



Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.04.2017 - 19.05.2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit folgende Äußerungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Äußerung 1, Schreiben vom 30.04.2017 (Anlage 7.1)</u></p> <p>Die Einwender äußern, dass sie in ihren Rechten persönlich beeinträchtigt werden und Eigentumsschutz, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot missachtet werden. Der Aufstellungsbeschluss basiere auf Formfehlern und sei somit hinfällig. Der Bebauungsplan 163/29 hat wesentliche formelle Fehler u.a. handschriftliche Ergänzungen, wodurch der vorausgegangene Bebauungsplan genehmigt am 23.Juli 1962 weiterhin rechtskräftig sei. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte auf fehlerhaften Bauplänen und Darstellungen. Es fehlt weiterhin ein unabhängiges Vermessungsgutachten bezüglich der Höhen.</p> <p>Es wird auf den Notbrunnen hingewiesen, der im Zivilschutzfall dem Bund untersteht. Durch das Wasserversicherungsgesetz wird Bau und Vorhaltung geregelt. Die Einwender führen aus, dass eine Zusicherung eines Vorhabenträgers ohne Konzept keine Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss sei und damit ein Formfehler besteht. Notbrunnen sollten sich in der öffentlichen Hand befinden und ein Verkauf an eine Privatperson muss unter Beteiligung aller zuständigen Stellen erfolgen, was nach Kenntnis der Einwender nicht geschah und was dadurch höherrangiges Recht verletzt.</p>	<p>Der angezweifelte und für das Plangebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 163.29 ist seit über 25 Jahren rechtsverbindlich und ersetzt in Teilen den vorherigen Bebauungsplan von 1962. Der Aufstellungsbeschluss des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegt daher keinem Formfehler, indem im Plan eingetragen ist: " Mit diesem Bebauungsplan wird der aufgeführte Bebauungsplan in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt: - Bebauungsplan Nr. 163/29 in Kraft getreten am 18.01.1982".</p> <p>Eine Vermessung der benachbarten Bestandsgebäude erfolgte aufgrund der Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch das Vermessungsamt der Stadt Ulm. Die Höhendifferenz betraf das benachbarte Gebäude Maienweg 10, welches zu niedrig eingezeichnet war. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der korrigierte Vorhabenplan ausgelegt. Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es gerade, mit einem Vorentwurf Einwände, Bedenken oder Anregungen für die weitere Planung einzuholen und ihre Relevanz und Auswirkungen abzuwägen bzw. in die Planung einzustellen. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit hat "Jedermann" die Möglichkeit, seine Interessen und Rechtspositionen im Verfahren darzulegen und zu wahren.</p> <p>Die Trinkwasser-Notversorgung wurde ursprünglich für den Verteidigungsfall zu Zeiten des Ost-West-Konfliktes konzipiert und wird heute vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) nach dem Wasserversicherungsgesetz umgesetzt. Damit wird eine Grundversorgung z.B. im Katastrophenfall gewährleistet, falls die öffentliche Wasserversorgung nicht mehr in der Lage ist, Wasser zu liefern. Die Vorhabenträgerin hat das Grundstück, auf dem sich der Brunnen (Tiefbrunnen 130 Meter, Bauprogramm 1977) befindet, von dem Uni-</p>

<p>Es wird bemängelt, dass laut Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans grundsätzlich keine Gewerbebeeinträchtigungen zugelassen werden und es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind. Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Angabe von zwei Gewerbebeeinträchtigungen nur vage ist und mögliche Störungen und eine Beurteilung der Auswirkung nicht möglich ist. Es fehlt die Genehmigung des Regierungspräsidiums. Desweiteren können erforderliche Parkflächen für Gewerbe nicht ausreichend berücksichtigt werden. Eine genaue Angabe des Gewerbes ist daher notwendig.</p> <p>Das Gebäude F ist überdimensioniert. Neben einem Einfamilienhaus wird mit 14m geplant. Es wird auf die relative Gebäudehöhe des 1. Bauabschnitts mit max. 12,65m, anschließend an die vorhandenen Hochhäuser hingewiesen.</p>	<p>klinikum Ulm erworben. Eine Eintragung dazu gab es weder im Baulastenverzeichnis noch im Grundbuch. Die Vorhabenträgerin ist damit Eigentümerin des Brunnengrundstücks und des Brunnens. Die Stadt Ulm hat gegenüber dem BUND die Verpflichtung, gemäß § 9 Abs. 1 Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) den Notbrunnen ordnungsgemäß zu warten und betriebsfähig zu halten.</p> <p>Die Vorhabenträgerin nimmt bei Ihrer Planung Rücksicht auf den Notbrunnen und gewährleistet die Zugänglichkeit als auch die Zufahrtsmöglichkeiten zur jährlichen Wartung und zu Pumpversuchen. Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 3,5m breite, freie Zuwegung zu dem Notbrunnen gesichert. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger Grunddienstbarkeiten (Fahr- und Leitungsrechte) für den Notbrunnen in das Grundbuch eintragen zu lassen. Das Konzept zur Erhaltung des Notbrunnens ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Sowohl bei der Tiefgaragenplanung als auch mit dem Hochbau wird die Lage des Notbrunnens berücksichtigt. Im Bereich des Notbrunnens wurde die maximale Gebäudeoberkante verringert, so dass der sogenannte Trümmerkegel, der bei einer Zerstörung des Gebäudes anzunehmen ist (mind. 1/4tel der Traufhöhe des Gebäudes bei Skelettbauweise oder vergleichbarer Bauweise), eingehalten und ein Verschütten des Notwasserbrunnens verhindert wird.</p> <p>Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird über eine neue Stromleitung, die ebenfalls dinglich gesichert wird, sichergestellt.</p> <p>Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" orientiert sich an der Struktur der umgebenden Nutzungen. Eine Einschränkung erfolgt durch den Ausschluss von der zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchlichen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen, ebenso wie die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen usw.). Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. In § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages erfolgt die Einschränkung, dass es sich nur um nichtstörende Gewerbebetriebe handeln darf. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der vorgesehene Baukörper F bildet einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen dem stattlichen Krankenhausgebäude und dem östlich gelegenen Einfamilienhaus (Maienweg 10). Der Neubau wird in zwei Baukörper gegliedert. Zu</p>
--	--

<p>Ein Spielraum von 50 cm Höhe ist ein Zugeständnis an den Bauträger, der jeder Grundlage entbehrt.</p>	<p>dem Einfamilienhaus hin erhält das Gebäude eine Höhenabstaffelung und nimmt damit Rücksicht auf das ca. 10m entfernte, niedrigere Einfamilienhaus.</p>
<p>Die Einwender äußern, dass der Zukauf von Grundstücken privatrechtlicher Natur ist, jedoch nicht die Aufnahme eines Grundstücks in einen Rahmenplan mit Herbeiführung einer öffentlich-rechtlichen Änderung.</p>	<p>Im 1. Bauabschnitt bestehen differenzierte Gebäudehöhen. Die Oberkante einiger Gebäudeteile liegt dabei höher als im 2. Bauabschnitt. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist erfahrungsgemäß (z.B. wegen statischer, konstruktiver Auflagen) für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.</p>
<p>Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches für die Anlieger objektiv höher sei als zu Zeiten des medizinischen Betriebes, da im Bereich Maienweg seit 2011 weitere Wohneinheiten dazugekommen sind, wird ein Verkehrsgutachten gefordert.</p>	<p>Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufstellen und ändern. Die Planung der Vorhabenträgerin stellt eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar und entspricht den angestrebten wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung. Dass die zugekaufte Fläche, die im Rahmenplan nicht enthalten war, im Zuge des 2. Bauabschnittes mitentwickelt wird, wird für sinnvoll erachtet.</p>
<p>Die erforderlichen Stellplätze sind nicht vorhanden, da die Stellplätze des 1. Realisierungsabschnittes nicht dazugerechnet werden dürfen. Die Begründung der GRZ ist nichtig, da die Anzahl der oberirdischen Stellplätze höher als die unterirdischen ist. Die Fläche wird nicht von parkenden Fahrzeugen freigehalten.</p>	<p>Das Wohngebiet unterliegt wie auch andere Wohngebiete in Ulm einer stetigen Entwicklung. In der Gesamtbetrachtung kann aus Sicht der Fachabteilung Verkehrsplanung das durch die Neubebauung verbundene Verkehrsaufkommen vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Ein Abholzen wurde vor dem Aufstellungsbeschluss genehmigt und damit durch den Bauträger gegen den Artenschutz verstoßen. Dabei handelt es sich um streng geschützte Arten wie Molche, Kröten und Bläulinge. Es wird ausgeführt, dass das Grundstück eine</p>	<p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Im 1. Bauabschnitt hat die Vorhabenträgerin mehr Stellplätze hergestellt als baurechtlich notwendig. Diese dem zweiten Bauabschnitt zuzurechnen und rechtlich zu binden, ist legitim. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl für die Tiefgarage, Kellerräume und Erschließungswege nicht beeinträchtigt. Zur Begrenzung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Plätze, Terrassen, Wege und ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind und den Boden versiegelnde Beläge unzulässig. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten.</p>
<p>Ein Abholzen wurde vor dem Aufstellungsbeschluss genehmigt und damit durch den Bauträger gegen den Artenschutz verstoßen. Dabei handelt es sich um streng geschützte Arten wie Molche, Kröten und Bläulinge. Es wird ausgeführt, dass das Grundstück eine</p>	<p>Die Rodungsarbeiten, die nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgten, wurden in enger Abstimmung mit Herrn Dr. Schuler als Sachverständigen für Landschaftsplanung und Artenschutz und in Abstimmung mit der Stadt Ulm durchge-</p>

