge, steile, sowie nicht oder nur schlecht beleuchtete Wege erreichbar, die meisten nur durch Überwinden von Treppen.

Die bisher von den Anwohnern überwiegend genutzte Haltestelle Stachelbeerweg wird 2012 verlegt. Der Weg zu ihr (einfachster direkter Weg ohne Treppen) weist eine Steilstrecke mit 141,5 m bei einer Steigung von 4,3% auf.

Der angegebene Entfernungsbereich zu den Haltestellen von 300 m resultiert aus jeweiliger Luftlinienmessung. Durch die Umfriedung des Wohngebiets mit Sport und Grünanlagen, besteht für das Wohngebiet jedoch keine Standardsituation im Bezug auf die Durchlässigkeit der Flächen, sondern es müssen Umwege gegangen werden.

Leider hat sich die Verwaltung in ihren Begründungen nicht auf die bereits vorliegenden detailliert ausgearbeiteten Unterlagen der Bürgerinitiative gestützt, sondern sich auf die schematischen Erhebungen der Ingenieurgesellschaft Dr.Brenner bezogen.

Die Anlage „Türmle; Anbindung an den öNV“ gibt die realen Verhältnisse wieder.

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

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

Barrierefreiheit muß sich aber auch außerhalb des Wohngebäudes fortsetzen.

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

Die geplante Schaffung je eines Stellplatzes pro Wohnung wird der ebenfalls geplanten höheren Wohnqualität und der deswegen zu erwartenden deutlich höheren PKW-Zahl nicht gerecht.

Entlang des nördlichen Holderweg sollen zwar Stellplätze auf den Grundstücken des Bau-trägers geschaffen werden, dafür fallen aber mindestens die selbe Anzahl an heute in dem Bereich verfügbaren Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Wege weg. Zudem

deutet die Planung von Verkehrsberuhigten Zonen daraufhin, dass auch hier weniger Stellmöglichkeiten als bisher verbleiben werden.

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

Zudem hatte das Wohngebiet 2 Kindergärten mit jeweils angesiedelten Sozialräumen.

Der noch verbliebene katholische Kindergarten soll 2013 ebenfalls aufgelöst werden.

Das ursprünglich von der Stadt Ulm vorgehaltene Ersatzgrundstück für den evangelischen Kindergarten wurde in den 70er Jahren veräußert und überbaut, weil für das Türmle kein Bedarf mehr gesehen wurde.

Im Türmle befinden sich somit zum Zeitpunkt der Realisierung des Ersatzwohnungsbedarfs keine Sozialeinrichtungen mehr.

Der nächste Kindergarten ist für Kinder selbst nicht zu Fuß erreichbar. Hier wird somit ein reger Bring- und Holverkehr durch Mütter initiiert.

Die Planung sieht zwar die Schaffung von großen Wohnungen für Kinderreiche Familien vor, jedoch keinerlei geeignete Versorgungseinrichtungen.

Somit wird jeder Einkauf, jeder Kindergartenweg und sonstige Besorgungen über den Individualverkehr bewerkstelligt.

Fazit:

Die verkehrstechnischen Anlagen des Wohngebiets Türmle lassen eine nochmals verdichtete Bebauung mit erhöhter Wohnungs- und Flächenzahl auf den UWS-Arealen im Verhältnis zu den geltenden Ortssatzungen nicht zu.

Die Neubebauung dieser Flächen muss unter Berücksichtigung dieser Aspekte deutlich reduziert erfolgen und auf die Dichten in der umliegenden Bebauung reduziert werden.

Insbesondere im Holderweg müssen die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans 158/19 zur Schaffung eines östlich des Holderwegs verlaufenden Gehwegs übernommen und eingehalten werden.

Die Begründungen des Geschäftsführers des Bauherren in dessen Präsentationsveranstaltung „der Weg könne ja im unteren Bereich des Holderwegs wegen der Besitzverhältnisse nicht fortgesetzt werden und sei deshalb unsinnig“, ist falsch. Zum einen wurde nicht geprüft, ob ggf. die betroffenen Grundstückseigentümer einem Wegebau zustimmen würden, zum Zweiten wäre dies unerheblich, da das Schaffen des Weges im Laufe der Zeit doch möglich würde.

zu 5.1

Der 4. Abschnitt ist falsch, diese gemachte falsche Einordnung der Gebäude zieht sich durch den gesamten Plan und lässt vermuten, dass bereits die Ansätze der Planung von falschen Voraussetzungen ausgehen.

Im Plangebiet standen zu keiner Zeit Behelfsbauten.

Behelfsbauten standen im Türmle östlich des Forts, in Form von Baracken des ehemaligen Kriegsgefangenenlagers. Sie standen nicht auf den UWS-Grundstücken. Sie wurden bereits in den 60er Jahren abgebrochen.

Die laut Bauherr UWS anzureißenden Bauten in den Plangebietten sind reguläre Wohngebäude in herkömmlicher Bauweise und wiesen bereits, die erst in den letzten Jahren von Stadtplanern im Ulm als besonders modern gepriesene, Laubengangbauweise auf.

Sie wurden deshalb vom Bauträger auch nie als Behelfsunterkünfte, sondern als regulärer Wohnraum vermietet.

Im übrigen s. zu 2.

Sofern es tatsächlich Ziel des Gutachterwettbewerbs gewesen sein sollte, eine maßvolle Nachverdichtung zu erreichen, wurde dieses Ziel erheblich verfehlt.

Bei einer Steigerung von der Wohnflächen um 78,14% auf selbem Areal von maßvoll zu reden widerspricht diesem Begriff.

Allerdings ist der gesamte Plan auch nicht auf Nachverdichtung ausgelegt. Tatsächlich bestehen die hierfür erforderlichen Bedingungen, nämlich Freiflächen, die eine zusätzliche Bebauung zuließen, nicht.

Vielmehr ist eine Neuüberplanung mit unverhältnismäßiger Dichte geplant.

Die Aussage, dass aufgrund des Gutachterverfahrens innerhalb des Plangebiets 177 Wohnungen, anstelle der bisherigen 160 Wohnungen errichtet werden können, ist nicht korrekt.

Tatsächlich wurde im Gutachterverfahren lediglich ermittelt, welche Wohnungsanzahlen, unter Missachtung aller Ortsbausatzungen und vollständiger Ausreizung der gesetzlichen Maximalwerte des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der Minimalvorgaben für Abstandsflächen, errichtet werden könnten.

Durch die genannte Ausreizung der möglichen Vorgebewerte wird das Minimum dessen eingehalten, was die Gesetzgebung im Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse zulässt. Neu Freiräume werden nicht geschaffen, sondern die bisherigen Freiflächen nahezu vollständig überplant.

Die betreffenden Begründungen im letzten Absatz sind deshalb an Zynismus kaum zu überbieten.

zu 5.2

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO §17 auf maximal 0,4 festgelegt. Dieser Wert enthält gemäß §19 (4) BauNVO regelmäßig auch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen (BauNVO §17(4)). Die von der Verwaltung vorgelegten Zahlen beziehen sich fälschlicherweise lediglich auf die reinen Wohngebäude, im übrigen ebenso fälschlicherweise ohne untergeordnete Bauteile die mehr als 1,5 m über die Außenwand hervorragen.

Die zulässigen Werte nach BauNVO §17 werden (nach den Außenmaßen im Plan) in den einzelnen Bereichen wie folgt überschritten:

Grundflächen		
Sogenanntes Quartier	Erreichter Wert (ohne Tiefgaragen)	Überschreitung
2	0,57	0,17
3	0,44	0,04
4	0,47	0,07
5	0,42	0,02

Zur Erinnerung:

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

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

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

a) nach BauGB §17(2).

In besonderen Fällen kann vom Maximalwert abgewichen werden.

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

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

b) Nach BauGB §19(4)

Hier wird eine ausnahmsweise Überschreitung bis zu 50% über den gesetzlichen Maximalwert zugelassen (also in allgemeinen Wohngebieten maximal 0,6).

Für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen jedoch maximal 0,1 (BauNVO §21a(3))

Die Kappungsgrenze von 0,8, die im §19 (4) BauNVO angegeben ist, kann aus den Werten nach §17 in allgemeinen Wohngebieten nicht erreicht werden und ist somit für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht anzuwenden.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für Nebenanlagen im Sinne des §19(4)2., also Nebenanlagen nach §14 BauNVO, ist nicht möglich.

Die Zulassung des Wertes von 0,8 wie unter 1.2.1.1 in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan-Entwurf wird durch den zitierten Paragraphen der BauNVO nicht gedeckt und ist somit ist gesetzeswidrig. Außerdem sind die Werte jeweils für die Gebiete, nicht aber die Baugrundstücke festgelegt. Vorgaben im Bebauungsplan sind jedoch stets grundstücksweise zu treffen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass gemäß 1.4.3.3 untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen sein sollen. Nach LBO §5(6) bleiben jedoch nur Gebäudeteile, die weniger als 1,5 m vor die Außenwand ragen, in den Abstandsflächen unberücksichtigt. Und nur solche untergeordneten Bauteile blieben auch bei der Berechnung der Grundfläche ohne Ansatz.

Eine genaue Berechnung der GRZ und GSZ ist somit erst nach exakter Festlegung derartiger Gebäudeteile möglich.

Die Festlegung in 1.2.4, dass sogenannte Gartengeschosse nicht auf die Geschosse (also Geschossfläche und Geschosszahl anzurechnen sind) wird durch die Festlegungen der Landesbauordnung nicht gedeckt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein nicht unter der Erdoberfläche gelegenes Geschoss, das im Mittel um mehr als 1,4 m über den Erdboden ragt und deshalb angerechnet werden muß.

Somit wird im genannten Areal die zulässige Zahl der Vollgeschosse überschritten.

Die relative Gebäudehöhe über der Meeresoberfläche (Höhenlage) ist gemäß der einschlägigen Kommentare zur BauNVO nur dann vorzugeben, wenn es für deren Festsetzung (z. B. wegen eines besonderen Stadtbildes) erforderlich ist. Ansonsten wird die Höhe der Gebäude als absolute Höhe im m über einem Bezugspunkt (in der Regel das Mittel des Geländeniveaus) oder die Anzahl der Vollgeschosse vorgegeben.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Höhenlagen der Gebäudeoberkanten (also die relative Höhe über dem mittleren Meeresspiegel) angegeben, die unteren Bezugspunkte (Basen) fehlen jedoch. Die Vorgaben sind somit nichtig. Eine exakte Berechnung der Abstandsflächen ist nicht möglich.

Die Berechnungen zur Geschossfläche sind fraglich, da Gebäudeteile, die mehr als 1,5 m hervorragen und nach Bebauungsplan zugelassen sind, nicht eingerechnet sind.

Sofern solche Gebäudeteile in den Arealen der sogenannten Quartiere 1, 3 und 4 vorgesehen sind, ist von einer Überschreitung der zulässigen Werte auszugehen.

Keines der Architektenmodelle hat eine besondere städtebauliche Konzeption enthalten, die eine Planung zeigt, die eine von Mindeststandards abweichende Baukonzeption im Bezug auf Freiräume, Durchlüftung oder Aufenthaltsqualität zulässt.

In den sogenannten Quartieren 1, 3, 4 und 5 werden dem entgegen massive Gebäudekonzentrationen geplant, die die Luftströmungsverhältnisse im gesamten Wohngebiet verändern würden und somit einen massiven Eingriff in die bestehenden Verhältnisse der umgebenden Bebauung bewirken würden.

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

Zu 5.3 Die Festlegung der Bauweise erfolgt nicht nach städtebaulicher Planung und den Vorgaben, dass sich Bauten in die umgebende Bebauung einfügen müssen. Sie folgt vielmehr der Planung eines Grundstücksbesitzers, mit dem dieser hat ermitteln lassen, welche Baumassen auf seinen Grundstücken, ohne Berücksichtigung von Ortsbausatzungen und umgebender Bebauung, realisierbar wären.

Sie widersprechen somit jeder Planungssorgfalt und sind geeignet, das bestehende Gefüge des Wohngebiets völlig zu zerstören und zu verunstalten. Dies ist nach BauGB, LBO, BauNVO und allgemeiner Ortsbausatzung der Stadt Ulm Grund, die Vorhaben zu verwerfen.

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

Die Baugrenzen sind ohne Berücksichtigung der gegebenen Grundstücke, insbesondere auch von öffentlichen Geh- und Radwegen vorgesehen. Die geplanten Bauweisen fügen sich nicht in die Gebietsstruktur ein, lediglich die Errichtung von Reihenhäusern wäre gebietstypisch. Allerdings müssten auch hier die gebietsüblichen Vorgaben für Dachformen eingehalten werden.

Entgegen der Festlegungen der LBO sollen „untergeordnete Bauteile und Vorbauten“ zugelassen werden, die mehr als 1,5 m (nämlich bis 2,5 m) über die Außenmauern (und damit in die Schutzabstände) vorragen.

Solche Bauteile können demnach nicht mehr als untergeordnete Bauteile im Sinne der Vorgaben der LBO §5 (6) betrachtet werden und müssen in die Berechnung der Abstandsflächen, Grundflächen und Geschossflächen einbezogen werden.

Da sie in den Planungen nicht ausgewiesen sind, sind die entsprechenden Vorgaben nicht prüfbar, die Planung nichtig.

zu 5.4 Zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebiets siehe auch die Anmerkungen zu 4.2

Die Zufahrt über die Straße Pfaffenäcker wird nicht zusätzlich geschaffen, sondern ist bereits heute Fakt.

Sie war stets Zufahrt für die UWS-Gebäude im Brombeerweg/Himbeerweg.

Die überwiegende Zahl der Stellplätze für die Bewohner dieser Gebäude war entlang des Pfaffenäcker angelegt.

Der erste Planentwurf sah unsinnigerweise vor, dass auch diese Gebäude künftig über die ohnehin unzulänglichen Zufahrtswege des restlichen Wohngebiets angeeignet werden sollen und führte deshalb zu Protesten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage im sogenannten Quartier 1 über den Pfaffenäcker entlastet somit lediglich von einem Teilverkehr dieses Areals, der bisher über Holderweg/Brombeerweg floss.

Eine Entlastung findet nicht statt.

Es entfällt durch die geänderte Planung nur ein Teil der zusätzlichen Belastungen durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen im verkehrstechnisch weniger problematischen Bereich.

Der schlecht ausgebaut Bereich des Holderwegs ab der Kreuzung zum Brombeerweg wird weiterhin unzumutbar überlastet werden.

An öffentlichen Stellplätzen auf privaten Grundflächen werden lediglich solche im oberen Holderweg (ab Kreuzung Stachelbeerweg) ausgewiesen. Hierdurch entfallen jedoch gleichzeitig die bisherigen an der Straße gelegenen öffentlichen Stellflächen. Es ist also im Bezug auf Stellplätze keine Verbesserung zur derzeitigen Situation zu erwarten.

Allerdings ist zu begrüßen, dass durch die geplante Anlage von öffentlichen Stellplätzen in diesem Bereich eine Verbesserung der Straßensituation (Fahrbreite) ermöglicht wird.

Trotzdem bestehen erhebliche Bedenken, ob der Holderweg im oberen Bereich (wegen der dort geplanten, mehr als doppelten Anzahl an Stockwerken gegenüber heute) ausreichen würde, im Brandfall eine ausreichende Andienung durch Rettungs-

und Löschfahrzeuge zu gewährleisten.

Nicht vertretbar ist, dass die Vorgabe der geltenden Ortssatzung, nämlich dass östlich des Holderwegs (bei Veränderungen der Bebauung) ein Gehweg anzulegen ist, nicht übernommen wurde und so eine wichtige verkehrstechnische Verbesserung, die bereits gesetztes Recht war, nicht realisiert werden soll.

