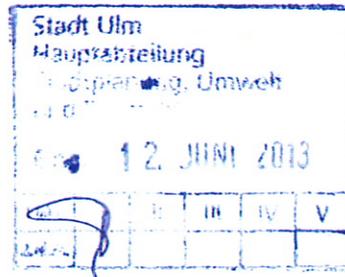


89081 Ulm

31.05.2013



An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht

Betrifft: Ergebnisprotokoll zur Diskussion am 02.05.2013
Bewohner des Bebauungsgebiets „163-0-17 Waidstr.“ Vom 30.01.1964

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich habe an der Diskussion am 02.05.2013 teilgenommen und möchte zu Ihrem Schreiben Ergebnisprotokoll für die Diskussion am 02.05.2013 einige wichtige Dinge vorbringen, die einer Klarstellung bedürfen und nach meiner Erinnerung so nicht richtig wiedergegeben wurden

1. Aussage „Es waren gut 70% der Betroffenen interessiert an der weiteren Entwicklung“

Diese Feststellung entspricht nicht der Realität, denn ich selbst habe kein Interesse an einer weiteren Entwicklung des Wohngebiets. Von den 17 Parteien waren nur 11 Parteien interessiert. Dies macht dann statt ca. 70% nur ca. 64% (etwa 2/3) der Betroffenen aus. Ich erinnere mich auch an die erste Umfrage zu Beginn der Diskussion, wobei ausser mir selbst alle Anwesenden die Arme hoch hielten, also weit mehr Personen als die anwesenden 12 Parteien. Es dürfen aber nur die 12 Parteien eine Stimme abgeben, dies ist ein grober Fehler in der Abhaltung der Diskussionsrunde. Es lässt den Eindruck entstehen, es handle sich um ein breiteres Interesse als tatsächlich gegeben. Die einzelnen Parteien wurden nicht namentlich nach ihrem Interesse befragt.

2. Aussage „Balkone und Terrassenwände waren zum Zeitpunkt der Erstellung rechtswidrig

In der Wohnflächenberechnung aus 1964, welche dem Bauamt damals mit den Bauplänen vorgelegt wurden, sind die Balkone enthalten. Es konnte somit nicht rechtswidrig sein, da die Baubehörde von den Balkonen wusste. Wäre Rechtswidrigkeit gegeben, so hätte diese den Bau so nicht genehmigen dürfen und hätte evtl. den Bebauungsplan entsprechend abändern müssen

3. Aussage „In jüngster Zeit mehrere Befreiungsanträge“

Mir ist bekannt, dass es tatsächlich mehrere Befreiungsanträge gegeben hat, die abgelehnt wurden. Tatsächlich wurden diese Anträge jedoch ausschließlich vom Eigentümer Haus█ gestellt. In Ihrem Schreiben erwecken Sie den Eindruck, dass mehrere Parteien Anträge gestellt hätten. Wenn es tatsächlich mehrere Befreiungsanträge gegeben hat, so soll die Baubehörde dies nachweisen.

4. Aussage „Von der Stadträtin Dr. Graf und Stadtrat Dörfler wurde der Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu überarbeiten“

Hier wird der Eindruck erweckt, dass die Stadträte von sich aus Anträge stellen, den Bebauungsplan abzuändern (im Sinne von „überarbeiten“). Es fragt sich nun, welches Recht die Stadträte dazu bringt, sich für die Änderung des Bebauungsplans einzusetzen und sich dabei über die schützenswerten Interessen der Nachbarn hinweg zu setzen,

Und überhaupt, wie konnten die Stadträte hier einen Antrag stellen, obwohl diese noch gar nicht das Interesse der Betroffenen kannten, da erst in der Diskussionsrunde das wie auch immer große Interesse zu Tage getreten ist. Der Antrag des Stadtrats ist hier irrelevant. Die Initiative müsste wenn überhaupt von den Grundstückseigentümern ausgehen. Schließlich geht es ja um deren Wohngebiet und jede Änderung des Bebauungsplans kann auch mit erheblichen Nachteilen Einzelner verbunden sein.

