Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 23 FEB. 2015
HAL | I | II | III | IV | V
z.d.A.

[redacted]

20.02.2015

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

Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

Sehr geehrter Herr Jescheck,

wie in mehreren Gesprächen und zuletzt bei der Bürgerinformation am 29. 01. 2015 deutlich wurde, sind im vorliegenden Entwurf nahezu sämtliche im Vorfeld gemachten Versprechungen und Angaben zur Gestaltung des Quartiers nicht eingehalten worden. Massigkeit und Höhe der Gebäude beeinträchtigen insbesondere die Anwohner der tiefer liegenden Gebäude an der nördlichen Grenze des Baugeländes massiv.

Bisher haben wir, auch im Winter, Sonne für unseren ausschließlich nach Südwest und West ausgerichteten Wohn- und Lebensbereich (Wohnzimmer + Terrasse). Sobald die Sonne südlich hinter dem Dach des Schwesternhauses hervortritt, sind wir nur kurzzeitig beeinträchtigt durch den Schattenwurf der großen Bäume, welcher im Winter unwesentlich ist. Und in Zukunft? Wir werden in den Wintermonaten nach Süden hin von dem gegenüber unserer Terassenebene 9,35 m hohen und 33 m langen Gebäude E durchgehend beschattet und haben somit keine Chance auf Sonneneinstrahlung. Die derzeit aufgestellte Höhenlatte zeigt diese Höhe in erschreckender Weise. Was aber erschwerend hinzukommt, ist die Tatsache, dass anschließend Bau D folgt, mit nochmals 12 m Länge und 1 Stockwerk höher (insgesamt ca. 13 m)! Im weiteren Verlauf folgt dann Bau C mit ebenfalls 3 Stockwerken und einer Höhe von ca. 14 m. Wenn wir auf dem beigelegten Plan (Anlage 1) den Schattenwurf nachzuvollziehen versuchen, sehen wir in südwestlicher und westlicher Richtung nur hohe Einschränkungen gegenüber dem heutigen Zustand.

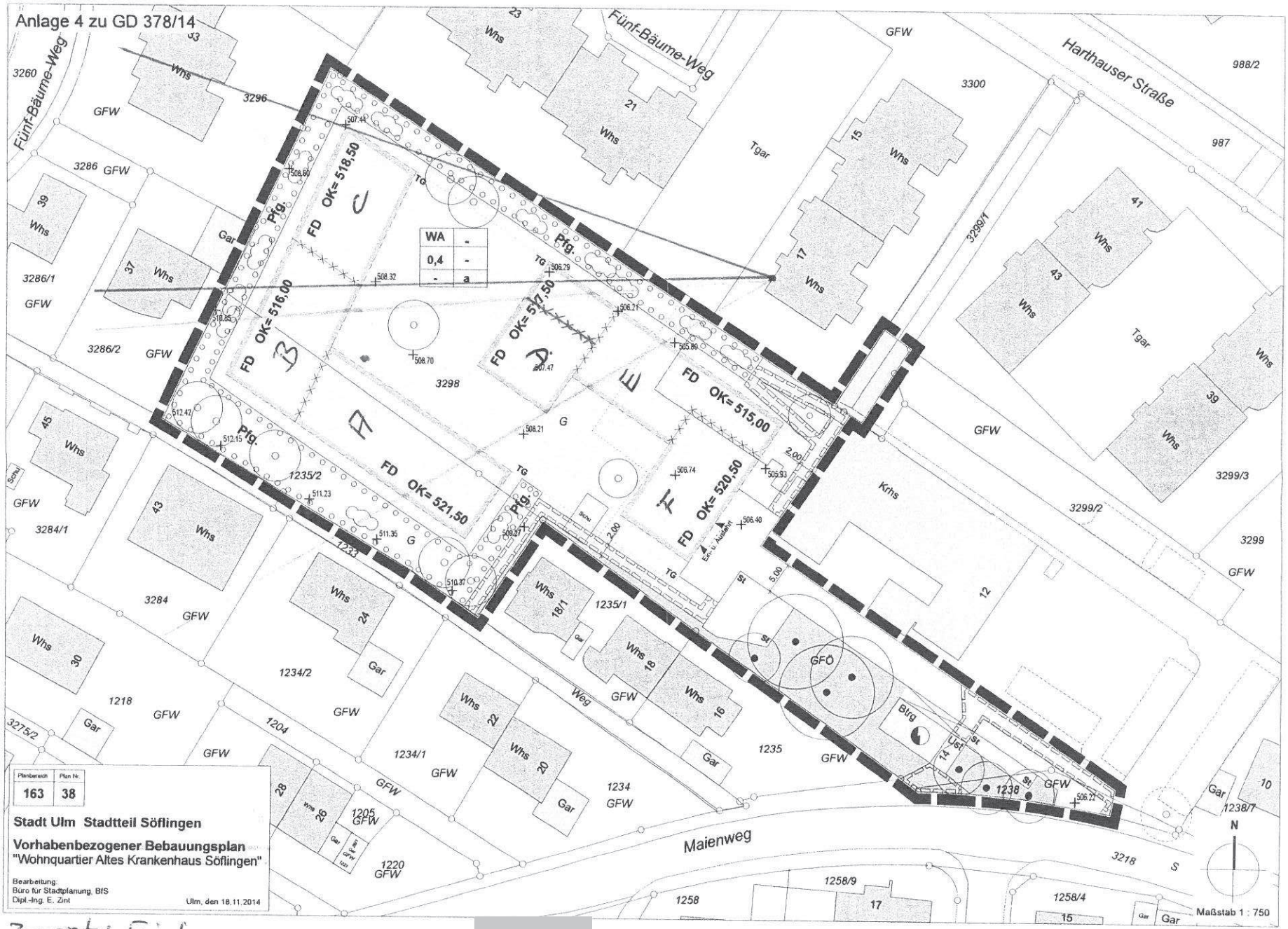
Bei der nochmaligen Überarbeitung der Planung darf keinesfalls nur Kosmetik betrieben werden. Da uns die zugesagte Neubewertung des Punktes P1 im Sonneneinstrahlungsgutachten und ein von Herrn Eberhardt versprochener Höhenschnitt in Richtung Südwesten nicht vorliegen, sind unsere Sorgen wegen einer Beschattung aus Südwesten und Westen, auch durch eine Rücknahme des oberen Geschosses von Gebäude D um 6 m nach Süden, keineswegs ausgeräumt. Wir fordern die komplette Streichung des 3. Geschosses von Gebäude D, um eine nennenswerte Nachmittagsbesonnung zu behalten. Mit allen durch die verbleibende Bebauung entstehenden Einschränkungen sind wir schon genug beeinträchtigt.