- Zu 5.5** Eine sinnvolle und lebensfähige Begrünung ist bei Überdeckungen von nur 30 cm über den Tiefgaragen nicht möglich. Zumindest kann keine ortstypische Vegetation gedeihen. Bei der geplanten völligen Ausreizung der Bauflächen (minimalste Bauabstände) verbleiben wenn überhaupt nur schmale Grünflächen. Bei einer solchen geplanten extrem hohen Baudichte ist somit absehbar, dass die Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen nicht realisierbar sein wird. Eine Gesamtbegrünung der Freiflächen kann also nur in einer Form (vergleichbar Brauerviertel) erfolgen, die dem umgebenden Baugebiet nicht entspricht und weder die gesetzlichen Bestimmungen noch die gesetzten Vorgaben erfüllen kann. Alle standortgerechten Bäume fordern größere Wurzelflächen, als sie im Gebiet (mit Ausnahme evtl. des Platzes an der Ecke Stachel- /Holderweg) realisierbar sind. Die Begrünung der Flachdächer ist allenfalls wie im übrigen Stadtgebiet wohl nur mit Pseudopflanzungen, keinesfalls aber mit standorttypischen Pflanzen möglich, zumal auch Fotovoltaikanlagen geplant sind.

Grünordnerisch kann sich die geplante Bebauung somit keinesfalls in die Gegend und die umgebende Bebauung einfügen und würde erhebliche Eingriffe in die natürliche Umgebung bewirken.

- Zu 5.6** Die Feststellungen sind falsch. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung, sondern um die Neuüberplanung bereits überplanter Gebiete. Durch die geplante abweichende gebietsuntypische Bebauungsform und -dichte sind massivste Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt zu befürchten. Dies wird schon alleine dadurch deutlich, dass 90% aller derzeit vorhandenen, standorttypischen Bäume abgeholzt werden sollen (deren Zahl im übrigen bereits hinter den Vorgaben zurückblieb). Die geplanten Neupflanzungen bleiben von der Anzahl (38) her weit hinter den Vorgaben (90) und der gebiets- und landschaftstypischen Zahl und Artenvielfalt zurück.

Für die Grünflächen stellt die Planung somit eine Fortsetzung der katastrophalen ökologischen Entwicklung auf den Eselsberg dar.

Zudem sind erhebliche Eingriffe in die Bodenoberfläche und deren weitgehende Versiegelung geplant.

Bezüglich der Eingriffe durch Tiefbaumaßnahmen sind keine Untersuchungen erfolgt oder angeordnet, obwohl das Gebiet wegen seinem Kalkmergel- und Karstuntergrund erheblich auf die Oberflächenwässer und die Blau wirkt.

Ebenso fehlen Untersuchungen, welche Auswirkungen die massiven Eingriffe in die Geländeoberflächen bewirken werden.

- Zu 5.7** keine Anmerkungen

- Zu 5.8** Die geplanten örtlichen Bauvorschriften weichen von den Festlegungen im Bestand und dem umgebenden Wohngebiet erheblich ab. Sie sind geeignet das Landschaftsbild und das Bild des Wohngebiets nachhaltig zu zerstören und damit einer Fehlentwicklung des Wohngebiets Vorschub zu leisten.

Zu den Festlegungen im Entwurf zur Satzung der örtlichen Bauvorschriften im Einzelnen:

2.1/ 2.1.1

Flachdächer sind von ihrer Herkunft typische Bauformen der südlichen, insbesondere der arabischen Länder und dem dortigen Klima angepasst.

Sie entsprechen weder europäischer noch deutscher Kultur und sind lediglich eine Zeiter-scheinung. Wirtschaftliche Vorteile bringen Flachdächer nur beim Bau von Industrieanla-

gen und großen Handelsanlagen.

Sie sind im Wohngebiet Türmle untypisch und nach den bestehenden Ortsatzungen auch nicht zugelassen. Vielmehr sind Satteldächer vorgeschrieben.

Es besteht keine Begründung von diesen Vorgaben abzuweichen.

Die satzungsgemäße Vorschrift zu einer derartigen kultur-, landes- und gebietsuntypischen Dachform widerspricht jeglicher Vernunft.

Sie ist nicht hinnehmbar.

2.1.2

Bei Festsetzung bereits landschafts- und gebietsuntypischer Bauhöhen ist die Zulassung weiterer Aufbauten nicht akzeptabel.

Weitere Ausstellungen zum Bebauungsplanentwurf:

In den textlichen Festsetzungen sind sowohl Beispiele für Festlegungen (in Art einer Legende), als auch tatsächliche Festlegungen gemischt.

Es ist somit nicht klar erkennbar, ob und wann es sich tatsächlich um Festsetzungen, wann um Erläuterungen und wann um eine Planlegende handelt.

Hier wäre eine klare Strukturierung hilfreich, anderslautende Verwaltungsbegründungen, zu den Ausstellungen zum Planentwurf im Aufstellungsverfahren, sind es nicht.

Teil 2

Die nachfolgenden Ausstellungen beziehen sich auf die Detailplanungen im Bebauungsplanentwurf. Sie ergänzen die im Teil 1 getroffenen Feststellungen.

Soweit erforderlich werden Gebäude Grundstücksweise von West nach Ost und Süd nach Nord nummeriert angesprochen.

Generelle Anmerkung:

Die maximalen Gebäudehöhen sind in m ü.N.N. angegeben, stellen also relative Höhen über dem Meeresspiegel dar.

Die in diesem Fall erforderlichen unteren Bezugspunkte (Gebäudebasis) fehlen. Die absoluten Gebäudehöhen lassen sich deshalb nicht exakt berechnen.

Grundsätzlich sind alle Höhenangaben deshalb nichtig.

Für die überschlägige Berechnung der Abstandsflächen wurden hilfsweise die bisherigen Höhenangaben zum bestehenden Geländeniveau genutzt.

Flurstück 773

Teile des Flurstücks verlaufen als öffentliche Geh- und Radwege vom Brombeerweg zum Pfaffenacker.

Diese sind unzulässigerweise durch die Gebäude 783 Nr.2 und 3 überplant.

Notgedrungen sind dadurch Abstandsflächen nicht eingehalten.

Flurstück 785

In das Grund-(Flurstück) ragen Teile eines Gebäudes von Flurstück 783 Nr.2 (Einwände siehe dort).

Die Abstandsfläche zum Gebäude 2 wird nicht eingehalten.

Beim Gebäude 2 wird an der südöstlichen Ecke die Mindestabstandsfläche nach LBO BW nicht eingehalten.

Ungeklärt muß bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Flurstück 783

Gebäude 1

Die Abstandsfläche wird an der Südwestlichen Ecke nicht eingehalten.

Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Gebäude 2

Das Gebäude überschreitet die Grundstücksgrenze und ist zum Teil auf öffentlichem Grund geplant. Die Abstandsfläche zum Nachbargebäude 785 Nr. 2 wird an der südöstlichen Ecke nicht eingehalten. Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Gebäude 3

Das Gebäude überschreitet die Grundstücksgrenze und ist zum Teil auf öffentlichem Grund geplant. Die Abstandsfläche zum Gebäude 2 wird an der südöstlichen Ecke nicht eingehalten. Die Abstandsfläche zum Gebäude 782 Nr. 2 wird an der nordöstlichen Ecke nicht eingehalten. Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Flurstück 782

Gebäude 2

Die Abstandsfläche zum öffentlichen Weg wird an der Nordwand nicht eingehalten. Die Abstandsfläche zum Gebäude 783 Nr. 3 wird an der südwestlichen Ecke nicht eingehalten. Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) muss grundstücksbezogen erfolgen. Im Bebauungsplan sind diese jedoch Gebäudebezogen eingetragen. Dies würde über alle Gebäude des Areals der Flurstücke 782, 783 und 785 eine GRZ von 2,8 ($7 \times 0,4$) ergeben. Diese Fläche wird auch bei unzulässiger Überbauung der öffentlichen Wegen nicht möglich.

Nach den textlichen Festsetzungen wird für das Gesamtareal eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies übersteigt die Grenze nach §19(4) BauNVO von $0,4 + 50\% = 0,6$ und ist unzulässig. Eine grundstücksüberschreitende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß BauGB und BauNVO nicht vorzusehen.

Die Verwaltung wurde bereist mehrfach auf die Fehlinterpretation des §19(4) (sowohl im Planaufstellungsverfahren, als auch in weiteren Planverfahren in Ulm hingewiesen) und handelt demnach in diesem Punkt offensichtlich mit Vorsatz.

Flurstück 772/2

Für das Grundstück wird im Plan eine GRZ von 0,4 vorgegeben, in den textlichen Festsetzungen wird jedoch für das Areal in dem das Grundstück liegt eine Überschreitung bis 0,6 zugelassen. Eine solche grundstücküberschreitende Festlegung der Maße der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Der Wert von 0,4 für die überbaute Fläche incl. der Stellplätze und Zufahrten wäre gemäß §§17 und §19 BauNVO korrekt.

Flurstück 772/3

Im Grundstück sind zwei Baufenster eingezeichnet. Das südliche davon liegt zu nahe an der Grundstücksgrenze zu 772/2, sowie zu 769/3. In beiden Fällen werden die Abstandsflächen nach LBO nicht gewahrt.

Das nördliche Baufenster überschreitet die Grundstücksgrenze zu 772/4 und stellt somit eine unzulässige Überbauung dar.

Hier wird auch die erforderliche Abstandsfläche zu 769/1 nicht eingehalten.

In beiden Baufenstern sind jeweils GRZ von 0,4 zugelassen. Die ergäbe eine unzulässige Gesamt-GRZ von 0,8, wobei allerdings nicht erkennbar ist, auf welche Grundstücksfläche sich die Werte des Baufensters 2 bezieht.

Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Zur grundstücksüberschreitenden Festlegung der tolerierten GRZ-Überschreitung siehe 772/2.

Flurstück 772/4

Im Grundstück sind zwei Baufenster eingetragen (südliches siehe 772/3). Beim nördlichen Baufenster werden die Abstandsflächen zu 769/1, 774 und 773/1 nicht eingehalten.

Wie bereits unter 772/3 beschrieben sind in beiden Baufenstern GRZ von 0,4 zugelassen. Auch hier ist nicht ersichtlich auf welche Grundstücksfläche sich diese beziehen sollen. Bei Addition der Werte ergibt sich ein unzulässiger Wert von 0,8.

Zur grundstücksüberschreitenden Festlegung der tolerierten GRZ-Überschreitung siehe 772/2.

Ungeklärt muss bleiben, ob ggf. durch zugelassene Vorbauten weitere Verstöße vorliegen.

Flurstück 760/5

An der nördlichen Wand wird die Abstandsfläche zu 760/2 nicht eingehalten (allerdings kann dies durch Baulast geregelt werden).

An der südöstliche Ecke wird die Abstandsfläche zu 758/11 nicht eingehalten.

Sowohl an der südlichen, als auch an der westlichen Wand ist die Abstandsfläche kritisch. Hier dürfen nur solche untergeordneten Bauteile vorhanden sein, die nicht mehr als 50cm vor die Außenwand ragen (Abstandsgebot 2,0 m zu Nachbargrenzen).

Die westliche Gebäudewand entlang des Holderwegs überragt mit einer Höhe von rund 10 m die Wandhöhen benachbarter Gebäude (3m) erheblich. Die Gesamtwandfläche würde mit 225 m² alle offenen Wandflächen, die im Wohngebiet üblich und sichtbar sind, bei weitem übersteigen und durch ihre Nähe zur Straße (ohne Gehweg) eine bedrohliche Enge im Holderweg schaffen.

Die würde das Wohngebiet in seinem Charakter unzumutbar verändern.

Flurstück 760/2

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden gegenüber 760/12 und 760/20 nicht eingehalten.

Die nördliche Gebäudewand entlang des Stachelbeerwegs überragt mit einer Höhe von rund 10 m die Wandhöhen benachbarter Gebäude im Stachelbeerweg erheblich. Die Gesamtwandfläche würde mit ca. 375 m² alle offenen Wandflächen, die im Wohngebiet üblich und sichtbar sind, bei weitem übersteigen und durch ihre Nähe zur Straße eine bedrohliche Enge im Stachelbeerweg schaffen.

Die würde das Wohngebiet in seinem Charakter unzumutbar verändern.

Nach den textlichen Festsetzungen wird für das Gesamtareal eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies übersteigt die Grenze nach §19(4) BauNVO von $0,4 + 50\% = 0,6$ und ist unzulässig.

Eine grundstücksüberschreitende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß BauGB und BauNVO nicht vorzusehen.

Flurstück 745/3

Das Baufenster ist über die Grundstücksgrenzen hinweg geplant. An der südlichen Wand werden die Abstandsflächen nicht eingehalten. Dieser Gebäudeteil ragt in seiner Massigkeit so weit vor, dass er das Gesamtgefüge des Wohngebiets nachhaltig stören und eine Trennlinie markieren würde.

Die Angabe der GRZ ist im Baufenster eingetragen, ohne dass erkennbar wäre, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angabe ist somit nichtig.

Flurstück 745/4

Das Baufenster ist über die Grundstücksgrenzen hinweg geplant.

Die Angabe der GRZ ist im Baufenster eingetragen, ohne dass erkennbar wäre, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angabe ist somit nichtig.

Die Bebauung ist 4-geschossig geplant. Es erscheint nicht sichergestellt, dass die Andienung und Versorgung des Gebäudes im Brandfalle gewährleistet werden kann, da sie nur vom (schmalen) Holderweg her erfolgen könnte. Die Tiefgaragendecke ist bei einer Überdeckung von nur 30 cm sicher nicht für Schwerlastfahrzeuge befahrbar.

Flurstück 745/5

Das Baufenster ist über die Grundstücksgrenzen hinweg geplant.

Die Angabe der GRZ ist im Baufenster eingetragen, ohne dass erkennbar wäre, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angabe ist somit nichtig.

Die Bebauung ist 4-geschossig geplant. Es erscheint nicht sichergestellt, dass die Andienung und Versorgung des Gebäudes im Brandfalle gewährleistet werden kann, da sie nur vom (schmalen) Holderweg her erfolgen könnte. Die Tiefgaragendecke ist bei einer Überdeckung von nur 30 cm sicher nicht für Schwerlastfahrzeuge befahrbar.

Areal 745/3, 745/4 und 745/5 zusammen

Nach den textlichen Festsetzungen wird für das Gesamtareal eine Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies übersteigt die Grenze nach §19(4) BauNVO von $0,4 + 50\% = 0,6$ und ist unzulässig. Eine grundstücksüberschreitende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß BauGB und BauNVO nicht vorzusehen.

Flurstück 776/2

Auf dem Grundstück sind zwei Baufenster eingetragen, dessen westliches die Grundstücksgrenze zu 776/3 überschreitet. Hier werden somit die Abstandsflächen nicht eingehalten.

Für beide Baufenster ist Angabe der GRZ im Baufenster eingetragen, ohne dass erkennbar wäre, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angaben sind somit nichtig.

Die Summe beider Grundflächen würde im übrigen 0,8 ergeben und wäre somit nach deutschem Recht nicht zulässig.

Flurstück 776/3

Auf dem Grundstück sind zwei Baufenster eingetragen, dessen östliches die Abstandsfläche zu 776/3 überschreitet.

Für beide Baufenster ist Angabe der GRZ im Baufenster eingetragen, ohne dass erkennbar wäre, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angaben sind somit nichtig.