Hier schließt sich eine weitere Frage an:

Warum setzen sich die Stadträte durch Anträge dafür ein, den Eigentümern von Haus [] deren illegales Bauvorhaben mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplans nachträglich zu legalisieren? Mir ist bekannt, dass dem ganzen Vorgang das zu Recht gescheiterte Bauvorhaben von Haus [] vorausgegangen ist, denn sonst gab es seither niemand, der einen Wunsch nach Erweiterung hatte. Es erscheint mir nun so, dass die Eigentümer Haus [] mit Unterstützung des Stadtrats nur noch durch Änderung des Bebauungsplans ihr Bauvorhaben durchsetzen wollen.

Es darf nicht sein, dass der Stadtrat die Interessen eines Einzelnen einseitig gegen die immerhin rechtlich geschützten Interessen von Anderen, die gegen die Änderung des Bebauungsplans sind, höher setzt. Ist dem Stadtrat klar, dass er durch sein Tun ohne sachlichen Grund Einzelne benachteiligt?

5. Aussage „eine Bebauungsplanänderung wurde dankbar angenommen“

Mir ist aus der Erinnerung nicht bekannt, dass auch nur eine einzelne Partei einen mehr oder weniger konkreten Erweiterungswunsch geäußert hat,

6. Aussage „Allerdings sollte, ..., die Erweiterungsmöglichkeit eine Wohnraumerweiterung in Form eines Wintergartens erlauben“

Mir ist in Erinnerung, dass nur eine Partei diesen Wunsch vorgebracht hat. Die Formulierung lässt aber den falschen Eindruck entstehen, dass alle Betroffenen diesen Wunsch so geäußert hätten.

7. Aussage „Einweitungsmöglichkeiten auch nach Norden wurde abgelehnt“

Hierbei ist zu erwähnen, dass es bereits bei Haus [] eine bauliche Erweiterung nach Norden gibt, wie kann dann nachträglich eine Ablehnung ausgesprochen werden? Offensichtlich kennt die Baubehörde die tatsächlichen Verhältnisse nicht. Entgegen Ihrer Darstellung ist die Homogenität der Anlage gerade nicht gewahrt. Es gibt ja tatsächlich schon eine herausgezogene „Schublade“

Würde es nicht viel mehr Sinn machen, diese Grundsätze der Homogenität auf die Südseite, wo die Wintergärten entstehen sollen, ebenso anzuwenden? Entstehen dort nicht auch „Schubladen“? Nicht jeder wird einen Wintergarten bauen, dadurch liegt dann keine Homogenität der Anlage vor. Ausserdem bleibt der Umstand unberücksichtigt, dass einzelne Reihenhäuser sowohl seitlich als auch höhenmäßig versetzt gebaut sind. Bei den tieferliegenden Grundstücken fallen dann Seitenwände an der Grundstücksgrenze noch höher bzw. länger aus als das bei anderen der Fall ist.

8. Aussage „derzeitige Defizite im Raumangebot“

Es gibt keine erkennbaren Defizite im Raumangebot. Es ist allgemein bekannt, dass Reihenhäuser aufgrund der Bauweise und der Grundstücksgröße nur ein beschränktes Raumangebot aufweisen können, das nicht beliebig erweiterbar ist. Wer ein Reihnhaus erwirbt, ist sich darüber im Klaren, sonst könnte er sich auch ein größeres Haus suchen. Das Raumangebot erscheint ausreichend, zumal die Reihenhäuser zur Zeit nur von durchschnittlich 2,3 Personen bewohnt werden.

Mir ist bekannt, dass bei einer Vielzahl von Reihenhäusern in Ulm der Wintergarten nicht verwirklicht wurde. Ich habe mich z.B. im Baugebiet Böfingen davon überzeugt.