<p>Einheit (Biotop) mit den umliegenden Gärten bildet und die angeblich nicht vorhandenen Amphibien vorhanden sind. Nistkästen wurden nicht aufgehängt; es seien auch keine weiteren Schutzmaßnahmen erkennbar. Ausgleichsflächen auf privaten Grundstücksflächen widersprechen jeder rechtlichen Grundlage.</p> <p>Das prägende Umfeld ist kleinteilig und nicht heterogen, sondern homogen. Alle Dachformen im direkten Umfeld sind Satteldächer. Das Krankenhaus, welches eine Sonderhöhe aufweist, bildet eine bauliche Barriere zu den vorhandenen Flachdächern und höheren Gebäuden. Das Krankenhaus ist fehlerhaft mit 4 Vollgeschossen angegeben; es hat nur zwei Vollgeschosse.</p> <p>Die geplante Bebauung führt zu einer Verunstaltung, was man an der bereits erfolgten Bebauung sehen kann.</p> <p>Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht hinreichend geprüft. Eine Gesamtbeurteilung kann nur durch ein unabhängiges, umfassendes Gutachten vor Satzungsbeschluss erfolgen. Die Gutachten sollten durch die Eigentümer in Auftrag gegeben werden (Kostenübernahme durch Bauträger) und nicht durch den Bauträger.</p> <p>Die Auswirkungen auf die östlich gelegenen Grundstücke im Zusammenhang mit Geräuschverstärkung und sonstigen nachteiligen Beeinflussungen durch Wind wurden nicht hinreichend geprüft. Die Bebauung kann im Zusammenhang mit der ausgeprägten Hanglage zu einer Nachbarschädigung aufgrund von Immissionen führen.</p> <p>Aufgrund der Hang- und Nordlage ist die Besonnung der genutzten Hausgärten sehr ungünstig. Die, nur in wenigen Monaten mögliche Nutzung in den Abendstunden, wird durch die überdimensionierten Baukörper wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Für das allgemeine vorhandene Wege- und Fahrrecht fehlt die Vorgabe, dass der Bauträger für eine Sicherung während der Bauphase sowie für eine eindeutige Kennzeichnung für die Zukunft sorgt.</p>	<p>führt. Die Naturschutzzeiten wurden beachtet. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Ulm, Untere Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und zur Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Maßnahmen.</p> <p>Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 44 BNatSchG wurde jedoch eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Ergebnis ist, dass das Vorhaben aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist.</p> <p>Da sich nördlich des Plangebietes 3- bis 5-geschossige Flachdachgebäude und 3-geschossige Wohnhäuser mit steilen Satteldächern befinden, östlich eine Bebauung mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern anschließt und im Süden 2-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern vorzufinden sind, kann von einer heterogenen Umgebungsstruktur ausgegangen werden. Das Krankenhaus entwickelt über die gesamte Nordseite eine 4-Geschossigkeit.</p> <p>Da sich der 1. Bauabschnitt in der Fertigstellung befindet, kann sich jeder Vorort von der Qualität des Projektes überzeugen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag ein Baugrundgutachten zu veranlassen. Es ist ortsübliche Praxis, dass die Beauftragung von der Vorhabenträgerin ausgeht. Es ist auch in ihrem Interesse, gesicherte Erkenntnisse zum Baugrund zu erhalten.</p> <p>Grundsätzlich gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung oder gar Nachbarschädigung durch die Neubebauung ist nicht ersichtlich.</p> <p>Entsprechend der DIN 5034 wird die mindestens erforderliche, tägliche Besonnung von Aufenthaltsräumen eingehalten (Gutachten zur Sonneneinstrahlung vom IB Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, September 2016).</p> <p>Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in Abstimmung mit der Stadt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie verpflichtet sich zu einer Eintragung einer Dienstbarkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Grundbuch.</p>
---	---

	<p>Bisher besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit nur als Stich vom Maienweg aus bis auf Höhe des Flurstücks 3299/4. Für den bisher von der Allgemeinheit genutzten Weg nördlich des Krankenhauses besteht lediglich ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke. Aus Sicherheitsgründen wurde für die Bauphase diese "gewöhnheitsmäßig genutzte" Durchwegung seitens der Vorhabenträgerin gesperrt und eine entsprechende Beschilderung vorgenommen.</p>
<p><u>Äußerung 2, Schreiben vom 08.05.2017 und 14.05.2017 (Anlage 7.2)</u></p> <p>Es wird geäußert; ein dreieinhalbgeschossiger Neubau auf dem Grundstück Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) ist weder durch die bisher bestehenden und vorliegenden Bauvorgaben genehmigungsfähig, noch passt sich das Gebäude in das ein- bis zweigeschossige Umfeld Maienweg/ Harthäuser Straße ein.</p> <p>Das deklarierte Untergeschoss ist unakzeptabel; es wird im Bereich des alten Baufensters komplett ausgegraben. Dadurch ist das geplante Bauwerk von dem niedrig bebauten Gebiet aus als viergeschossiges Hochhaus einzusehen.</p> <p>Die Einwander erkennen den vom Architekten angenommenen Bezugspunkt nicht an, da dieser außerhalb des eigentlichen Baufensters liegt (oberster linker Punkt) und damit eine Geländehöhendifferenz von 1,8m erreicht wird.</p> <p>Wenn die untere Wohnung (2 Personen) entfällt, könnte das Haus auch insgesamt niedriger liegen und damit auch barrierefrei erschlossen werden, da die 1,5m hohe Treppe am Eingang entfiel, was allen Nachbarn entgegenkommt. Das Gebäude würde dadurch 2,5 geschossig in Erscheinung treten.</p> <p>Es wird geäußert, dass das Gipsmodell zur Bürgerbeteiligung wieder falsch ausgeführt ist und das vorgenannte Gebäude nur 2,5geschossig ausgeführt wurde, womit dem Gemeinderat ein kleineres und damit erträglicheres Objekt vorgegaukelt wird.</p>	<p>Das Gebäude ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. An der Nord-Ost-Ecke tritt es aufgrund der Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem nach Westen zurückgesetzten Staffelgeschoss in Erscheinung, wobei das unterste Geschoss kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung ist. Die Planung der Vorhabenträgerin stellt aus Sicht der Verwaltung eine qualitätvolle und verträgliche Architektur dar.</p> <p>Die Terrasse der geplanten Einliegerwohnung liegt auf einer Höhe von ca. 500,22 m. ü. NN. Das Geländeaufmaß weist an der Nord-Ostecke des Flurstücks 3299/4 eine Bestandshöhe von 499,87 m ü. NN auf. Das Gelände steigt von diesem Punkt aus sowohl nach Süden entlang der östlichen Grundstücksgrenze als auch nach Westen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze um ca. 2m an. Zudem besitzt das Grundstück eine Querneigung nach Süd-Westen von mehr als 3m. Da das Gelände nach Nord-Osten hin stark abfällt, tritt das Untergeschoss auf der Nord-Ost-Ecke optisch hervor.</p> <p>Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe passt sich an die Höhe des vorhandenen Geländeniveaus im Bereich der Südseite des Gebäudes an, so dass die Wohnungen und Terrassen des Erdgeschosses ebenerdig zum Gelände und nicht unter Geländeniveau liegen. Zu dem Eingang des Gebäudes gelangt man barrierefrei. Die interne, barrierefreie Erschließung ist durch einen Aufzug gegeben. Ein Herabsetzen des Gebäudes würde bedeuten, dass die Erdgeschosswohnungen im Süden im Erdreich sitzen, was weder sinnvoll, wohnungstauglich, gestalterisch akzeptabel, noch wirtschaftlich ist.</p> <p>Das Gipsmodell diene der Veranschaulichung der Einfügung der Gebäude in die Gesamtumgebung. Die Eckausbildung ist dem Maßstab geschuldet. Die Ansichten und Schnitte des Vorhaben- und Erschließungsplans, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrages werden, zeigen sehr deutlich die Gebäudehöhen und die Einfü-</p>

<p>Die Parksituation ist unerträglich. Es wird bemängelt, dass der Parkplatzfaktor seit der allerersten Bürgerbeteiligung reduziert wurde und darauf hingewiesen, dass heutzutage jeder Haushalt durchschnittlich 1,4 Fahrzeuge besitzt.</p>	<p>gung in die Umgebung und ermöglichen sowohl der Bürgerschaft als auch dem Gemeinderat eine Beurteilung der Höhengsituation.</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit) erfolgt gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze.</p>
<p><u>Äußerung 3, Schreiben vom 17.05.2017 (Anlage 7.3)</u></p> <p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gegenüber der ursprünglichen Rahmenplanung (2011) die Anzahl der Wohneinheiten durch den zweiten Bauabschnitt um 44 auf nunmehr 100 erhöhen.</p> <p>2. Die Bebauung war auf der Fläche des Areals geplant, wie es vom damaligen Träger des Krankenhauses zum Verkauf angeboten wurde. Diese zu bebauende Fläche wurde nachträglich um ein weiteres, kleineres Grundstück (künftig: A. Grundstück genannt) erweitert.</p> <p>3. Dass das relativ kleine A.Grundstück in der gleichen Art bebaut werden soll, wie die anderen neu geplanten Gebäude rund um das Krankenhaus ist weder städtebaulich erforderlich, noch trägt es dem Charakter der bisherigen Umgebungsbebauung und damit letztlich dem Gebietscharakter Söflingens Rechnung. Charakteristisch für den Bereich des A.Grundstücks ist, was im Übrigen auch für die Bebauung zwischen dem Alten Krankenhaus und dem Grundstück Maienweg 10 gilt, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Satteldach. Begründet wird dies durch den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan. Die vorgesehene Flachdach-Geschossbauweise ist vor diesem Hintergrund inakzeptabel. Es wird ausgeführt, dass das Gebäude auf dem vorgeannten Grundstück mit der braunen und damit tendenziell dunklen Verklinkerung sowie seiner Gebäude-dimension und seiner drei- bzw. viergeschossigen Erscheinung wie ein überdimensionierter Fremdkörper wirkt, besonders im Zusammenhang mit den von drei Seiten stehenden Einfamilienhäusern, die durch die Satteldächer wesentlich zierlicher und kleiner sind. Von keiner Seite gibt es Häuser, die ein Flachdach aufweisen. Der damalige Bebauungsplan erlaubt ausdrücklich nur Satteldächer, obwohl die bereits vorhandenen Geschosswohnungsbauten süd-westlich des Krankenhauses reine Flachbauten waren und sind.</p>	<p>Bei der im Zusammenhang mit dem Rahmenplan angegebenen Wohnungszahl handelt es sich - um eine unverbindliche und sehr niedrig ange-setzte Zahl für das vom Rahmenplan beinhaltete Gesamtgrundstück. Für das Krankenhaus selber gab es zu dem Zeitpunkt noch kein Nutzungsportfolio, so dass hierfür keine Wohneinheiten angerechnet wurden. Gegenüber der Rahmenplanung wurden durch die Vorhabenträgerin zwei weitere Grundstücke (sowohl für den 1. als auch für den 2. Bauabschnitt) dazu erworben. Zudem hat sich gegenüber der Rahmenplanung vor rund 5 Jahren der Bedarf an Wohnraum im gesamten Stadtgebiet erhöht. Die geplante Anzahl der Wohneinheiten wird für das Areal aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen. Das Vorhaben entspricht den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Ulm.</p> <p>Das Gebäude (Baukörper G) auf dem rückwärtigen Grundstück Flst. 3299/4 (von den Einwendern als A.Grundstück bezeichnet) ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht für das vorgenannte Grundstück eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach bzw. gegeneinander versetzte Dachflächen von 15° - 35° Dachneigung. Zur Veranschaulichung: Die gleiche Festsetzung bzgl. der Gebäudehöhe besteht bei den Bestandsgebäuden Harthausener Straße 37 und 39 sowie 41 und 43. Bei Annahme der gleichen Bebauungstiefe läge der Firstpunkt eines Satteldaches um die 2,5m höher als die Oberkante des geplanten Flachdaches des niedrigeren, östlichen Gebäudeteils bzw. ca. auf der Höhe der Oberkante des höheren Gebäudeteils. Weder die gewählte Kubatur noch die Dachform als Flachdach stören das Ortsbild bzw. die unmittelbare Umgebung. Die geplanten Gebäude wirken nicht als Fremdkörper, noch geht von ihnen eine erdrückende Wirkung aus. Bereits heute ist im Quartier ein Neben- und Miteinander von unterschiedlichen Dachformen und Gebäudetypologien vorzufinden.</p>