Die Summe beider Grundflächen würde im übrigen 0,8 ergeben und wäre somit nach deutschem Recht nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen:

Anlagen

Wegezeiten zu den Haltestellen des öNV

Haltestellen des öNV im Stadtgebiet Ulm

Haltestelle	BehGer	Linien		Q1		Q2		Q3		Q4				
		Entf.(m)	Wegtyp	H Diff m	Entf.(m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	Entf.(m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	Entf.(m)	Gehzeit
Veltlinerweg	nein	5	2-4 S;T;U	19	410	3-6 S;T;U	20	460	3-6 S;T;U	19	390	3-6 S;T;U	17	
Ruiänderweg	nein	5	5-10 S;T;U	16	790	5-11 S;T;U	17	510	3-7 S;T;U	16	510	3-7 S;T;U	16	
Stachelbeerweg	nein	5,6,13	4-8 S;U	17	630	4-8 S;U	18	370	3-6 S;U	17	370	3-5 S;U	17	
Stachelbeerweg(nein)	nein	5,6,13	4-8 S;U	17	700	5-10 ;U	18	440	3-6 S;U	17	440	3-6 S;U	17	
Beim Türmle	nein	6,13	5-10 S;U	16	790	5-11 S;U	17	630	4-8 E;(U)	16	680	5-10 S;(U)	16	
Lupferbrücke	nein	6,13	6-12 S;U	4	742	6-11 S;U	4	649	5-10 E;(U)	9	725	6-11 S;(U)	12	

Sonstige Haltestellen des öNV

Haltestelle	BehGer	Linien		Q1		Q2		Q3		Q4			
		Entf.(m)	Wegtyp	H Diff m	Entf.(m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	Entf.(m)	Gehzeit	Wegtyp	H Diff m	
In der Wanne	nein	30,37	5-9 S;U	2	550	4-8 S;U	2	456	4-7 S;U	3	563	4-8 S;U	6
Bahnhof Söflingen	nein	DB	8-15 S;U	4	949	7-14 S;U	4	861	7-13 S;U	9	951	7-14 S;U	11

Gehzeit:
Wegtyp

in Minuten; sportlich ambitionierter gesunder Erwachsener

E= Eben
bis max. 3% Steigung

S=Steilanstieg > 3% Steigung

T=Treppen

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

für Rollator, Rollstuhl nicht überwindbar

für Rollator, Rollstuhl nicht überwindbar

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

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

Gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST) erfüllen die teilweise vorhandenen befestigten Randstreifen entlang der Wege und Straßen im Wohngebiet Türmle nicht die Anforderungen an Gehwege, sind also nicht als solche zu werten.

Hinweis: nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit Ladenzeile Stifterweg Entfernung 870 m 36 Höhenmeter



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

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

per E-Mail eingegangen/16

Zeichen GD_20111117_E3.doc
Datum 17. November 2011
Ihr Zeichen -
Betreff -

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen Schreiben GD_20111023_E1.doc und GD_20111107_E2.doc bitte ich noch folgende Einwände zum Bebauungsplan 258/28, bzw. 158/28 in die Beratungen einfließen zu lassen:

1. Der Entwurf ist handwerklich derart fehlerhaft erstellt, dass ich eine Weiterbehandlung im laufenden Verfahren für nicht gerechtfertigt halte und deshalb vorschlage, das Aufstellungsverfahren umgehend einzustellen.
Diese gravierenden Mängel sind (neben der grundsätzlichen Fragwürdigkeit, ob es dieses Bebauungsplans überhaupt bedarf)
 - a) Fehlerhafte Angabe der zugrundeliegenden Landesbauordnung
 - b) fehlerhafter Ansatz der GRZ (je Gebäude) ohne Flächen- bzw. Grundstücksbezug
 - c) fehlerhafte Höhenangabe (ohne Basis-Bezugspunkte)
 - d) das Plangebiet ist falsch bezeichnet (258 statt 158)
 - e) das Plangebiet ist eine willkürliche Zusammenfassung von Grundstücken eines Bauherren zu zwei Teilbereichen, die sich beide im Wohngebiet Türmle, jedoch im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne befinden.
2. Meine Bedenken gegen den Bebauungsplan richten sich ausdrücklich auch dagegen, dass diesem – anders als es nach geltendem Bebauungsplan und umgebender Bebauung – vorgesehen ist, die Abstandsflächen nach geänderter (neuer) LBO zugrunde liegen sollen. Tatsächlich sind die Abstände gemäß der für das Wohngebiet maßgebenden Landesbauordnung mit mindestens 0,6 der Gebäudehöhe anzusetzen. Dieser Wert wird im Bebauungsplanentwurf auf allen Grundstücken überschritten und zwar sowohl zwischen den geplanten Gebäuden zueinander, als auch zu den Nachbargrundstücken.
Diesen Bruch in den örtlichen Vorgaben kann man nicht mit der Änderung der LBO begründen, da diese keine zwingenden Abstandsflächen vorschreibt, sondern die als Minimum einzuhaltenden.
D.h. die für das Gebiets bisher geltenden Werte von min 0,6 werden nicht außer Kraft gesetzt.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt: Ulm	
Str. / Pl. / Nr.:	
St. / Pl. / Nr.:	
und / B. / Nr.:	
Dat.: 17. 11. 2011	
U. / V. / Nr.:	

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

U. / V. / Nr. /
U. / V. / Nr. /
U. / V. / Nr. /
U. / V. / Nr. /

Ulm, 16.11.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – Wohnungsbausituation in Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmle und hab mich im Bezug zum oben genannten Bebauungsplanverfahren und der darin vorgesehenen extremen Nachverdichtung von +77%, etwas mit der Wohnungsbausituation in Ulm beschäftigt und Ihnen dazu ein paar Daten und Informationen zusammen gestellt.

Um eine solch drastische Maßnahme für notwendig zu erachten, sollte ein enormer Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden sein, für dessen Deckung es in Ulm keinerlei Alternativen mehr gibt. In Anlehnung an die Wohnungsdebatte 2011 wurden diverse Bauvorhaben genannte die zur Deckung des Bedarfs als ausreichend angesehen wurden. Ich hab diese Zahlen nochmals aktualisiert und bin dabei auf einen weitaus höheren Wert gestoßen, wie es damals der Fall gewesen ist. Leider konnte man mir im Bürgerservice Bauen keine Auskunft geben, wer sich in Ulm mit diesen Zahlen auseinandersetzt, die Zielsetzung überwacht und mir eine entsprechende Auskunft dazu geben kann.

Da in dieser Wohnungsdebatte zudem auch ein Rückgang des Bedarfs ab 2020 prognostiziert wurde, sollte es unbedingt im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Berücksichtigung finden, um zu vermeiden, dass ein harmonisches Wohngebiet mit bewährter Struktur einfach zerstört wird, nur um einem prognostiziertem Bedarfszuwachs für einen Zeitraum von 4 Jahren zu decken.

Allein die Tatsache, dass man im Wohngebiet Türmle die (private) Schaffung von zwei Wohneinheiten (WE) mit je 70- 75qm mit der Begründung abgelehnt hat „da laut Bebauungsplan an dieser Stelle kein zweites Vollgeschoss zulässig ist“ und das, obwohl aktuell im angrenzenden Grundstück mit drei Geschossen geplant wird und keine 50 Meter weiter sogar fünf geschossige Gebäude entstehen sollen, zeigt mir persönlich auf, dass der Wohnungsbedarf in Ulm nicht so groß sein kann, wie man es bislang nach außen hin dargestellt hat.

Wenn man die bisherigen Kennzahlen zu diesem Vorhaben genauer betrachtet, dann geht für mich ganz klar hervor, dass ursprünglich für die 168 WE mit ihren durchschnittlich rund 51qm ein Ersatz mit 180 WE und durchschnittlichen 75qm vorgesehen waren.

Es ging hierbei also um den reinen Ersatz von Wohnungen und das bedeutete damals bereits eine nicht unerhebliche Nachverdichtung von +47%. Zwischenzeitlich sind aus den Ersatzwohnungen bereits Reihenhäuser und Geschosswohnungen geworden und trotzdem wird noch immer vom Ersatz der Wohneinheiten gesprochen und die Mengenangaben werden 1:1 übernommen und miteinander verglichen.

Für mich stellt es einen erheblichen Unterschied dar, ob ich eine Wohnung mit 51qm gegen eine Wohnung mit 75qm austausche, oder ob an dieser Stelle ein Reihnhaus, oder eine Geschosswohnung mit 120qm, oder noch größerer Wohnfläche entsteht. Das Ganze verfälscht seine Aussagekraft und darf meines Erachtens nicht als einziger Maßstab und Zielvorgabe für die UWS und das Bauvorhaben herangezogen werden.

Mir ist die UWS als Unternehmen bekannt, dass in Ulm über Jahrzehnte für den sozialen Wohnungsbau „verantwortlich“ war, sich dabei einen Namen erarbeitet hat und in diesem Bereich den größten Teil des Bedarfs deckte. Wenn ich die Entwicklung der letzten Jahre betrachte, dann besteht dort nach wie vor ein nicht zu vernachlässigender Bedarf an billigem Wohnraum, der leider auf ein immer geringer werdendes Angebot stößt, das Bewusst über die Zielvorgaben herbeigesteuert wird.

Im Anhang habe ich Ihnen entsprechende Zahlen und Daten beigelegt, die aus der Wohnungsdebatte 2011, den Zielvorgaben der Stadt Ulm, bzw. dem Wirtschaftsplan 2011 der UWS stammen. Damit möchte ich folgendes aufzeigen:

- Mit der Anzahl der aktuellen Bauprojekte wird das Ziel von 340 neuen Wohneinheiten pro Jahr (inkl. Sicherheitszuschlag von 10%) im Zeitraum von 2012 – 2016 um jährlich ca. 200 Wohneinheiten überschritten (kleinere Bauvorhaben sind dabei unberücksichtigt geblieben).
- Dem Hauptkritikpunkt mit der extremen Nachverdichtung hat man damit entgegen gewirkt, dass weiter nachverdichtet wurde, wodurch man von anfänglichen 13.500qm Wohnfläche bei zwischenzeitlich 15.107qm Wohnfläche gelandet ist.
- Diverse Kennzahlen aus den Zielvorgaben der Stadt Ulm, bzw. dem Wirtschaftsplan 2011 der UWS belegen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Beginn andere Wohneinheiten vorgesehen waren und sich im Verlauf eine neue Zielgruppe ergeben hat, die nicht mehr die sozial schwache Bevölkerung darstellt, sondern eher Familien, Mitarbeiter aus dem Science-Park, bzw. der Universität am oberen Eselsberg,... anspricht, wodurch sich die Art der Wohneinheiten verändert haben – bei gleichbleibender Anzahl der Einheiten, und diese neue Zielgruppe hat mit Sicherheit im Durchschnitt nicht nur einen Pkw in Ihrem Besitz, wodurch sich auch die Parkplatzsituation im Tümler weiter verschlechtert – wie ich bereits in einem separaten Schreiben deutlicher aufgeführt habe.

Es darf nicht passieren, dass ein kleines harmonisches dörfliches Wohngebiet aus reinen wirtschaftlichen und politischen Gründen so zerstört wird, nur um Zielvorgaben zu erreichen, die bestimmt auch auf anderem Wege realisierbar sind.

Obwohl es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird nur für einen einzelnen Bauherrn eine extreme Nachverdichtung ermöglicht, wo bei Nachbarn nicht einmal ein 2. Vollgeschoss möglich ist. Dieser Bebauungsplan stellt leider kein Gesamtkonzept für dieses kleine überschaubare Wohngebiet dar und bei wichtigen Punkten (wie z.B. die Umstrukturierung des verkehrsberuhigten Bereichs,...) fehlen der Öffentlichkeit noch sämtliche Detailinformationen, um sich dazu äußern zu können.

Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz und den Vertrauensschutz zu bewahren muss hier unbedingt eine Anpassung erfolgen, die dem entspricht. Man darf nicht einem Bauherrn überdimensionales Bauen ermöglichen, wo andere (direkte Nachbarn) gedrosselt und eingeschränkt werden. Eine solche Realisierung würde auch zukünftig für Unruhen sorgen, da man sich bei diversen Vorhaben immer auf die UWS- Gebäude beziehen könnte, um diese abweichenden Dimensionen, Bauformen,... zu ermöglichen.

Hiermit möchte ich nochmals um eine gerechte Anpassung der Maßnahme in Orientierung an die Umgebungsbebauung bitten, um die bewährte harmonische und soziale Struktur des Wohngebiets zu erhalten.

Vorab besten Dank für Ihre Bemühungen

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

Aktuelle Bauvorhaben in Ulm (in Anlehnung an Wohnungsdebatte 2011)

Baugebiete je Stadtteil (Stand 1.10.2011)	WE 2012– 2016 gesamt	Davon Geschosswohnungsbau (in WE)	
		Auf privaten Grundstücken	Auf städtischen Grundstücken
Stadtteile			
Mitte			
Marchthaler Straße	100	100	
(zusätzliche WE, zur Angabe in WD 2011)	10	10	
Oststadt			
Klinikum Safranberg	150		150
(zusätzliche WE, zur Angabe in WD 2011)	280		280
Bethesda	68	68	
Bachstr./Wichernstr.	65	65	
Böfingen			
Lettenwald	450		225
(zusätzliche WE, zur Angabe in WD 2011)	100	?	?
Weststadt			
Königstraße (Christuskirche)	36		36
Masterplan Kuhberg	100		100
(zusätzliche WE, zur Angabe in WD 2011)	245		245
Dichterviertel	50	50	
Wörth-Seydlitz-Blücherstr.	45	45	
(zusätzliche WE, zur Angabe in WD 2011)	5	5	
Engelbergstr.	40	40	
Gummi-Welz	20	20	
Lindenhöhe	15		
Söflingen			
Stadtreial	40	40	
Krankenhaus	40	40	
Klingensteiner Straße - Clarissenstraße	69		69
Griesgasse-Blaukanal	25	25	
Merzigweg - Mettlachweg (geplant 35-40) (negativer Wert, da Bestand reduziert wird)	-15		
Eselsberg			
Beim Törmle	13		13
Virchowstraße	30		30
Söflinger Straße 200	14	?	?
Griesgasse-Blaukanal (Ulmer Heimstätte)	25	?	?
Wiblingen			
Am Unterweiler Weg	90	-	
Am Pranger	48	48	
Donautal	-	-	
Grimmelfingen	-	-	
Ortschaften			
Jungingen			
Unter dem Hart	95	-	
Mähringen			
Kreuzsteig	33	-	
Lehr			
Beim Wengenholz (I)	100		40
Beim Wengenholz (II)	170		30
Beim Wengenholz (II) zukünftig ber. geplant	50		
Loherstraße	19	?	?
Eggingen			
Steinfeldstr./ Ulmer Weg	30	-	

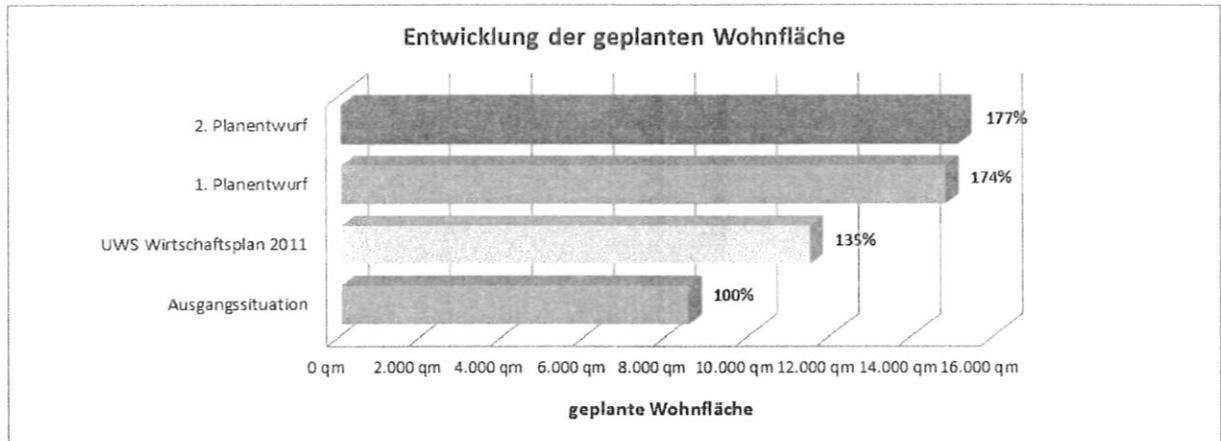
Ermingen	11		
Reuteberg			
Einsingen			
Bei den Morgen	35	-	
Hagäcker	25	-	
Unterweiler			
Breite-Ost	15	-	
Donaustetten-Gögglingen			
Beim Brücke	20	-	
Summe Stadtteile	2158	556	1148
Summe Ortschaften	603	0	70
Summe Gesamt	2761		1774
Pro Jahr (bei 5 Jahren)	552,2		355