Mit der vorliegenden Planung werden die zukünftigen Bewohner der Neubauten bezüglich Platz, Licht und Sonneneinstrahlung innerhalb ihrer Anlage bestens bedient. Dies jedoch geht vor allem auf Kosten der nördlichen Anwohner, deren Wohn- und Lebensqualität in einem nicht hinnehmbaren Umfang vermindert werden. Dazu kommt noch ein realer Wertverlust von bestehenden Wohnungen durch die überdimensionierte Neuplanung.

In der Hoffnung auf das Zustandekommen eines weiteren Gespräches grüßen wir aus dem derzeit besonnten Fünf-Bäume-Weg

Kopie des Bebauungsplanes mit Eintragungen

PS:
Alle an der Planung und Genehmigung des Gesamtvorhabens Beteiligten sind herzlich eingeladen, die reale Situation anhand des von Herrn aufgestellten Höhengerüstes zu bewerten.



zusätzl. Eintragungen: 20.2.2015

[redacted]

[redacted]

Ulm, den 10.01.2015

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 13. JAN. 2015
I | II | III | IV | V
z.A.

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

Bebauung Krankenhausareal Söflingen; Baudichte und Beschattung

Sehr geehrter Herr Jescheck,

wie im gestrigen Gespräch verdeutlicht, ist unserer Erwartung und den wiederholten Zusagen eines sensiblen Umgangs mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände nicht entsprochen worden. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) wurden ohne eingehende Begründung und erkennbare Notwendigkeit überschritten. Für überbaute Flächen wurde über die im Ausnahmefall erlaubte 50prozentige Überschreitung mit GFZ 0,7 ein Wert erlaubt, der nahe an der Kappungsgrenze von 0,8 liegt, ein Maß, das unter keinen Umständen überschritten werden darf. Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, ist nach unserer Auffassung so verfahren worden, wie in jedem anderen strittigen Baugebiet bislang auch.

Das geplante Vorhaben zeigt gelungenen Ensemblecharakter für die zukünftigen Bewohner, es öffnet sich auch für einen Teil der Anwohnerschaft im Norden wohltuend. Allerdings führen die genannten Maximalvorgaben zu einer weit höheren Baudichte, als dies jemals angekündigt (und damit wohl auch beabsichtigt) war und ebenso zu erschreckenden Gebäudedimensionen. Dies trifft vor allem auf die Gebäudeteile F, A und D zu.

Die 40 Wohneinheiten auf dem Gesamtareal von gut 7000 qm, zu denen sich Herr BM Wetzig am 20.07.2011 auf ausdrückliche Nachfrage nochmals bekannt hatte, wurden von Ihnen in der zweiten Bürgerinfo zunächst aufgegriffen: „Wir sind mal von einer Untergrenze von 40 WE ausgegangen. Dabei gab es noch keinen Gedanken daran, ob das Krankenhaus erhalten wird oder nicht und wir wissen auch jetzt noch nicht, ob diese Zahl zusätzlich zum Krankenhaus oder gesondert anzunehmen ist. Das kommt z.B. darauf an, ob große oder kleine Wohnungen gebaut werden sollen..... Wir wollen dort größere Abstände sehen, keine Verdichtung, die im Grunde strukturfremd wäre". Sie spannten dann jedoch den Bogen (unter Grundlegung der GFZ von 0,8 nach der Rechnung 7000 x 0,8 = 5600 : 100 qm/WE) auf bis zu 56 Wohneinheiten, je nachdem wie viele kleinere Wohnungen geplant werden würden. Die erstaunten Anwesenden wurden mit dem Hinweis beruhigt, dass es weniger auf die Anzahl der Wohnungen ankomme. Vielmehr seien Lage, Kubatur und Körnigkeit der Gebäude ausschlaggebend.

Nach o.g. Rechnung dürften auf dem überplanten Teilgrundstück von nunmehr knapp 5000 qm überschlägig 40 WE a 100 qm Wohnfläche entstehen, tatsächlich sind aber 50 Einheiten geplant, was Auswirkungen auf Gebäudelängen und –höhen, damit verbunden auch auf Verschattung hat und zu Lasten von Kubatur und Körnigkeit geht. Verschattung war die Gefahr, die zuvor von allen Seiten betont und gewürdigt worden war. Wir dürfen Sie zitieren: „Wegen dem Nordhang mit seinem Gefälle wird man genau hinschauen müssen, gerade wegen der Bebauung, die unten liegt, muss man genau aufpassen" (Bürgerinfo 27.10.2011).

An drei Seiten des Bauvorhabens entstehen Fronten, die den höchstzulässigen Maßen (50 Meter) nahekommen. Im Rahmenplan beschlossen wurden maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoß, welches coram puplico als zurückgesetztes Geschoss angekündigt worden war. In der vorgesehenen Planung wirken die Staffelgeschosse auf den Gebäudeteilen A, D und F eindeutig wie Vollgeschosse, denen nur durch kühne Gesetzesauslegung noch der Charakter einer „Staffel" zugedacht werden kann - für die angrenzende Nachbarschaft haben sie erschlagende Wirkung. Besonders entlang des Fußweges im Süden kann keinesfalls von einem überzeugenden Übergang zur bestehenden Bebauung gesprochen werden. Bei Gebäudeteil F wächst ein Flachdach erheblichen Ausmaßes auf die Höhe von 520,5 m ü.NN und ist damit exakt so hoch wie der Giebel des benachbarten Krankernhausgebäudes, nur mit wesentlich wuchtigerer Wirkung. Vom Fußweg von der Harthauser Straße aus gesehen entsteht eine schluchtartige Wirkung. Diese Gebäudehöhe bedingt auch Verschattung für die im Norden angrenzende Bebauung. Noch gravierender wirkt sich die Massivität des Gebäudeteils D aus. Die besonders einschränkenden Auswirkungen sind im Gutachten zur Sonneneinstrahlung für Messpunkt 2 festgehalten – merkwürdiger Weise im entsprechenden zusammenfassenden Teil von GD378/14 (1.5 Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034) überhaupt nicht erwähnt!.

Statt bisheriger ungehinderter Sonneneinstrahlung am 17.01. von 4 Std.37 min. in einer nutzbaren Zeit von 11.30 Uhr an soll uns als Bewohner eine Reduzierung durch die Neubebauung auf 48 min. zugemutet werden, die vor allem auf die Vormittagszeit und knapp noch auf die Mittagszeit fallen. Wir haben bislang von Mitte November bis Mitte Februar ungehinderte mehrstündige Sonneneinstrahlung, wie die mitgelieferten Bilder (Aufnahmezeitpunkt: 05.Januar, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 Uhr) und unsere Wohnung nach diesem Gesichtspunkt erworben. Wir sind nicht bereit, diese unzumutbare Härte hinzunehmen! Dafür fanden wir auch gestern sowohl bei Ihnen wie auch bei Herrn Kalupa Verständnis. Sie selbst zeigten sich erschrocken über das Ausmaß der zugemuteten Verschattung. Der Vorhabenträger, Herr Eberhardt wurde beauftragt, eine Überplanung vornehmen zu lassen, die den bisherigen Besonnungsstand erfasst und berücksichtigt.

Aus unserer Sicht gibt es nur eine einzige Lösung zur Befriedung: Gebäudeteil D muss ganz entfallen. Die Verschattung fiele damit zumindest geringer aus. Nachteile gegenüber den bisher vorteilhafter liegenden Messpunkten 3 - 7 würden ausgeglichen und eine weitere starke Einschränkung gegenüber dem Status Quo wäre aufgehoben: Gebäude D liegt auf Höhenlinie 506 m. Wegen des gut einem Meter aus dem Gelände herausragenden TG-/Kellergeschoss soll das Gelände aufgeschüttet werden. Zu unserer Terrasse, die auf Höhenlinie 504 m liegt, ergibt sich eine Höhendifferenz von gut drei Metern. Wo wir bisher ungehindert Horizont sehen, blicken wir nach dem jetzigen Planungsstand nur noch auf Mauerwerk der Gebäude D und E. Die gelungene Lösung eines Freiraumes mit Öffnung nach Norden hin käme nicht nur einem Teil der Angrenzer, sondern auch uns zugute.

Wie betont wurde, befinden wir uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem Konfliktbewältigungsverfahren. Oben genannte Forderung würde zweifelsfrei zur Problemlösung führen. Der Vorhabenträger müsste auf sechs der geplanten Wohnungen verzichten, läge damit aber immer noch deutlich über der den Bürgern avisierten Planzahl. Den künftigen Bewohnern wäre zusätzlicher Freiraum gegönnt. Gleichzeitig würden die Voraussetzungen für ein auskömmliches Miteinander geschaffen, auf welches der Vorhabenträger so viel Wert legt.

Allerdings steht dem im Wege, dass Herr Eberhardt der Auffassung zu sein scheint, genug Entgegenkommen gezeigt zu haben, wenn die Vorgaben der Norm 5034 erfüllt sind. Das entsprechende Gutachten weist jedoch ebenso wie oben Gesagtes auf, dass durch die jetzige Planung noch nicht einmal diesen „Richtwerten für minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen" (i.S. von Arbeitsstätten, Kindertagesstätten usw.) hinreichend Rechnung getragen werden kann. So wird auch das Kriterium für die Tag- und Nachtgleichen an drei der sieben Messpunkte nicht (ganz) erreicht. Es ist aber ebenso wie die Mindestbesonnung von einer Stunde am 17. Januar unabdingbare Voraussetzung, um diese Richtwerte zu erfüllen.

Wir bitten dringend, im Sinne eines fairen Interessenausgleichs unserem Anliegen das erforderliche Gewicht beizumessen und es entsprechend zu unterstützen. Gleichzeitig fordern wir, in künftige Tischvorlagen folgenden Satz aus o.g. Abschnitt nicht mehr zu übernehmen: „Durch die Topographie (Nordhang) sowie die Ausrichtung der Gebäude sind die Wohnungen bereits heute verschattet. Dieses wird durch die neue Bebauung nicht maßgeblich verschlechtert". Diese Wertung trifft in ihrer Absolutheit auf keinen der Messpunkte zu. Sie ist deshalb nicht nur falsch, sondern (ver-)führt auch unweigerlich zu Beschlüssen mit unumkehrbaren, weitestreichenden Nachteilen für die Anwohner. Mitgelieferte Aufnahmen zeigen, dass auch die darauf folgende Feststellung der angeblichen Verschattung durch Bestandsbäume („auch unbelaubt") nicht zutrifft.

Mit der Bitte um Behandlung als offizielle Stellungnahme zum aufgestellten Bebauungsplan und entsprechende Weiterleitung grüßen freundlich

[redacted]

Anlagen: 4 Blatt mit 8 Bildern zur Besonnung

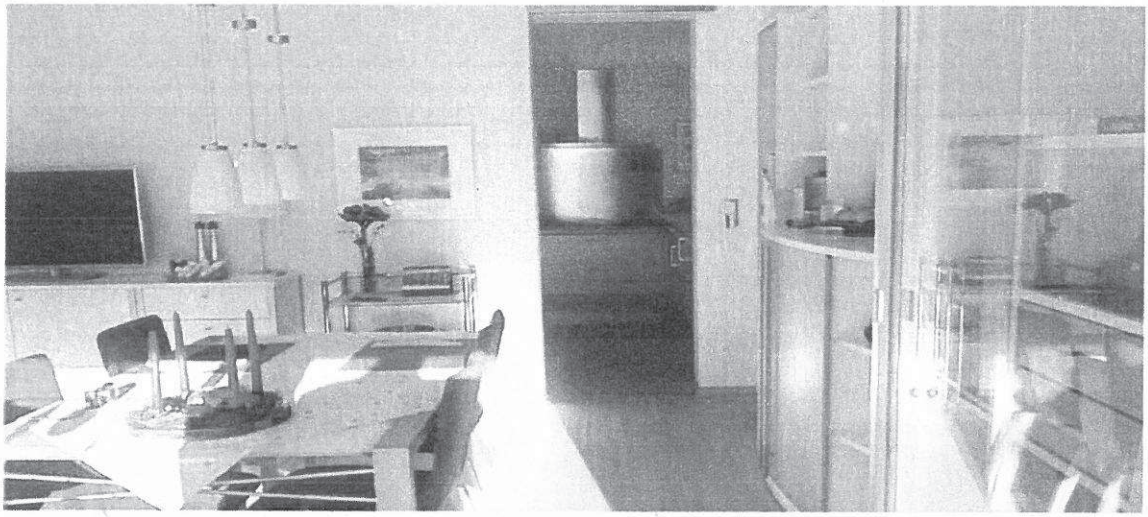
Besonnung am Messpunkt 2 des Gutachtens am 05.Januar 2015, 12:00 bis 15:30 Uhr

Annähernd dieselbe Besonnung ergab sich am 12. Dezember 2014 (ebenfalls dokumentiert)

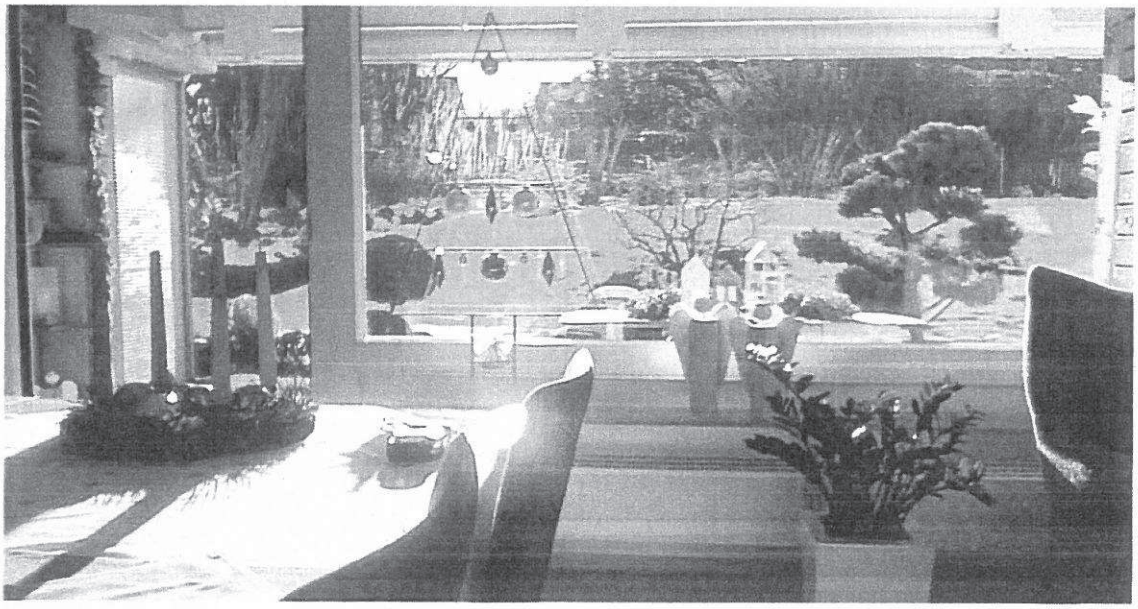
Zeit: 12:00 Uhr – Sonne kommt über das Dach des „Schwesternhauses“ und scheint ungehindert auf die Terrasse

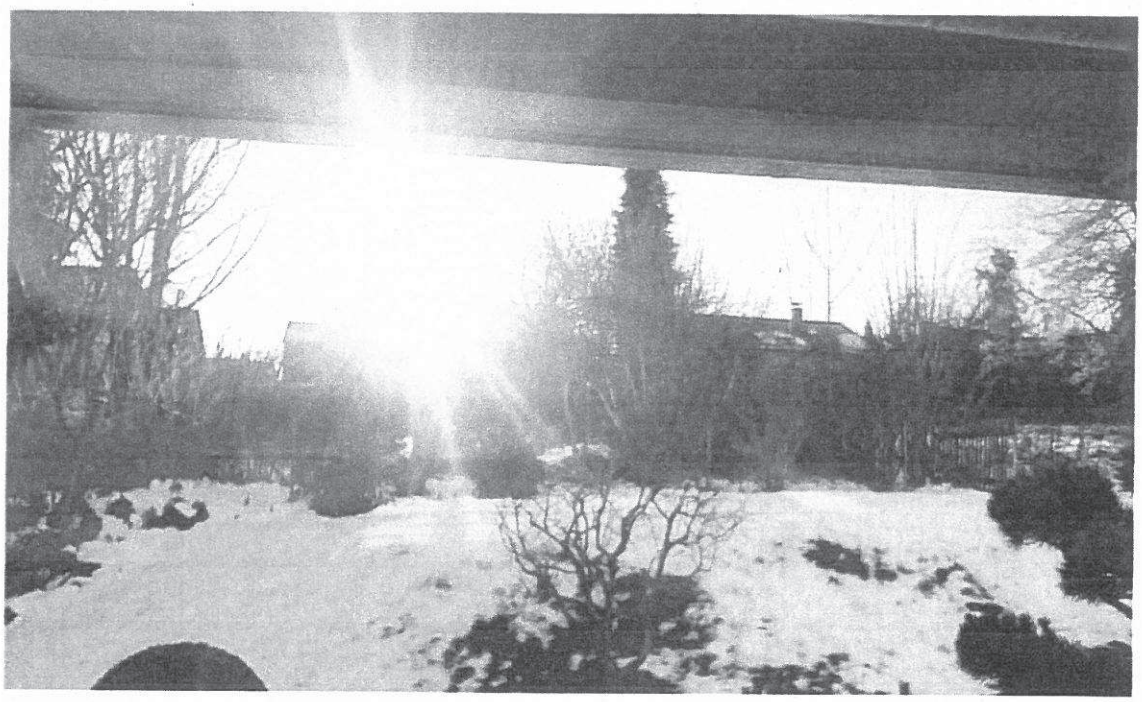
Zeit: 13.00 Uhr – „Baumschatten“ – dennoch keine Verschattung, sondern Sonne als Streulicht

Zeit: 14.00 Uhr – optimale Besonnung

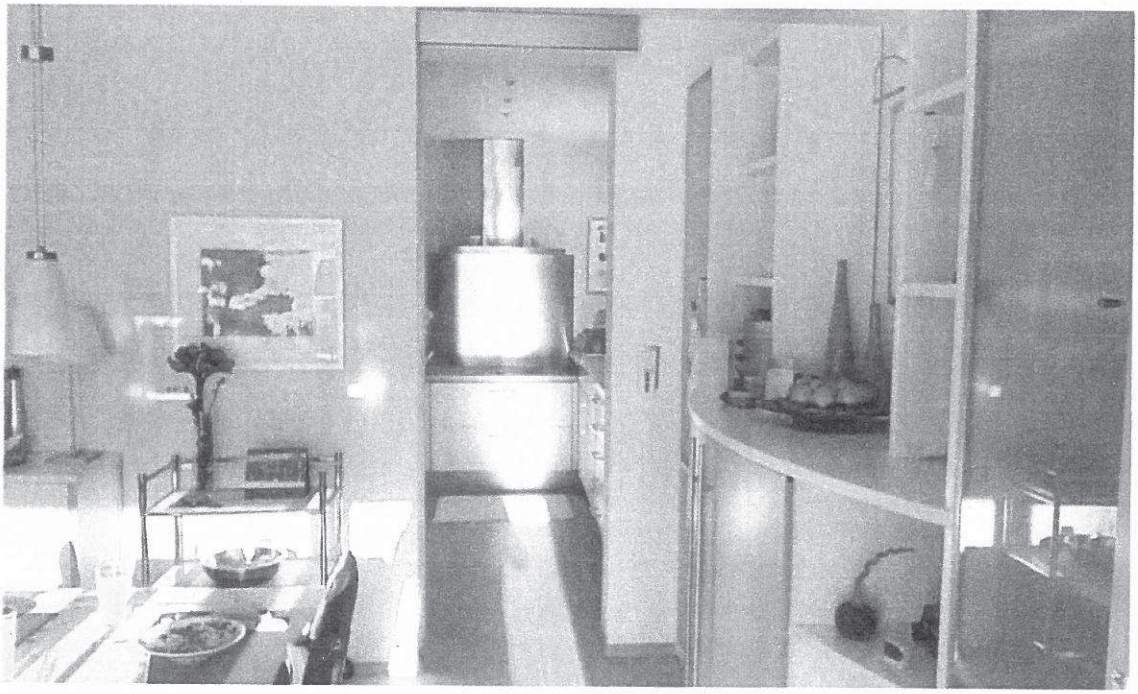


Zeit:. 14.00 Uhr - , optimale Besonnung im gesamten Wohnraum (s.a.u.)



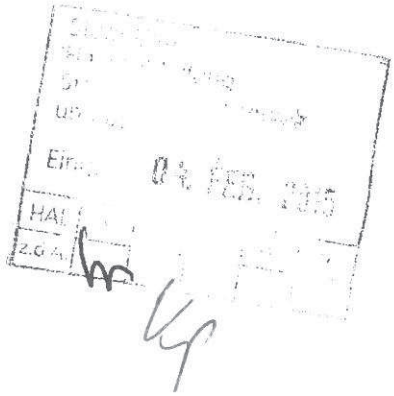


Zeit: 15.00 Uhr - Optimale Besonnung



Zeit: 15.00 Uhr - optimale Besonnung des Wohnraumes bis zur Rückseite der Küche

[redacted]



Ulm, den 31.01.2015

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

Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Söflinger und wohne seit 40 Jahren direkt am Nonnengarten, der zum Krankenhaus gehört. Die geplante Abholzung des parkartigen Geländes macht mich und meine Frau krank. Noch stehen die Wäschestangen auf dem, Gelände, wo Jahrzehnte lang die Windeln der Kinder getrocknet wurden, die im Söflinger Krankenhaus geboren wurden. Bisher umgibt uns herrliche Natur. Deswegen haben wir uns entschieden, genau hier zu leben. Künftig schauen wir auf Mauerwerk und versiegelte Landschaft. Bäume sollen in Tiefgaragen gepflanzt werden und durch Löcher in der Betondecke herauswachsen. Gequälte Natur !

Eigentlich sollte mit diesem noch nie bebauten Krankenhausgelände sensibel umgegangen werden und die Interessen der Anwohner sollten soweit berücksichtigt werden, dass am Ende alle Beteiligten damit leben können. Das war das Ziel, geäußert von Bürgermeister Wetzig.

Jetzt wird um Sonne im Minutentakt gekämpft, wo sie bisher völlig ungehindert scheint. Dazu lügt die Vorlage für den Gemeinderat wie gedruckt und führt ihn damit in die Irre. In diesem Punkt sind wir als Bewohner des zweiten Stockwerks besser dran als die Erdgeschossbewohner, aber auch unsere Sicht soll versperrt werden von einem Gebäude D, dessen Wegfall für alle, aber vor allem für das Erdgeschoss unseres Hauses Verbesserungen bringen würde. Dort bestehen die größten Benachteiligungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Ich verstehe die Proteste dagegen und schließe mich der Forderung des Großteils der Bewohner an, dass das Gebäude D entfallen muss.

Das Unternehmen Eberhardt riskiert seinen bisher guten Ruf in Söflingen. Unsere Wohnungen haben wegen der Lage mit Blick auf Natur und viel Grün gerade bei den derzeitigen Immobilienpreisen einen hohen Wert. Die Einbußen, die vom Unternehmen hinzunehmen wären, stehen in keinem Verhältnis zu dem Wertverlust, den unsere Wohnungen haben, wenn wir zugebaut sind.

Bitte sorgen Sie für einen gerechten Ausgleich, indem Sie Gebäude D. nicht bauen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Ludwigs, Julia (Stadt Ulm)

Von: Layer, Steffen (Stadt Ulm)
Gesendet: Freitag, 6. Februar 2015 11:22
An: Ludwigs, Julia (Stadt Ulm)
Betreff: WG: Anregungen zur Seite: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: SixCMS Messaging
Gesendet: Freitag, 6. Februar 2015 10:54
An: Layer, Steffen (Stadt Ulm)
Betreff: Anregungen zur Seite: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

Message:
[redacted] hat Ihnen folgende Nachricht geschrieben:

Betr.: Einwand zur Bebauung Krankenhaus Söflingen

Die geplanten Parkplätze sind viel zu wenig. Es ist voraus zusehen, daß der Wüstenroter Weg wieder zugeparkt wird wie in den Zeiten als das Krankenhaus noch in Betrieb war.

Wir konnten manchmal nicht mehr aus der Einfahrt hinausfahren.

Diese Message wurde per PHP-API über den Link "Anregungen" geschickt!

Bezug:
Titel: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"
Content: Ulm: 100_Inhalte: 110_Artikel
Status: F.f.l.online (online)
Onlinedatum: 18.12.2014 14:19
Offlinedatum: 20.02.2015 23:59

Benutzer/Gruppe: sub00746/Gruppe SUB
Erfasst: 22.12.2014 10:05
Geändert: 22.12.2014 10:05(von sb_replikation2)
https://www.ulm.de/sixcms/admin/content/?id=135981&message_id=10506

[redacted]

28. 01. 2015

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 28. JAN. 2015
Tgb.-Nr.
Bearb. Stelle

An das Baurechtsamt der Stadt Ulm
Münchnerstr 2

Betr: Bauvorhaben Altes Krankenhausgelände Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das geplante Bauvorhaben möchte ich die folgenden Einwände erheben:

1) Bei allen vorausgegangenen Besprechungen war die Rede von 40 bis maximal 56 Wohneinheiten, bezogen auf ein Areal von 7.650 qm. Jetzt sind beim ersten Bauabschnitt von ca 5.000 qm schon 48 WE geplant. Bei dem jetzt ca 1.200 qm grösseren Gesamtgelände könnten somit im zweiten Bauabschnitt noch 32 WE dazukommen, also zus. 80 WE, weit entfernt von den ursprünglich angesagten 40 bis max. 56 WE.

2) Die ebenfalls zugesagte Umgebungs- und Nachbarschafts- verträgliche Bebauung wird durch die geplanten Betonklötze keinesfalls realisiert. Auch die Baumasse der vorhandenen Blöcke im Fünf- Bäume- Weg 15 bis 29 ist zu gross geraten, aber das bedeutet ja nicht, dass man den gleichen Fehler noch mal machen muss. Immerhin sind diese Gebäude deutlich gegliedert.

3) Völlig inakzeptabel ist der fehlende ´Rücksprung´ der 2. Obergeschosse der geplanten Gebäude C und D. Dies verursacht wegen des deutlichen Süd- Nord-Gefälles eine erhebliche Verminderung des Licht- und Sonneneinfalls und damit der Wohn- und Lebensqualität der hiervon betroffenen Bewohner im Fünf- Bäume-Weg 21 und 23. Besonders beeinträchtigt werden die Wohnungen im Erdgeschoss, aber auch die darüber liegenden Wohnungen erleiden eine nicht zumutbare Qualitätsminderung. Vernünftig wäre jedenfalls, den Block D insgesamt wegzustreichen.

[redacted]

4) Erfahrungsgemäß werden bei derartigen Gebäuden wesentlich mehr Stellplätze benötigt als die hier vorgesehenen 60 TG- Plätze,- wo sind diese Plätze?

Bitte berücksichtigen Sie die zahlreichen Einwände gegen den jetzigen Entwurf. Ich hoffe , dass die Pläne bürgerfreundlich und dem Standort angepasst überarbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 02. FEB. 2015
Tgb.-Nr.
Bearb. Stelle

[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,

mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden.. Ziel war, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A , vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als unmittelbare Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität..

Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D. ganz entfallen zu lassen. Das schmälert die Gewinnerwartungen des Investors, aber auch der Wert unserer Immobilien wird erheblich gemindert. Wir haben unsere Wohnungen mit Preisaufschlag für diese sonnige Lage mit ungehinderter 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 Innenhofs mit erweiterten Blickachsen sowohl für die künftigen Bewohner als auch alle 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 geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stadt Ulm
Eing. 03. FEB. 2015
HA I | II | III | IV | V
z.d.A.

[redacted]

Ulm, den 02. Feb. 2015

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

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden. Ziel ist, dass am Ende eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung erreicht wird.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes von 4 m auf 6 m ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Dies wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A, vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität. Betroffen sind davon nicht nur die unmittelbaren Wohnungen Fünf-Bäume-Weg 15 – 23. Dies sind immerhin 45 Haushalte, deren Wohnbereiche ausschließlich nach Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Betont werden muss, dass wir schon Jahrzehnte hier leben und dass ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.

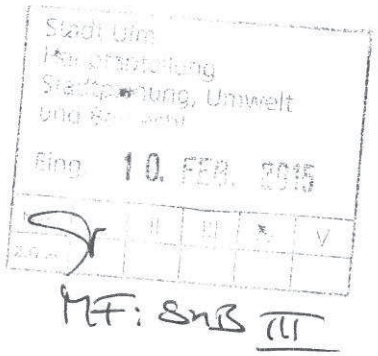
Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D, den ab unserer Geländehöhe mit 12,30 m höchsten Block, ganz entfallen zu lassen. Dadurch würde zusätzlich die 44 m lange Fassade entlang der nördliche Baulinie um 12 m verkürzt. Die Besonnungssituation entspricht derzeit nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellender und großzügiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem fairen Ausgleich profitieren. Der Weg für eine gute Nachbarschaft wäre geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Ulm, den 03. Februar 2015



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

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden.. Ziel ist, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes von 4 m auf 6 m ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A , vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität. Betroffen sind davon nicht nur die unmittelbar direkten Anwohner, sondern alle Bewohner innerhalb der Eigentümergemeinschaft Fünf-Bäume-Weg 15 – 23. Dies sind immerhin 45 Haushalte, deren Wohnbereiche ausschließlich sich nach Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Betont werden muss, dass wir schon Jahrzehnte hier leben und dass ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.

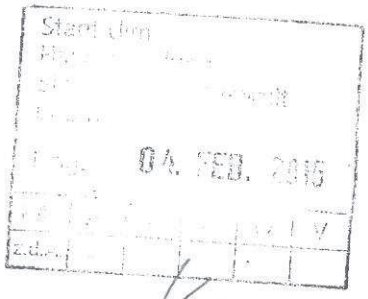
Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D, den ab unserer Geländehöhe mit 12,30 m höchsten Block, ganz entfallen zu lassen. Dadurch würde zusätzlich die 44 m lange Fassade entlang der nördliche Baulinie um 12 m verkürzt. Die Besonnungssituation entspricht derzeit nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellend und großzügiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem fairen Ausgleich profitieren. Der Weg für eine gute Nachbarschaft wäre geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Ulm, den 04.02.15



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

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden.. Ziel war, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A , vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als unmittelbare Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität..

Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D. ganz entfallen zu lassen. Das schmälert die Gewinnerwartungen des Investors, aber auch der Wert unserer Immobilien wird erheblich gemindert. Wir haben unsere Wohnungen mit Preisaufschlag für diese sonnige Lage mit ungehinderter 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 Innenhofs mit erweiterten Blickachsen sowohl für die künftigen Bewohner als auch alle 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 geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

04.Feb. 2015

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 06. FEB. 2015
z.d.A.
MF: StB III

Stadt Ulm
Stadtplanung
Herr V. Jescheck
Münchner Str. 2
89070 Ulm

Einwände gegen die Bebauung auf dem Grundstück altes Söflinger Krankenhaus

Sehr geehrter Herr Jescheck,

bekanntlich soll o.g. Grundstück mit großen und entsprechend hohen Wohneinheiten bebaut werden. Wir bitten Sie, sich bei der Größe der Neuanlage an die umliegende lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen, insbesondere was die Anzahl der Wohneinheiten und die Geschoßhöhe anbelangt.

Eine besondere Problematik ist das höhere Verkehrsaufkommen/Parkplatzbedarf für so viele neue Wohnungen. Zu Zeiten der Hautklinik war diesbezüglich schon eine große Belastung auch der Anlieger in den angrenzenden Nebenstraßen gegeben. Speziell der Maienweg war aufgrund der dichten Beparkung schlecht befahrbar. Wenn der Bus der Linie 11 entgegenkam, gab es regelmäßig Platzprobleme mit Ausweichmanövern auf die Gehsteige und Verstopfung der Straße. Dieser Zustand würde bei der geplanten Bebauung wieder eintreten und sich m.E. noch verschärfen.

Bitte sorgen Sie durch eine besonders hohe Park- und Stellplatzvorgabe schon heute für einen gut durchgängigen Maienweg vor.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

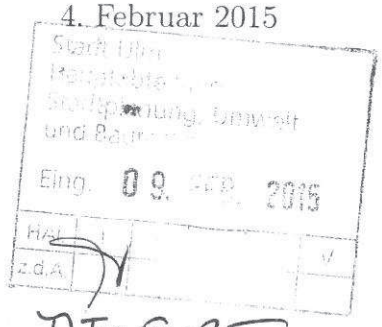
[redacted]

[redacted]

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
z.H. Hr. Jescheck
Münchner Straße 2

89070 Ulm

4. Februar 2015



TF: SNR III

Bebauungsplan Klinikareal Söflingen

Sehr geehrter Herr Jescheck,

mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch zur geplanten Bebauung des Klinikareals in Söflingen in der derzeit vorgestellten Form.

Die Bebauung im Gebiet des Maienweges besteht überwiegend aus Ein- bis Dreifamilienhäusern, ausschließlich mit Satteldach und überwiegend geringer Dachneigung bis 35°. Die geplanten, durchaus ansehlichen, modernen kubischen Gebäude sprengen die ortsübliche Bauweise auf. In verdichteten Baugebieten würde die Gebäudeplanung mit Schenkellängen von über 40 Metern sicherlich gut passen, jedoch im locker bebauten Wohngebiet Maienweg harmoniert diese Bauweise nicht. Auch aufgrund der geplanten Höhe sowie Länge der neuen Gebäude und der Tatsache, daß Flachdächer anstatt Satteldächer verwirklicht werden sollen, bitten wir Sie die Bauweise und Dachgestaltung zu überdenken und nicht in der derzeitigen Form zu genehmigen.

Die geplanten Wohnanlage geht zudem über die als vertraglich angesehene Planung von bis zu 45 Wohneinheiten deutlich hinaus und im zweiten Bauabschnitt werden sicherlich mehr als zehn weitere Wohneinheiten geplant. Daher erachten wir auch die Verkehrssituation als kritisch. Bitte ziehen Sie eine Anbindung über die Harthauser Straße per Flurstück 3299/1 zumindest für das Parkdeck des zweiten Bauabschnitts in Betracht und prüfen Sie die Machbarkeit einer verteilten Verkehrsanbindung über zwei Zufahrten.

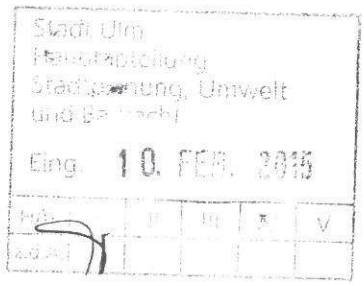
Für weitere konstruktive Diskussionen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

Ulm, den 03. Februar 2015



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

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

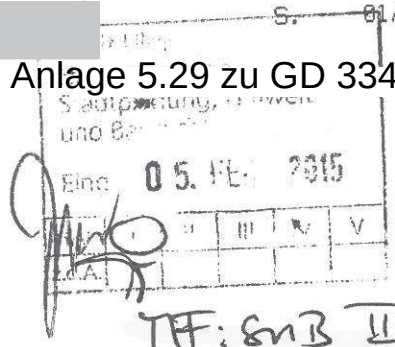
mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden.. Ziel ist, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes von 4 m auf 6 m ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A , vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität. Betroffen sind davon nicht nur die unmittelbar direkten Anwohner, sondern alle Bewohner innerhalb der Eigentümergemeinschaft Fünf-Bäume-Weg 15 – 23. Dies sind immerhin 45 Haushalte, deren Wohnbereiche ausschließlich sich nach Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Betont werden muss, dass wir schon Jahrzehnte hier leben und dass ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.

Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D, den ab unserer Geländehöhe mit 12,30 m höchsten Block, ganz entfallen zu lassen. Dadurch würde zusätzlich die 44 m lange Fassade entlang der nördliche Baulinie um 12 m verkürzt. 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 geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



[redacted]

Mi., 04.02.2015

Herrn
Volker Jescheck
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Bebauung Maienweg; ehemals Dermatologie Uni Ulm

Sehr geehrter Herr Jescheck,

hiermit möchte ich eine Einwendung in der Bausache Maienweg (altes Söflinger Krankenhaus) machen.
Das Projekt soll nach neuen Erkenntnissen wider der ursprünglichen Planung sowohl von der Menge der Wohneinheiten als auch von der Geschosshöhe erweitert werden. Für die Anwohner bedeutet dies eine gewaltige Einschränkung ihrer Wohnqualität, weil dadurch Lichteinfall, Sicht, Parksituation und Verkehr im Maienweg und Gärtnerweg nachhaltig negativ beeinflusst werden.

Ich bitte Sie, dieses Bauprojekt noch einmal eingehend zu prüfen und auf die Einwendungen der Anwohner Rücksicht zu nehmen.

Vielen Dank im voraus,

mit freundlichen Grüßen und mit der Bitte um Eingangsbestätigung

[redacted]

Anlage 5.30 zu GD 334/15

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 06. FEB. 2015
HAL | II | III | IV | V
z.d.A.

Ulm, den 03.02.2015

MF: SnB III

Betreff: Beschwerde Bauvorhaben altes Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren ,

als direkte Anwohner des zu bebauenden Grundstücks (südlich), hegen wir bedenkliche Zweifel an der Verträglichkeit der Baumaßnahme mit den Anwohnern bzw. der bisherigen Bauweise.

Folgende Kritikpunkte belegen dieses.

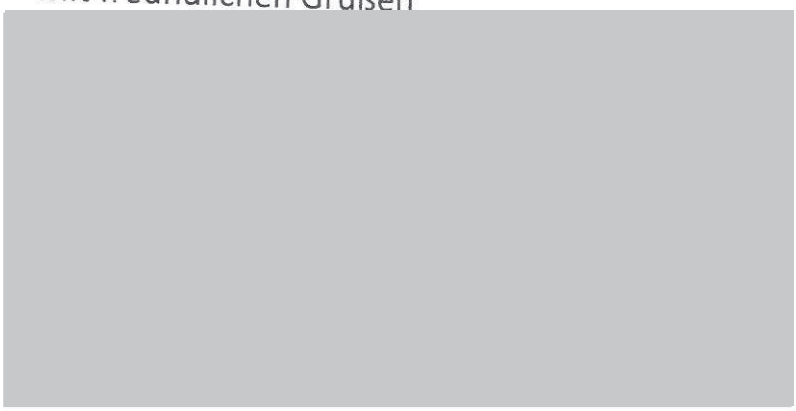
1. Die jetzige Planung geht weit über die ursprüngliche Planung von 40 bis 45 Wohneinheiten auf dem gesamten Areal (inclusive altes Krankenhaus) hinaus.
2. Die Geschoßhöhe und die Kubatur passen nicht zu der bisherigen Bebauung des Wohngebietes
3. Die sich ergebende Verdichtung ist viel zu hoch gewählt und geht auf Kosten der Wohnqualität der Anwohner (Verschattung, Verkehr, Parkplatzsituation)
4. Wir als Anlieger (seit 1975) werden auf ein Minimum unsere Ansprüche begrenzt. Bebauungsplan wurde von Ihnen einfach geändert. (bisher lockere Ein-und Zweifamilienhausbebauung)
5. „Staffelgeschosse“ wirken wie Vollgeschosse, es fehlt der Rücksprung gegenüber darunter liegenden Geschossen
6. Gebäudeanstrich soll laut Herrn Eberhardt nicht wie im gesamten Wohngebiet weiß (hell) sondern in einem bräunlichen Farbton gestaltet werden. Dieser Anstrich wirkt bei Nässe und in den Wintermonaten dunkel und düster.

Bei der „Frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ am 29.01.2015 im Clarissenhof, hat Herr Jescheck den Eindruck erwecken wollen der Bürger hätte einen Einfluss auf Entscheidungen über den Bebauungsplan des alten Krankenhauses.

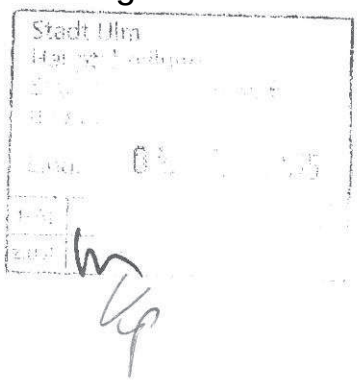
Letztendlich versuchte er nur bereits getroffene Planungen zu rechtfertigen, die Verdichtung als notwendig darzustellen. Die Anzahl der Geschosse und die Form Gebäude als gegeben zu betrachten. (Lediglich die Verschattung der Wohnanlage im nördlichen Bereich muss nochmal geprüft werden.)

Er verwies ausdrücklich auf den Beschluss der Stadt Ulm Innenraumverdichtung vor Stadtranderweiterung und die Verpflichtung der Stadt zur Wohnraumschaffung.

Mit freundlichen Grüßen



[redacted]



Ulm, den 02.02.2015

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

Einwände zur Bebauung des Krankenhausareals Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden.. Ziel ist, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.

Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes von 4 m auf 6 m ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen, als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A , vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches uns als Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität. Betroffen sind davon nicht nur die unmittelbar direkten Anwohner, sondern alle Bewohner innerhalb der Eigentümergemeinschaft Fünf-Bäume-Weg 15 – 23. Dies sind immerhin 45 Haushalte, deren Wohnbereiche ausschließlich sich nach Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Betont werden muss, dass wir schon Jahrzehnte hier leben und dass ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert und für die bestehende Objekte keine Wertminderung hervorrufen darf.

Wir fordern deshalb, Gebäudeteil D, den ab unserer Geländehöhe mit 12,30 m höchsten Block, ganz entfallen zu lassen. Dadurch würde zusätzlich die 44 m lange Fassade entlang der nördliche Baulinie um 12 m verkürzt. 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 geebnet.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Ulm, 28.02.2015

Stadt Ulm
Planungsabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und P
Eing. 04. MRZ. 2015
III IV V

NF : SnB III

Stadtverwaltung Ulm
Abt. Städtebau, Baurecht, Planung
z. Hd. Herrn Jeschek

Einspruch gegen den Rahmenplan Altes Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nutzen wir die verlängerte Frist und erheben Einspruch gegen die Planung auf dem Gelände des Krankenhauses Söflingen.

Begründung

Punkt 1:

Laut Bebauungsplan „Bei den fünf Bäumen-(163/23)" vom 07.12.72 ist die bauliche Nutzung dieses Baugebietes festgesetzt auf II Vollgeschosse und auf eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgelegt. Der Maienweg wurde in diese Planung mit aufgenommen, was eine Bebauung der Lücken zwischen bestehenden Gebäude ermöglichte. Jeder Bauherr war bisher an diese Bestimmungen gebunden.

Sind alle diese baulichen Festsetzungen plötzlich hinfällig, wenn ein zahlungkräftiger Bauherr ins Spiel kommt?

Auf andere Weise kann diese Planung nicht verstanden werden. Wie kann man einen so überdimensionierten, unförmigen Klotz zwischen Ein- und Zweifamilienhäuser stellen. Und dann noch vier Stockwerke hoch. Kein „normaler" Bürger würde eine Baugenehmigung für eine derartige Bausünde erhalten!

Punkt 2:

Jahrelang mussten wir Anlieger auf der rechten Seite des Maienweges extrem unter der Parksituation leiden, die durch die Nutzung des Söflinger Krankenhauses durch die Uni hervorgerufen wurde. Zum Glück war in dieser Zeit nie der Einsatz von

Rettungsfahrzeugen notwendig. Unsere Zufahrten waren zeitweise so zugeparkt, dass weder Feuerwehr noch Rettungsdienst zu den Grundstücken durchgekommen wären. Leider sieht die Zukunft eher noch schlechter aus. Während zu Zeiten der Dermatologie wenigsten abends und am Wochenende Ruhe war, ist zu befürchten dass wir nach Fertigstellung des Bauvorhabens ständig zugeparkt sein werden. Die Zahl der geplanten Parkplätze ist einfach zu niedrig angesetzt. Für jeden Haushalt müssen mindestens zwei Parkplätze einkalkuliert werden. Um zu verhindern, dass die Bewohner Kosten sparen und ihre Autos auf der Straße abstellen, muss unbedingt in Kauf- und Mietverträge eine bindende Parkplatzpflicht aufgenommen werden.

Mit freundlichem Gruß