<p>Ferner wird eingewendet, dass das Wohnhaus Maienweg 10 von zwei Seiten umbaut und somit völlig eingemauert wird und ein harmonischer Übergang oder eine adäquate Umgebungsbebauung damit nicht gegeben ist.</p> <p>Vom Grundstück Harthauser Straße 33 (von der Terrasse aus gesehen) ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 15m, unter Hinzurechnung von weiteren 2m, um die das bestehenden Gebäude tiefer liegt, die nicht hinnehmbar ist.</p> <p>4. Wohneinheiten Mit der Einschränkung, dass eine gewerbliche Nutzung im Krankenhaus entfiere, könnte Wohnraum für eine entsprechend große Anzahl an Personen geschaffen werden. Die Stadt zeigt ihre Bereitschaft, zwei Gewerbeeinheiten zuzulassen, dass sie die Schaffung von Wohnraum auch für 76 Personen als grundsätzlich ausreichend sieht. Daraus ergibt sich, dass ohne die überdimensionierte und massive Bebauung des A.Grundstücks der von der Stadt gewünschte Wohnraumbedarf gedeckt werden kann.</p> <p>5. Stellplätze/ Garagen Es wird ausgeführt, dass die ausgewiesenen Stell- und Garagenplätze nicht ausreichen und auf das Kraftfahrtbundesamt hingewiesen, laut dem, jeder Haushalt 1,4 Fahrzeuge im Durchschnitt besitzt. Die Einbeziehung der Tiefgaragenstellplätze aus dem ersten Bauabschnitt ist unzulässig.</p> <p>6. Verkehr Die Einwender sehen eine Verschärfung des Verkehrs und der Parksituation. Größtenteils muss bei Begegnungsverkehr rangiert werden und der Maienweg und die Harthauser Straße können, sobald dort Autos parken, nur noch einspurig befahren werden. Der Busverkehr ist nur eingeschränkt möglich. Die Zufahrt zu den Wohnungen ausschließlich über den Maienweg ist nicht ausreichend.</p> <p>7. Notbrunnen Zu dem Notbrunnen an der Grenze zum Grundstück Maienweg 10 wird geäußert, dass die Zufahrt wesentlich zu schmal ist und durch Terrassen zugebaut wird.</p>	<p>Der Baukörper G nördlich des Wohnhauses Maienweg 10 liegt in einer Entfernung von rund 20 Metern. Der Baukörper F befindet sich westlich ca. 10m entfernt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze Maienweg 10 steht auf selbigem Grundstück eine manns hohe Mauer.</p> <p>Das Gebäude (Baukörper G) ist mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. An der Nord-Ost-Ecke tritt es aufgrund der Geländesituation optisch 3-geschossig mit einem nach Westen um rund 5m zurückgesetzten Staffelgeschoss in Erscheinung, wobei das unterste Geschoss kein Vollgeschoss nach Landesbauordnung ist. Die Planung der Vorhabenträgerin stellt eine qualitätvolle und verträgliche Architektur dar. Sowohl der Hangsituation als auch der Höhen der Umgebungsbebauung wird durch eine Abstufung der Gebäudeoberkanten Rechnung getragen.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, hat sich in den letzten Jahren der Wohnungsbedarf wesentlich erhöht, was auch die jüngste Wohnungsbaudebatte, die am 10.05.2017 im Gemeinderat stattfand, zeigt. Generell sind Stadt und Polizei der Auffassung, dass eine Nutzungsmischung in einem Quartier der Belebung zu unterschiedlichen Tageszeiten dient und die subjektive und objektive Sicherheit fördert (Kriminalprävention).</p> <p>Der Nachweis der notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit) erfolgt gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Im 1. Bauabschnitt hat die Vorhabenträgerin mehr Stellplätze hergestellt, als baurechtlich notwendig. Diese dem zweiten Bauabschnitt zuzurechnen und rechtlich zu binden ist legitim.</p> <p>Der Maienweg ist eine Erschließungsstraße. Die mit der Neubebauung verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann vom Straßennetz aufgenommen werden. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Busverkehr wird auch künftig funktionieren. Die Zufahrt zu den Wohnungen über den Maienweg ist ausreichend dimensioniert. Gegenüber der früheren Nutzung als Krankenhaus wird das Verkehrsaufkommen nicht erhöht.</p> <p>Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 3,5m breite, freie Zuwegung zu dem Notbrunnen gesichert. Im Durchführungsvertrag ver-</p>
--	--

<p>Damit ist die notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Wasser nach dem Wassersicherungsgesetz bei der geplanten Bebauung nicht möglich. Es wird darauf verwiesen, dass die Allgemeinheit bisher freien Zugang hatte und der Platz auch für Menschenansammlungen ausreichte.</p> <p>Die geforderte Richtgröße für den Trümmerkegelbereich des Notbrunnens wird nicht eingehalten.</p> <p>8. Geschosshöhen / Größendimensionen Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Geschosshöhen nicht mit den Gesamthöhen der Gebäude übereinstimmen. Mit der Toleranz können die beiden Gebäude um ca. 50 cm höher gebaut werden.</p> <p>Der Baukörper F ist höher als Teile der Gebäude des ersten Bauabschnittes und damit zu hoch. Unberücksichtigt blieb die gravierende Höhendifferenz zum Gebäude Maienweg 10. Der Baukörper F ist deshalb um jeweils eine Geschosshöhe zu reduzieren.</p> <p>Der Baukörper G hat an seiner höchsten Stelle eine Höhe von 13m und damit die gleiche Höhe wie Baukörper F. Er ist mit einer extremen Länge von 26,7m und Breite von 11,45m auf dem verhältnismäßig kleinen A.Grundstück geplant. Die beiden Gebäude des Baukörpers F sind von der Grundfläche her insgesamt kleiner. Es wird nachgefragt, wie es zu vertreten ist, dass Baukörper G größer ist, obwohl er auf einem wesentlich kleineren Grundstück liegt. Es wird erwähnt, dass der Eingang des Gebäudes G nicht barrierefrei erreicht werden kann.</p>	<p>pflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger Grunddienstbarkeiten (Fahr- und Leitungsrechte) zum Notbrunnen in das Grundbuch eintragen zu lassen. Das Konzept zur Erhaltung des Notbrunnens ist Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Zuwegung wird mit Schotterrasen ausgestaltet, der von einem 40 t schweren LKW befahren werden kann. Die Versorgung des Notbrunnens mit Strom wird über eine neue Stromleitung, die ebenfalls dinglich gesichert wird, sichergestellt.</p> <p>Sowohl bei der Tiefgaragenplanung als auch mit dem Hochbau wird die Lage des Notbrunnens berücksichtigt. Die Vorhabenpläne wurden entsprechend angepasst. Durch die Rücknahme der Betondecke über der Loggia des 2. Obergeschosses gegenüber dem Notbrunnen wird der sogenannte Trümmerkegel, der bei einer Zerstörung des Gebäudes anzunehmen ist (mind. 1/4tel der Traufhöhe des Gebäudes bei Skelettbauweise oder vergleichbare Bauweise), eingehalten und ein Verschütten des Brunnens verhindert. Im Bebauungsplan wurde die maximale Oberkante der baulichen Anlage in dem Bereich reduziert.</p> <p>Die Differenz von ca. 0,5m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung ist erfahrungsgemäß (z.B. wegen statischer, konstruktiver Auflagen) für die konkrete Ausführungsplanung notwendig.</p> <p>Der vorgesehene Baukörper F bildet einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen dem Krankenhausgebäude und dem östlich gelegenen Einfamilienhaus (Maienweg 10). Der Neubau wird in zwei Baukörper gegliedert. Zu dem Einfamilienhaus hin erhält das Gebäude eine Höhenabstaffelung und nimmt damit Rücksicht auf das ca. 10m entfernte, niedrigere Einfamilienhaus. Zwischen dem First Maienweg 10 und der festgesetzten Oberkante des in einer Entfernung von ca. 10 m gegenüberliegenden Neubaus besteht ein Höhenunterschied von rund 80 cm. Die Oberkante des Staffelgeschosses des Neubaus, das mind. 3m zurückversetzt liegt, liegt ca. 3,80 m höher als der First.</p> <p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar, da der Baukörper G auf dem rückwärtigen Grundstück (A.Grundstück) in seiner Grundfläche ca. halb so groß ist wie der Baukörper F. Zudem liegt die Oberkante des Baukörpers G bei 513,00 m ü. NN bzw. 510,00 m ü. NN und damit mind. 2m bzw. 5m niedriger als der niedrigste Gebäudeteil des Baukörpers F mit 515,00 m ü. NN. Der Eingang zum Baukörper G ist ebenerdig und damit barrierefrei erreichbar.</p>
---	---