Abkürzungen:

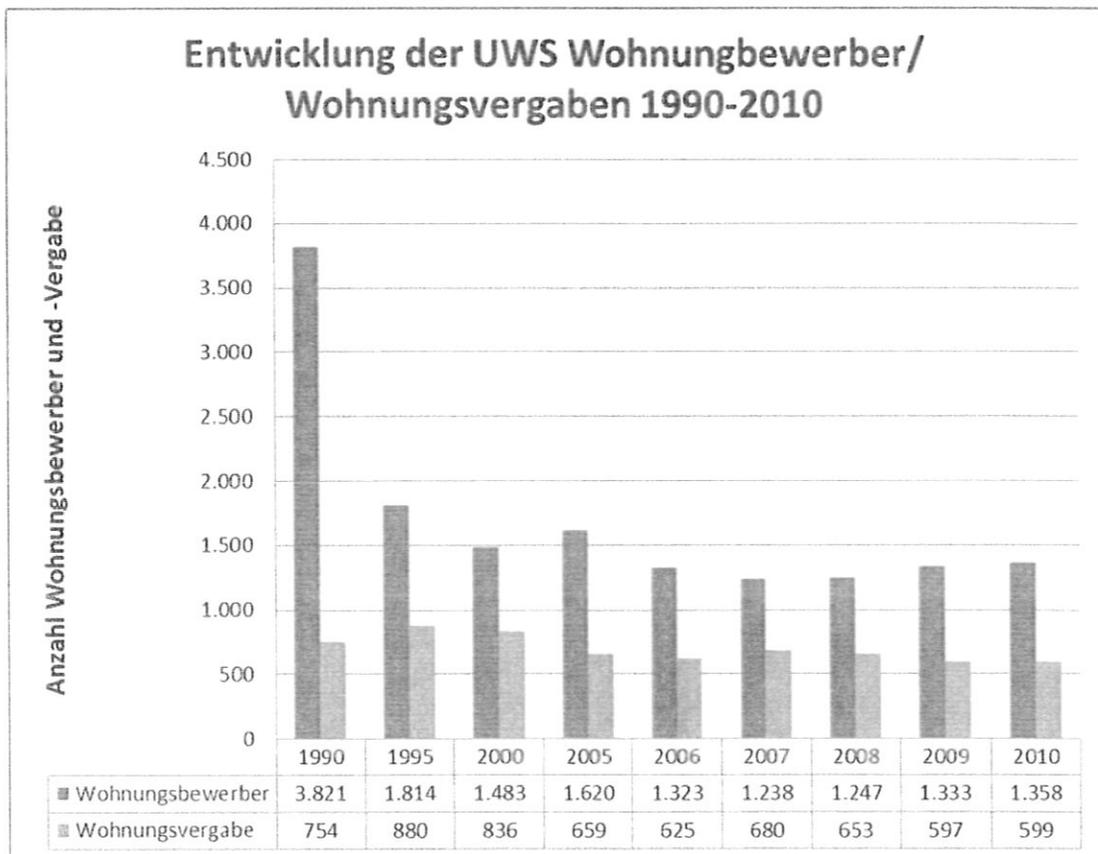
WE = Wohneinheit
 WD = Wohnungsdebatte

Die roten Angaben stellen eine Veränderung, bzw. Erweiterung zur Übersicht aus den Unterlagen der Wohnungsdebatte 2011 dar. Als Ziel wurde darin auf die Schaffung von insgesamt 340 Wohneinheiten/Jahr verwiesen, was zudem auch einen Sicherheitszuschlag von +10% beinhaltet.

Entwicklung der Wohnfläche im Verlauf des geplanten Bauvorhaben

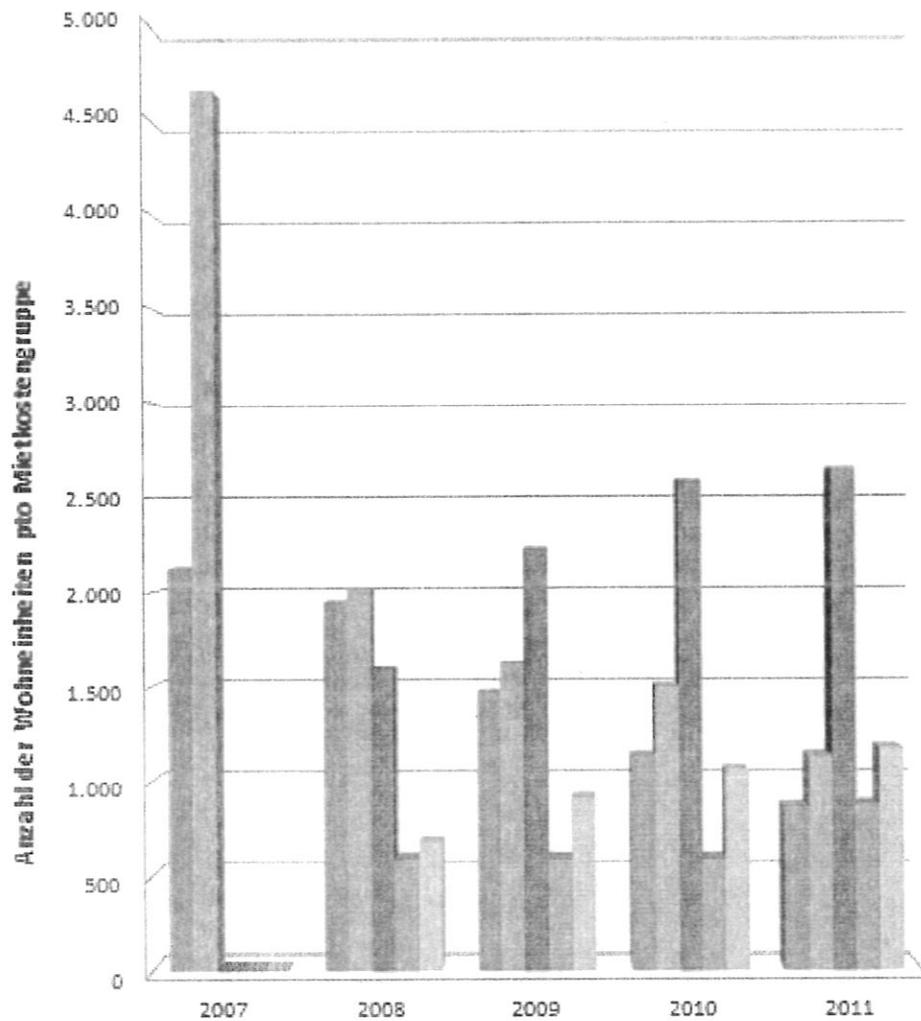


Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus (billiger Wohnraum) in Ulm, anhand diverser Kennzahlen der UWS



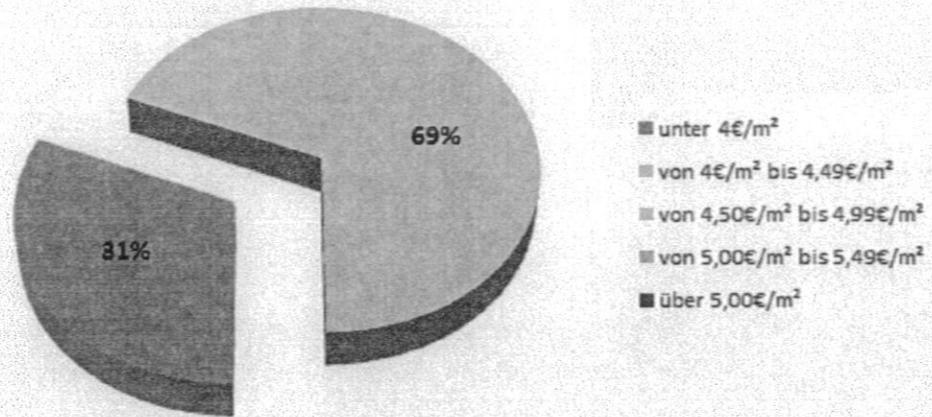
Den Kennzahlen der Grafik kann entnommen werden, dass die Anzahl der Wohnungsbewerber in den vergangenen Jahren am Ansteigen war, sich die Wohnungsvergaben jedoch reduziert haben.

Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus der UWS

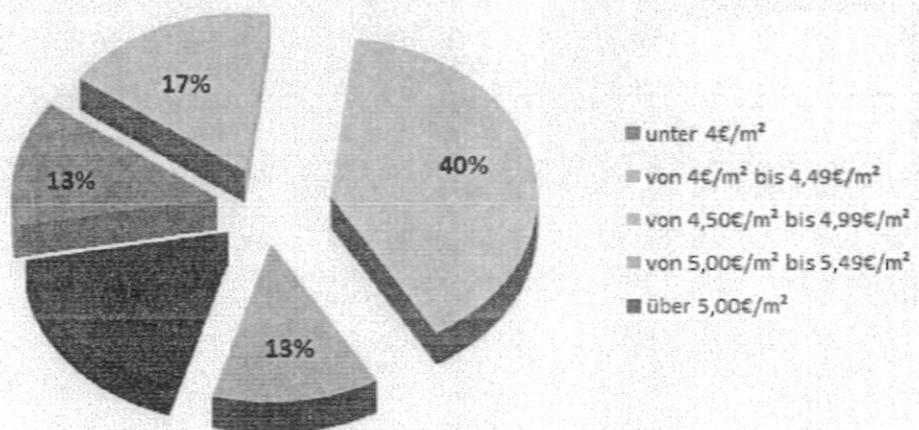


	2007	2008	2009	2010	2011
■ unter 4€/m ²	2.125	1.943	1.464	1.126	860
■ von 4€/m ² bis 4,49€/m ²	4.646	2.014	1.615	1.496	1.130
■ von 4,50€/m ² bis 4,99€/m ²	0	1.590	2.227	2.591	2.652
■ von 5,00€/m ² bis 5,49€/m ²	0	585	584	584	872
■ über 5,00€/m ²	0	676	911	1.058	1.174

UWS Wohnungsbestand 2007



UWS Wohnungsbestand 2011



Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Freitag, 18. November 2011 19:47
Gesendet: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
An: Hinweis zu einer notwendigen Ergänzung im Entwurf des Bebauungsplans mit der
Betreff: Nr. 258/28 (Brombeerweg-Holderweg, Türmle)
Anlagen: Übersicht zu zwei falschen bzw. fehlenden Planungspunkten des B-Plans.pdf

Eing. 21. NOV. 2011	
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	

MF
 /

Sehr geehrte Damen und Herren,

mir sind zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf noch verschiedene Punkte aufgefallen, die ich hiermit noch nachreichen möchte.

1. In allen 5 Plangebieten (Quartier Nr. 1- 5) wurde die geforderte Mindestanzahl an Bäumen der Artenliste 2 nicht eingehalten und teilweise weit unterschritten (Textliche Festsetzung Punkt 1.10.3., siehe auch Übersicht Anlage).
2. Aus einer eigenen Bauanfrage heraus hab ich in Erinnerung, dass Nebenanlagen (z.B. für Müll, Fahrräder,...) vom Standort her anzugeben sind, um auszuschließen, dass daraus ein „Störfaktor“ für Nachbarn entsteht. Im kompletten Bebauungsplan konnte ich dazu keinen einzigen Standort sehen, obwohl es in Summe 30 Nebenanlagen sein müssten, wenn ich die Vorgaben des Bebauungsplans richtig definiert und zugeordnet habe (siehe Übersicht der Anlage).
3. Auf der Seite 14 der Begründung wird im Mittleren Abschnitt von „fachkundigen Entfernen von Fledermäusen“ gesprochen, was meines Wissens streng verboten ist. Auf diesen Punkt wird sogar auf der Seite 10 unter Punkt 4.2 hingewiesen. Auch dürfen die Bäume, in denen Höhlen sind, nicht einfach gefällt werden. Sie müssen mit einer Spezialkamera auf ihre Höhlenbeschaffenheit untersucht werden.
4. Die Anlage 8 (Übersichtsplan Nutzungsdichte) mit der Nr. GD 295 11 verfälscht meines Erachtens das Bild der umgebenden Bebauung, da meines Wissens die Geschossflächenzahl immer auf ein Flurstück bezogen ist und nicht auf die Flächen mehrerer einzelner Flurstücke. Der Hintergedanke dazu ist, dass zur ein Verhältnis zwischen Grundstück und Geschossfläche geschaffen wird, woraus sich indirekt wieder die entsprechenden Gebäudehöhen ergeben. Deshalb sollte es auch keine Zusammenführung der Flurstücke im Türmle geben, da damit ein abweichender Maßstab gesetzt wird, der absolut nicht mehr mit den umgebenden Flurstücken verglichen werden kann.
5. Unter Punkt 4.2 wird erwähnt, dass es vorgesehen ist die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umzugestalten. Trotz mehrfachen Anfragen bei der zuständigen Behörde wurde jegliche Aussage dazu verweigert und es gibt absolut kein Gesamtkonzept, wie dieser verkehrsberuhigte Bereich aussehen soll. Da man dazu keine Aussage erhalten hat, war es nicht möglich entsprechende Anregungen einzubringen und entsprechend zu reagieren. Für interessierte Bürger macht das eine Beteiligung unmöglich, was ich nicht akzeptabel finde.
6. Für mich ist nicht nachvollziehbar, warum sich unter Punkt 6.1 (Flächenbilanz) die Fläche der Wohngebiete WA1 – WA 5 auf einmal reduziert hat. Dort hat sich nichts verändert und trotzdem hat eine Reduzierung stattgefunden. Hierzu hätte ich bitte eine kurze Erklärung erhalten, da die Grundstücksflächen auf die Bewertung einen Einfluss nehmen.

Bitte bestätigen Sie mir noch kurz den Erhalt dieser Email und ob es bei Ihnen noch für das Verfahren mit aufgenommen wurde.

Besten Dank für Ihre Unterstützung

Freundliche Grüße

Übersicht zu zwei falschen, bzw. fehlenden Planungspunkten:

Vorgaben zum Baumbestand werden nicht eingehalten:

Quartier:	geplante Bäume	Vorgabe Baumbestand	Differenz
Q1	19	27,8	-8,8
Q2	2	12,6	-10,6
Q3	2	10	-8
Q4	11	19,5	-8,5
Q5	9	13	-4
Summe:	43	82,9	-39,9

Angabe der geplante Standorte für die Nebenanlagen fehlen:

Quartier:	Anzahl Gebäude, Häuser	Vorgabe Nebenanlage/ Geb., Haus	max. Fläche pro Nebenanlage	max. Fläche ges. Nebenanlagen
Q1	7	2	15 m ²	210 m ²
Q2	4	1	15 m ²	60 m ²
Q3	2	2	15 m ²	60 m ²
Q4	2	2	15 m ²	60 m ²
Q5	4	1	15 m ²	60 m ²
		Summe:		450 m²

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Freitag, 18. November 2011 22:39
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsinformation beim Bebauungsplanverfahren 258/28 Brombeerenweg-Hölderweg, Türmle

St
 Hauptamt
 Stadtplanung, Umwelt
 und Baurecht
 Eing. 21. NOV. 2011
 Tab.-Nr.
 Weg-Hölderweg, Türmle

MF ed. / ke

Sehr geehrte Damen und Herren,

da in Ulm die Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation immer sehr groß geschrieben wird möchte ich in Anlehnung an das oben genannte Verfahren ein paar Anmerkungen abgeben, die dem Ganzen ein komplett anderes Bild verleihen.

- Nicht nur die Bürger, auch die Regionale Planungsgruppe Eselsberg wurde erst über das Bauvorhaben (komplette Neubebauung) im Türmle informiert, als der Architektenwettbewerb dazu abgeschlossen war und die Ergebnisse vorlagen.
- Laut Herr Baubürgermeister Wetzig kann man im Bürgerservice Bauen zu den aktuellen UWS-Kennzahlen (GRZ und GFZ des Altbestandes) über eine einfache Dreisatzrechnung eine Angabe machen. Bei der anschließenden Anfrage wurde man aber auf die UWS verwiesen, da nur diese als Eigentümer die genauen Grundstücksangaben haben. Von Seiten der UWS wird man jedoch „abgewimmelt“ mit der Aussage: „Da diese Gebäude in naher Zukunft abgebrochen werden, ist der Aufwand der Ermittlung unverhältnismäßig“. Komischer weise war es aber möglich für sämtliche Nachbargrundstücke diese Kennzahlen zu ermitteln, ohne dabei die Eigentümer zu kontaktieren (Anlage 8 zum Bebauungsplan).
- Man hat als Bürger nicht die Daten und Angaben erhalten, die in einer öffentlichen Präsentation der SUB zum Bauvorhaben genannt wurden.
- Zu dieser SUB Infoveranstaltung hat man auf Nachfrage keine Kopie des Protokolls erhalten, um entsprechend reagieren zu können, oder Angaben in seinen Anregungen mit aufzunehmen – erst Monate später erhielt man Zugang über die öffentliche Auslegung.
- Es stehen unterschiedliche Aussagen im Raum:

Aussage Herr Wetzig	Protokoll der SUB Infoveranstaltung vom 19.4.2011
Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und dieser wird immer von der Öffentlichkeit getragen.	Den Bebauungsplans zahlt die UWS
Die UWS hat die öffentlichen Fußwege (Wegflächen) zum üblichen Baulandpreis gekauft.	Die Wegflächen werden zum üblichen Baulandpreis an die UWS verkauft

Obwohl es in der Begründung unter Punkt 6.0 ein Punkt zu den Kostenangaben gibt, blieb diese Angabe leer. Sollten die Wegflächen noch nicht an die UWS veräußert sein, dann plant man aktuell auf öffentlichem Grund, der noch nicht erworben wurde und ich bin mir sicher dass es auch Möglichkeiten gibt zu bauen, ohne dass diese öffentlichen Wege veräußert werden müssen.

- Beim Bürgerservice Bauen wurde angefragt, wer in Ulm die Zielvorgaben zum Wohnungsbau verfolgt und überwacht und es konnte keine Aussage dazu gemacht werden. Da im Wohngebiet eine erhebliche Nachverdichtung erfolgt wäre eine Aussage von der verantwortlichen Stelle mehr als hilfreich gewesen, um in Anlehnung zu den aktuellen Bauvorhaben eine Beurteilung fällen zu können.
- Der Bauherr hat ein Verkehrsgutachten erstellen lassen und dabei lagen falsche Einwohnerzahlen zum Türmle vor. Obwohl darauf hingewiesen wurde, hat man dazu nicht mehr reagiert und diese Aussagen/ Bewertungen stehen lassen.

- Von Seiten der Behörden hat man sich nicht auf eine private Bewertung der Straßensituation im Türmle geäußert und dabei lediglich von Sachbearbeiter zu Sachbearbeiter verwiesen – ohne weitere Reaktion zur Aussagekraft,... (Stand 18.11.2011).
- Im Bebauungsplan wurden nur Teilbereiche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Den betroffenen Bürgern hat man trotz mehrfachen Anfragen das Ganze nicht erklärt, obwohl (je nach Art der Planung) mit einem verkehrsberuhigten Bereich ein erheblicher Einfluss auf die Parkplatzsituation genommen wird. Durch diese fehlende Information konnte dieser Eingriff von den Bürgern nicht bewertet werden und es war unmöglich Anregungen, Verbesserungsvorschläge einzureichen. Obwohl es ein Bestandteil des Bebauungsplans zur Innenentwicklung ist, wurde die Realisierbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche zum aktuellen Zeitpunkt vom Fachbereich noch nicht untersucht.

Meine Liste beinhaltet bestimmt noch nicht alle Punkte, die bei diesem Verfahren in punkto Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsinformation etwas schlecht gelaufen sind und mir stellt sich dabei die Frage, ob damit tatsächlich die vorbildliche Ulmer Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation gemeint sein kann? Es ist ärgerlich wenn man sich als junger Bürger im Vertrauen auf eine Gleichbehandlung und den Vertrauensschutz eine Immobilie kauf und die Stadt Ulm kurz darauf das angrenzende Umfeld für einen Bauherren komplett umgestaltet, andere Maßstäbe und Regeln ansetzt und im Verfahren dazu dann auch noch Dinge passieren, die von den Verantwortlichen anscheinend ignoriert, oder akzeptiert werden.

Für ein Gesamtkonzept in Anlehnung an den Gleichbehandlungsgrundsatz ist es im Wohngebiet Türmle noch nicht zu spät und es könnten gleiche Regeln für alle Eigentümer, Bauherren und Bewohner im Türmle geschaffen werden. Unter solchen Bedingungen sollte nicht ein Wohngebiet „zeitgemäß“ weiterentwickelt werden.

Es wäre schön, wenn Sie mir noch kurz bestätigen könnten, dass Sie meine Email erhalten haben und ob diese Punkte noch eine entsprechende Berücksichtigung finden.

Vorab besten Dank.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm, Telefon:

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 1 1. NOV. 2011				
HAL	II	III	IV	V
Z.A.				

17.11.2011
Ul, 28.10.2011

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmle und bin mit dem bisherigen Ablauf des Verfahrens nicht ganz zufrieden.

Bislang wurden den Bürgern verschiedene Fragen nicht beantwortet und angefragte Daten bewusst zurück gehalten. Durch diese Verhaltensweise erschwert man allen Beteiligten das Verfahren, es sorgt für Unmut und eine gemeinsame Lösungsfindung wird unnötig erschwert.

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

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

Ich hoffe, dass dies auch Ihrem Interesse entspricht?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße

Anlage

Anlage

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

1. Da ein solches Verfahren mit Aufwand und Kosten verbunden ist fehlt mir persönlich nach wie vor die Angabe, ob auf der Basis der bisher gültigen Bebauungspläne (158/6 und 158/19) keine weitere Verdichtung möglich gewesen wäre. Nach meinem Wissen waren dort die „Grenzen“ noch nicht ausgereizt und nach den bisherigen Aussagen zu urteilen, liegt dazu keine vorangegangene Bewertung vor. Ungeachtet dessen wird trotzdem ein neuer Bebauungsplan für die sogenannten UWS- Quartiere als notwendig erachtet, der sich zudem in zwei unterschiedlichen Plangebieten befindet und die nicht zusammen hängt. Diese Vorgehensweise zerreißt ein Gebiet mit gewachsener Struktur und stellt keine gesamte Weiterentwicklung eines Wohngebiets dar.
2. Im Bezug auf die Kosten des Verfahrens fehlt in der Begründung unter Punkt 6.0 noch immer die Angabe des Kostenträgers. Hierzu stehen verschiedene Aussagen im Raum, die sehr widersprüchlich sind. So nannte zum Beispiel Herr Baubürgermeister Wetzig die Bürgerschaft als Kostenträger, da es ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, und im Protokoll zu einer Infoveranstaltung der SUB wird wiederum die UWS als Kostenträger genannt.
3. In der Begründung wird nach wie vor auf keine städtebauliche Notwendigkeit für diese erhebliche Nachverdichtung von zwischenzeitlich +77% zusätzlichem Wohnraum hingewiesen. Man bezieht sich lediglich auf einen Architektenwettbewerb, dessen Ziel es war eine qualitätvolle neue Wohnbebauung mit hoher Bau-dichte zu erreichen. Daraus geht für mich hervor, dass aus reinen wirtschaftlichen Gründen diese massive Nachverdichtung vorgenommen wird, was meines Erachtens nicht akzeptabel ist, da das komplette Umfeld davon leidet.
4. In Summe sollten 168 Wohneinheiten Altbeständen mit 8.523m² Wohnfläche durch 178 Wohneinheiten mit 14.800m² Wohnfläche ersetzt werden. Auf den Hauptkritikpunkt mit der massiven Nachverdichtung hat man damit reagiert, indem man die Wohnungszahl auf 183 Wohneinheiten erhöhte und aktuell mit 15.107qm plant.

Diese geplante Nachverdichtung würde bei der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsgröße (50m²), 132 zusätzlich Wohneinheiten bedeuten, was meines Erachtens absolut nicht als maßvolle Nachverdichtung bezeichnet werden kann. In Summe bedeutet diese eine Nachverdichtung von +77%.

5. Im kompletten Verfahren werden immer nur die Anzahl der Wohneinheiten verglichen, obwohl es sich hierbei auf der einen Seite um kleine Wohnungen handelt die Ersatzwerden sollen, auf der anderen Seite jedoch um Reihenhäuser und Geschosswohnungen. Dies stellt für mich keine vergleichbaren Einheiten dar, an denen ein Projekt gemessen werden sollte.
6. Im sogenannte Quartier Nr. 1 werden zwischen den Flurstücken 782, 783 und 785 zwei öffentliche Fußwege überbaut, was trotz mehrfachen Hinweisen aus der Bevölkerung mit keinem Wort in der Begründung Beachtung findet. Diese Wege bilden auch die Struktur des Gebiets ab und dienten bislang als Kommunikationsraum zwischen den Bewohnern, sowie als Zugang zu den westlich gelegenen

Grünflächen. Es darf nicht zugelassen werden, dass öffentliche Wege einfach überbaut werden, wenn auch andere Lösungen möglich sind.

7. Das gesamte Wohngebiet ist geprägt durch einen kleinzelligen Charakter. Bei allen Eigentümern und Bauherren wurde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ein großer Wert auf die Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne gelegt und dabei immer die umgebende Bebauung, sowie das Orts- und Landschaftsbild in den Vordergrund gestellt. Dabei wurden die Gebäude in der Größe und Höhe, sowie deren Ausrichtung und der Dachform immer auf das umgebende Umfeld abgestimmt und dadurch ein passendes Verhältnis zum entsprechenden Flurstück und der Umgebung geschaffen.

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

Durch die einheitliche Umgebungsbebauung ergeben sich bislang nahezu einheitliche Gebäudehöhen, die entsprechend das Landschaftsbild (Gefälle,...) wieder geben und für eine gewisse Harmonie sorgen. Innerhalb der geplanten Bebauung gibt es bereits Höhenunterschiede von 5- 8 Metern, was fast eine Höhendifferenz von einem kompletten Gebäude des Altbestandes bedeutet.

8. In der Begründung wird unter dem Punkt 4.2 gesagt, dass die Straßen in Ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert sind. Welche Untersuchung, oder Kennzahlen gingen dieser Aussage voraus, da die Straßen im Wohngebiet eigentlich recht eng ausgelegt sind und durch den Mangel an Stellplätzen immer nur in einer Fahrtrichtung genutzt werden kann? Es besteht zwar eine Verkehrsuntersuchung des Bauherren, dabei wurden allerdings falsche Einwohnerzahlen heran gezogen und da es sich um eine Schätzung des Verkehrsaufkommen nach Gebietstypen handelte, spiegelt das nicht die Situation im Wohngebiet Türmle wieder.
9. Unter dem Punkt 4.2 der Begründung wird zudem gesagt, dass anliegenden Straßen verkehrsberuhigt umgestaltet werden. Da hiermit ein erheblicher Einfluss auf den ruhenden Straßenverkehr genommen wird, muss dazu vorab unbedingt eine Bewertung und ein Gesamtkonzept erstellt werden, da es meines Erachtens die Parkplatzsituation weiter verschärfen wird. Die Kosten dieser Maßnahme darf nicht auf die Bewohner des Gebiets zurückgeführt werden, da die Strukturänderung/ Einfluss durch diese Baumaßnahme vorgenommen wird.
10. Unter Punkt 4.2 wird zudem gesagt, dass durch die Linie 5, 6 und 13 eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht. Zur barrierefreien Erreichbarkeit sollte (als Ersatz für den Stachelbeerweg) eine separate Haltestelle geschaffen, die man z.B. in der Wanne Richtung Gärtnerei Stollmaier platzieren könnte und dort zudem etwas den Verkehr von und nach Blaustein „entschärft“.
11. Da es sich beim Wohngebiet Türmle um ein erschlossenes und eingegrenztes Wohngebiet handelt, finde ich es äußerst wichtig bei einer Planung und einem Eingriff in diesem Ausmaß auch auf die bisherige Strukturen zu achten und dabei auch die Parkplatzsituation im Gesamten zu berücksichtigen. Bisher wurden die Wohnungen der UWS hauptsächlich von sozial schwachen Mietern genutzt, die meist keinen, oder nur einen Pkw zur Verfügung hatten. Zukünftig wird durch die

4-5 Zimmer Wohnungen, bzw. den Reihenhäusern eher eine Zielgruppe angesprochen, bei denen die Tendenz eher Richtung Zweitwagen gehen wird. Diese Tatsache muss unbedingt eine entsprechende Berücksichtigung finden, da im Wohngebiet bereits jetzt eine angespannte Parkplatzsituation vorhanden ist. Hierzu müssen aktuelle Zahlen heran gezogen werden und 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist für die gewünschte Zielgruppe absolut nicht zeitgemäß.

Vergleichbare Vorgaben konnte ich bereits in den Bebauungsplänen „Am Unterweiler Weg“, bzw. „Unter dem Hart“ finden. Hierbei handelte es sich zwar um komplett neu erschlossenen Baugebiete, aber genau deshalb finde ich es im Tümler umso wichtiger, da dort kein (oder nur geringer) Einfluss auf die allgemeine Stellplatzsituation genommen werden kann.

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

12. Die geplanten 13 Besucherparkplätze konzentrieren sich auf 2 Wohnquartiere. Da dort die bereit gestellten Stellplätze nicht zeitgemäß ausgelegt sind werden diese absolut nicht ausreichend sein. Hinzu kommt dass dabei auch eine Backstube, bzw. ein Backshop geschaffen werden soll, der auch entsprechende Publikum anziehen wird und entsprechende Stellplätze benötigt..
13. Da im Wohngebiet die meisten Bewohner einen eigenen Balkon, oder Garten haben, sehe ich ein Cafe, oder eine 2. Backstube in diesem eingegrenzten Wohngebiet nicht als notwendig an. Ich kann mir hierbei schwer vorstellen, dass hier der notwendige Publikumsverkehr eintreffen wird.
14. Im gesamten Wohngebiet sind maximal 1, oder 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Planung der sogenannten Quartiere 1/ 3/ 4 sieht darin 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und teilweise sogar Gartengeschoss vor was Mehr als eine Verdopplung bedeuten und durch die gebietsuntypischen Flachdächer enorme Wandflächen verursacht die erdrückend auf die umgebende Bebauung und vor allem die angrenzenden Bewohner wirken.
15. Die Art der Gebäudeanordnung im sogenannten Quartier Nr. 1 und 5 zerstört Kommunikationsraum der Bewohner und schließt Nachbarn vom gemeinsamen Leben aus, wo bislang Begegnungen und Gespräche möglich waren.

