

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 Harthausenerstrasse 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

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Vorab per Telefax: 0731 161-1630

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Sanierung				
Eing. 26. MAI 2015				
HA	III	IV	V	
z.d.A.				

YFF: SNB III

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus
Söflingen“

hier: Auslegung des Planentwurfes

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir weiterhin folgende Grundstückseigentümer anwalt-
lich vertreten:

-
-
-

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 3298 liegen.

Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Bebauung (1. Bauab-
schnitt mit bereits 49 Wohneinheiten) und einer Tiefgarage mit 69 Stellplät-

zen wird das vorhandene Wohnquartier und die Erschließungssituation in diesem Bereich erheblich – negativ – verändern. Namens uns in Vollmacht unserer Mandanten geben wir deshalb bezüglich des vorliegenden Planentwurfs folgende Stellungnahme ab:

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 nunmehr 49 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 49 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 mit 68 Stellplätzen, 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 hindernisfreie 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 49 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 muss es bei unserer Anregung bleiben, die Tiefgarage (auch?) über die Harthauser 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.
5. Schließlich erlauben wir uns noch folgenden Hinweis: Im Rahmen des Beschlusses der Auslegung für diesen Bebauungsplanentwurf wurden die von unseren Mandanten erhobenen Anregungen veröffentlicht. Dabei wurden gegen datenschutzrechtliche Vorgaben verstoßen. Der Landesdatenschutzbeauftragte geht davon aus, dass gegen die Weitergabe der Abwägungsvorlage mit Namen und Wohnort der Einwender an Mitglieder des Gemeinderats keine durchgreifenden daten-

schutzrechtlichen Bedenken bestehen, allerdings gegen die Weitergabe der Abwägungsvorlagen mit Namen und Wohnort des Betroffenen an interessierte Bürger und Besucher der Beschlussgremien sowie eine Veröffentlichung der Abwägungsvorlagen mit Namen und Wohnort des Betroffenen im Internet. Dies ist datenschutzrechtlich unzulässig. Im vorliegenden Fall wurde gegen diese datenschutzrechtlichen Vorgaben verstoßen. Wir bitten, zukünftig datenschutzrechtliche Belange unserer Mandanten ordnungsgemäß zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwältin



Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und B...				
Eing. 27. MAI 2015				
IIA	II	III	IV	V
z.G.A.				

HT. SNB III erf.

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

23. 05. 2015

Einwendung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“, Auslegungsbeschuß v. 21. 04. 2015

Sehr geehrter Herr Jescheck,

in mehreren Einwendungen im Vorfeld des Auslegungsbeschlusses zu o. g. Vorhaben wurde der Vorschlag gemacht, von der Harthausenerstraße aus zur Nordseite des Baugrundstückes eine weitere Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorzusehen. Die Anwohner der [REDACTED] bitten dringend darum, davon abzusehen und den vorhandenen Fußweg zu erhalten.

Begründungen:

- Dieser Weg ist der einzige fußläufige Zugang zu den Eingängen der Häuser [REDACTED] mit insgesamt 21 Wohnungen.
- In beiden Häusern ist die Hälfte der Bewohner über 60 Jahre alt und z. T. bereits heute auf Gehhilfen angewiesen, des Weiteren sind Familien mit Kleinkindern hier wohnhaft. Das bedeutet, dass der barrierefreie Zugang vom jetzigen Fußweg zu den ebenerdigen Hauseingängen absolut notwendig ist und nicht durch Autoverkehr und Gehwegränder beeinträchtigt werden darf.
- Der vorhandene ist Raum viel zu schmal, um Fußgänger- und Fahrverkehr zu ermöglichen und eine Einfahrtsschneise an der vielbefahrenen Harthausenerstraße ist völlig undenkbar.
- Der Weg ist bereits heute viel begangen als Zugang vom oberen Maienweg und der dortigen Umgebung zum Kindergarten „Hinter der Mauer“ und als Schulweg zum rückwärtigen Eingang der Meinloh-Grundschule. Die vorliegende Planung gewährleistet dieses auch weiterhin, bzw. noch besser als bisher.
- Die Parkproblematik im Maienweg wird durch eine zusätzliche Zufahrt zur geplanten Tiefgarage nicht im Geringsten verändert.
- Eine weitere Verschärfung der Verkehrssituation im Maienweg und bei der Zufahrt zum ehemaligen Krankenhaus ist nicht zu erkennen. Gegenüber den Verhältnissen während des Betriebes der Universitäts-Dermatologie mit Ambulanz, wird sich die Situation durch die neue Wohnbebauung eher günstiger gestalten.

- Die Anwohner der Häuser FBW 15 und 17 sind nicht bereit, nach der Verschattung und Wertminderung ihrer Wohnungen durch das Bauvorhaben, jetzt auch noch eine zusätzliche Beeinträchtigung durch eine weitere Zufahrtstraße direkt vor ihren Hauseingängen hinzunehmen.