<p>9. Abstandsflächen Die Abstandsfläche des Gebäudes G zum Grundstück Maienweg 10 ist mit 3,6m nicht ausreichend. Es wird darauf verwiesen, dass bei keinem der Nachbargrundstücke beider Bauabschnitte die Abstandsflächen so gering berechnet sind. Es wird erläutert, dass die Höhe von 9m angesetzt werden müsste, was bei einem Abstandsflächenfaktor von 0,6 mindestens 5,4m Abstandsfläche ergibt. Die relevante Gebäudehöhe wird daher mittels eines Staffelgeschosses auf 6m Höhe abgesenkt, so dass dieses Geschoss bei der Abstandsflächenberechnung nicht hinzugerechnet werden muss. Die bei beiden Bauabschnitten bei allen Grundstücksnachbarn vorgenommene Erhöhung der Abstandsflächen um 50%, also von 0,4 auf 0,6, wird bezüglich des Grundstücks Maienweg 10 faktisch unterlaufen, womit eine Ungleichbehandlung im Hinblick auf nachbarschutzrechtliche Bestimmungen vorläge. Ferner wird eingewendet, dass das Grundstück Maienweg 10 als einziges Grundstück von zwei Seiten massiv zugebaut wird und sämtliche Terrassen und Balkone der 8 Wohnungen auf dieses Grundstück, dessen Terrasse im Norden liegt, ausgerichtet sind.</p>	<p>Der Baukörper G wurde zur Auslegung gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) um 1m verschmälert, so dass die erhöhte Abstandsfläche (0,6 x anstatt 0,4 x der Wandhöhe gemäß LOB BW) auch nach Süden zum Grundstück Maienweg 10 gegeben ist. Die erhöhten Abstandsflächen (50 % höher als nach Landesbauordnung § 5 Abs. 7 notwendig) werden somit in Gänze gegenüber dem Grundstück Maienweg 10 eingehalten. Durch das Vorhaben werden die nachbarrechtlichen Vorgaben sowie das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Der Baukörper G nördlich des Wohnhauses Maienweg 10 liegt in einer Entfernung von rund 20 Metern.</p>
<p>10. Die vorhandene Bodenbeschaffenheit hinsichtlich der Hanglage wurde bisher nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag ein Baugrundgutachten zu veranlassen.</p>
<p>11. Zwischen dem Gebäude F und dem Krankenhaus entsteht ein Schallkanal, der für die Nachbarn unzumutbar ist.</p>	<p>Grundsätzlich gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete. Unzumutbare Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund von reflektiertem Schall zwischen den parallel gegenüberliegenden Wandflächen, bei denen durch die Vorhabenträgerin schallabsorbierende Maßnahmen getroffen werden, sind aufgrund der Größe der Tiefgarage und der Anzahl der ebenerdigen Stellplätze und der damit verbundenen Fahrbewegungen nicht zu erwarten.</p>
<p>12. Es wird ein Rückstau bei starken Regenfällen aufgrund einer massiven Versiegelung der Fläche befürchtet und auf einen Wasserschaden im Jahr 2016 während der Bauphase 1 hingewiesen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass alle Dächer mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Dachaufbauten extensiv begrünt werden müssen. Sie haben damit eine Rückhaltefunktion, gerade bei Starkregenfällen. Eine verzögerte Ableitung des Dachwassers wird damit gewährleistet. Der Wasserschaden 2016 wurde nicht durch das Neubauvorhaben des 1. Bauabschnittes ausgelöst.</p>
<p><u>Äußerung 4, Schreiben vom 03.07.2017 (Anlage 7.4)</u></p> <p>1. Die Einwender sind der Auffassung, dass die beabsichtigte Änderung des bisher bestehenden qualifizierten Bebauungsplanes bezüglich des "A. Grundstücks" nicht gerechtfertigt ist. Sie verweisen darauf, dass es</p>	<p>Die Einwender haben bereits mit Schreiben vom 17.05.2017, vertreten durch die Anwaltskanzlei E.W.B. (siehe Äußerung 3, Anlage 7.3) zu dem Bebauungsplan Ihre Bedenken und Anregungen</p>

<p>städtebauplanerisch für die Gemeinde ursprünglich völlig ausreichend war, lediglich das Krankenhausareal einer Bebauung zuzuführen sowie die gewünschte Anzahl an Wohnungen zu schaffen, was sich auch in den Entwürfen der fünf Architekturbüros im Jahr 2013/ 2014 zeigte. Der Kauf des "A. Grundstücks" erfolgte durch die Vorhabenträgerin auch erst im Frühjahr/ Sommer 2015.</p> <p>Von den Einwendern wird ausgeführt, dass für dieses Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, der eine umgebungsadäquate Bebauung vorsieht, die sich harmonisch einfügt; ganz anders beim vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf, der einen riesigen Haus-Klotz ausweist, der einen extremen Fremdkörper zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern darstellt.</p> <p>Es wird die Frage aufgeworfen, warum dieses Grundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen wurde, obwohl keine Notwendigkeit bestand, da bereits ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.</p> <p>2. Es wird geäußert, dass sich über geltendes Bundesrecht hinweggesetzt wird. Betroffen sind die Einhaltung einer Abstandsfläche zum Notbrunnen, der Trümmerkegelbereich, genügend Freifläche für die Trinkwasserentnahme eines großen Teils der Bevölkerung, ausreichend Zufahrt für die Wassertank- und Löschfahrzeuge, der Zugang für die Allgemeinheit sowie die bestehende, und damit nicht überbaubare Grunddienstbarkeit im Zusammenhang mit dem Notbrunnen.</p>	<p>muliert. Es wird daher auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 3, hier zu den Ziffern 1, 2 und 4 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 3, hier zu Ziffer 3 verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB). Die Planung der Vorhabenträgerin stellt eine qualitätvolle und verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers dar und entspricht den angestrebten wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung 3, hier zu Ziffer 7 verwiesen.</p>
---	---

Bei der Auslegung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften gehört:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer
- Industrie und Handelskammer Ulm
- Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheitsamt
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Zentralplanung Unitymedia

Es gingen folgende Äußerungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung zur Abwägung ein:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Deutsche Telekom mit Schreiben vom 15.05.2017 (Anlage 7.5)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 23.11.2016 verwiesen, siehe nachfolgende Äußerungen:</p> <p>Die Telekom hat gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Es wird um Mitteilung gebeten welche eigenen und bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden sowie die angedachte Realisierungszeiten.</p> <p>Es wird beantragt folgendes sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist- Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche (entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.- Eine rechtszeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wo wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,- Die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.- Dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.- Die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet und- Termine für Baubesprechungen mitgeteilt werden. <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 zu beachten. Es wird um frühzeitige, schriftliche Information vor Baubeginn (mind. 16 Kalenderwochen) gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass der Leitungsbestand vor Beginn der Maßnahme über die zentrale Trassenankunft (planauskunft.suedwest@telekom.de) zu erheben ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um private Anschlussleitungen handelt, wird kein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert zu, die Deutsche Telekom im Zuge der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungen einzubinden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, LDA, Archäologische Denkmalpflege vom 18.05.2017 (Anlage 7.6)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 16.11.2016 verwiesen, siehe nachfolgende Äußerungen:</p> <p>Im Krankenhausgarten fand man 1906 ein reich ausgestattetes Frauengrab, das vermutlich zu einem klei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt</p>

<p>nen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc. mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.</p> <p>An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. In Abwägung der bereits stark gestörten Gesamtflächen und des überlieferten Grabfundes reduziert sich dies auf Teilbereiche, in denen ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag in den ungestörten Flächen in Form von Sondageschnitten vorgenommen wird. Darüber hinaus sind zur Beurteilung der Erhaltungsbedingungen vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, denen die Unterkellerungen und die Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Zweck der Voruntersuchung ist es festzustellen ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgende Rettungsgrabungen bedarf.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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 müssen.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.</p>	<p>Um Verzögerungen in der Bauphase zu vermeiden wird sich die Vorhabenträgerin frühzeitig mit dem Landratsamt für Denkmalpflege bzgl. der Voruntersuchung abstimmen und die benötigten Planunterlagen zur Verfügung stellen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin sichert die Finanzierung zu. Die Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits aufgeführt.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH mit Schreiben vom 19.04.2017 (Anlage 7.7)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.11.2016 verwiesen, siehe nachfolgende Äußerungen:</p> <p>Es befinden sich dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld. Im Einzelnen handelt es sich um zwei Erdgasleitungen (Hoch- und Niederdruck), sowie die Zuleitung Strom zum Notbrunnen und zu Haus 39. Des Weiteren verläuft östlich des bestehenden Gebäudes Nr. 12 eine Kabeltrasse mit zwei Mittelspannungs-, einem Niederspannungs- zwei Steuer- und einem LWL-Kabel, welche als Zuleitung zur Trafostation dient.</p> <p>Sämtliche Versorgungsleitungen müssen durch die Stadtwerke umgelegt werden. Die Kosten der Umliegung sowie die erforderlichen Eintragung ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf sind Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Ulm / Neu-Ulm eingetragen.</p> <p>Die Kosten sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Die Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

SUB V, Abt. Umweltrecht und Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 04.07.2017 (Anlage 7.8)

Es wird ausgeführt, dass die Trinkwasser-Notversorgung zur Bereitstellung von Trinkwasser für die von einer Katastrophe betroffene Bevölkerung heute vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) nach dem Wassersicherstellungsgesetz umgesetzt wird.