Die bisherigen „offenen Kommunikationsräume“ waren nicht nur prägend für dieses Wohngebiet, sie schafften auch Kontakte und einen Bezug zu den Nachbarn und Angrenzern, was jetzt nicht mehr der Fall wäre und vieles im Zusammenleben und in der sozialen Struktur zerstört.
16. Mit dem Bauvorhaben werden 90% des über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestandes zerstört und nicht mal 50% der geforderten Baumbestände (aus der Artenliste 2) entsprechend der städtischen Vorgaben wieder bepflanzt. In diesem Punkt muss die Planung absolut nochmal überdacht und an die städtischen Mindestvorgaben angepasst werden.
17. Sollte das Bauvorhaben im geplanten Umfang und Größe zur Realisierung kommen, dann sehe ich darin für zukünftige Bauvorhaben die Gefahr, dass diese Gebäude in der näheren Umgebung als Maßstab herangezogen werden und somit

ein „wildes Bauen“ im Wohngebiet Türmle ermöglicht wird. Für mich wird dadurch ein harmonisches und angenehm strukturiertes Wohngebiet zerstört, um reine wirtschaftliche Interessen eines Bauherren umzusetzen, ohne Rücksicht auf die bisherige Struktur eines Wohngebiets zu nehmen. Zudem schafft man damit innerhalb eines Wohngebiets zweierlei Maßstäbe, wonach Streitigkeiten vorausprogrammiert sind und der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt wird.

18. In der Vergangenheit hat das Türmle mehrfach bei stärkeren Regenfällen unter Hochwasser gelitten, da das Kanalsystem im Wohngebiet recht klein ausgelegt ist. Es muss auf jeden Fall sichergestellt werden, dass diese massive Nachverdichtung und „hochwertigere“ Nutzung der Wohnungen das System nicht überlastet.
19. In der Vergangenheit wurde diese Baumaßnahme im Türmle mehrfach mit Verdichtungen im Innenstadtbereich verglichen, was meiner Meinung nach kein Vergleich darstellen darf, da es sich beim Türmle äußerste Stadtrandlage handelt.



, 89075 Ulm, Telefon: _____

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung:				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 11. NOV. 2011				
H.A.L.				
Z.A.A.				

Ulm, 6.11.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28,
„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – Straßenbild und ruhender Verkehr
(Parkplatzsituation)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmle und möchte mich mit diesem Schreiben zum geplanten Straßenbild und der unsicheren Situation bezüglich des ruhenden Verkehrs äußern.

Im oben genannten Bebauungsplan wird leider nur angedeutet, dass man vorgesehen hat die anliegenden Straßen im Türmle zu einem verkehrsberuhigten Bereich umzugestalten. Leider gibt es dazu keine weiteren Aussagen, wie man das Ganze erfolgreich umsetzen möchte. Da im neuen Entwurf des Bebauungsplans nur Teilbereiche als verkehrsberuhigt ausgewiesen sind und vorgesehene Gehwege, oder teilweise auch vorhandene Gehwege entfernt wurden, muss dazu unbedingt noch ein Gesamtkonzept ausgearbeitet und vorgelegt werden, bevor weitere Entscheidungen dazu fallen.

Mit der extremen Nachverdichtung, sowie der geänderten Zielgruppe an Mietern der UWS wird bereits ein erheblicher Einfluss auf den ruhenden Verkehr genommen, was durch einen verkehrsberuhigten Bereich noch weiter verschärft wird, da nur noch dort geparkt werden darf, wo Stellflächen ausgewiesen werden.

Mit der aktuellen Planung wurde dieses Thema weiter verschärft, da die UWS entlang der Straße im sogenannten Quartier Nr. 2 und 4 eigene Stellplätze angeordnet hat und somit entlang dieser Flächen nicht mehr auf der Straße geparkt werden kann.

Zur aktuellen Situation habe ich eine Bewertung durchgeführt die meines Erachtens nicht zu streng bemessen ist und in der Realität weitaus problematischer zur Geltung kommen dürfte – siehe Tabelle in den Anlagen. Dazu habe ich auch aktuellere Bewertungen des ADAC beigelegt, die sich mit der Frage beschäftigt hat, welche Anzahl von Fahrzeugen pro Haushalt vorhanden sind.

In den Anlagen habe ich auch versucht, die Situation des Straßenbildes mit Bildern zu dokumentieren, um damit aufzuzeigen, das 3- 5 geschossige Gebäude in diesem Wohngebiet sehr massig und erdrückend wirken, da ihnen meist ein- bis zweigeschossige Gebäude gegenüber stehen, die im Einzelfall zur Hauptstraße hin sogar 1- 1,5m im Grundstücksniveau abgesetzt liegen.

Das Wohngebiet Türmle ist das einzige Wohngebiet in Ulm, das trotz seiner Nähe zur Stadt einen dörflichen Charakter mit einem Landwirtschaftsbetrieb hat und dadurch in den vergangenen Jahren viele neue Jungeigentümer und Familien anzog, die ansonsten vermutlich in das Nähere Umfeld wie Blaustein, Senden, ... abgewandert wären. Diese Bürger haben sich auf den Vertrauensschutz und den Gleichbehandlungsgrundsatz verlassen und sich mit hohem (finanziellem und körperlichem) Einsatz den Traum einer eigenen Immobilie in Ulm erfüllt. In diesem Wohngebiet sind all die Bedürfnisse zu finden, nach denen laut der Wohnungsdebatte 2011 meist gesucht wird und die viele Bürger nur noch im Umland von Ulm finden können.

Es darf nicht sein, dass unter diesen Gesichtspunkten inmitten eines langjährig gewachsenen Wohngebiets in Ortsrandlage für ein Bauherren solch abweichende Maßstäbe genehmigt werden, die von der Dichte her eher einem Wohngebiet im Innenstadtbereich gleicht und damit diesen einzigartige dörflichen Charakter zerstören würde.

In der Stellungnahme der Verwaltung wird erwähnt, dass „städtebauliche Planungen immer eine **Gesamtkonzeption voraussetzen**“. Beim Betrachten dieser Pläne und Begründungen kann ich das leider überhaupt nicht feststellen, da einzig nur die Planung des Bauherren im Vordergrund steht, dessen Ausrichtung klar (und auch nachvollziehbar) auf wirtschaftliche Interessen gerichtet sind.

Für mich sind dazu nach wie vor folgende Fragen offen:

1. Warum wird ein neuer abweichender Bebauungsplan angestrebt, ohne vorher die Möglichkeiten des vorhandenen Bebauungsplans zu überprüfen und dessen Möglichkeiten auszuschöpfen?
2. Warum werden einfach Flurstücke zusammengelegt und somit zum Umfeld erheblich abweichende Verhältnisse (Grundstücksgröße/ Gebäudegröße) geschaffen, wenn es auch Möglichkeiten gäbe, innerhalb der Flurstücke angemessen zu bauen?
3. Warum werden einfach öffentliche Wege veräußert und überbaut, wenn es bestimmt auch andere Möglichkeiten zur baulichen Realisierung gegeben hätte?
4. Warum wird bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein solch kleines und übersichtliche Wohngebiet nur die Situation eines Bauherren betrachtet und nicht die Gesamtsituation dieses Gebiets (wie z.B. Parkplatzsituation,...)?
5. Warum werden mit diesem Bebauungsplan absichtlich zweierlei Maßstäbe geschaffen, die einem Bauherrn 5 Geschosse erlauben, den Bürgern/ Eigentümern der angrenzenden Grundstücke aber nur 1 Vollgeschoss, bzw. maximal 2 Vollgeschosse?

Ich würde mich freuen, wenn man dazu noch ein Gesamtkonzept finden würde, in dem auch das restliche Wohngebiet mit einbezogen wird und entsprechende Maßstäbe gefunden werden, die dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild (zumindest annähernd) entsprechen.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

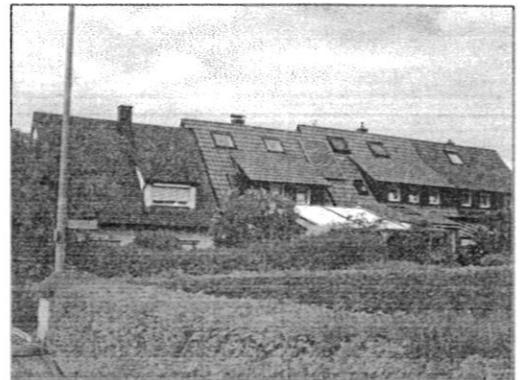
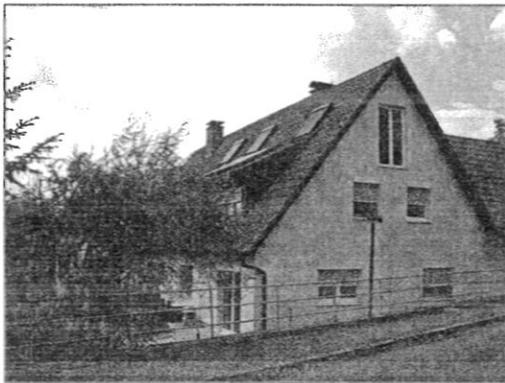
Mit freundlichen Grüßen

Straßenbild im Holderweg (meist nur 1 Vollgeschoss)



westliche Seite

östliche Seite



**Straßenbild im Himbeerweg/ Brombeerweg
(mit maximal nur 2 Vollgeschoss)**



Bewertung der möglichen Stellplätze im Tümlie:

Stand 23.3.2011

Straßen und Wege:	Länge in m:		Einmündungen:		Stellplätze (längs):		Stellplätze (quer):		Garagen:		Anzahl Zulassungen:	
	Anzahl	Parkverbot (Φ 1x5m)	Anzahl	Parkverbot (Φ 5,5m)	Anzahl	Parkverbot (Φ 3m)	Anzahl	Parkverbot (Φ 3m)	Anzahl	Parkverbot (Φ 3m)	allg. Kfz	Pkw*
Beim Tümlie	2	10 m	0 m	0 m	15	0 m	0 m	0 m	13	0 m	126	107
Brombeerweg	2	10 m	0 m	0 m		45 m	39 m	39 m		39 m	25	23
Buttenweg	2	10 m	0 m	0 m		0 m	0 m	0 m		0 m	3	3
Heidelbeerweg	26*	130 m	6	33 m	1	0 m	60 m	60 m	20	60 m	26	19
Himbeerweg	3	15 m	13	72 m		3 m	0 m	0 m		0 m	78	59
Holderweg	7	35 m	4	22 m	12	36 m	45 m	45 m	15	45 m	96	77
Plapperacker	3	15 m		0 m		0 m	30 m	30 m	10	30 m	34	22
Preiselbeerweg	1	5 m		0 m		0 m	18 m	18 m	6	18 m	20	15
Stachelbeerweg	1	5 m		0 m	2	6 m	93 m	93 m	31	93 m	54	41
Zeitbeerweg	2	10 m		0 m	3	9 m	9 m	9 m	3	9 m	24	18
Summe:		245 m	23	127 m	33	99 m	294 m	99 m	98	294 m	486	384

zur Verfügung: 1236 m

Anzahl Pkw's 384

10% Besucherparkplätze 38

vorhandene Stellplätze 154

mögl. Anzahl Pkw's auf Straße 206

* Die rote Anzahl an Einmündungen im Himbeerweg wurde zum Abbilden des verkehrsberuhigten Bereichs verwendet, da dort nur im gekennzeichneten Bereich geparkt werden darf.

kurze Erklärung der Tabelle:

Über die Tabelle wurde versucht darzustellen, wie viele Pkw's theoretisch auf der Straße Platz finden könnten. Dazu wurden die Kfz-Anmeldungen pro Straße eingeholt, die Länge der Straßen abgerufen und die Garageneinfahrten, Stellplätze, Einmündungen mit einem entsprechendem Pauschalwert von der verfügbaren Stellfläche abgezogen. Die Anzahl von den sonstigen Kfz (102 St.) die keine Pkw's darstellen, wie z.B. Motorräder, Roller,... blieben dabei unberücksichtigt.

Interpretation und Ergebnis der Tabelle:

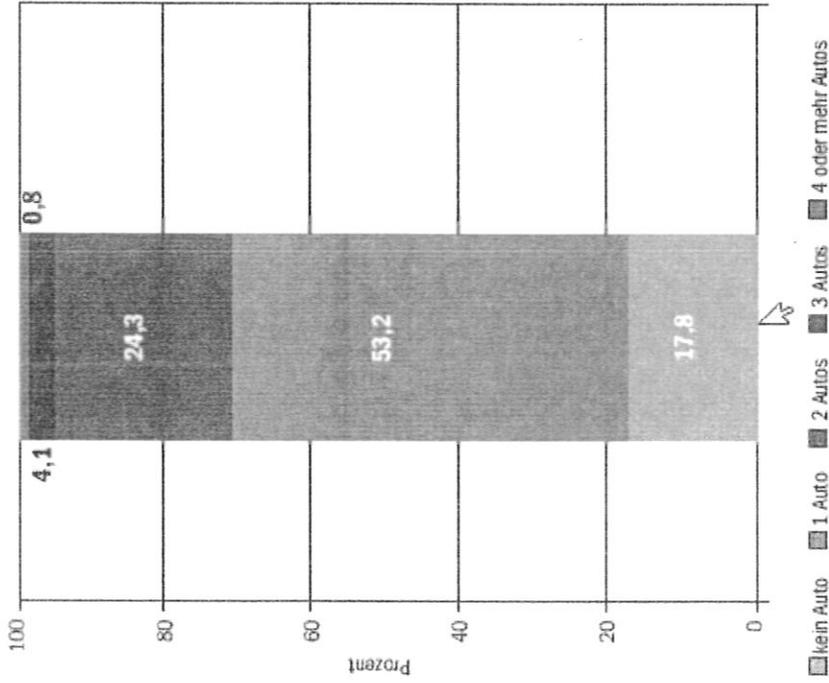
In Summe ist im betroffenen Bereich des Wohngebiets das Parken von 360 Pkw's möglich (154 eigene Stellplätze und 206 Pkw's auf der Straße). Ohne die geschätzten Besucherparkplätze und sonstige Kfz würde das bereits jetzt ein Defizit von -24 Stellplätze darstellen.

Mit der neuen Zielgruppe an Mietern (Familien, Ärzte, Mitarbeiter der Uni und des Science-Park,...) ist mit einem höheren Wert als 1 Pkw pro Haushalt zu rechnen. Wenn man dabei nur von 1,2 Pkw's ausgeht, dann würde es einen zusätzlichen Bedarf von 37 Stellplätzen bedeuten, was für ein eingegrenztes Wohngebiet in Stadtrandlage eine Katastrophe wäre.

Grafiken und Studien zum Motorisierungsgrad/ Mobilität in Deutschland

4.1 Anzahl von Pkw in Haushalten

Anzahl von Autos im Haushalt

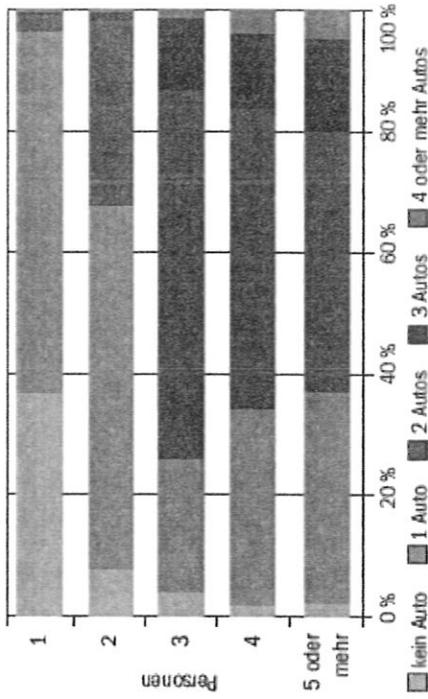


Mehr als 82 Prozent der Haushalte verfügen über mindestens einen Pkw. Ein Viertel der Haushalte haben zwei und knapp fünf Prozent drei und mehr Autos.

4.2 Haushaltsgröße und Pkw-Besitz

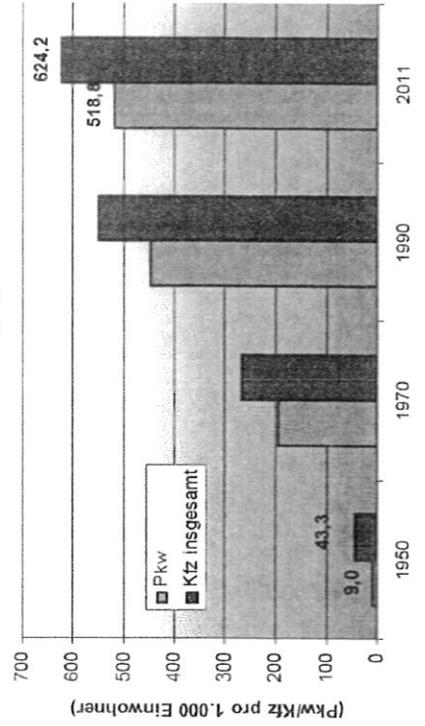
Je mehr Personen in einem Haushalt leben, umso größer wird der Anteil der Haushalte mit Pkw-Besitz. Auch die Anzahl der im Haushalt verfügbaren Pkw wächst mit der Anzahl der Personen im Haushalt.

Haushaltsgröße und Pkw-Besitz



(Quelle: ADAC, „Mobilität in Deutschland“)

Motorisierungsgrad



Quelle: DESTATIS, KBA

Übersicht zu Autos pro Haushalt (Quelle: Autobild)

Autos pro Haushalt					
Bundesland	kein Auto	ein Auto	zwei Autos	drei Autos	vier oder mehr Autos
Baden-Württemberg	11,40%	54,90%	27,70%	4,60%	1,50%
Bayern	12,80%	55,10%	25,50%	5,20%	1,40%
Berlin	41,20%	46,50%	11,30%	0,90%	0,00%
Brandenburg	21,70%	50,30%	22,70%	4,40%	0,90%
Bremen	27,60%	55,50%	15,60%	1,20%	0,10%
Hamburg	34,00%	51,10%	13,30%	1,40%	0,20%
Hessen	15,00%	50,80%	28,70%	4,20%	1,20%
Mecklenburg-Vorpommern	23,80%	52,30%	21,50%	1,90%	0,60%
Niedersachsen	13,30%	57,30%	24,80%	3,80%	0,70%
Nordrhein-Westfalen	16,70%	52,70%	25,60%	4,00%	1,00%

In Anlehnung an diese Bewertungen wurde das folgendes Für das Wohngebiet Türmle und das Bauvorhaben der UWS aussagen:

Ergebnis der Studie:

	kein Auto	ein Auto	zwei Autos	drei Autos	vier oder mehr Autos	Summe:
Anzahl Autos/Haushalt in %:	11,40%	54,90%	27,70%	4,60%	1,50%	100%

In Orientierung daran bedeutet das für die UWS bei 160 Wohneinheiten:

	kein Auto	ein Auto	zwei Autos	drei Autos	vier oder mehr Autos	Summe:
Anzahl Haushalte:	18	88	44	7	2	160
Anzahl Autos:	0	88	88	21	8	205



Parkplatzdefizit für Mieter von: **-45**

Bei diesen Zahlen wurde nicht berücksichtigt, dass bei der Altersstruktur im Wohngebiet Türmle gerade ein Umbruch stattfindet und zukünftig mit mehr Fahrzeugen zu rechnen ist.

Stadt	Anlage 6.29	
Eing.	17.	2011
z.d.A.		

Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

Ulm, den 16.11.2011

89070 Ulm

Weitere Einsprüche und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zu den sogenannten UWS- Quartieren Nr. 1- 5 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 - 782, 783, 785 - 760/2, 760/5 - 745/3, 745/4, 745/5 - 776/2, 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meinen bisherigen Einsprüchen und Bedenken sind mir weitere wichtige Punkte eingefallen, die ich Ihnen im Anhängenden Dokument (Anlage) zusammengefasst habe.

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

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Weitere Einsprüche und Bedenken zu meinen bisherigen Schreiben:

1. In der Begründung konnte ich keine Aussage finden, die eine derartige Nachverdichtung von +75% rechtfertigt. Der neue Bebauungsplan gibt lediglich die Entwürfe des Architektenwettbewerbs wieder und dieser wurde nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt. Das stellt für mich keinen Grund dar, ein über Jahrzehnte gewachsenes Wohngebiet mit festen Strukturen und sozialem Gefüge derartig zu beeinflussen und zu zerstören.
2. Es gibt keine sinnvolle Begründung, warum in den Quartieren 3 + 4 nicht nach dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 19 gebaut werden kann. Die Vorgaben dieses Bebauungsplans lassen eine Nachverdichtung zu und danach kann genauso zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden. In nicht allzu ferner Vergangenheit hatte die UWS schon einmal die Neubebauung dieser Gebäude vorgesehen und damals stellten die Vorgaben des Bebauungsplans auch keine Hindernisse dar – warum jetzt?
3. Der Altbestand der UWS- Gebäude war bisher immer mit der Giebelseite zur Straße hin ausgerichtet und bildete damit eine harmonische Struktur die sich in das Wohngebiet und die umgebende Bebauung eingefügt hat. Pro UWS- Gebäude bedeutete dies bislang eine Wandfläche von ca. 75m² die zur Straße hin blickte. Nach der aktuellen Planung zu urteilen steht man dort zukünftig enormen Wandreihen gegenüber, die in den engen Straße sehr erdrückend wirken dürften. Dies erscheint mir für dieses Wohngebiet nicht angemessen zu sein und sollte an die Umgebungsbedingungen angepasst werden, um sich in das Orts- und Landschafts- und Straßenbild entsprechend einzufügen.

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

4. Meines Erachtens ist das Wohngebiet Türmlle für barrierefreie Wohneinheiten weniger geeignet. Im gesamten Wohngebiet gibt es mit der Ausnahme einer kleinen Bäckerei keinerlei Einkaufsmöglichkeiten, es gibt keine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel, es sind hauptsächlich nur einseitig befestigte Randstreifen vorhanden (und keine Gehwege), das Gebiet hat ein Gefälle in südlicher und westlicher Richtung und es ist nichts auf barrierefreiem Weg zu erreichen. Findet bei einem solchen Projekt keine Bewertung statt, ob das barrierefreie Wohnen im auserwählten Gebiet überhaupt Sinn macht?

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

5. Mir ist zudem aufgefallen, dass für die barrierefreien Wohneinheiten und Reihenhäuser überhaupt keine barrierefreien Stellplätze vorgesehen sind und auch

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

6. Bei der Bewertung der Parkplatzsituation sollte zudem auch berücksichtigt werden, dass im Türmle an den umgebenden Straßen zur Baumaßnahme momentan ca. 20% der Bewohner unter 18 Jahren ist und rund 26% über 60 Jahren (laut DUVA-Auswertung vom 31.12.2010). Das bedeutet für mich, dass in den kommenden Jahren mehr Kraftfahrzeuge dazu kommen werden und zudem ein Wechsel in der Altersstruktur stattfinden wird, was zudem weitere Fahrzeuge bedeutet. Dies sollte in der Bewertung unbedingt eine Berücksichtigung finden.
7. In der Begründung wird leider nur angemerkt, dass die anliegenden Straßen im Türmle zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden sollen. Ein solcher Bereich bedeutet für mich jedoch weitere Einschränkungen im Bezug auf öffentliche Parkflächen. Im Plan selbst wurden nur Teilabschnitte als Verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet. Gibt es dazu nähere Bewertungen und ein Gesamtkonzept wie man die vorhandenen und zukünftigen Pkw's unterbringen kann, bzw. möchte?
8. Im Bezug auf den Kostenträger stehen von der Verwaltung verschiedene Aussagen im Raum. Als Steuerzahler würde mich interessieren, ob ich indirekt als Steuerzahler für diese Kosten des Bebauungsplanverfahrens aufkommen darf, da leider in der Begründung nach wie vor kein entsprechender Vermerk beinhaltet ist.
9. Warum dürfen von einem Bauherren öffentliche Flächen überplant werden, wenn dort an gleicher Stelle auch eine alternative Bebauung vorgenommen werden könnte? Es darf nicht zugelassen werden, dass man aus wirtschaftlichen Interessen eines Bauherren einfach öffentliche Flächen veräußert, wenn es dazu keinen zwingenden Grund gibt (der hier absolut fehlt).
10. Wir hatten in der Vergangenheit mehrfach bei stärkeren Regenfällen mit Hochwasser Probleme, da das Abwassersystem überfordert war. Hier muss unbedingt sichergestellt werden, dass bei dieser enormen Nachverdichtung das System entsprechend ausgelegt ist und keine weiteren Probleme entstehen.
11. Es werden 90% des Baumbestandes abgeholzt und für den Ersatz nicht einmal ie Mindestvorgabe der Begründung eingehalten, was ein Baum der Artenliste 1 pro 250m² Grundstücksfläche bedeuten würde. Hier sollte das Abholzen etwas reduziert werden und mindestens der geforderte Mindestbestand erreicht werden.
12. Im Bebauungsplan fehlen die Standorte der Nebenanlagen für Fahrräder bzw. den Müll. Die Platzierung spielt eine wichtige Rolle und sollte ausgewiesen werden, da es dabei nicht nur um das Umgebungsbild geht, sondern auch um mögliche Einflussnahme auf Wohnqualität in unmittelbarer Nachbarschaft (wegen Geruchsausbildungen,...).

Anlage 6.30

Lang		17.	2011
h.A.			V
z.d.A.			

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 15.11.2011

89070 Ulm

Weitere Einsprüche und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zu den sogenannten UWS- Quartieren Nr. 1- 5 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 - 782, 783, 785 - 760/2, 760/5 - 745/3, 745/4, 745/5 - 776/2, 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Anlage 1

Weitere Einsprüche und Bedenken zu meinen bisherigen Schreiben:

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

barrierefreie Wohneinheiten für Familien, andererseits schafft man dabei aber Kindergarten und die am häufigsten benutzte Bushaltestelle am Stachelbeerweg wieder ab. Unter einem Gesamtkonzept wären meiner Ansicht nach diese Punkte auch bearbeitet worden. Hierzu sollte unbedingt das Konzept erweitert werden.

7. Im Bezug auf den aktuellen Baumbestand ist mir aufgefallen, dass ca. 90% davon den Neubauten weichen muss und dass der geforderte Mindestbestand nicht erfüllt wird. Hier muss unbedingt geschaut werden, ob noch weitere Bäume des Bestandes erhalten kann und dass (mindestens) die Mindestforderungen erfüllt wird – das gilt bei allen Quartieren.
8. Bei einer Anfrage meines Sohnes für einen kleinen Geräteschuppen wurde ein Lageplan im Maßstab 1:500 gefordert, mit lagemäßiger Darstellung und Ansicht des Schuppens,... . Läuft dieser Schuppen nicht auch als eine Art Nebenanlage?

In der textlichen Festsetzung sind zwar Nebenanlagen bis zu max. 15qm vorgegeben, die ich in den Plänen nirgends finden konnte. Da es hierbei um mehrere Standorte für Müll und Fahrräder geht, muss das unbedingt noch mit ausgewiesen werden, um einen Eindruck zu bekommen, wo diese geplant sind und störender Einfluss genommen werden könne (z.B. durch Geruchsentwicklung,...). Das Ganze nimmt zudem auch Einfluss auf die Platzierung und Umgebung der neuen Spielfläche der Kinder von den neuen Mietern und sollte auch deshalb eine Berücksichtigung finden.

9. Für die technischen Aufbauten war ursprünglich mit 0,7m gerechnet worden und zwischenzeitlich ist man bei 1,5 Metern angekommen. Warum wird hier plötzlich mehr Aufbauhöhe für Solarkollektoren,... benötigt als ursprünglich? Das ist mehr als das Doppelte der bisherigen Angabe, was absolut nicht notwendig ist, da sich an der Bauart und dem Bedarf nichts geändert haben dürfte.

Anlage 6.31

Stadt Ulm				
Wirtschaftsplanung				
Stadtplanung, Umwelt				
Ulm				
Eing. 1.1.2011				
HA	II	III	IV	V
z.G.A.				

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 1.11.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/28, „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“, Flurstücks- Nr.: 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/1 (?), 776/2, 776/3, 782, 783, 785 und 773 (Brombeerweg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Trotz der erfolgten Anpassungen bin ich etwas über die Art der Bebauung und den erheblich abweichenden Dimensionen und Vorgaben zu den Gebäuden erschrocken, da sich diese überhaupt nicht in die umgebende Landschaft einordnen und meines Erachtens die angenehme und harmonische Struktur des dörflichen Wohngebiets zerstören.

Da die kleinzellige Aufteilung kennzeichnend und prägnant für dieses Wohngebiet ist und die Größe und der Umfang der Gebäude über Kennzahlen (GFZ, GSZ) ins Verhältnis zum jeweiligen Flurstück gesetzt werden, habe ich meine Einsprüche mit dem jeweiligen Verweis auf das betroffene Flurstück bezogen und als Anlage diesem Schreiben beigelegt.

Durch die massive Nachverdichtung und Bebauung wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild komplett zerstört und ich hoffe, dass meine Einsprüche und Anregungen ein Gehör finden und die Neubauten an die durchdachte und gewachsene Struktur des Wohngebiets angepasst wird und somit der Charakter erhalten bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Anlage 1:

Einsprüche und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“, Flurstücks- Nr.: 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/2, 776/3, 782, 783, 785 und 773 (Brombeerweg)

1. Meines Wissens wurde der aktuell gültige Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 noch nicht ausgereizt und deshalb kann ich nicht verstehen, warum man dort für einen Eigentümer einen eigenen Bebauungsplan schafft, der komplett von den Regeln und Maßvorgaben der Umgebung abweicht an die sich aber nach wie vor alle angrenzenden Nachbarn zu halten haben. Aus der Begründung konnte ich dazu nur wirtschaftliche Aspekte heraus lesen, was für mich nicht akzeptabel ist und weshalb ein solches Wohngebiet nicht „zerstört“ werden darf.

Um hier den Gleichbehandlungsgrundsatz zu erfüllen und dem Vertrauensschutz gerecht zu werden, sollte die Maßnahme an den Vorgaben des Bebauungsplans mit der Nr. 158/19 realisiert werden und der veraltete Bebauungsplan mit der Nr. 158/6 an dessen Vorgaben angepasst werden.

2. Gibt es eine Bewertung, welche Wohnungszahl aufgrund der aktuellen Bebauungspläne möglich wäre? Meines Wissens spielte man vor mehreren Jahren bereits mit dem Gedanken, diese Gebäude zu ersetzen und damals war es mit den vorhandenen Plänen möglich die gewünschte Wohnungszahl zu erreichen. Warum kann es nun nicht mehr auf der damaligen Basis realisiert werden?
3. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde mehrfach erwähnt, dass man damit ein Wohngebiet weiter entwickeln möchte und dass es sich deshalb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Ist es dabei üblich, dass nur die Planungen eines Bauherren zur Berücksichtigung kommen und nicht ein Gesamtkonzept für ein Wohngebiet erstellt wird und dass obwohl man damit einen erheblichen Einfluss auf die bestehende und über Jahrzehnte gewachsene Struktur nimmt? Für mich ist dabei leider kein Gesamtkonzept zu erkennen, in dem man vorhandene Probleme mit aufgreift und entsprechende Verbesserungen vornimmt.
4. Im Zusammenhang mit dieser Neubebauung wurden im Vorfeld mehrfach erwähnt, dass man die vorhandenen Wohnungen durch moderne energiesparende Wohnungen ersetzen möchte, die auch in Ihrer Größe ein zeitgemäßes Wohnen darstellen sollen. Laut dem Bauherrn UWS wird sich an der Anzahl der Bewohner nichts ändern und man kommt im Durchschnitt auf 2 Personen pro Wohneinheit. In diversen Unterlagen und Studien konnte ich dabei eine angemessene Wohnfläche von 75qm pro Wohnung entnehmen, was bei 160 Wohneinheiten eine Gesamtwohnfläche von 12.000qm bedeuten würde.

Um eine gerechte Beurteilung des Bauumfangs zu ermöglichen, dürfen nicht einfach unterschiedliche Arten von Wohneinheiten miteinander verglichen werden. Es ist ein erheblicher Unterschied, ob man eine 50qm Wohnung durch eine 75qm Wohnung ersetzt, oder stattdessen ein Reihenhaus, oder eine Geschosswohnung entsteht. Als Maßgabe dürfte somit nicht der Ersatz von 160 Wohneinheiten genommen werden.

5. Das gesamte Wohngebiet ist geprägt durch seine kleinzellige Aufteilung und Struktur. Mit der Zusammenlegung der Flurstücke in Wohnquartiere wird ein erheblicher Einfluss auf die Dimensionen genommen, was in keinem Verhältnis zur umgebenden Bebauung steht. Die die Neubebauung an verschiedenen auseinander liegenden Flächen erfolgt, zerreißt man damit das Wohngebiet und damit auch die bestehende Harmonie, was negativen Einfluss auf das zukünftige Wohngefühl und miteinander haben wird.
6. Im sogenannte Quartier Nr. I werden zwischen den Flurstücken 782, 783 und 785 zwei öffentliche Fußwege überbaut, was mit keinem Wort in der überarbeiteten Begründung erwähnt wird. Diese Wege zwischen den Flurstücken sind prägnant für die Struktur und Aufteilung des westlichen Gebiets. Sie dienen als Kommunikationsraum für die Bewohner und haben für Vertrauen und ein gemeinsames Miteinander gesorgt. Ich finde es nicht gut, dass man diese Wege einfach überbaut, obwohl es zu 100% andere Möglichkeiten der Bebauung geben würde.

7. Die Gebäude im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 werden versetzt auf Grundstücksgrenzen platziert, was der einheitlichen Struktur des Wohngebiets komplett widerspricht, wo bislang die Gebäude immer an der Nordseite des Flurstücks ihre Anordnung fanden. Die bisherige Anordnung lockerte nicht nur das Straßensbild, es sorgte auch für einen angenehmen Lichtdurchlass, was durch den Versatz der Gebäude nicht mehr gegeben ist und man als Passant, oder Anwohner dichten Häuserfronten gegenüber steht.
8. Im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 konnte ich keinen Ersatz für die bisherigen Spielflächen für die Kinder der Mieter finden. Werden diese nur überbaut und nicht mehr ersetzt, was für mich (und die zukünftigen Mieter) nicht akzeptabel wäre.
9. Im sogenannten Quartier Nr. 1, Flurstücken 782, 783 und 785 war bislang je Flurstück eine Gebäudereihe in Ausrichtung Ost-West angelegt. Entsprechend dieser Ausrichtung zeigen ca. 75qm Wandfläche (Giebelseite) pro Gebäudereihe in Richtung Brombeerweg, bzw. Pfaffenacker. Durch die geplante wilde Anordnung werden dies zukünftig 7 Gebäude mit ca. 145qm Wandfläche (3 Vollgeschosse) sein, wo zudem auch noch ein Staffelgeschoss mit aufgesetzt werden soll und teilweise Gartengeschosse mit eingeplant wurden. Diese Massive Planung wird erheblichen Einfluss auf die umgebende Bebauung nehmen und die Sonne dürfte zukünftig an dieser Stelle schon wesentlich früher untergegangen sein. Für die östlich gelegenen Anwohner dürfte dies kein schöner Gedanke sein und es ist bestimmt auch für die zukünftigen Mieter der UWS im Flurstück 772/2, 772/3 und 772/4 (im sogenannten Quartier Nr. 2) nicht angenehm. Das Wohngebiet verliert an dieser Stelle erheblich an Wohnqualität, da diese Gebäude im Vergleich zum aktuellen Bestand massive „Blöcke“ darstellen, die absolut nicht in dieses Gebiet passen.
10. Im sogenannten Quartier Nr. 2, Flurstücken 772/2, 772/3 und 772/4 ist ein zusätzlicher Häuserblock geplant, der sich auf der Flurstücksgrenze 772/3 und 772/4 befindet. Damit wird der bestehenden Struktur widersprochen, die sich an der Ausrichtung und Platzierung angrenzender Gebäude orientiert hat, was nun keine Berücksichtigung mehr findet. Auch hier konnte ich keine Spielfläche für Kinder mehr finden, nur die Abschaffung der bisherigen Möglichkeiten.
11. An der Ecke Holderweg/ Stachelbeerweg des sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstück 760/2) läuft man momentan vom Heidelbeerweg kommend auf die Giebelseite des Altbestandes zu, die ca. 75qm Wandfläche haben müsste, was durch die Dachschrägen etwas aufgelockert und freundlich wirkt. Zukünftig dürfte dieses Gebäude eine Wandfläche von ca. 120qm aufweisen, was in meinen Augen einen negativen und erdrückenden Einfluss auf die Umgebung nehmen würde. Es sollte dabei unbedingt auf die Umgebungsbebauung geachtet werden, die in Richtung Westen nicht nur 1 Vollgeschoss aufweist, sondern teilweise von der Grundstückshöhe auch noch abgesenkt ist. Hier muss unbedingt entsprechende Anpassungen erfolgen, in der diese Punkte berücksichtigt sind.
12. An zwei der vier Quartiersseiten des sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstück 760/2 und 760/5) ist in der Nachbarschaft nur ein Vollgeschoss verbaut, beim den anderen Beiden Quartiersseiten zwei Vollgeschosse. Hier sollte unbedingt eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dies berücksichtigt und entsprechend aufnimmt.
13. Mir kommt der Mindestabstand im sogenannten Quartier Nr. 3, Flurstück 760/5 an der Süd-Ostecke sehr eng bemessen vor. Hier muss meines Erachtens nochmals eine Überprüfung und Anpassung erfolgen.
14. Da es sich beim Wohngebiet Türmler um ein erschlossenes und eingegrenztes Wohngebiet handelt, finde ich es äußerst wichtig bei einer Planung und einem Eingriff in diesem Ausmaß auch auf die bisherige Strukturen zu achten und dabei auch die Parkplatzsituation entsprechend zu berücksichtigen. Bei Mietern von Wohneinheiten mit mehr als 75qm Wohnfläche schein mir deshalb 1 Stellplatz nicht mehr zeitgerecht zu sein und sollte auf 2 Stellplätze erweitert werden um die Parkplatzsituation etwas zu entlasten. Zudem konnte ich keine Stellplätze für Besucher erkennen, was in der Planung im Bezug auf die Quartiere auch eine Berücksichtigung finden sollte.

15. Da man mit der Bauweise meist Familien, oder Personen ansprechen möchte, bei denen das barrierefreie Wohnen eine Rolle spielt, sollte dieser Punkt allgemein beim Thema Parkplätze auch entsprechende Berücksichtigung finden. In den vorliegenden Unterlagen konnte ich dazu leider keine Angaben und Hinweise finden.
16. Im sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück 745/3, 745/4 und 745/5) sehe ich die erheblichste Verdichtung eingeplant, die in keinsten Weise in dieses Wohngebiet passt. Im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden dürften diese monströs wirken und das Landschafts- und Straßenbild äußerst negativ beeinflussen und prägen. Zudem konnte ich nicht erkennen, ob die bisherigen Grün- und Spielflächen zwischen den Häuserreihen wieder ersetzt werden, oder nur dem erweiterten Wohnraum weichen. Da in der umgebenden Bebauung nur eingeschossige Häuser anzutreffen sind, dürften diese Blöcke zukünftig wie Riesen gegenüberstehen und sehr erdrückend auf das gesamte Umfeld wirken.
17. Im sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück 745/3) ist eine Bäckerei, oder Cafe vorgeplant, dass nicht mal eigene Besucherparkplätze ausweist, was für mich nicht nachvollziehbar ist. Ich kann mir zudem vorstellen, dass die Bewohner dieser Häuserblöcke lieber Ihre Terrasse in Ruhe genießen, als vor Ihrer Wohnung auf dem „Präsentierteller“ zu sitzen. Zudem dürfte dieses Cafe mit Außenbestuhlung eher ein Negativkriterium für potenzielle Mieter darstellen, wegen lärm und entsprechendem Passantenverkehr,....
18. Im sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstück Nr. 776/2 und 776/3) wird die Art der Anordnung der Gebäude gegen die bisherige Ordnung und Struktur verstoßen, welche die umgebende Bebauung berücksichtigt hatte und für eine gewisse Harmonie sorgte. Auch hier werden bisherige Spielflächen für Kinder und Kommunikationsraum zerstört und durch einen „abgeschotteten“ Innenhof ersetzt. Dadurch wird ein wichtiger Bestandteil für das bisherige soziale Zusammenleben im Türmler vernichtet.
19. Sollte das Bauvorhaben im geplanten Umfang und Größe zur Realisierung kommen, dann sehe ich darin die Gefahr, dass für zukünftige Bauvorhaben diese Gebäude ein (negatives) Beispiel darstellen und ein „wildes Bauen“ im Wohngebiet Türmler ermöglicht, bei dem sich jeder auf die Überdimensional und wild angeordneten Bauten des Nachbarn „UWS“ berufen kann. Da das Vorhaben nicht das Wohngebiet beinhaltet, sondern nur die Grundstücke eines Bauherren geht dabei der Gleichbehandlungsgrundsatz und Vertrauensschutz verloren, den man ja eigentlich durch das Anlegen von Bebauungsplänen schaffen möchte.
20. In der Textlichen Festsetzung ist mit unter dem Punkt 1.10.3. aufgefallen, dass es diverse Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücke gibt, die sich an der Grundstücksgröße orientieren. Wenn ich diese Vorgabe richtig deute, dann wird sie in keinem der betroffenen Grundstücke eingehalten und somit sollte eine Nachbesserung in der Planung gemacht werden, die dieser wichtigen Forderung nachkommt.
21. In der Begründung wird erwähnt, dass die anliegenden Straßen im Wohngebiet Türmler verkehrsberuhigt umgestaltet werden sollen. Wenn ich dies richtig deute, dann darf anschließend nur noch an ausgewiesenen Stellflächen geparkt werden, was eine weitere Verschärfung der Parkplatzsituation bedeuten würde. Gibt es dazu Bewertungen und ein Gesamtkonzept wie man diesem Problem entgegen wirken möchte? Da durch die Neubebauung eine andere Zielgruppe angesprochen wird und mit einem höheren Pkw- Bestand zu rechnen ist, muss dieser Punkt unbedingt genau untersucht und in der Planung mit einbezogen werden.
22. Ich sehe im Türmler bei den Gebäuden der UWS absolut auch, dass dort von Seiten der UWS etwas geschehen muss. Für mich wird jedoch mit der aktuellen Planung ein harmonisches und angenehm strukturiertes Wohngebiet zerstört, um reine wirtschaftliche Interessen umzusetzen, ohne auf die bisherige Strukturen des Wohngebiets Rücksicht zu nehmen. Hierbei sehe ich die Verwaltung in der Pflicht entsprechende Maßnahmen zu ergreifen und maßvoll entgegen zu wirken.

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 6.11.2011

Bitte um Stellungnahme und Erläuterung zu diversen Aussagen und Angaben zum 2. Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“, Flurstücks- Nr.: 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/2, 776/3, 782, 783, 785 und 773 (Brombeerweg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin erst seit geringer Zeit eine Bewohnerin im Türmle und hab mich für dieses Wohngebiet entschieden, weil es mit seiner kleinzelligen Aufteilung einen dörflichen Charakter vorweist und man sich trotzdem in der Nähe der Stadt befindet.

Zum oben genannten Vorhaben stehen diverse Punkte im Raum zu denen ich gerne eine kurze Stellungnahme und Erläuterung haben möchte. Dazu habe ich Ihnen folgende Punkte zusammengefasst:

1. Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für das Wohngebiet Türmle handelt, sollte meines Erachtens bei einem dermaßen großem Eingriff in das Gebiet auch ein Gesamtkonzept zum Thema ruhender Verkehr (Pkw- Stellplätze) mit eingebracht werden, was bislang nicht geschehen ist, obwohl in der Stellungnahme der Verwaltung gesagt wird, dass „städtebauliche Planungen immer ein Gesamtkonzept voraussetzen“. Hier muss zwingend eine Ergänzung und das vorausgesetzte Gesamtkonzept erstellt werden.
2. In den gesamten Unterlagen konnte ich keinen Hinweis finden, welche Untersuchungen und Bewertungen diesem Bebauungsplanverfahren vorausgegangen sind, um dessen Notwendigkeit zu untermauern. Mir ist bis dato weder eine Untersuchung/ Bewertung bekannt, in der überprüft wurde, ob mit den bestehenden Bebauungsplänen eine Nachverdichtung möglich wäre, noch städtebauliche Überlegungen zu alternativen Standorten, oder Objekten, die eine maßvollere Gesamtlösung zugelassen hätten. Können Sie mir dazu bitte die vorausgegangenen Bewertungen/ Untersuchungen zukommen lassen, um dieses Verfahren und die drastische Nachverdichtung besser verstehen zu können?
3. Wenn man die Kennzahlen der Nachverdichtung betrachtet, dann weist die Geschossflächenzahl (GFZ) in den sogenannten Quartieren mit der Nummer 1, 3 und 4 den **fünffachen Wert** zur umgebenden Bebauung auf. Im sogenannten Quartier mit der Nr. 2 und 5 mindestens eine **Verdoppelung**, bzw. zu einzelnen Angrenzern den **drei bis sechsfachen Wert**. Wenn man im Vergleich dazu den neuen weißen Eselsberg betrachtet, dann liegen dort die Werte bei den angrenzenden Bereichen noch wesentlich darunter. Können Sie mir diese Angaben bestätigen und stellt diese Dichte eine maßvolle Nachverdichtung und das Einfügen in ein Wohngebiet dar?

4. Ist es bei solchen Verfahren üblich die Kopien der Einwendungen mit leserlichen Unterschriften, Telefonnummern,.... im Internet öffentlich auszulegen? Unterliegen diese Schreiben nicht einem bestimmten Datenschutz?

In den veröffentlichten Unterlagen ist mir zudem aufgefallen, dass von einem Einwender eine persönliche Anfrage an eine Behörde als Einspruch aufgenommen wurde, obwohl sie dafür nicht vorgesehen war und keine Bestätigung der erstellten Bewertungen vorlag. Noch gravierender finde ich dabei, dass diese persönliche Anfrage auch zur Kenntnisnahme an den Bauherren weiter geleitet wurde. Stellt diese Vorgehensweise eine gängige („Ulmer“) Praxis dar? Unterliegen dabei nicht auch die Behörden einer gewissen Schweigepflicht, die dadurch ggf. missachtet wurde?

5. Im Protokoll der Informationsveranstaltung der SUB vom 19.4.2011 wurde festgehalten, dass es sich laut Verwaltung bei der UWS um **keinen** Bauträger handelt. Hat die UWS somit andere Rechte als normale Bürger und Eigentümer und muss sich die UWS dadurch nicht an die gleichen Vorgaben und Regeln halten, wie es für die restlichen Eigentümer und Bürger im Wohngebiet der Fall ist?
6. Im neuen Entwurf des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umgestaltet werden. In den Plänen selbst sind nur Teilabschnitte der Straßen als solcher Bereich gekennzeichnet. Das fehlende Konzept lässt dazu leider keine Bewertung und Beurteilung zu, es dürfte aber die kritische Parkplatzsituation im Türmle weiter verschärfen. Zudem platziert auch der Bauherr mehrere Stellplätze entlang der Straßen, wodurch sich die möglichen Stellplätze weiter reduzieren. Ergänzende Informationen wären dazu sehr hilfreich.

Es wäre schön, wenn Sie mir dazu zeitnah eine Rückmeldung geben könnten, damit ich diese Punkte für mich entsprechend bewerten und mit aufnehmen kann.

Vorab besten Dank für Ihre Rückmeldung dazu.

Mit freundlichen Grüßen