Zusammen mit unseren Mitbewohnern hoffen wir auf eine bürgerfreundliche Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen



30.05.2015



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

Stadt Ulm			
Hauptabteilung			
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht			
Eing. 05. JUNI 2015			
HA	III	A	V
z.d.A.			

TH: 815 III @

**Auslegung des Bebauungsplanentwurfs:
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" nehmen wir wie folgt Stellung bzw. machen wir als unmittelbar angrenzende Nutzer und Eigentümer folgende Einwendungen geltend:

1. Verbindungsweg zur Harthäuser Straße

Der ausschließlich entlang unserer Ost- und Nordgrenze geplante Verbindungsweg führt zu einer unzumutbaren Benachteiligung unserer Grundstücke durch die damit verbundene Einsichtsmöglichkeit, die aufgrund des Grundstückszuschnitts von uns nicht verhindert werden kann. Die Planung verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da schon seit Jahrzehnten ein auch für Radfahrer geeigneter Verbindungsweg an der Nordgrenze hinter dem Krankenhausgebäude (frühere Krankenhausanlieferung) besteht, der vom Maienweg über den Parkplatz führt und an der gleichen Stelle wie der geplante neue Weg endet. Eine weitere Verbindung zur Harthäuser Straße besteht zwischen Fünf-Bäume-Weg (in der Nähe der Sackgasse der nördlichen Angrenzer) und Harthäuser Straße.

Für einen zusätzlichen Weg, der zu Konflikten mit Radfahrern führen wird, besteht daher kein Bedarf. Dieser Verbindungsweg wird auch vom Bauträger nicht gewünscht, da er mit erheblichem Aufwand und Kosten bei der Herstellung und Unterhaltung verbunden ist.

Die bereits vorhandenen Verbindungen sind in gleicher Weise barrierearm. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass jede Verbindung vom Krankenhausareal zur Harthäuser Straße aufgrund des starken Gefälles zur Harthäuser Straße für Rollstuhlfahrer usw. ungeeignet ist. Vor diesem Hintergrund sollte auch aus Kostengründen zugunsten des Bauträgers auf den geplanten Verbindungsweg verzichtet werden.

2. Verkehrssituation Tiefgaragenzufahrt

Die geplante Tiefgaragenzufahrt verstößt ebenfalls gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Nach § 37 Abs. 8 S.2 LBO darf die Nutzung der Kfz-Stellplätze und Garagen die Gesundheit nicht schädigen; sie darf auch das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.

Die Frage, wann die Benutzung von Stellplätzen und Garagen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nicht abstrakt und generell nach festen Merkmalen beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken. Dementsprechend ist von Bedeutung, an welchem Standort die Stellplätze angeordnet werden sollen und in welcher Lage sich dieser Standort zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und gegebenenfalls gegenüber den Wohnräumen der betroffenen Nachbarn befindet (Vgl. OVG NRW, Urt. v. 21. Oktober 2002 - 7 A 3185/01 -, Beschl. v. 11. März 2003 - 7 B 240/03 - und v. 30. August 2013 - 7 B 252/13; VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 23. Dezember 2008 - 5 L 1404/08).

Entscheidend ist weiter der Umstand, wie der Bereich, in dem die Stellplätze oder Garagen errichtet werden sollen bzw. in dem sie sich auswirken werden, zu qualifizieren ist. Dabei ist von dem Grundsatz auszugehen, dass Lärm- und Geruchsbelästigungen von Stellplätzen oder Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen eher die Grenze des Zumutbaren überschreiten. Die Grenze ist umso niedriger anzusetzen, je empfindlicher und schutzwürdiger der Bereich, in dem die Stellplätze errichtet werden sollen, hinsichtlich der Schutzgüter ist (Vgl. OVG NRW, Urt. v. 21. Oktober 2002 - 7 A 3185/01 -, Beschl. v. 11. März 2003 - 7 B 240/03 -, Urt. v. 24. Januar 2008 - 7 A 270/07 -, Urt. v. 4. September 2008 - 10 A 1678/07).

Von den zu erwartenden Verkehrsimmissionen (Geräusche und Abgase), die unmittelbar bei der Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage und dem sonstigen Verkehr im Zufahrtsbereich entstehen, werden die südlichen Angrenzer bereits aufgrund der räumlichen Nähe unzumutbar beeinträchtigt.

Nach der Rechtsprechung kann in einem solchen Sinne auch die Zunahme von Verkehrsgeräuschen aufgrund einer dem Vorhaben zuzurechnenden Verstärkung des Zu- und Abgangsverkehrs in der weiteren Nachbarschaft zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot führen (Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1988 - 4 C 6. u. 7.85 -, Urteil vom 27. August 1998 - 4 C 5/98, Beschluss vom 20. Januar 1998 - 4 B 116.88).