9. Aussage „nach großem Votum ...wird die Stadt Ulm.... die Änderung des Bebauungsplans auf den Weg bringen

Eine Abstimmung hat nicht stattgefunden, es kann sich nur um eine Interessensbekundung handeln. Es wird wieder mit der Formulierung „großes Votum“ ein zu großes Interesse unterstellt, um damit weitere Schritte einzuleiten zu können. Es waren nicht alle Betroffenen anwesend, zunächst hätten erst alle um eine Stellungnahme gebeten werden sollen, um das Interesse sicher festzustellen. Die Maßnahmen der Baubehörde lassen den Schluss zu, mit übereilten Handlungen vollendete Tatsachen zu schaffen. Dazu ist mir in Erinnerung, dass der Stadtrat Dörfler geäußert hat, der neue Bebauungsplan sei in etwa 6 Wochen durch.

Abschließendes Fazit

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Wenn man von einer großen Mehrzahl der Befürworter von Wintergärten ausgeht, so steht es diesen ja jederzeit frei, einen Antrag auf Befreiung zu stellen.

Ich bin gegen jede Erweiterung des bestehenden Wohnraums und lehne jegliche Änderung des bisher gültigen Bebauungsplans ab. Gegen die Änderung des Bebauungsplans werde ich in jedem Fall rechtliche Schritte einleiten, da es um eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- Lebensqualität geht.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

89081 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

31.05.2013

Ein. 13. JUNI 2013

IV	I	II	III	V
2.d.A.				

Anlage 6.2 zu GD 033/14

An den
Oberbürgermeister der Stadt Ulm
Herrn Ivo Gönner

Sehr geehrter Herr Gönner,

ich wende mich an Sie als Stadtoberhaupt, der für wichtige Bürgeranliegen ein Ohr hat, und nehme Bezug auf die geplante Änderung des Bebauungsplans für Wohngebiet 163-0-17 Waidstr.

Ich möchte einen **ANTRAG auf sofortige EINSTELLUNG** der weiteren Planungstätigkeiten zur Änderung des Bebauungsplans aus wichtigem Grund stellen.

Begründung:

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht zwingend erforderlich. Auch wenn man von einer großen Mehrzahl der Befürworter von Wintergärten ausgeht, so haben diese das Recht einen Antrag auf Befreiung zu stellen, um einen Wintergarten zu bauen, wenn der Nachbar einverstanden ist.

Das Verwaltungshandeln ist unrechtmäßig

Dem Verwaltungshandeln liegt die fehlerhaft durchgeführte Diskussionsrunde und das unrichtig dargestellte Ergebnisprotokoll vom 13.05.2013 zugrunde, das mir erst am 24.05.2013 zugeht und das 11 Tage zum Bekanntwerden benötigte. Mein Schreiben zur Klarstellung habe ich dem Bauamt bereits vorgelegt.

Der Vorgang beruht auf der Initiative des Stadtrats [redacted] und Stadtrat [redacted]. Mir ist bekannt, dass dem Vorgang das zu Recht gescheiterte Bauvorhaben von Haus [redacted] vorausgegangen ist, denn es gab seither niemand, der eine Erweiterung wollte. Mir ist in Erinnerung, dass der Stadtrat Dörfler bei der Diskussionsrunde einseitig für die Befürworter von Wintergärten Stellung bezogen und auffällig für Wintergärten geworben hat, ohne mögliche Beeinträchtigungen für Nachbarn zu erwähnen.

Es darf nicht sein, dass der Stadtrat die Interessen eines Einzelnen gegen die schutzwürdigen Interessen Anderer höher setzt, die gegen die Änderung des Bebauungsplans sind, da diese massive Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch hohe und lange Seitenwände zu befürchten haben. Durch sein Tun werden Einzelne nach Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans ohne sachlichen Grund benachteiligt. Es sollen bis 2.70m hohe und 4m lange Seitenwände aus Mauerwerk entstehen, die auf nur 5 Meter breiten Reihenhaus-Grundstücken eine Riegelwirkung bzw. einen Einmauerungseffekt bewirken

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature]