

Den Fraktionen mit der Bitte um Kenntnisnahme

Anlage 6.1 zu GD 154/15

Ulm-Söflingen, 4. Januar 2015

Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und B...				
Eing 19. FEB. 2015				
HA	III	V		
Zd.A.				

HF: SNB III  
UP

Bebauung "Altes Söflinger Krankenhaus"

Sehr geehrter Herr Jescheck!

Viele Söflinger Bürger und Anlieger wünschen sich auf o.g. Grundstück eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Von diesen Vorstellungen weicht der vorgelegte Plan ab.

1. Der Investor legt eine verdichtete Bauweise vor. Die zwei L-förmige Baukörper erstrecken sich fast an den gesamten Baugrenzen entlang.
2. Das fünfgeschossige Bauwerk an der Nord-Westecke führt zu einer regelrechten Beschattung der Häuser und Wohnungen auf den darunter liegenden nördlichen Grundstücken.
3. Ebenso werden die zwei Bauwerke des Nord-Ost-L wesentliche Einschränkungen der Nachbargrundstücke verursachen.
4. Auch das Viergeschosshaus, entlang des Fußweges zwischen Maien- und Fünf-Bäume-Weg, steht in seiner Länge und Höhe im Widerspruch zu den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an diesem Verbindungsweg.

Bitte veranlassen Sie die Firma Eberhardt Immobilienbau GmbH die notwendigen Korrekturen vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 3. Februar 2015

Stadt Ulm			
Planung			
Sozial- und Umwelt			
und			
Eing. 06. FEB. 2015			
HA	III	IV	V
z.o.A.			

MF: 825 III

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung -  
Umwelt und Baurecht

Münchner Str. 2

89073 U l m

Einwand zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen -  
Verschattung bestehender Wohngebäude im  
Fünf-Bäume-Weg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Beschattung unserer Häuser Nr. ■ und ■ ist nicht  
hinnehmbar.

Der Gebäudeteil D der Bauplanung sollte ersatzlos gestrichen  
werden.

Alternativ sollte das oberste Stockwerk entfernt werden und das  
Gebäude westwärts soweit wie möglich verschoben werden.

Dasselbe gilt für Haus ■ – Gebäude C.

Hier sollte das oberste Stockwerk nach Westen verschoben werden.

Die Anwohner sind alles Menschen (keine Gesetze), die auf den  
Werterhalt ihres Eigentums bedacht sind.

Wir hoffen auf Ihre wohlwollende Unterstützung.

Mit freundlichem Gruß



Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchener Straße 2

89073 Ulm



Stuttgart, 22. Januar 2015

Bitte stets angeben: 2080/15 SCH/ik  
Ralf Welte - Altes Krankenhaus Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Eheleute [REDACTED] 89081 Ulm anwaltlich vertreten. Ein schriftlicher Nachweis unserer Vollmacht wird nachgereicht werden.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten äußern wir uns zur zukünftigen Bebauung auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses Söflingen und zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ wie folgt:

1. Die geplante Zufahrt zum Gelände des ehemaligen Krankenhauses Söflingen soll direkt an der Grenze zum Grundstück Maienweg [REDACTED] erfolgen. Zum einen sind die Immissionen, die von dieser Tiefgaragenzufahrt, die nicht nur für die Bebauung des nordöstlichen Teils des Areals vorgesehen ist, sondern auch für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes sowie den zweiten Bauabschnitt, für dieses Grundstück unzumutbar. Hinzu kommt,

dass eine Reihe von Stellplätzen direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erstellt werden sollen. Mit diesen Immissionen wird das Grundstück unserer Mandantschaft unzumutbar beeinträchtigt.

2. Die geplante Tiefgarage für die 50 Wohneinheiten, die ausschließlich vom Maienweg aus angefahren werden soll, führt zu einer wesentlichen Verschärfung der Verkehrsprobleme auf dem Maienweg. Der Maienweg ist in diesem Bereich relativ steil und schmal. Die Erschließungsstraße reicht für die angrenzenden Grundstücke derzeit gerade noch aus. Als das Krankenhaus Söflingen noch in Betrieb war, gestaltete sich die Zu- und Abfahrt zum Krankenhaus als relativ schwierig. Es kam wiederholt zu Verkehrsbehinderungen.  
Die jetzt vorgelegte Planung, die sich nur auf einen Teil der Flächen des ehemaligen Krankenhauses Söflingen bezieht, kann durch die Maienweg nicht (mehr) ausreichend erschlossen werden. Die topografische (und verkehrliche) Situation direkt vor der geplanten Zufahrt der Tiefgarage lässt eine gefahrlose und hindernissfreie Erschließung sowohl des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Söflingen als auch der umgebenden Grundstücke nicht zu. Die Situation wird zusätzlich verschärft, wenn eine zweite Tiefgarage für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes selbst und einer (angedachten) Bebauung östlich des Klinikgebäudes erstellt wird. Die seinerzeit geäußerte Überlegung, der Ersatz der Kliniknutzung durch Wohnnutzung führe zu einem Rückgang des Verkehrs, kann bei der Planung von 50 Wohneinheiten mit entsprechender Tiefgarage nur auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Söflingen nur als nicht zutreffend bezeichnet werden.
3. Wegen der prekären verkehrlichen Situation auf der Maienweg regen wir an, die Tiefgarage (auch?) über die Harthäuser Straße anzubinden. Das Flurstück 3299/1 kann ohne Weiteres zu einer Tiefgaragenzufahrt ausgebaut und umgestaltet werden. Damit könnte ein Teil des Verkehrs zumindest aus dem Maienweg herausgenommen werden, um die dort entstehende Verkehrssituation zu entschärfen.
4. Allein die Planung, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ aufgenommen werden

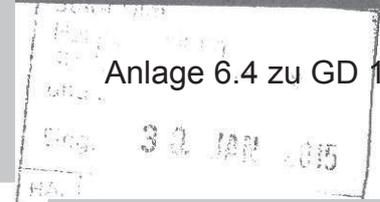
soll, weist 2 Wohngebäude auf gemeinsamer Tiefgarage mit insgesamt 50 Wohneinheiten aus. Nach Aufgabe des Krankenhauses Söflingen wurde von den Vertretern der Stadt eine Rahmenplanung für das Areal des ehemaligen Krankenhauses Söflingen vorgestellt, die für das Gesamtgrundstück nur 40-45 Wohneinheiten vorgesehen hatte. Nun soll allein für den westlich des Krankenhauses gelegenen Teil der Grundstücksfläche die Anzahl von 50 Wohneinheiten verwirklicht werden. Grundlage für die seinerzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten war zum einen, das bestehende Klinikgebäude wegen seines Erinnerungswertes und des guten Bauzustandes zu erhalten, zum anderen sollte wertvoller Baumbestand erhalten und erweiterte Abstandsflächen vorgesehen werden. Die Stadtplanung äußerte sich im Übrigen dahingehend, dass eine Bebauung mit 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss als verträglich angesehen werde.

Die jetzt vorgelegte Planung sprengt diesen seinerzeitig als verträglich angesehenen Rahmen. Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb die seinerzeitigen Überlegungen nunmehr „überholt“ und nicht mehr anwendbar sein sollten.

5. Im Übrigen geben wir zu bedenken, dass die Bebauung entlang des Maienweges durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert ist. In diese Bebauung fügt sich die jetzt geplante Bebauung durch zwei große Baukörper westlich des Söflinger Krankenhauses nicht ein, und zwar weder in der Höhe, noch in der Kubatur als solcher. Mit der geplanten Bebauung wird die bislang vorhandene Baustruktur entlang des Maienweges im Sinne einer nicht verträglichen Bebauung verändert.

Mit freundlichen Grüßen  
Rechtsanwältin





Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung,  
Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Stuttgart, 29. Januar 2015

Bitte stets angeben: 2357/11 (28251120) SCH/ik

Kübler Rainer u.a. - Beratung Areal ehemaliges Krankenhaus Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus  
Söflingen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir folgende Grundstückseigentümer anwaltlich vertre-  
ten:

Schriftliche Nachweise unserer Vollmacht können erforderlichenfalls nach-  
gereicht werden.

Unsere Mandanten sind Eigentümer von Grundstücken, die in unmittelba-  
rer Nachbarschaft der Flächen des ehemaligen Krankenhauses Söflingen  
sowie des Flurstücks [redacted] liegen. Es ist offensichtlich beabsichtigt, für die  
Neubebauung dieses Quartiers den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ aufzustellen. Zu den Planun-  
gen, die Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderats vom

Dezember 2014 waren, wird namens und in Vollmacht unserer Mandanten folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Allein die Planung, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ aufgenommen werden soll, weist 2 Wohngebäude auf gemeinsamer Tiefgarage mit insgesamt 50 Wohneinheiten aus. Nach Aufgabe des Krankenhauses Söflingen wurde von den Vertretern der Stadt eine Rahmenplanung für das Areal des ehemaligen Krankenhauses Söflingen vorgestellt, die für das Gesamtgrundstück nur 40-45 Wohneinheiten vorgesehen hatte. Nun soll allein für den westlich des Krankenhauses gelegenen Teil der Grundstücksfläche die Anzahl von 50 Wohneinheiten verwirklicht werden. Grundlage für die seinerzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten war zum einen, das bestehende Klinikgebäude wegen seines Erinnerungswertes und des guten Bauzustandes zu erhalten, zum anderen sollte wertvoller Baumbestand erhalten und erweiterte Abstandsflächen vorgesehen werden. Die Stadtplanung äußerte sich im Übrigen dahingehend, dass eine Bebauung mit 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss als verträglich angesehen werde.  
Die jetzt vorgelegte Planung sprengt diesen seinerzeitig als verträglich angesehenen Rahmen. Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb die seinerzeitigen Überlegungen nunmehr „überholt“ und nicht mehr anwendbar sein sollten.
2. Die geplante Tiefgarage für die 50 Wohneinheiten, die ausschließlich vom Maienweg aus angefahren werden soll, führt zu einer wesentlichen Verschärfung der Verkehrsprobleme auf dem Maienweg. Der Maienweg ist in diesem Bereich relativ steil und schmal. Die Erschließungsstraße reicht für die angrenzenden Grundstücke derzeit gerade noch aus. Als das Krankenhaus Söflingen noch in Betrieb war, gestaltete sich die Zu- und Abfahrt zum Krankenhaus als relativ schwierig. Es kam wiederholt zu Verkehrsbehinderungen.  
Die jetzt vorgelegte Planung, die sich nur auf einen Teil der Flächen des ehemaligen Krankenhauses Söflingen bezieht, kann durch die Maienweg nicht (mehr) ausreichend erschlossen werden. Die topografische (und verkehrliche) Situation direkt vor der geplanten Zufahrt der Tiefgarage lässt eine gefahrlose und hindernissfreie Erschließung so-

wohl des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Söflingen als auch der umgebenden Grundstücke nicht zu. Die Situation wird zusätzlich verschärft, wenn eine zweite Tiefgarage für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes selbst und einer (angedachten) Bebauung östlich des Klinikgebäudes erstellt wird. Die seinerzeit geäußerte Überlegung, der Ersatz der Kliniknutzung durch Wohnnutzung führe zu einem Rückgang des Verkehrs, kann bei der Planung von 50 Wohneinheiten mit entsprechender Tiefgarage nur auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Söflingen nur als nicht zutreffend bezeichnet werden.

3. Wegen der prekären verkehrlichen Situation auf der Maienweg regen wir an, die Tiefgarage (auch?) über die Harthäuser Straße anzubinden. Das Flurstück 3299/1 kann ohne Weiteres zu einer Tiefgaragenzufahrt ausgebaut und umgestaltet werden. Damit könnte ein Teil des Verkehrs zumindest aus dem Maienweg herausgenommen werden, um die dort entstehende Verkehrssituation zu entschärfen.
4. Im Übrigen geben wir zu bedenken, dass die Bebauung entlang des Maienweges durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert ist. In diese Bebauung fügt sich die jetzt geplante Bebauung durch zwei große Baukörper westlich des Söflinger Krankenhauses nicht ein, und zwar weder in der Höhe, noch in der Kubatur als solcher. Mit der geplanten Bebauung wird die bislang vorhandene Baustruktur entlang des Maienweges im Sinne einer nicht verträglichen Bebauung verändert.

Mit freundlichen Grüßen  
Rechtsanwältin



Anlage 6.5 zu GD 154/15

01.02.15

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

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
Baurecht					
Datum: 02. FEB. 2015					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

MF: SNB III ol.  
4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" erheben wir als unmittelbar angrenzender Nutzer und Eigentümer folgende Einwände:

Die vorgesehene Aufteilung in zwei Bauabschnitte ist abzulehnen, da sie dem für die Entscheidung zuständigen Gemeinderat einen unvollständigen bzw. falschen Eindruck von den mit dem Gesamtvorhaben für die angrenzenden Nachbarn und für den gesamten Bereich Maienweg-Laue-Gärtnerweg-Wüstenroter Weg-Waidstraße verbundenen Auswirkungen vermittelt und somit keine geeignete Grundlage für eine Entscheidung über die den Betroffenen zumutbaren Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität und ihres Vermögens sein kann. Die im Verhältnis zu den Ankündigungen verdoppelte Gesamtdimension lässt sich so nicht erahnen. Ebenso wenig die einseitige Begünstigung der Neubauten gegenüber den bestehenden Gebäuden.

Es ermöglicht zwar eine gute Argumentation für eine optimale Verwertung, ist aber keine gute Ausgangsbasis für ein gedeihliches nachbarschaftliches Verhältnis, wenn alle Vorzüge (Nachbarschaftsplatz, autofreie Zone) einseitig den Neubauten und die Nachteile (Zufahrt, Durchgangsweg Nord - Süd, Wuchtigkeit der Bankkörper aufgrund geringerer Abstand) ausschließlich den Angrenzern zugemutet werden sollen. Eine ausgewogene Planung würde versuchen, die Vorteile und Nachteile gleichmäßig auf die Betroffenen zu verteilen. Dies lässt sich aber nur durch eine einheitliche Planung des gesamten Areals erreichen. Ein sich aus dem Allgemeinwohl ergebender Grund für die jetzige Vorgehensweise oder ein Vorteil für die Allgemeinheit ist aus der Aufteilung in zwei Bauabschnitte nicht ersichtlich. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass einseitig die Interessen des Bauträgers verfolgt werden sollen. Sind durch den ersten Bauabschnitt erst einmal Tatsachen geschaffen, ergibt sich der Rest von alleine.

Im Einzelnen ist das jetzt vorgesehene Ausmaß der Bebauung sowohl hinsichtlich der Länge als auch der Höhe der Baukörper zu beanstanden. Statt 40 Wohnungen erhöht sich die Zahl mit großer Wahrscheinlichkeit auf 100. Das sind mehr Einheiten als im gesamten angrenzenden Bereich Maienweg-Laue-Gärtnerweg-Wüstenroter Weg.

Dies führt zu einer zusätzlichen Verschärfung des laufenden Verkehrs, der ausschließlich über den Maienweg stattfinden wird. Ganz zu Schweigen von der Parksituation, die heute schon angespannt ist. Die vorgesehenen 60 Stellplätze für 50 Wohnungen werden nicht ausreichen. Realistischerweise sollte mit 2 PKW pro Wohnung gerechnet werden. D.h. zusätzliche 40 PKW zuzüglich Besucher-PKW, die alle vor fremden Grundstücken abgestellt werden, führen zu einer weiteren Verschärfung der Parksituation. Nicht berücksichtigt ist dabei der zweite Bauabschnitt, der sicher je nach Nutzung des alten Krankenhauses zu einer Verdopplung dieser Zahlen führen wird, so dass ein realistischer Ansatz eher von mind. 100, nicht auf dem Areal untergebrachte PKW und entsprechendem Suchverkehr ausgehen sollte. Ein für alle Beteiligte besserer Ansatz wäre, - wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen - nur 40 Wohnungen zuzulassen und so viele TG-Stellplätze vorzusehen, dass außer den Nutzern des alten Krankenhauses auch den Angrenzern zur Entlastung der Parksituation Stellplätze angeboten werden können.

Für uns als unmittelbare Angrenzer ist auch von Bedeutung, dass sich der wuchtige Baukörper durch seine Höhe und durch die Dachgestaltung/Bauweise nicht in die locker bebaute Maienwegumgebung einfügt, sondern sich als ein bewusst hart abgrenzender Fremdkörper darstellt. Dieser Eindruck wird durch die unseres Erachtens zu geringen Abstandsflächen noch verschärft.

Wie bereits oben erwähnt wurde, sollten auch die weiteren Nachteile der Bebauung nicht nur einseitig zu unseren Lasten gelöst werden. Dies betrifft zum einen die Verlegung des Verbindungswegs zur Harthäuser Straße, der ausschließlich zu unseren Lasten entlang unserer Grenze und nicht gleichmäßig mittig zwischen uns und dem Neubau angelegt werden soll. Bei der ursprünglich vorgesehenen aufgelockerten Bebauung mit mehreren Baukörpern wurde dieser Weg in die Erschließungswege zwischen den neuen Gebäuden integriert, so dass auch die Allgemeinheit von diesem schönen Areal profitieren konnte.

Ein weiterer ausschließlich zu unseren Lasten gelöster Nachteil ist die Zufahrt zur Tiefgarage und die an dieser geplanten Parkplätze. Statt - wie es naheliegender wäre - wie im Hörzareal mit der Tiefgaragenzufahrt gleich an der Grundstücksgrenze zu beginnen und nur Fuß- und Feuerwehrwege oberirdisch vorzusehen, soll in der zwischen dem alten Krankenhaus und den Gebäuden Maienweg 16 -18/1 oberirdisch verlaufenden und für Parkplatzsuchende sowie Besucher- bzw. Lieferanten als Sackgasse endenden Tiefgaragenzufahrt der gesamte Verkehr abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen dürfte höher sein als im Gärtnerweg und Wüstenroter Weg zusammen, welche beide den Verkehrsabfluss in zwei Richtungen zulassen.

Wir richten unseren Appell an den Gemeinderat, für einen angemessenen Ausgleich der Interessen aller Beteiligten zu sorgen und nicht durch die durch nichts zu rechtfertigende Aufteilung in zwei Bauabschnitte Tatsachen zu schaffen. Insbesondere da der Bauträger sowieso das gesamte Areal zum gleichen Zeitpunkt fertigstellen möchte. Da die jetzige Planung soweit von den Vorankündigungen abweicht und so einseitig zu Lasten der heutigen Anwohner geht, halten wir eine grundlegende Überarbeitung zur Herbeiführung eines angemessenen Interessenausgleichs für geboten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Ulm, den 2. Februar 2015

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Stadt Ulm

Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt					
und Baurecht					
Eing. 06. FEB. 2015					
HA I	II	III	IV	V	
zd. A. J.					

M. F. S. (II)

## Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit der Bebauung des alten Krankenhausareals sollte man noch mal einiges überdenken.

Der Artikel vom 31. Januar in der SWP zeigt schon einige Verbesserungsvorschläge, aber damit ist es noch nicht genug.

Die Erhöhung des Grenzabstandes muss auf 6m gesetzt werden und auch müssen weniger Wohnungen auf dem neuen Areal gebaut werden, damit diese in die Ortsrandlage passen.

Auch die Beschattung ist ein Problem, da jeder die Sonnentage, so lange wie möglich auf seinem Balkon sonnig und nicht schattig genießen will.

Daher fordere ich, als Eigentümerin im Fünf- Bäume-Weg [REDACTED], dass der höchste Block, Gebäudeteil D, ganz weggelassen wird.

Dadurch würde die 44m lange Fassade entlang der nördlichen Baulinie um 12m verkürzt.

Diese entspricht momentan nicht der Norm.

Sie wäre dann zufriedenstellend und weiträumiger gelöst.

Beide Seiten würden von diesem Kompromiss profitieren.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 13. FEB. 2015				
HA	II	III	IV	V
z.d.A.				

**Stadt Ulm**  
**Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht**  
 Herr Volker Jescheck  
 Münchner Straße 2  
 89073 Ulm

YF: snB III  
 GP

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

10.02.2015

Sehr geehrter Herr Jescheck,

zu dem oben genannten Entwurf des Bebauungsplans haben wir folgende Vorschläge/Einwände/Anmerkungen:

#### **Bebauung, Form der Baukörper:**

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, den Plan der Bebauung in Bezug auf die Größe der Baukörper, der Art der Bebauung und der Anzahl der Wohneinheiten zu prüfen.

Begründung:

Entgegen Ihren Ausführungen am Informationsabend im Clarissenhof sind wir nicht der Meinung, dass sich die Baukörper in der Größe und Form gut in das Gebiet einpassen. Vorrangig im Gebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach. Auch das Krankenhaus ist mit einem Giebeldach versehen. Warum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan z.B. vom Giebeldach Abstand genommen wird oder Baukörper mit bis zu 45 Meter zugelassen werden, ist unverständlich.

Soll der Charakter des Krankenhauses als prägendes Element erhalten bleiben, wird vorgeschlagen die Bebauung auf dem Areal kleinteiliger zu gestalten. Da bereits heute pro Gebäudeteil aus der Tiefgarage Erschließungsschächte geplant sind, kann diese kleinteiligere Bebauung dies aufgreifen.

Da im nachgelagerten Verfahren für das Krankenhaus und die heutige Freifläche u.U. auch eine Wohnbebauung zum tragen kommt, hat dies weitere Auswirkungen auf die nachfolgenden Punkte. Die isolierte Betrachtung der beiden Verfahren verschleiert u.a. den Blick auf die Dimension der gesamten Bebauung. Daher wird vorgeschlagen beide Verfahren in einem Bebauungsplan zu behandeln und nicht mit einer schrittweisen Genehmigung Fakten zu schaffen. Hierzu wird empfohlen dem Gemeinderat in der Sitzung für die Verabschiedung des aktuellen Bebauungsplans den möglichen Gesamtumfang und die Auswirkungen im Detail darzustellen.

### **Staffelgeschoße:**

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert den Plan der Bebauung in Bezug auf die rechtliche Haltbarkeit der Staffelgeschoße zu prüfen.

#### **Begründung:**

Die Baukörper bestehen aus einzelnen Elementen (im Plan mit Gebäudeteil A, B, C usw. bezeichnet). Die einzelnen Gebäudeteile sind z.B. über die Tiefgarage einzeln erschlossen und auch von der Zuwegung einzeln angefahren.

Daher ist davon auszugehen, dass die Gebäudeteile in sich geschlossene Häuser darstellen. Da das Staffelgeschoß z.B. nicht zurückspringt oder nur 75% der darunterliegenden Geschoßfläche belegt ist die Argumentation für die Bauhöhe in Bezug auf Staffelgeschoße für uns nicht nachvollziehbar.

### **Verkehrs- und Parksituation**

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert den Plan der Bebauung in Bezug auf die Verkehrs- und Parksituation zu prüfen. Durch die hohe Anzahl an Wohnungen in beiden Abschnitten wird es zu massiven Park- und Verkehrsproblemen im Wohngebiet kommen.

#### **Begründung:**

Durch das Parkraum Konzept in Söflingen verlagert sich der Parkdruck von den bisher freizunutzbaren Parkplätzen und seit 11/2014 mit Schilder versehenen Parkplätzen in die Wohnstraßen.

Bei Veranstaltungen bei der TSG, im Pfarrheim oder dem Klosterhof ist dies verstärkt in den angrenzenden Wohnquartieren zu beobachten.

Durch die hohe Anzahl an Wohnungen und die Gestaltung der Wohnungen ist damit zu rechnen, dass die Mieter/Eigentümer im Durchschnitt zwei Fahrzeuge besitzen. Natürlich wird zu der Wohnung ein Tiefgaragen Stellplatz verkauft. Das zweite Fahrzeug wird jedoch dann im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Da die SWU Verkehr die Linienführung der Linie 11 von Gleisselstetten über die Route Jörg-Syrlin Straße-Auf der Laue 4-Maienweg zur Endhaltestelle führt wird sich auch die Verkehrssituation verschärfen. Zu der Linienführung in diesem Zusammenhang sende ich Ihnen ein weiteres Schreiben.

### **Baustellenlogistik**

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert sich vor Baustellenbeginn mit der Verkehrssituation und der notwendigen Baustellenlogistik auseinander zu setzen und Vorschläge auszuarbeiten oder vom Bauunternehmen ausarbeiten zu lassen.

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert sich im Vorfeld zu den Straßen und Gebäuden einen Zustandsbericht erstellen zu lassen.

#### **Begründung:**

Das Wohngebiet ist großflächig als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Die Wohnstraßen sind in vielen Bereichen nicht für einen Schwerlastverkehr ausgebaut.

Eine Zu- und Abfahrt zu Baustelle durch die Wohnstraßen stellt für die Anwohner eine zusätzliche Belastung dar.

Die Straße Maienweg (als Hauptweg) ist im Schulwegeplan als Schulweg vorgesehen. Daneben ist der Maienweg der Laufweg zu den Kindergärten Sonnenheim, St. Maria. Dies ist bei der Baustellenlogistik zu berücksichtigen.

#### **Warum :**

Bereits die Busfahrer der Linie 11 halten die Tempo 30 Begrenzung nicht ein. Das Ordnungsamt sieht dies jedoch als „nicht so wichtig“ u.a. in der Frequenz der Buslinie begründet. Als Verkehrsteilnehmer frage ich mich dann warum überhaupt Tempo 30 Schilder

aufgehängt werden wo ich doch nur einmal pro Tag fahre – das wäre ja dann dieser Logik folgend auch nicht so wichtig.

Zulieferer zu unterschiedlichen Baustellen im Wohnquartier nutzen die Wohnstraßen als Abkürzung zur Deponie oder als Abrollfläche für die verschmutzten Fahrzeuge.

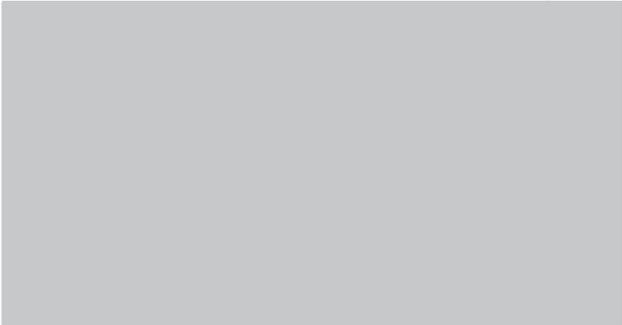
Der Maienweg wurde 2014 mit einem neuen Belag und Kanal versehen nach dem u.a. der Kanal in der Straße eingebrochen war. Dieser neue Belag wird sicherlich durch die Baustelle in Mitleidenschaft gezogen (Straßenzustandsbericht vor der Baustelle als Vorschlag)

Die Wohnstraße z.B. Auf der Laue ist bereits heute in einem sehr schlechten Zustand. (Straßenzustandsbericht) Wir haben als Anwohner z.B. das Problem wenn das Unternehmen welches die Buslinie 11 bedient das nicht die zugesagten kleineren Busse einsetzt, dass wir Erschütterungen im Haus haben die für mich fragwürdig sind. Gerne lade ich Sie zu einer Ortsbesichtigung ein.

Die Vibrationen sind u.a. darin begründet, dass die Straße in dem schlechten Zustand ist und jedes schwere Fahrzeug über ca. 5 Tonnen bei höherer Geschwindigkeit durchfedert.

Daher ist eine Substanzdokumentation nicht nur die Straße sondern auch für die Häuser der Anwohner im Rahmen eines Gutachter Verfahrens notwendig.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Energie				
Eing. 10. FEB. 2015				
HA I	II	III	IV	V
z.d.A. <i>[Handwritten Signature]</i>				

*OFFISNE III*

Hauptabteilung  
Stadtplanungsamt Ulm  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm Zentrale Dienste	
Eing.	09. Feb. 2015
Tgb.-Nr.	
Beauf.	

*SCUB*

Ulm, 05.02.2015

### Einspruch gegen den Bebauungsplan altes Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Ehefrau und ich sind der Meinung, dass hier eine exzessive Bebauung geplant wird mit deutlicher Verschlechterung der Wohnqualität für die Bewohner dieser Gegend,

Die beiden geplanten Baukörper passen in ihrer Dimension nicht in dieses Wohngebiet mit den vorhandenen 1 bis 4 Familienhäusern. Es ist ganz klar zu erkennen, dass die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von den Finanzen bestimmt wird. Je mehr Einheiten, umso besser geht die Rechnung auf. Ich denke, dass die genehmigende Behörde hier zügelnd einschreiten sollte, noch ist der Stempel nicht auf den Plänen.

Die Parkplatzplanung mit Faktor 1,2 ist sicherlich auch nicht der Weisheit letzter Schluss. Die ca. 50 Familien werden doch nicht nur **ein** PKW je Familie haben, sondern bei steigendem Wohlstand eher mehr. Was dann zu Folge hat, dass die Nebenstraßen zugeparkt werden.

Man darf nicht vergessen, dass das alte Krankenhaus ebenfalls Parkplätze benötigt.

Weitere an das alte Krankenhaus angrenzende Grundstücke sind im Eigentum dieser Immobilien-Bau-Firma mit dem Wunsch und Verpflichtung weitere Wohnungen mit möglichst hoher Wohnraumdichte pro Grundfläche zu erstellen. Dieses legitime Interesse hat nun mal ein Unternehmer, genauso, wie wir Anlieger dieser bevorzugten Wohngegend diese erhalten möchten..

Ich bitte eindringlich die Entscheidungsträger dieser Stadt, mäßigend auf das Vorhaben einzuwirken.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm Haushaltung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 10. FEB. 2015				
HA1	II	III	IV	V
Zd.A.				

TF:SNB III

An die Stadt Ulm

SUB

Herrn Volker Jescheck

89070 Ulm

8.2.2015

Betr.: Bebauungsplan Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrter Herr Jescheck,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse habe ich die Präsentation am 29.1. im Clarissenhof verfolgt. Als unmittelbar betroffener Anlieger (Flst.-Nr. [REDACTED]) bin ich mit dem vorgelegten Bebauungsplan nicht einverstanden. Begründung:

- Die bisherige Bebauungslinie entlang dem Fußweg (Nr. 3260) oberhalb des Areals mit kleinen Einfamilienhäusern wird durch die Planung völlig zerstört.
- Unser Haus wurde 1994 mit seiner Südost-Ausrichtung (Terrasse, Balkon etc.) im Wissen und der Annahme geplant, dass das benachbarte Gartengrundstück (1235/2) kein Baugrund war und bleibt.
- Auch wenn die jetzt geplante zweigeschossige Bebauung sechs Meter Abstand zur Grenze wahrt, könnten so die Bewohner der 2. Etage quasi in meiner Zeitung lesen, wenn ich auf meiner Terrasse sitze. – Im ursprünglichen Entwurf war der Abstand immerhin noch etwas größer.

Ich bitte deshalb dringend, wenn schon der Bebauungsstil der Umgebung zerstört werden soll, den Grenzabstand deutlich zu vergrößern, auch wenn dann der geplante Innenhof schrumpft. Es ist mir bewusst, dass die Anlieger im Norden noch wesentlich stärker eingeschränkt werden, und ich unterstütze deren Forderungen.

Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]

Stadt Ulm  
Beteiligung  
Stadtplanung, Umwelt  
06. FEB. 2015  
z.d.A. ( )

		III	IV	V
--	--	-----	----	---

MF: 828 III

Amt für  
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Ulm, den 03.02.2015

### Einwand zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung zur Bürgerbeteiligung am 29.01.2015 und der Möglichkeit zur Diskussion.

Meine Wohnung im Fünf-Bäume-Weg [redacted] ist nach Süden zum Krankenhausgarten ausgerichtet.

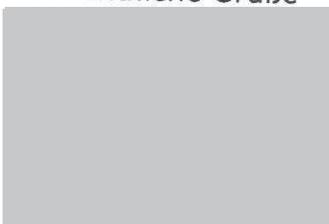
Mein Einwand betrifft konkret den Bauteil D.

Ohne diesen Gebäudeteil würde die Freifläche von 18 auf 26 Meter erweitert und die insgesamt massive und dichte Bebauung aufgelockert. Es würde Raum für mehr als die zwei geplanten Bäume in meinem Blickfeld entstehen. Auch die Situation mit der Verschattung für die Häuser Fünf-Bäume-Weg BW 17 und 21 wäre deutlich verbessert.

Es würde mich sehr freuen, wenn wir eine Lösung finden, die für den Investor und mich tragbar ist.

Vielen Dank.

Freundliche Grüße



SUB

**Koch, Susanne (Stadt Ulm)**

Von: [REDACTED]  
 Gesendet: Mittwoch, 4. Februar 2015 13:22  
 An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm); Wetzig, Alexander (Stadt Ulm)  
 Betreff: Einspruch Bebauung Krankenhausareal Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich als direkter Nachbar des Krankenhaus Söflingen (meine Adresse Maienweg [REDACTED]) Einspruch gegen die geplante Bebauung des Krankenhausareals.

Eine Aufteilung in 2 nacheinander zu genehmigende Bauabschnitte zuzüglich des Umbaus des alten Krankenhauses lässt eine Abschätzung des Bauvolumens nicht zu und führt zwangsläufig zu einer schrittweisen Abwertung meiner Immobilie und damit Zwangsenteignung in einem seit mehr als 5 Jahrzehnten bezüglich Einwohnerzahl und Verkehrsaufkommen stabilen Wohngebietes.

Die direkt an meiner Grundstücksgrenze entlang verlaufende Tiefgarageneinfahrt wird weder dem Verkehrsaufkommen der geplanten Wohneinheiten gerecht, noch wird die Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze der zu erwartenden PKW-Menge (Besucher, heutzutage 2 PKW pro Familie) gerecht.

Ich fordere Sie auf, die Tiefgarageneinfahrt direkt an den Maienweg vorzuverlegen, eine weitere Erschließung der Tiefgarage über die Harthausenstrasse zu gewährleisten, den Bebauungsplan des gesamten Areals in einem Stück den Anwohnern vorzulegen und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in allen neu zu erstellenden Gebäuden auf insgesamt 50 Wohneinheiten zu begrenzen.

Die Stadt Ulm sollte in der Lage sein, aus Bausünden des letzten Jahrtausends in der direkten Nachbarschaft des unteren Fünf-Bäume-Wegs zu lernen und einer Ghettoisierung in einem der schönsten Teilorte Ulms nicht Vorschub zu leisten.

Mit der Bitte um Bestätigung des Eingangs dieses Schreibens,

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt				
und Baurecht				
Eing. 09. FEB. 2015				
HA				V
z.d.A.				

MF: SUB III

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 02. FEB. 2015

Tgl.-Nr. \_\_\_\_\_

Bearh. Stelle \_\_\_\_\_

*kp*

**Hauptabteilung Stadtplanung  
Umwelt, Baurecht  
Stadt Ulm**

**Münchner Str. 2**

**89073 U l m**

**Einwand zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen-  
Verschattung bestehender Wohngebäude im  
Fünf-Bäume-Weg**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

**Die Beschattung der Gebäude und ist besonders intensiv  
(Beschattungsgutachten).**

**Für die Bewohner Haus ist der Gebäudeteil C der Bauplanung  
genauso belastend wie der Gebäudeteil D für die Bewohner von  
Haus (Beschattung, Licht, Sicht).**

**Wir erbitten deshalb die gleiche Berücksichtigung bei etwaigen  
Verbesserungen, und die Beschattungspunkte 1 – 7 gleichwertig  
zu behandeln.**

**Mit freundlichem Gruß**

4.2.2015

Stadt Ulm  
Mietvermittlung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht  
Eing. 06. FEB. 2015

HA	1	2	3	V
z.d.A.				

Anlage 6.13 zu GD 154/15

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Volker Jescheck, Hauptabteilungsleiter  
Münchner Str. 2  
89070 Ulm

MF: SMB III

## Bebauung des Krankenhausareals im Maienweg durch die Firma Eberhardt

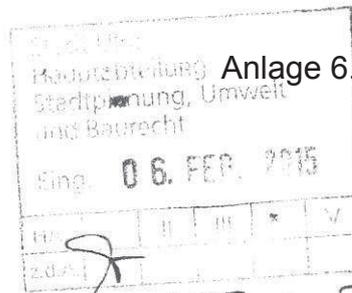
Sehr geehrter Herr Jescheck,

als Anwohner im unteren Maienweg haben wir am 29.1. an der Informationsveranstaltung zur Bebauung des Krankenhausareals im Maienweg durch die Firma Eberhardt teilgenommen. Hier möchten wir Ihnen Aspekte vortragen, die uns mit Blick auf die geplante Bebauung und die sich dadurch auch verändernde Verkehrssituation bedenkenswert erscheinen. Wir bitten Sie, die nun folgenden Aspekte in Ihre Überlegungen miteinzubeziehen und sie auch den weiteren Entscheidungsgremien und der Fa. Eberhardt zur Kenntnis zu bringen.

- Die derzeitige Planung für die Bebauung des Krankenhausareals übersteigt die ursprüngliche Planung quantitativ beträchtlich, außerdem ist noch unklar, wie die Nutzung des Krankenhauses an sich und wie die Bebauung des Geländes östlich des Krankenhauses realisiert werden soll.  
Wir bitten darum, dass die Bebauung des Krankenhausareals insgesamt vor dem Hintergrund der gegebenen Bebauung im Maienweg (Ein- und Zweifamilienhäuser...) nicht „klotzartige“ Ausmaße annehmen sollte, was Anzahl der Wohnungen und vor allem auch die Höhe der geplanten Bauten anbetrifft. Man kann sich Übergänge auch eher fließend vorstellen, um die Einbindung der neuen Wohnanlage in die gegebene Bebauung im Maienweg harmonisch und nicht zu „harsch“ zu gestalten.
- Die schon jetzt problematische Verkehrssituation, v. a. im unteren Maienweg, wird sich in der Folge einer Bebauung des Krankenhausareals weiter verschärfen und die Grenze Grenze des Zumutbaren erreichen bzw. übersteigen. **Nur wer hier wohnt, kann sehen, was sich tagtäglich im unteren Bereich des Maienwegs auf der Straße abspielt**, was sich in Zeiten von starken Wintereinbrüchen weiter zuspitzt!  
Es ist in diesem Zusammenhang auch zu bedenken, dass diese Straße von vielen Grundschulkindern mit entsprechenden kindlichen Verhaltensweisen frequentiert wird.
- Wir bitten deshalb dringend darum zu prüfen, ob nicht eine **weitere Anbindung des Krankenhausareals über die Harthausstr.** sinnvoll sein könnte, um die Verkehrsbelastung zumindest etwas zu verteilen und von daher auch zu entlasten.
- Für die Bauphase sollte man auch bedenken, ob es nicht sinnvoll wäre, die Buslinien im unteren Maienweg umzuleiten, sodass eine ständige Begegnung zwischen Bussen und schweren Baufahrzeugen (z.B. Erdaushub ...) zumindest für diese Phase vermieden würde. **Ich lade Sie ein, sich die Problematik einmal vor Ort anzusehen.**

Abschließend wünschen wir uns, dass Sie diese Punkte in Ihre Überlegungen und Planungen einbeziehen, weil wir als Anwohner von dieser sich ändernden Wohn- und Verkehrssituation sehr stark betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 6.14 zu GD 154/15

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



4. Februar 2015

## **Bebauung Söflinger Krankenhaus-Areal**

### **Einwendungen**

Sehr geehrter Hr. Jeschek,

über den Bebauungsplan des Söflingers Krankenhaus-Areal sind wir doch entsetzt und verärgert.

Die geplante Bebauung ist unseres Erachtens nicht nachbarschaftsverträglich.

Das gesamte Gebiet rund um das Krankenhaus besteht überwiegend aus Ein,- bis Zweifamilienhäusern mit sehr großzügigen Grundstücken und jetzt soll jetzt eine Geschossbauweise erfolgen, in einer Höhe, die für alle Anwohnern wesentliche Einschnitte bedeutet, was das Wohnflair angeht.

Die Auslegung, was Staffelgeschoss heißt ist unglaublich. Ein solches ist vor unserem Fenster, vor dem ein 13m hoher Bau, der uns jeglichen Blick in ein bislang grünes Areal nimmt, nicht erkennbar. Es wäre durchaus angemessen, die Stockwerke um ein Geschoss zu reduzieren.

Warum sich die Stadt für diese Art von Bebauung entschieden hat ist nicht nachvollziehbar, nachdem wohl auch eine lockere Bebauung im Gespräch war. Zudem ist die Bebauung überhaupt nicht familienfreundlich, was zeigt, dass es der Stadt nur um Masse geht und Familien nicht wirklich im Fokus stehen. Eine Familie kann sich hier keine Wohnung leisten.

Beispiel (Annahme 4500 pro Quadratmeter Wohnfläche, Familieneinkommen 80000,-, 2 Kinder):  
Eine 100 Quadratmeter Wohnung kostet dann ohne Kaufnebenkosten 450000,- + Kaufnebenkosten 10% = 45000,- ist ein Kaufpreis von 500000,-. Ich hoffe, Sie gestehen einer Familie mit 2 Kindern eine 100 Quadratmeterwohnung zu. Was aus unserer Sicht eher klein ist, zumal kein ausreichender Garten dabei sein wird. Gehen wir mal davon aus, es ist so. Dann kommen wir jetzt zur Finanzierung. Gehen wir davon aus, der Ingenieur hat 50000,- Eigenkapital. Bei angenommenen Zinsen von 2,5% auf 20 Jahre fest geschrieben und nach 20 Jahren getilgt, hat er eine Belastung

Seite: 2  
Datum: 04.02.15

von 2500,- mtl. Bei einem Nettoeinkommen von 4300,- bleibt nicht mehr viel für Kinder, Nebenkosten und sonstige Sparziele.

Kommen wir zum Investor, der die Wohnung vermieten möchte. Na ja, da ist es relativ einfach. 4500,- Quadratmeterpreis bei 15,- Kaltmiete, ergeben eine Rendite von 4% (Bruttorendite ohne Kaufnebenkosten und Steuer). Es sind ca. 3% Nettorendite bei 15,- Euro. Wenn wir dann noch annehmen, dass wir nur 12,- Miete bekommen, liegt die Rendite bei ca. 2%. Aber es soll ja gute Verkäufer geben;-)

Da steht der Landflucht junger Familien nichts mehr im Wege und die Stadt wird schön kinderleer sein. Na dann auf eine gute Zukunft in der City.

Zur Fassade: Herr Eberhardt baut laut Ihren Aussagen schöne Gebäude. Das haben wir vor 40 Jahren zum Plattenbau auch gesagt. Einfachste Außenfassaden, dicke Isolierungen, Betonwände und fertig sind 49 Wohneinheiten.

Was auch sehr ärgerlich ist, dass nicht mehr von 40 Wohneinheiten, sondern plötzlich von 49 die Rede ist. Dies wirkt sich maßgeblich auf die Parkplatzsituation aus. Die Tiefgaragenstellplätze werden nicht reichen. Wo sollen diejenigen, die keine Garage haben dann noch parken? Die Parkplätze sind jetzt schon rar.

Es wäre sehr wünschenswert, wenn die Stadt die Bebauung zugunsten der „Söflinger“ Anwohner nochmals überdenken würde. Einfach über die Köpfe hinweg zu entscheiden finden wir nicht gut. Grundsätzlich halten Sie alle gesetzlichen Vorschriften ein und könnten so sofort bauen. Trotzdem gibt es neben den Gesetzen – wie oben genannt - auch noch andere Aspekte.

Wir bitten um Eingangsbestätigung unseres Schreibens, gerne auch per mail.

Herzliche Grüße

Stadt Ulm  
Anlage 6.15 zu GD 154/15  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht  
Eing. 03. FEB. 2015

HAL		III	IV	V
z.d.A.				

MF: SWS III  
Up

[REDACTED]

Ulm, den 31.01.2015

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

### Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Alte Krankenhaus und der sogenannte „Nonnengarten“ sind weit über 100 Jahre alt. Von diesem Gelände ausgehend wurde die notleidende Bevölkerung Söflingens in Kriegs- und Notzeiten mit dem Lebensnotwendigen versorgt. Die geplante Abholzung des parkartigen Geländes empfinde ich als hochbetagter Mensch und direkte Anwohnerin als Katastrophe, die ich am Liebsten nicht mehr erleben möchte.

Mit diesem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen werden. Die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten berücksichtigt werden.. Ziel war, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht. So äußerten sich die Verantwortlichen der Stadt im Lauf des Verfahrens.

Nun müssen die Anwohner darum ringen, dass ihnen noch ein bisschen die Sonne scheint, wo sie vorher stundenlang ungehindert schien. Sie müssen dafür kämpfen, dass sie nicht nur noch Beton und Mauerwerk sehen, wo sie vorher freien Blick auf die herrliche Natur hatten. Mir tun die Mitbewohner der unteren Etagen Leid, die aus ihren Wohnungen nur noch auf Mauerwerk sehen werden. Für einen Teil hat man ein Sichtfenster in die neue Bebauung hinein geschaffen. Das ist gut und verdient Anerkennung. Ein anderer Teil hingegen erfährt grobe Benachteiligungen und soll sich darüber hinaus noch mit geringerer Besonnenung zufrieden geben. Ich verstehe die Proteste dagegen und schließe mich der Forderung eines Großteils der Bewohner an, dass das Gebäude D zu entfallen hat.

Das mag dem investierenden Unternehmer weh tun, aber er fügt auch uns als lange schon im Bestand Lebenden erhebliche Schmerzen zu und unsere Immobilien erfahren eine ganz empfindliche Wertminderung durch zu dichte Bebauung, die den bisherigen freien Blick verstellt.

Der Wegfall von Gebäudeteil D brächte beiden Seiten Vorteile. Die künftigen Bewohner und die bisherigen Anwohner hätten mehr Licht, Luft, Sonne und Aussicht. Ein Ausgleich für ohnehin zu erdulden Benachteiligungen wäre gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

05.02.15

Stadtmittler				
Planungsabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Energie				
Ding: 06. FEB. 2015				
NR.			*	v
Zd.				

FF. SUB III

Hauptabteilung Stadtplanung Stadt Ulm  
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Betr.: Einwendung gegen den Bebauungsplan Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich möchte einige Einwendungen gegen die geplante Bebauung des Krankenhausareals Söflingen vorbringen. Ich besitze eine Wohnung im 5-Bäumeweg bin aber nicht unmittelbar von der Verschattung in den Wintermonaten betroffen. Hingegen macht mir die geringe Anzahl der geplanten Parkplätze Sorgen. Die neu zu bauenden Wohnungen werden als hoch qualifiziert angeboten und das bedeutet, dass pro Wohnung mindestens zwei Autos vorhanden sein werden. Bereits jetzt ist der Maienweg ziemlich zugeparkt und durch die Einführung von Anwohnerparkplätzen hat sich die Parksituation in den Nebenstraßen erheblich verschlechtert. Da auch der Kleinbus diese Straße fährt, ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert.

Was mir auch nicht gefällt, ist, dass die Planung im ehemaligen Schrebergartengelände am bestehenden Fußweg, zwischen bereits vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern ein massives Blockgebäude vorsieht. Warum können dort nicht, z.B. Zweifamilienhäuser errichtet werden? Dadurch würde auch eine bessere optische Gliederung erreicht. Gleichzeitig würde Familienwohnraum geschaffen, was bei den geplanten Wohneinheiten nicht der Fall sein dürfte.

Ich sehe ein, dass eine gewisse Verdichtung auch in Söflingen notwendig sein wird, aber gleich so massiv? Vielleicht überdenken Sie die Planung nochmals, auch hinsichtlich der betroffenen Anwohner, deren Wohnungen wirklich massiv an Wert verlieren werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 5. Februar 2015

Stadt Ulm			
Hauptabteilung			
Stadt, Wohnung, Umwelt und Baurecht			
Eing. 06. FEB. 2015			
BEAR.	III	IV	V
z.d.A.			

MF: snB III

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung -  
Umwelt und Baurecht

Münchner Str. 2

89073 U l m

**Einspruch zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen -  
Verschattung bestehender Wohngebäude im  
Fünf-Bäume-Weg 15 – 23**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

**Die Beschattung unserer Häuser Nr. ■ und ■ ist nicht  
hinnehmbar!**

**Unsere Wohnung liegt am Beschattungs-Punkt 3 im Parterre.  
Nachdem unsere Wohnung ganz nach Westen ausgerichtet ist,  
werden wir total durch den Neubau verschattet.**

**Der Gebäudeteil D der Bauplanung sollte ersatzlos gestrichen  
werden.**

**Alternativ sollte wenigstens das oberste Stockwerk entfernt  
werden.**

**Dasselbe gilt für Haus 23 – Gebäudeteil C.**

**Hier sollte das oberste Stockwerk nach Westen verschoben  
werden.**

**Die Anwohner sind alles Menschen (keine Gesetze), die auf den  
Werterhalt ihres Eigentums bedacht sind.**

**Wir hoffen auf Ihre wohlwollende Unterstützung.**

Mit freundlichem Gruß



Ulm, 4.2.2015

Anlage 6.18 zu GD 154/15

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

Ulm	
abteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	05. FEB. 2015
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

kp

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft berücksichtigt werden sollten und mit dem Krankenhausgelände sensibel umgegangen werden sollte, mit dem Ziel für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung zu erreichen, möchte ich Ihnen hiermit folgende Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen mitteilen:

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, allerdings auch dem erheblichen Gefälle des Nordhanges geschuldet ist, wird meines Erachtens nach mit dem zu bebauenden Grundstück nicht sensibel genug umgegangen.

Die ursprüngliche Baudichte von ca. 50 Wohnungen wurde auf das gesamte Gelände berechnet, so wurde es uns Anwohnern das am Anfang zumindest mitgeteilt. Jetzt betrifft diese Baudichte allerdings nur einem Teilgrundstück. Dies führt zu Gebäudeabmessungen die gelinde gesagt der umgebenden Baustruktur völlig entgegenstehen.

Bisher ist dies eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage. Die neue Bebauung steht dem völlig entgegen, dies trifft auf die Gebäudeteile F, A, vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns Anwohner bzw. mich besonders (ich bin Eigentümer einer 2-Zimmer Wohnung Fünf-Bäume Weg, die unmittelbar an Bauteil D grenzen würde).

Dies betrifft vor allem die Verschattung aber auch die Massivität des Bauteiles D.

Ich fordere deshalb auf das Gebäudeteil D zu verzichten. Das schmälert zwar die Gewinnerwartung des Investors, aber der Wert meiner Immobilie (bzw. zumindest aller Anwohner von Fünf Bäume Weg) wird deshalb (auch bei einer „normalen“ Bebauung) ebenfalls massiv gemindert. Wir haben unsere Wohnungen mit erheblichem Preisaufschlag für diese sonnige Lage mit Aussicht auf ein parkähnliches Gelände erworben und blicken zukünftig weitgehend auf Mauern. Betont werden muss, dass wir schon Jahrzehnte hier leben und dass ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.

Durch den Wegfall von Gebäudeteil D würde sich eine großzügige Öffnung des Innenhofes mit erweiterten Blickachsen sowohl für die künftigen Bewohner als auch uns als Anwohner ergeben. Die Besonnungssituation entspricht derzeit nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellend und großzügiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem fairen Ausgleich profitieren. Der Weg für eine gute Nachbarschaft wäre damit geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature area]

**Einschreiben**

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

89073 Ulm

Stadtkommunikation  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Eing. 13. FEB. 2015

HA:	I	II	III	IV
Z.O.P.:				

MF: SNB III

**Betreff: Einspruch gegen Ihr Bauvorhaben im Gelände des ehemaligen Söflinger Krankenhauses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Besitzerin einer vermieteten Wohnung im Fünf-Bäume-Weg in Ulm-Söflingen, die sich im Norden dieser Wohnanlage befindet.

Gegen Ihr Bauvorhaben im Gelände des ehemaligen Söflinger Krankenhauses erhebe ich wegen folgender Punkte Einspruch:

- Sichtminderung durch das noch nicht klar dargestellte und somit umstrittene Gebäude D
- Wertminderung durch Schluchtenbildung auf Grund der Gebäudehöhe und dadurch erhöhtes Windaufkommen
- Verschattung auf Grund der beiden Winkel-Neubauten
- verminderter Baumbestand und dadurch ebenfalls Wertminderung
- nicht eingeplanter Sozialer Wohnungsbau

Viele Grüße