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist insoweit geklärt, dass der Zu- und Abgangsverkehr einer baulichen Anlage, durch deren Nutzung er ausgelöst wird, dieser zuzurechnen ist, sofern er vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist (Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 23. Juli 1992 - 7 B 103.92 -, und vom 6. Mai 1998 - 7 B 437.97).

Hier ist offensichtlich, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrslärm von dem „normalen“ Straßenverkehrslärm unterscheidbar und daher dem Vorhaben zurechenbar ist. Der gesamte Verkehr wird erst durch das Vorhaben ermöglicht, so dass Art und Qualität des entstehenden Verkehrslärms ausschließlich dem Vorhaben zuzurechnen ist.

Bei dem hier in Rede stehenden Vorhaben mit insgesamt bereits im ersten Bauabschnitt 49 Wohneinheiten entsteht ein Zu- und Abgangsverkehr in einem Ausmaß, dass dadurch die Verkehrsimmissionen die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten und damit unsere Nachbarrechte verletzt werden. Insbesondere ist zu befürchten, dass von dem Vorhaben unzumutbare Lärmbelastungen ausgehen. Zu den schalltechnischen Auswirkungen liegt - soweit ersichtlich - keine qualifizierte Stellungnahme/Gutachten eines Ingenieurbüros vor.

Bei der vorliegenden Planung ist davon auszugehen, dass es in einem Bereich, der bisher nur als Fußweg genutzt wurde, zu erheblichen Fahrzeugbewegungen im Laufe eines Tages kommen wird (durch Tiefgaragennutzer, Besucher-PKW, Kurierdienste, usw.) und insbesondere die oberirdischen Stellplätze auch und gerade in den Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr gerade im Rahmen einer Wohnbebauung (Spätheimkehrer) zu Suchverkehr führen werden. Auch die von der geplanten Tiefgarage selbst ausgehenden Lärmimmissionen durch Luftschächte und die Einfahrtsrampe sind zu berücksichtigen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt bisher keinerlei Verkehr stattgefunden hat und somit der gesamte Verkehr dem geplanten Objekt zuzuordnen ist.

Bisher ist nicht ersichtlich, wie baurechtlich durch immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen die vom Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen auf ein Minimum reduziert werden sollen.

Den Fremdverkehr nur durch eine Beschilderung verhindern zu wollen, widerspricht jeden Erfahrungswerten. Die Beschränkung des Fremdverkehrs lässt sich nur wirksam sicherstellen, wenn die Zufahrtsberechtigung durch Schranken an der Grundstücksgrenze kontrolliert wird.

Ausgehend von der bisherigen Situation als Fußweg ist bei der Tiefgaragenzufahrt von einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme zu Lasten der Angrenzer auszugehen, und zwar aufgrund einer erheblichen und damit unzumutbaren Störung. Was erheblich ist, ist auch hier – spiegelbildlich zum und in Konkretisierung des Rücksichtnahmegebots – nach den tatsächlichen und rechtlichen Umständen des Einzelfalls (tatsächliche und rechtliche Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit, Intensität der Beeinträchtigung) zu entscheiden.

Der sich aus § 37I LBO ergebende Grundsatz, dass bedarfsnotwendige Stellplätze keine erheblichen, billigerweise nicht mehr zumutbaren Störungen hervorrufen, lässt jedoch Ausnahmen zu. Eine solche Ausnahme ist vorliegend gegeben. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die genehmigte Nutzungsfrequenz (Zu- und Abfahrten zu 68 Stellplätzen) ausschließlich Folge der beabsichtigten Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks ist. Ferner ist der die südlichen Angrenzer einseitig belastende Standort der Zufahrt zu berücksichtigen. Die Zufahrt und die Stellplätze sollen oberirdisch in einer Entfernung von höchstens 5-6 m angelegt werden, ohne dass irgendwelche lärmschutzmindernde Maßnahmen vorgesehen sind.

Ein Sicht -und Lärmschutz entlang der Grenze ist auf den angrenzenden Grundstücken nicht möglich.

Es sollte geprüft werden, ob zu dieser die Angrenzer einseitig belastenden Tiefgaragenzufahrt – ggf. auch unter gewissen Einbußen an der Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks - nachbarschonendere Planungsalternativen zur Verfügung stehen. Zu denken ist etwa an eine zentrale Tiefgarage am bisherigen Parkplatz und der angrenzenden Rasenfläche unmittelbar am Maienweg, die im Vergleich zu den bspw. im Maienweg oder im Fünf-Bäume-Weg realisierten zentralen Garagenhöfen und Tiefgaragen nur unwesentlich längere und damit zumutbare Fußwege zur Folge hätte.

Dies entspräche auch den Anmerkungen der Polizei in der Stellungnahme zur Verkehrssicherheit.

3. Übergang zur Einzelhausbebauung

Nach wie vor ist vorgesehen, dass die höchsten Gebäude mit 4 Stockwerken unmittelbar an der südlichen Grenze bei unseren Gebäuden geplant.

In max. sechs bis acht Metern Entfernung entsteht eine erdrückende Bebauung mit den höchsten Punkten des gesamten Vorhabens.

Die geplante Gebäudeerhöhung- und -massierung wirkt sich wie die Zunahme der Fahrbewegungen für uns nachteilig aus.

Die südlichen Gebäude sind lediglich zweigeschossig errichtet, so dass daher zu den ihnen viergeschossig gegenüberstehenden Neubauten eine erhebliche Höhendisparität besteht. Ferner bestehen deutliche Unterschiede auch in der Bebauungstiefe des bestehenden Wohnhäuser und den geplanten Neubauten.

Eine erdrückende Wirkung wird von der Rechtsprechung angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles - und gegebenenfalls trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen - derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (Vgl. BVerwG, Urteile vom 23. Mai 1986 - 4 C 34.85 - und vom 13. März 1981 - 4 C 1.78 -; OVG NRW, Urteil vom 19. Juli 2010 - 7 A 3199/08 -, sowie Beschlüsse vom 5. August 2013 - 7 B 674/13 -, vom 9. Juli 2010 - 2 A 1263/09 - und vom 18. Juli 2010 - 10 A 1417/09).

Im bisherigen Verfahren wurde nicht geprüft, in wie fern das Vorhaben für die südlichen Angrenzer eine Mehrbelastung in der Hinsicht darstellt, als es größer und aufgrund des Staffelgeschosses mit Flachdach massiver wahrgenommen wird als die jetzige Bebauung. Das Vorhaben lässt es an der gebotenen Nachbarschutz vermittelnden Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen.

Nach der Rechtsprechung sind die Auswirkungen unzumutbar, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss, überschritten ist. Wann dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen (BayVGh, B. v. 26.1.2009 Nr. 15ZB 08.2934).

Eine entsprechende auf die Umstände des Einzelfalles abstellende Prüfung, ob sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist in Bezug auf die südlichen Angrenzer nicht erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung des Baugrundstücks liegt nicht im Rahmen der südlichen Umgebungsbebauung. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist weniger auf die sog. Verhältniszahlen als auf Kriterien für die absolute Größe abzustellen (BayVGh, B. v. 27.11.2002 Nr. 1CS 02.2425). Gerade die absolute Höhe des Bauvorhabens findet sich nicht im Rahmen der südlichen Umgebungsbebauung wieder. Auch die Anzahl der sichtbaren Geschosse

des Vorhabens fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben tritt nach Süden zum Maienweg hin viergeschossig in Erscheinung.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist vorliegend verletzt, da sich das Vorhaben auf die südlichen Nachbargrundstücke unzumutbar auswirkt. Im Wege einer Gesamtschau ist auf die tatsächliche Bebauung der Grundstücke abzustellen, da vorliegend nur die Besonderheiten der jeweiligen baulichen Situation über eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme entscheiden können. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen. So hat die Rechtsprechung vor allem bei nach Höhe und Volumen "übergroßen" Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden eine erdrückende, dem Nachbarn nicht mehr zumutbare Wirkung angenommen (vgl. BVerwG vom 13.3.1981 DVBl 1981, 928; BVerwG vom 23.5.1986 DVBl 1986, 1271; BayVGH vom 8.8.2007 a.a.O.). Entscheidend waren dabei stets nicht allein messbare Kriterien wie die Höhe oder Länge des Gebäudes, sondern die Gesamtwirkung des Gebäudes unter Berücksichtigung der Distanz zum Nachbarn und unter Einbeziehung der Eigenart der näheren Umgebung (so z.B. in BVerwG vom 11.1.1999 a.a.O.; BayVGH vom 14.11.2002 BayVBl 2003, 722; BayVGH vom 29.9.2008 Az. 1 CS 08.2201).

Kennzeichnend für das Gebiet Maienweg ist die Durchmischung mit kleineren zweistöckigen Wohngebäuden. In dieser Umgebung ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Dimensionen als „Fremdkörper“ zu bezeichnen, der die Vorteile der vorhandenen Bebauung unzumutbar mindern würde. Ferner widerspricht das Vorhaben dem, was man im vorliegenden Wohngebiet als Maß der baulichen Nutzung erwarten kann und als Nachbar auch erwarten muss. Die Schutzwürdigkeit der südlichen Angrenzer ist insoweit höher einzustufen, da sich deren Grundstücke in einem von Einzelhäusern geprägten reinen Wohngebiet befinden.

Auch die Höhe des Bauvorhabens in Verbindung mit der geplanten Distanz zu den südlichen Wohnhäusern spricht für die Annahme einer „erdrückenden Wirkung“. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in einem Abstand von ca. 6-8 m zu unseren Wohnhäusern realisiert werden soll und damit eine Distanz von weniger als der Gesamthöhe einhält. Bei einer solchen Konstellation lässt sich eine dominante und optisch bedrängende bzw. erdrückende Wirkung nicht von vorneherein ausschließen, sondern bedarf der intensiven Prüfung des Einzelfalls (OVG NRW vom 9.8.2006 DVBl 2006, 1532).

Die fehlende Gliederung des Baukörpers führt zu einem Abriegelungseffekt an der südlichen Grenze entlang der Verbindung zum Fünf-Bäume-Weg.

Die Einsichtsmöglichkeiten aus den Fenstern im Obergeschoss der Neubauten führen dazu, dass kein Rückzugsraum auf den angrenzenden Grundstücken verbleibt, ohne dass aufgrund des Grundstückszuschnitts die Möglichkeit besteht, durch Anpflanzungen - auch unter Verzicht auf die Einhaltung der nach zivilem Nachbarrecht erforderlichen Pflanzabstände - die Einsichtnahme verhindern zu können.

Auch wenn die Abstandsflächen eingehalten werden, ist daher von einer unzumutbaren Betroffenheit auszugehen, da im Rahmen des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots auch die Grenzen eines hinsichtlich Einsichtnahme gebotenen Mindestschutzes überschritten sind.

Von einem gleitenden Übergang kann bei dieser Konstellation nicht gesprochen werden kann.

4. Gesamtdimension - Aufteilung in zwei Bauabschnitte

Auch wenn aus wirtschaftlichen Gründen eine Aufteilung in zwei Bauabschnitten erfolgt, sollten auch die Auswirkungen des zweiten Bauabschnitts mitberücksichtigt werden. Nur dann kann bei der Anwendung der baurechtlichen Vorschriften sicher gestellt werden, dass sie ihren Zweck, einen Ausgleich zwischen den Rechten des Eigentümers und der durch Art. 14 II GG festgeschriebenen Sozialbindung des Eigentums zu schaffen, erfüllen können. Soweit es um den Gebrauch des Eigentums geht, ist dabei auch den berechtigten Belangen Dritter Rechnung zu tragen (**Gebot der Rücksichtnahme**) (vgl. BVerfGE 52, 1 = NJW 1980, 995 und BVerfGE 72, 66 = NJW 1986, 2188 = NVwZ 1986, 738 L; BVerwGE 88, 191 = NJW 1991, 3239 = NVwZ 1992, 165 L).

Dieses bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme soll angesichts der gegenseitigen Verflechtungen der baulichen Situation benachbarter Grundstücke einen angemessenen planungsrechtlichen Ausgleich schaffen, der einerseits dem Bauherrn ermöglicht, was von seiner Interessenlage her verständlich und unabweisbar ist, und andererseits dem Nachbarn erspart, was an Belästigungen und Nachteilen für ihn unzumutbar ist. Die Beachtung des Rücksichtnahmegebots soll gewährleisten, Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zuzuordnen, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind im Einzelfall festzustellen, wobei die konkreten Umstände zu würdigen, insbesondere die gegenläufigen Interessen des Bauherrn und des Nachbarn in Anwendung des Maßstabes der planungsrechtlichen Zumutbarkeit gegeneinander abzuwägen sind (Vgl. BVerwG, Urteile vom 21. Januar 1983 - 4 C 59.79 -, vom 28. Oktober 1993 - 4 C 5.93 - und vom 23. September 1999 - 4 C 6.98 -; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW), Beschluss vom 3. September 1999 - 10 B 1283/99 -; sowie zuletzt VG Gelsenkirchen, Urteil vom 17. Juli 2014 - 5 K 3060/13).

Diese Abwägung zur Vermeidung einer Verletzung von Nachbarrechten in bauplanungsrechtlicher Hinsicht erfordert u.E. die Berücksichtigung der in Betracht kommenden Auswirkungen des zweiten Bauabschnitts.

Ob sich ein Vorhaben danach rücksichtslos, d.h. unzumutbar auswirkt, ist unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalls – insbesondere der tatsächlichen und rechtlichen Vorbelastung der Grundstücke und des Gebiets, der tatsächlichen und rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Bauherrn und des Nachbarn sowie der Art und Intensität aller in Betracht kommenden städtebaulich relevanten Nachteile zu beurteilen (st. Rspr.: *VGH Mannheim*, Beschl. v. 16. 2. 1990 – 3 S 155/90). Art und Ausmaß einer „rücksichtslosen“ Betroffenheit lassen sich demgemäß nicht statisch-absolut festlegen, sondern enthalten jeweils auch relativ-wertende Elemente. Bei dieser Bewertung kommt der objektiven Rechtmäßigkeit des betreffenden Vorhabens sowie seiner regel- oder nur ausnahmsweisen Zulässigkeit Bedeutung zu.

Da bereits der erste Bauabschnitt über die früheren Planungen hinausgeht, kann die Abwägung der gegenseitigen Interessen im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme nur auf der Basis der Gesamtbebauung getroffen werden sollte.

Es wird sich bereits aus dem 1. Bauabschnitt ein Mangel an Stellplätzen ergeben, der gegenüber den Eigentümern der vom parkenden Verkehr und vom Parksuchverkehr betroffenen Wohngrundstücke als rücksichtslos anzusehen ist, da der vorgesehene Parkraum dazuführen wird, das die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke beeinträchtigt wird.

Orientiert man sich an den aus der Umgebungsbebauung ermittelten Erfahrungswerten der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, so würde sich daraus die Notwendigkeit der Errichtung von zwei Stellplätzen je Wohnung ergeben.

Zusammenfassend führt das Vorhaben bereits im ersten Bauabschnitt im Bereich des Maienwegs zu einer Überschreitung der Grenze der Zumutbarkeit. Dies gilt sowohl mit Blick auf die zu erwartenden „Parkplatzprobleme“ als auch hinsichtlich der „Verkehrsgefährdungen“ im unteren Bereich des Maienwegs.

Mit freundlichen Grüßen



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

Stadt Ulm
 Hauptabteilung
 Stadtplanung, Umwelt
 und Baurecht

Eing. 09 JUNI 2015

MFI SUB III 09

Einspruch zum vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen"

22.05.2015

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 Ciarissenhof 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 frei nutzbaren 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



An den
Bürgerservice Bauen
der Stadt Ulm
Hauptabteilung

z.Hd. Herrn Jeschek
Münchner Str. 2
Ulm

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	11. JUNI 2015
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	BSB, HZ

TF: SNB III el

Ulm, 08.06.2015

Bebauungsplan Söflinger Krankenhaus
Einwendung zum Aufstellungsbeschluss

Sehr geehrter Herr Jeschek,

nachdem ich die Pläne für die Bebauung des Areals um das Söflinger Krankenhaus gesehen habe, möchte ich mich mit meinen Gedanken noch an Sie alle wenden, da neben den baurechtlichen und wirtschaftlichen Argumente auch noch gesellschaftliche Entwicklungen anzudenken sind, die mit in Ihre stadtplanerische und stadtpolitische Entscheidung einfließen sollte.

Es ist sehr schade, dass gerade in diesem Gebiet, dem ehemaligen Nonnengarten, keine Wohnungen oder Häuser für Familien mit mehreren Kindern geplant werden konnten, bzw. dass keine Planung für familiengerechte Wohnungen und Häuser ausgelobt wurde. Gerade dieser Ort, zentrumsnah in Söflingen, wäre doch ideal dafür!

Die notwendige „Infrastruktur für Familien“ ist bereits vorhanden und zu nutzen: Kindergärten, Sonnenheim, Maienweg, mit Kitabetreuung, aber auch die Grundschule im Klosterhof sind in direkter Nähe und zu Fuß erreichbar, weiterführende Schulen sind über den öffentlichen Nahverkehr bestens zu erreichen.

Der Sportverein, die Musikschule im Klosterhof, das Kontiki, die Jugendgruppe diverser Einrichtungen und Vereine, wie z.B. freiwillige Feuerwehr, Pfadfinder- und kirchliche Jugendgruppen sind in unmittelbarer Nähe und auch von Kindern selbstständig zu erreichen. Es sind Einrichtungen, die bereits bestehen und genutzt werden können, ohne Fahr- und Zeitaufwand für Eltern.

Dieser ökonomische Aspekt der Nutzung bestehender wohnortnaher Einrichtungen sollte auch ein Argument für Bauungspläne sein, da hier auch Kosten für neue Einrichtungen eingespart werden können.

Was mir in meiner Arbeit mit Kindern und Jugendlichen immer wieder begegnet, ist der Wunsch nach Freundschaften im nahen Bereich des Wohnens.

Auch ist es wichtig, dass Kinder und Jugendliche, in einem sozialen Umfeld leben, in dem sie die Möglichkeiten einer altersgemäßer autonomen Entwicklung haben. So wäre hier in Söflingen der optimale Ort dafür, da viele Einrichtungen, wie bereits erläutert, selbstständig zu erreichen sind.

Wie mir berichtet wurde, verlieren Wohnungen und Häuser an Wert, sind nicht „wertvoll“, wenn dort Kinder und Familien leben. Diese Aussage hat mich sehr erschrocken!

Es kann doch auch nicht Ihr Interesse sein, dass Kinder und Jugendliche, die eine Stadt lebendig und lebenswert macht und die unsere Zukunft sind, in Außenbezirke und Vororte „verschwinden“ und somit auch wenig Bezug zur Heimatstadt haben.

In der Planung sind in der Mehrzahl 2-Zimmer-Wohnungen erkennbar. Es kann angenommen werden, dass der Mietpreis sich in einem Bereich befindet, der für ältere alleinstehende Menschen nicht finanzierbar ist. So werden diese Wohnungen von berufstätigen Menschen bezogen, die wenig am Gemeindeleben teilnehmen können oder wollen.

Dieses Gemeindeleben ist hier in Söflingen über Generationen entwickelt. So gibt es heute noch Freundeskreise, die gemeinsam als Kinder und Jugendliche in Söflingen aufgewachsen sind und heute noch regelmäßig enge Kontakte pflegen.

Sicher ist der wirtschaftliche Aspekt für einen Investor und Bauträger das Maß der Dinge, aber auch die Wohnraumplanung soll für das Gemeinwesen sinnvoll angedacht werden. So sind kleiner bezahlbare Wohnungen in der Innenstadt für Menschen sinnvoll, die nicht mehr große Wege gehen wollen oder können und stadtnahes Wohnen für Familien mit mehreren Kindern in einem Gebiet wie dem Söflinger Krankenhaus eigentlich ideal.

Ich möchte Sie bitten, zum Wohl der Stadt, der Bürger und Bürgerinnen, hier auch der Kinder, den Aufstellungsbeschluss nochmals zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt III					
München, 80333					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 11. JUNI 2015					
BAU	I	II	III	IV	V
EG A	X				

11.6.2015

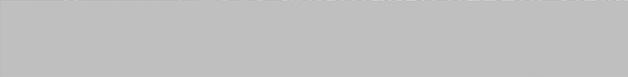
MF: 82B III

Kp

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

Bebauung des Krankenhausareals im Maienweg durch die Firma Eberhardt

Sehr geehrter Herr Jescheck,

das folgende Schreiben kommt von der Familie, mit der Sie sich am Ende der Veranstaltung am 7.5.2015 unterhalten haben. Vielleicht erinnern Sie sich, wir haben über  gesprochen.

Wir laden Sie gerne ein, sich die im Schreiben angesprochene Problematik einmal vor Ort anzuschauen, für eine kleine 'Verköstigung' würden wir bei Voranmeldung sorgen.

Mit freundlichen Grüßen



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

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 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 Harthausenstr.** 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

11.6.2015

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

Bebauung des Krankenhausareals im Maienweg durch die Firma Eberhardt

Sehr geehrter Herr Jescheck,

wir haben am 7.5.2015 im Clarissenhof an der Infoveranstaltung zur Bebauung des Krankenhausareals in Söflingen teilgenommen und möchten uns als Anwohner im unteren Maienweg noch einmal fristgerecht an Sie wenden. Wir haben uns schon einmal am 4.2.2015 mit einem Schreiben an Sie gewandt - dieses Schreiben haben wir in Kopie beigelegt – und möchten heute sein inhaltlichen Aspekte nochmals bestätigen und vorbringen.

Mit dem heutigen Schreiben möchten wir aber vor allem noch einmal auf die **Verkehrssituation während der** sicher länger andauernden **Bauphase** hinweisen und Sie dringend darum bitten, unsere Bedenken / Vorschläge bei Ihren Überlegungen und Planungen zu berücksichtigen. Deshalb wiederholen wir hier die entsprechenden Passagen aus unserem Schreiben vom 4.2.2015 in leicht ergänzter Form:

- Die schon jetzt immer wieder problematische Verkehrssituation, v. a. im unteren Maienweg, wird sich in der Folge einer Bebauung des Krankenhausareals weiter verschärfen und die Grenze des Zumutbaren erreichen bzw. auch übersteigen. Nur wer hier wohnt, kann sehen, was sich tagtäglich immer wieder im unteren Bereich des Maienwegs auf der Straße abspielt. Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass diese Straße von vielen Grundschulkindern mit entsprechenden kindlichen Verhaltensweisen frequentiert wird, der Maienweg ist vor allem auch ein ausgewiesener Schulweg. Und der Baubeginn soll ja wohl im Herbst stattfinden, also zum Beginn eines neuen Schuljahres, an dem sich v.a. auch Erstklässler zurechtfinden müssen.
- Für die Bauphase sollte man bedenken, ob es nicht sinnvoll wäre, die Buslinien im Maienweg in geeigneter Art und Weise umzuleiten, sodass eine ständige Begegnung zwischen Bussen und schweren Baufahrzeugen (z.B. Erdaushub, Materialanlieferungen, Betonfahrzeuge ...) zumindest für diese Zeit vermieden würde. Aus unserer Sicht und der Sicht weiterer Anwohner sind Baustellen- bzw. Baustellenschwerverkehr und Busverkehr ein wirkliches Problem, dem man sich annehmen sollte und das bei der Infoveranstaltung im Clarissenhof noch zu wenig thematisiert und bedacht worden ist. Mit Blick auf die lang andauernde Bauphase – 1. Abschnitt, Krankenausumbau, 2. Abschnitt – ist eine Berücksichtigung dieser Problematik notwendig und vor allem mit Blick auf die Verkehrssicherheit der Schul- und z.T. auch Kindergartenkinder unabdingbar.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Anliegen bei Ihnen Gehör finden und verbleiben ...



Standortpolitik

IHK Ulm | Postfach 24 60 | 89014 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Strasse 2
89070 Ulm

29. Mai 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Simon Pflüger

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

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

Freiburg i. Br., 27.05.2015
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 15-03902

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 163/38 mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen“ im Stadtteil Söflingen der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB-Ka vom 27.04.2015

Anhörungsfrist 12.06.2015

B Stellungnahme

Anlässlich der Offenlage des o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511 // 14-11388 vom 23.01.2015) zur Planung.

Die dortigen Ausführungen - insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen, die bislang keinen Eingang in die Planunterlagen fanden - gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung und sollten beachtet werden:

*„Nach Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme besteht der Untergrund aus Gesteinen der Unteren Süßwassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind.
Im tieferen Untergrund stehen verkarstete Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.*

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die verwitterten Locker- und Halbfestgesteine der Unteren Süßwassermolasse stellen einen möglicherweise setzungsfähigen sowie in Hanglage ggf. rutschungsanfälligen Baugrund dar.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.“

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Stellungnahme RP Archäologie 150612

Von: [REDACTED] (Stadt Ulm)
Gesendet: Montag, 15. Juni 2015 09:11
An: [REDACTED] (Stadt Ulm)
Betreff: WG: OT Söflingen, BPL Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen, TÖB-Anhörung

Hallo [REDACTED]

z. K. ,
hab die Mail an [REDACTED] weitergeleitet.

Gruß BSB

Von: Thiem, wolfgang (RPS) [mailto:wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2015 15:52
An: [REDACTED] (Stadt Ulm)
Betreff: OT Söflingen, BPL Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Kastler,

Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:
Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege zum o. g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege
Die archäologische Denkmalpflege verweist auf die Stellungnahme vom 30.01.2015, Zitat:
„Im Krankenhausgarten fand 1906 ein reich ausgestattetes Frauengrab, das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Geophysikalische Untersuchungen haben jedoch keine weiteren Aufschlüsse gegeben, ob mit weiteren Bestattungen im Plangebiet zu rechnen ist. Trotzdem ist weiterhin bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen, die sich in der geophysikalischen Messung nicht niedergeschlagen haben.“

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: In Abwägung des negativen Messergebnisses und des überlieferten Grabfundes sollte ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden. Der Abtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind

Stellungnahme RP Archäologie 150612

gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde

(Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die

Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale

Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf

die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für

Denkmalpflege, Dr. Jonathan Scheschkewitz (Tel. 0711-904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.“

Ansprechpartner:

Herr Dr. Scheschkewitz (Archäologie Ulm): Tel. 0711/90445-142; FAX

0711/90445-147, mailto:

Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de;

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Städtebauliche Denkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege

im Regierungspräsidium Stuttgart

Ref. 83.2 – Denkmalkunde

Tel: 07071/757-2473

Fax: 07071/757-2431

Alexanderstraße 48

72072 Tübingen

E-Mail: wolfgang.Thiem@rps.bwl.de

Internet: www.denkmalpflege-bw.de



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Per E-Mail
Stadt Ulm
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Tübingen 12.06.2015
Name Herr Maucher
Durchwahl 07071 757-3662
Aktenzeichen 21-30/2511.2-2101.0-163-38
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Ihr Schreiben vom 27.04.2015, Az.: SUB-Ka

A. Allgemeine Angaben

Stadt Ulm

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet „**Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen**“ in Ulm
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- Keine Äußerung **aus der Sicht der Raumordnung.**
- Fachliche Stellungnahme

gez.
Maucher

Az.: 21-30/2511.2-2101.0-163-38

Dem
Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm/Donau

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, den 12.06.2015
Regierungspräsidium

gez.
Maucher

Az.: 21-30/2511.2-2101.0-163-38

Dem
Regionalverband Donau-Iller
Schwambergerstraße 35
89073 Ulm/Donau

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Tübingen, den 12.06.2015
Regierungspräsidium

gez.
Maucher