Mit Verpflichtungsbescheid vom 15.09.1978 hat sich die Stadt Ulm verpflichtet, den Brunnen 19, Krankenhaus Söflingen zu warten und betriebsfähig zu halten. Der Brunnen gehört zu der Ulmer Trinkwasser-Notversorgung, die sich auf 21 im Stadtgebiet verteilte Notwasserbrunnen, stützt.

Bei Brunnenstandorten ist der Trümmerkegel aufgrund des Zivilschutzaspektes zu berücksichtigen. Aufgrund der vorgelegten Planunterlagen ist ersichtlich, dass bei einer Zerstörung des Gebäudes der anzunehmende Trümmerkegel den Notwasserbrunnen verschütten wird.

Es werden Auflagen formuliert, dass

- der Trümmerkegel zu beachten ist,
- jederzeit eine freie 3,5 m breite Zufahrt zum Brunnen gewährleistet sein muss, die von einem 40 t schweren Lastwagen befahren werden kann,
- im Bereich des Schachtdeckels ausreichend Platz für einen ggf. erforderlichen Ein-/ Ausbau und ggf. Lagerung der Steigleitung bzw. der Pumpe vorhanden ist
- der Brunnen vor und während der Baumaßnahme zu sichern ist.

Es erfolgen zudem Auflagen für eine Beweissicherung.

Sowohl bei der Tiefgaragenplanung als auch mit dem Hochbau wird die Lage des Notbrunnens berücksichtigt. Die Vorhabenpläne wurden entsprechend angepasst. Durch die Rücknahme der Betondecke über der Loggia des 2. Obergeschosses wird der sogenannte Trümmerkegel, der bei einer Zerstörung des Gebäudes anzunehmen ist (mind. 1/4tel der Traufhöhe des Gebäudes bei Skelettbauweise oder vergleichbare Bauweise), eingehalten und ein Verschütten des Notwasserbrunnens verhindert. Im Bebauungsplan wurde im Bereich des Notwasserbrunnens daher die maximale Oberkante baulicher Anlagen für einen Teilbereich reduziert.

Im Bebauungsplan ist das erforderliche Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ulm festgesetzt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger Grunddienstbarkeiten für das Fahr- und Leitungsrecht für den Notbrunnen in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Auflagen.

Maienweg

89081 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Städtebau und Baurecht I
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 05. MAI 2017
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Ulm, den 30. April 2017

Einwendungen zum Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen-Maienweg“ vom 28.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Aufstellungsbeschluss übersenden wir Ihnen unsere Einwendungen.

Besonders für Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll möglichst frühzeitig die Klärung aller Belange und Probleme sorgfältig erfasst sowie die Bürger umfassend beteiligt werden. Es soll sichergestellt werden, dass höherrangiges sowie drittschützendes Recht wie Eigentumsschutz, Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, eingehalten und beachtet wird.

Wir werden durch die nachfolgend genannten Punkte in unserem Eigentumsrecht und in allen weiteren oben genannten Rechten persönlich beeinträchtigt. Höherrangiges Recht wird missachtet. Vorherige Zusagen besonders im Zusammenhang mit der kleinteiligen Umgebungsbebauung werden ignoriert.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte basierend auf Formfehler und ist somit grundsätzlich hinfällig. Der Bebauungsplan 163/29 hat wesentliche formelle Fehler u.a. handschriftliche Ergänzungen. Somit ist der vorausgegangene Bebauungsplan, aufgestellt von 1961 genehmigt am 23. Juli 1962, mit Bauverbot, festgelegten Gebäuden, Stockwerken, ohne Baufenster, etc., weiterhin rechtskräftig. Und der Aufstellungsbeschluss nichtig.

Im Zivilschutzfall untersteht der Notbrunnen dem Bund. Durch das Wassersicherstellungsgesetz wird Bau (u.a. Zugang, Abstände) und Vorhaltung geregelt. Somit ist eine Zusicherung eines Vorhabenträgers ohne Konzept keine Grundlage für einen Aufstellungsbeschluss und ein Formfehler. Desweiteren sollten sich Notbrunnen, deren Lage aufgrund von Sabotagegefahr nicht öffentlich gemacht werden sollten, in der öffentlichen Hand befinden. Ein Verkauf an eine Privatperson muss somit unter Beteiligung aller zuständigen Stellen erfolgen. Dies geschah nach unserer Kenntnis nicht. Somit wird höherrangiges Recht verletzt.

Laut Bebauungsplan, der für den Aufstellungsbeschluss herangezogen wurde, sind grundsätzlich keine Gewerbeeinheiten zugelassen. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet bei dem Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVo ausgeschlossen sind.

Eine Entwicklung aus einem vorhandenen Flächennutzungsplans benötigt keine Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen. Die wage Angabe mit zwei Gewerbeeinheiten hat keine Aussagekraft über die zukünftige Nutzung gemäss Ausnahmen BauNVo, mögliche Störungen und einer Beurteilung der Auswirkungen. Somit ist der zu beschließende Bebauungsplan keine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Der Vorgang könnte auf eine Umgehung des Regierungspräsidiums Tübingen durch eine spätere Änderung des Flächennutzungsplans nach erfolgter Bebauung schließen lassen (siehe hierzu auch Stellungnahme Nachbarschaftsverband 04.11.2016; keine Beachtung des oben genannten Ausschlusses von Gewerbeeinheiten). Es fehlt die Genehmigung des Regierungspräsidiums.

Desweiteren können erforderliche Parkflächen für Gewerbe nicht ausreichend berücksichtigt werden. Eine genaue Angabe der Gewerbeeinheiten ist erforderlich.

Laut Gutachterverfahren wurde das Gebäude F, westlich an Maienweg 10 anschließend, als zu überdimensioniert beurteilt. Jetzt soll noch höher/größer gebaut werden. Die relative Gebäudehöhe des 1. Bauabschnitts, dessen Umgebungsbebauung nicht kleinteiligen der Ostseite entspricht, liegt, direkt anschließend an die vorhandenen Hochhäuser, bei max. 12,65 m. Diese Höhe wurde als architektonischer Übergang von den vorhandenen Hochhäuser in die Umgebungsbebauung begründet. Jetzt wird neben einem Einfamilienhaus mit 14 m geplant.

Ein Spielraum von 50 cm in der Höhe ist ein Zugeständnis an einen Bauträger, das jeder Grundlage entbehrt. Die Differenz ist, bis auf Anlage 2 der Beschlussvorlage, nicht in den Plänen bei den Höhen angegeben.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte, trotz rechtzeitiger Hinweise, basierend auf fehlerhaften Bauplänen und Darstellungen.

Der Zukauf von Grundstücken ist privatrechtlicher Natur. Jedoch nicht die Aufnahme eines Grundstücks in einen Rahmenplan mit Herbeiführung einer öffentlich-rechtlichen Änderung. Somit unterliegen sämtliche Änderungen und Erfordernisse an dem zugekauften Grundstück in dieser Phase dem öffentlichen Recht und vorhandenen Rechtsgrundlagen. Hierunter zählt auch der Naturschutz oder die Möglichkeit einer weiterer Erschließung im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung (Verkehr).

Der Begriff reine Erschließungsstraße für den Maienweg ist als Argumentation für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr nicht anwendbar. Eine Erschließungsstraße hat nichts mit Aufnahmekapazitäten eines vorhandenen Verkehrsweges zu tun. Trotz Verdoppelung der ursprünglich geplanten Wohneinheiten (2011) und von unklaren Gewerbeeinheiten, wurde kein erneutes Verkehrsgutachten beauftragt. Für uns, als direkte Anlieger, ist das Verkehrsaufkommen objektiv höher als zu Zeiten des medizinischen Betriebs. Es sind im Bereich Maienweg seit 2011 weitere Wohneinheiten hinzugekommen. Der Bau der CasaNova-Häuser, Torstraße, und der Wegfall von freien Parkflächen hat zu einer Verlagerung in den Maienweg und umliegende Straßen geführt. Viele nutzen den Maienweg als Ausweichstraße für das Nadelöhr Jörg-Syrilin-Straße oder als Abkürzung zum TSG. Es werden bereits heute Gehwege im Maienweg als Fahrspuren genutzt. Hupen, Rückwärtsfahren zum Ausweichen bis zu 50 m, zu schnelles Fahren der Anwohner und des Buses (um möglichst schnell kritische Stellen zu passieren) gehören zur Tagesordnung (auch am Wochenende). Dies war beim Krankenhausbetrieb so nicht vorhanden. Der Maienweg ist Schulweg. Übliche Markierungen wie in anderen Wohngebieten in Ulm fehlen. Durch die fehlenden Gehwege in den Seitenstraßen sind Fußgänger gefährdet. So müssen in diesen Wegen Rollstuhlfahrer und Mütter mit Kinderwagen auf der Straße laufen. Ein aktuelles Verkehrsgutachten, das auch die Seitenstraßen einschließt, ist somit für die Genehmigung des Bauvorhabens zwingend erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze (44) sind nicht vorhanden. Es werden nur ca. 20 Stellplätze in der Tiefgarage und 21 oberirdische angegeben. Die Stellplätze des 1. Realisierungsabschnitts dürfen nicht dazugerechnet werden. Diese waren Bestandteil der Genehmigung für die Westseite und sind somit Bestandteil eines unabhängigen Bebauungsplans. Die zusätzlichen Einheiten wurden bei dessen Genehmigung positiv hervorgeben. Sie sollen jetzt dazugerechnet werden und dienen zusätzlich als Begründung für die GRZ mit 0,9. Somit ist auch die Begründung der GRZ nichtig, da die Anzahl oberirdische Stellplätze höher als die unterirdischen ist. Die Fläche wird eben nicht von parkenden Fahrzeugen freigehalten. Sollten die Tiefgaragenplätze Westteil bereits auch nur teilweise verkauft sein, wäre dies eine zusätzliche Irreführung.

Obwohl wir in unseren Äußerungen rechtzeitig (November 2016) eindringlich auf den Artenschutz verwiesen hatten, wurde vor dem Aufstellungsbeschluss und der Möglichkeit der rechtlich relevanten Einwendungen dem Bauträger das Abholzen genehmigt. Dies ist ein Verstoß gegen den Artenschutz. Und betrifft auch Privatpersonen = Bauträger vor Aufstellungsbeschluss.

Es handelt sich u.a. um streng geschützte Arten wie Molche, Kröten und Bläulinge. Aktuelle Aufnahmen liegen vor. Mit uns wurde kein Kontakt aufgenommen um weitere Informationen zu den schützenswerten Arten einzuholen. Laut Gesetz ist es verboten, wild lebende Tiere streng geschützter Arten zu stören. Eine gesetzverletzende Störung liegt jetzt vor, da der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wurde, ihre Ruhestätten gestört wurden, usw. . Es wurden verwaltungsrechtliche Pflichten verletzt und ggf. gegen das Strafrecht verstossen.

Es wurden somit Tatsachen geschaffen, die im Zusammenhang mit der vorhandenen Flora und Fauna die Naturschutzrechte umgehen (Äußerungen von uns 15.11.2016: Dieses Grundstück bildet eine Einheit (Biotop) mit den umliegenden Gärten mit einer innerstädtisch schützenswerten Artenvielfalt wie Kröten, Lurche, Frösche, Fledermäuse, Nistplätze von Raben- und Greifvögeln, Jagdgebiet eines Eisvogels, Graureiher, Singvögeln, Wildbienen- und Hummeln, Sammelstelle von Zugvögeln, alte Obstbäume usw.)). Die angeblich nicht vorhandenen Amphibien sind nachweislich und es ist nicht anzunehmen, dass diese die Grundstücksgrenzen einhalten. Hunde hielten sich in der Regel nicht auf dem Grundstück auf. Die Nistkästen wurden nicht aufgehängt und weitere Schutzmaßnahmen gem. Vorlage zum Ausstellungsbeschluss sind nicht erkennbar.

Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken (laut Naturschutzgutachten des Bauträgers) aufzuführen, widersprechen jeder rechtlichen Grundlage.

Das prägende Umfeld ist kleinteilig (hierzu liegen Schreiben Stadt Ulm, Herr Wetzig sowie Frau Rezek vor; Anlage Äußerungen 15.11.2016). Die Bebauung im Bereich des Aufstellungsbeschlusses ist nicht heterogen sondern homogen. Alle Dachformen im direkten Umfeld sind Satteldächer, auch bei Neubauten, die nach 2011, genehmigt wurden. Verweigert wurden Flachdächer, direkt gegenüber der geplanten Neubauten, bei einem Privatmann. Einzelne, weiterentfernt vorhandene, abweichende Dachformen wurden nach unserem Kenntnisstand im Einvernehmen mit den direkten Anliegern genehmigt und werden jetzt als Argumentation vorgelegt. Die Umgebungsbebauung des westlichen Bauabschnitts entspricht nicht dem Gebiet östlich und südlich des Krankenhauses. Das Krankenhaus bildet eine bauliche Barriere zu den vorhandenen Flachdächern und höheren Gebäuden. Die abweichende Höhe des Gebäudekomplex direkt nördlich des Krankenhauses wurde ausnahmsweise genehmigt (Schreiben Frau Rezek) und dominiert das Gebiet aufgrund der Hanglage nicht. Heterogenes Baugebiet kann deshalb als Begründung nicht herangezogen werden.

Das alte Krankenhaus, das mit einem großen Abstand zu der kleinteiligen Bebauung steht, hat eine Sonderhöhe. Die Sonderhöhe hatte und hat nichts mit der Gebäudewirkung des Krankenhauses zu tun. Es ist eine Sonderhöhe ausgewiesen, da die Umgebungsbebauung und zwar der prägenden Gebäude des Wohnquartiers Richtung Osten und Süden niedriger ist. Es sollte dadurch eine zukünftige Bebauungen wie jetzt geplant, verhindert werden (Schreiben Frau Rezek).

Das Krankenhaus ist fehlerhaft mit 4 Vollgeschossen angegeben. Das ist falsch, da es nur zwei Vollgeschosse hat.

Die geplante Bebauung führt zu einer Verunstaltung (Begriff aus dem Baurecht) des Straßenbildes und Abwertung der Wohngebiets. Die Wirkung sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner kann aufgrund der bereits erfolgten Bebauung beurteilt werden. Die Begründung einer qualitativen Aufwertungen in einem Wohngebiet mit objektiv festgestellter hoher Wohnqualität entbehrt jeder Grundlage.

Es gibt eine Bauverbotszone. Eine Überprüfung der Gründe dafür fand nicht statt. Nachfragen wurden nicht beantwortet. Die Bodenbeschaffung wurde nicht hinreichend geprüft, ggf. liegt hierin der Grund für das Bauverbot. Besonders im Bereich der Anwohner Ostseite gab es bereits in der Vergangenheit Rissbildungen an den Gebäuden und Mauern, auch an unserem Gebäude. Das Gebiet wurde möglicherweise nach dem Krieg nur mit Schutt aufgefüllt und ist instabil. Die Antwort des Regierungspräsidiums dient somit nicht einer Gesamtbeurteilung. Es wird der Eigentumschutz nicht hinreichend gewürdigt und gewährleistet. Dies kann nur ein unabhängiges, umfassendes Gutachten vor Satzungsbeschluss gewährleisten.

Die Gutachten für die Wohnhäuser sollten durch die Eigentümer in Auftrag (Kostenübernahme durch Bauträger) gegeben werden und nicht durch den Bauträger.

Es wird die Veränderung eines gesamten Wohngebietes, das kleinteilig geprägt ist, eingeleitet und somit die „Vertreibung“ der Anwohner billigend in Kauf genommen. Dies geschieht durch das bewusste Inkaufnehmen der zukünftig möglichen Ausnahmen gemäss BauGB §31. Dieser Umstand wurde nicht hinreichend im Zusammenhang mit der Größe/Höhe der Baukörper sowie der Dachgestaltung berücksichtigt. Es ist eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs und der Rechtssicherheit der Anwohner.

Der Auswirkungen auf die östlich gelegenen Grundstücke im Zusammenhang mit Geräuschverstärkung und sonstigen nachteiligen Beeinflussungen durch Wind etc. wurden nicht hinreichend geprüft. Durch die Dachform, der Dimensionen und der Ausnutzung sämtlicher baurechtlichen Möglichkeiten durch Staffel- und

Gartengeschosse kann dies im Zusammenhang mit der ausgeprägten Hanglage zu einer Nachbarschädigung aufgrund Immissionen führen.

Aufgrund der Hang- und Nordlage ist die Besonnung der genutzten Hausgärten sehr ungünstig. Somit ist die Planung eigentumsverletzend, nachbarschädigend und widerspricht dem Rücksichtnahmegebot. Die, nur in wenigen Monaten mögliche Nutzung in den Abendstunden, wird durch die überdimensionierten Baukörper wesentlich beeinträchtigt. Die Beschattung durch Bäume kann nicht mit Beschattung eines hohen Gebäudes gleichgesetzt werden. Ein Baum kann durch den Eigentümer, sollte er stören, entfernt werden. Laubbäume beeinträchtigen Lichtverhältnisse im Winter nur sehr wenig.

Da die Pläne des Bauträgers nachweislich nicht stimmen, fehlt weiterhin ein unabhängiges Vermessungsgutachten bezüglich der Höhen. Der Bauträger hat dokumentiert bereits am 02. Mai 2017, d.h. vor der hinreichenden Würdigung der Einwendungen der Anwohner, mit dem Aufschütten des Geländes begonnen. An Stellen, an denen er Gebäude mit Tiefgaragen etc. plant und, die wichtig für ein erneutes Höhengutachten gewesen wären.

Das allgemeine vorhandene Wege- und Fahrrecht wird laut Aufstellungsbeschluss weiterhin erhalten. Es fehlt jedoch die Vorgabe, dass der Bauträger für eine Sicherung während der Bauphase sorgen und eine eindeutigen Kennzeichnung für die Zukunft aufstellen bzw. die Wegeführung markieren, muss.

Der Grundsatzbeschluss der Stadt Ulm zum Wohnungsbau betrifft die Innenstadtlage. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Wohngebiet in einem Vorort, das sich maximal 250 m vom Ortsendeschild befindet. In Neubaugebieten in ähnlicher Lage (Rutschhang) wurde auf entsprechenden Mehrgeschosswohnungsbau zugunsten Einfamilienhäusern (Flächenverbrauch) verzichtet. Baugebiete, die trotz Bebauungsplan brachliegen (Safranberg, Clarissenstraße) werden nicht bebaut. Obwohl das Baurecht im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine zügige Bebauung vorsieht.

Außerdem bitten wir zu überprüfen, ob Richtlinien zur Objektivität eingehalten wurden. Frau Weinreich, Gemeinderatsmitglied Stadtplanung, hat das Grundstück vermarktet (Ausschreibung ?) bei Abstimmungen hat sie sich nicht in den Zuschauerraum gesetzt. Die Gemeinderats-Fraktion der CDU hatte den Bauträger kurz vor der Abstimmung zu einem Vortrag eingeladen.

Erläuterungen zur Vorgehensweise im Zusammenhang mit dem Ablauf zur Klärung von Belangen und Problemen waren bereits in unseren Äußerungen vom 15.11.2016 enthalten. Zusätzlich hatte der Bauträger nicht, wie bei einem Ortstermin den Anwohnern von ihm versprochen, überarbeitete Pläne vorgelegt und vor dem Aufstellungsbeschluss direkt mit ihnen diskutiert.

Sämtliche Gründe der Stadt sowie des Gemeinderats aufgrund der kleinteiligen Umgebungsbebauung, die gegen die anfänglich vorgesehene Bebauung Ostseite vorgetragen wurden und zur Teilung in Ost- und Westseite führten, fanden keine Einbindung in den jetzigen Aufstellungsbeschluss. Originalton eines Gemeinderatsmitglieds 2012 „Auf der Ostseite kommt es nicht so schlimm“!

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 15. Mai 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Harthäuser Straße 31
89081 Ulm

Ulm, 08.05.2017

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt

Einwendung

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir [REDACTED] fühlen uns durch die Ausbaupläne im Bereich ‚Altes Krankenhaus/Maienweg‘ massiv in unserem sozialen Umfeld zukünftig eingeschränkt.

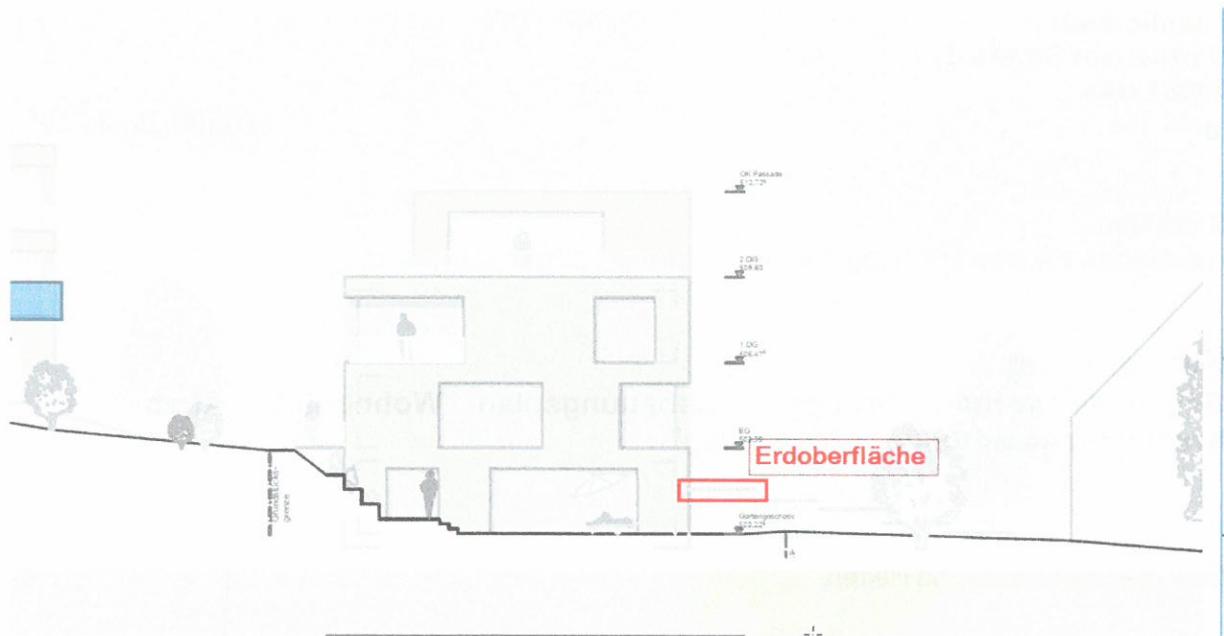
Der geplante Neubau im Grundstück Harthäuser Straße 35

Ein dreieinhalb geschossiger Neubau im Grundstücks Harthäuser Straße 35 (neue Flst.nr. 3299/4) direkt über unserem Grundstück ist weder durch die bisher bestehenden und vorliegenden Bauvorgaben genehmigungsfähig, noch passt dieser in das ein- bis zweigeschossige Umfeld Maienweg/Harthäuser Straße. Das als ‚Untergeschoß‘ im Bauvorhaben deklarierte Geschoß wäre von der bisherigen Baufläche eigentlich tatsächlich komplett im Erdreich, wird aber im Bauvorhaben im Bereich des alten Baufensters komplett ausgegraben, was wir auf keinen Fall akzeptieren und auch nicht als genehmigungsfähig halten. Dadurch ist das geplante Bauwerk von dem niedrig bebauten Gebiet Maienweg/Harthäuser Straße aus als viergeschossiges Hochhaus einzusehen!

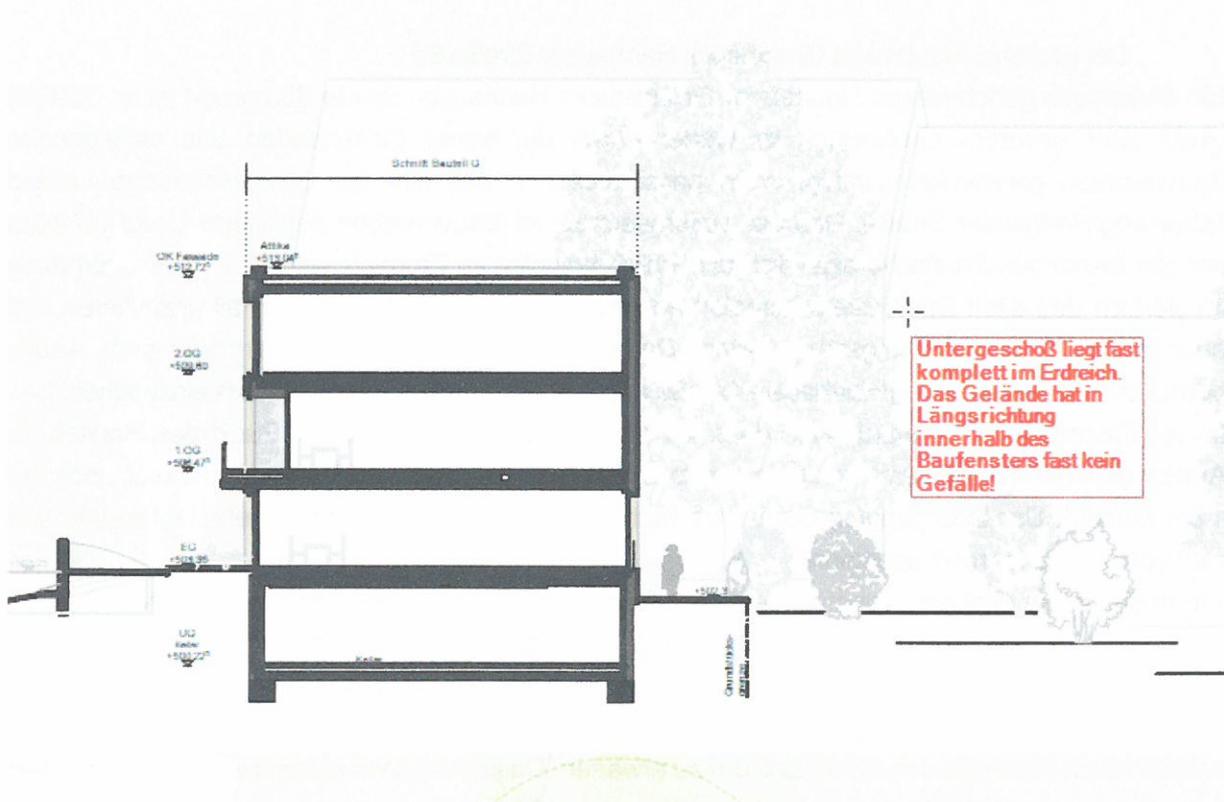
In der Bürgerbeteiligung wurde klar, dass der Architekt den obersten linken Punkt des Hauses als Ausgangspunkt nimmt, damit er unten rechts auf eine Geländehöhendifferenz von immer noch nur 1,8m kommt!! Der Bezugspunkt oben links liegt aber außerhalb des eigentlichen Baufensters und wird von uns daher nicht anerkannt!

Wenn die untere Wohnung wegfällt, liegt das Haus auch insgesamt niedriger und allen Nachbarn ist entgegengekommen. Für den Bauherrn entfällt dann nur die Untergeschoßwohnung. Das Bauvorhaben ist aber immer noch mehr als rentabel! Bei durchschnittlichen Baukosten von ca. 2.400€/qm (inkl. Grunderwerb der günstig war) und durchschnittlichen Verkaufskosten von ca. 4.500€ ist ein Reinerlös von 2.100€ pro qm zu erwarten. Da kommen wir alleine bei dem zusätzlichen Objekt immer noch in Erlöse im Bereich von über einer Million.

Bei solchen Erlös-Summen kann auch der Nachbarschaft etwas mehr entgegen gekommen werden. Wird das Haus reale 2,5 Geschosse hoch, dann wäre auch der hintere Eingang flach erreichbar. In der aktuellen Planung ist das Haus nicht barrierefrei! Durch die Treppe am Eingang. Ohne Wohnung im Untergeschoss könnte das Haus barrierefrei tiefer gebaut werden!



In dieser Ansicht haben wir ca. 80cm Gefälle altes Gelände



Wenn der Bau auf das Geländeniveau abgesenkt wird, ist der Eingang hinten barrierefrei.

Das neue Gipsmodell zur Bürgerbeteiligung ist schon wieder falsch ausgeführt!
Der obige Neubau ist dort nur 2,5 geschossig ausgeführt, genauso wie wir das fordern:



Das bei der Bürgerbeteiligung vorliegende Gipsmodell des Neubaus war sogar niedriger als das Referenzhaus von Hr. A [redacted]. Aber der Neubau wird aber laut Aussage des Bauträgers und den vorliegenden Plänen exakt gleich hoch wie das Haus A [redacted]. Daher soll das Gipsmodell dem Gemeinderat wieder einmal ein kleineres und damit erträglicheres Objekt vorgaukeln!

Extrem enttäuscht waren wir auch bei der Bürgerbeteiligung vom Verhalten der Stadt in Person von Herrn Jescheck.

Es wurden ununterbrochen die Argumente der Bürger sofort wieder verworfen. Die Stadt stand immer nur hinter dem Bauträger. So wird kein Vertrauen aufgebaut und gewonnen.

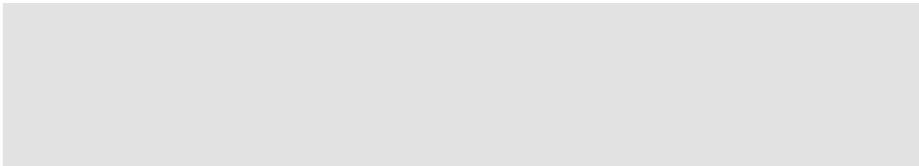
Unerträglich ist auch die Parksituation. In der allerersten Bürgerbeteiligung sprach die Stadt noch von einem Parkplatzangebot von immerhin 1,6 zu den Wohneinheiten.

Beim letzten Mal vor 4 Monaten erkannte man, dass dies durch die massive Ausdehnung der Wohneinheiten nicht erreicht werden kann. Also sprach die Stadt damals von einem Faktor 1,2.

Jetzt kann auch dieser Faktor nicht mehr erreicht werden. Also hat man nun einen Faktor von 1,0? Alles kein Problem im bereits vom Parkraum eingeschränkten Wohnquartier? Wie gut das heutzutage jeder Haushalt durchschnittlich 1,4 Fahrzeuge besitzt:

Kraffahrtbundesamt zum 1. Januar 2017:

Fahrzeugdichte in Deutschland 684 Kfz je 1.000 Einwohner



Harthäuser Straße 31
89081 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt

Einwendung

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg"

Stadt Ulm VGV							
16. Mai 2017							
Eing./Ausg.							
HA	IV	VP	VI	GF	ME	BB	V
GZ	TFLZ						
Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht							
Eing. 17. Mai 2017							
HAL	I	II	III	IV	V		
zdA							

Ulm, 14.05.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Verdeutlichung der Überschreitung einer 2,5 geschossige Bauungen haben wir in einer Fotomontage das geplante Bauprojekt im von Herr Angelmeier aufgekauften Gelände als reale 2,5 geschossige Gebäude und als das im Bebauungsplan vorgelegte 2,5 geschossige Gebäude mit Untergeschoss dargestellt:



Die wäre die reale 2,5 geschossige Ausführung auf dem nahezu ebenen Gelände mit behinderten gerechten barrierefreien ebenen Eingang auf der Unterseite.

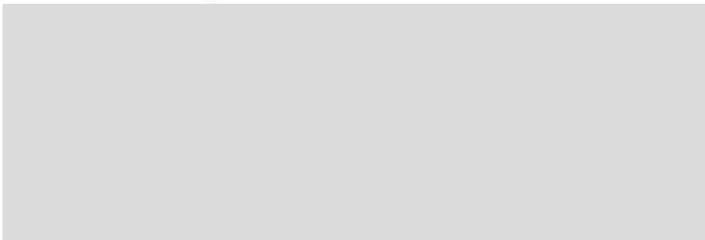
Im Gegensatz dazu die 2,5 geschossige Bebauung mit zusätzlicher Wohnung im Untergeschoss die zu unserer Seite vollflächig einsehbar ist:



Das Gebäude liegt dann über 1,5 Meter tiefer, wobei der Eingang in das Erdgeschoss nur noch über eine 1,5m hohe Treppe zugänglich ist (die wir nicht mehr simulieren konnten). In Summe entspricht das dann dem 3m hohen Untergeschoss. Dadurch entspricht das Gebäude in dieser Ausführung nicht mehr der geplanten 2,5 geschossigen Bebauung sondern einer 3,5 geschossigen Ansicht und entspricht dadurch auch nicht mehr der Umgebungsbebauung.

Wir bitten daher den Gemeinderat, dem Gebäude nur in der niedrigeren Ausführung zuzustimmen. Der Unterschied in der Gesamtbewohnerzahl liegt rechnerisch bei nur 2 Personen durch Wegfall der einen Untergeschoss-Wohnung, was auf die Gesamtbauung Krankenhausgelände keinen Einfluss hat.

Der Unterschied auf die Nachbarschaft ist aber immens durch die deutlich niedrige und erträglichere Ausführung. Auch die Familie [REDACTED] wird durch das nieder angesetzte 2,5 Geschoss Gebäude um eine 1,5m niedrigerer Gebäude-Ansichtsfläche entlastet.



EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER

Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB

Stuttgart · Dresden

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

89073 Ulm

Vorab per Telefax: 07 31 / 1 61 - 16 30 (ohne Anlagen)

Stuttgart, 17. Mai 2017

Bitte stets angeben: 2436/16 SCH/Pi

Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen-Maienweg"

Sekretariat Frau Pirozzi: 0711 / 2382-424

E-Mail: schaupp-haag@ewb-rechtsanwaelte.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus
Söflingen-Maienweg“

hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Grundstückseigentümer

[redacted] Maienweg [redacted], 89081 Ulm

[redacted] Harthäuser Str. [redacted], 89081 Ulm und

[redacted] Maienweg [redacted], 89081 Ulm

anwaltschaftlich vertreten. Schriftliche Nachweise unserer Vollmacht können
erforderlichenfalls nachgereicht werden.

Unsere Mandanten sind [redacted] die direkt an die
Flächen angrenzen, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanent-
wurfs „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen-Maienweg“ angrenzen.
Namens und in Vollmacht [redacted]
erheben wir folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf:

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 18. Mai 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zDA					

Dr. Eberhard Wahle

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Uwe Holzapfel

Dr. Thomas Weber

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsing

Fachanwalt für Strafrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech

Fachanwalt für Erbrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Isabella C. Maier

Fachanwältin für Familienrecht

Mediatorin

Dr. Stefan Mühlbauer

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander

Fachanwalt für Strafrecht

Dr. Olaf Hohmann

Carl Rudolf Grommelt

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Henning Struck

Stefan Hauser

Dr. Felix Rauscher

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,
AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart

Bopserstraße 17 (Ecke Olgastraße)

Tel: +49 (0) 711-23823

Fax: +49 (0) 711-2382555

E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelte.de

01097 Dresden

Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)

Tel: +49 (0) 351-8143291

Fax: +49 (0) 351-8143263

E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelte.dewww.EWB-Rechtsanwaelte.de

Kanzlei Dresden:

RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)

Notar

1. Zunächst darf in Erinnerung gerufen werden, dass zu Beginn der Überplanung des gesamten Areals, also beider Bauabschnitte (noch ohne das „Grundstück A [REDACTED]“) insgesamt 40 Wohneinheiten (WE) geplant waren, Diese Obergrenze wurde vom seinerzeitigen Baubürgermeister Wetzig zugesichert.

Bei der Vorstellung des Rahmenplans am 27.10.2011 im Zuge der zweiten Informationsveranstaltung der Bauverwaltung in der Gaststätte Krone teilte Herr Jescheck mit, dass sich die geplanten Wohneinheiten auf 56 (Krankenhaus eingeschlossen) erhöhen würden.

Mit der Planung des zweiten Bauabschnitts und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist die Anzahl der Wohneinheiten um weitere 44 auf nunmehr 100 gestiegen.

2. Die Bebauung war auf der Fläche des Areals geplant, wie es vom damaligen Träger des Krankenhauses zum Verkauf angeboten wurde. Diese zu bebauende Fläche wurde nachträglich um ein weiteres, kleineres Grundstück (hier künftig: A [REDACTED]-Grundstück genannt) erweitert.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in seinem Entwurf nunmehr vor, auch das relativ kleine „A [REDACTED]-Grundstück“ in der gleichen Art zu bebauen, wie die anderen (neu geplanten) Gebäude rund um das Krankenhaus.

- a) Das ist weder städtebaulich erforderlich, noch trägt es dem Charakter der bisherigen Umgebungsbebauung und damit letztlich dem Gebietscharakter Söflingens Rechnung. Vielmehr nimmt das Städtebaurecht die Städte in die Pflicht, darauf zu achten, dass die Bauleitpläne dazu beitragen, „... die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“, vergleiche § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Gerade mit dem Erhalt und der behutsamen Rückführung des Krankenhauses in seinen ehemaligen Zustand wirbt der Bauträger für sein Vorhaben, den ursprünglichen Charakter des Krankenhauses wieder herzustellen und mit diesem Erhalt auch zugleich den Gebietscharakter zu bewahren. Wie bisher soll sich

auch weiterhin das Krankenhaus als prägendes Merkmal der Umgebungsbebauung präsentieren.

Das bedeutet dann aber für das „A [REDACTED]-Grundstück“, dass mit gleichem städtebaulichem Beurteilungsmaßstab gemessen werden muss und auch hier auf den Gebietscharakter und die Umgebungsbebauung Rücksicht zu nehmen ist: Charakteristisch für dieses Gebiet ist die kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern, die alle ein Satteldach aufweisen. Diese gilt im Übrigen auch für die Bebauung zwischen dem Alten Krankenhaus und dem Grundstück Maienweg 10. Nicht umsonst erlaubt der noch gültige Bebauungsplan vom 18.02.1982 als qualifizierter Bebauungsplan hier keine andere Bebauung.

- b) Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Flachdach-Geschossbauweise ist vor diesem Hintergrund völlig inakzeptabel. Mit der braunen, und damit tendenziell dunklen Verkleinerung, einer Gebäudelänge von 26,70 m, einer Breite von 11,45 m und als drei- bzw. viergeschossig in Erscheinung tretend, wirkt dieses Gebäude wie ein überdimensionierter Fremdkörper, besonders im Zusammenhang mit den von drei Seiten stehenden Einfamilienhäusern, die durch die Satteldächer wesentlich zierlicher und kleiner sind. Betrachtet man diese Gebäude von der Harthäuser Straße, Höhe Pfarrheim, kommen zur bestehenden Höhe von 13 m noch einmal 6 m an topografischer Höhe hinzu. Ein Flachdach, wie auf dem „A [REDACTED]-Grundstück“ geplant, lehnen unsere Mandanten strikt ab, da sich ein solches in diesem Bereich der kleinteiligen Umgebungsbebauung absolut nicht einfügt. Von keiner Seite gibt es Häuser, die ein Flachdach aufweisen: Das gilt auch für die Reihenhauszeilen unterhalb des Krankenhauses. Der damalige Bebauungsplan vom 18.02.1982 erlaubt ausdrücklich auch nur Satteldächer, obwohl die bereits vorhandene Geschosswohnungsbebauung südwestlich des Krankenhauses reine Flachbauten waren und noch sind. Der geplante Baukörper G wird folglich von allen Seiten umringt von Giebelhäusern; die Situation der Flachdächer wird hier überhaupt erst mit der Krankenhausbebauung geschaffen.

- c) Das Wohnhaus Maienweg 10 wird durch die beabsichtigte, für das Wohngebiet bislang völlig fremde und überhöhte Geschossbauweise von zwei Seiten umbaut und somit völlig „eingemauert“. Von einem harmonischen Übergang oder einer adäquaten Umgebungsbebauung kann hier keine Rede sein.
- d) Vom Grundstück Harthäuser Straße 33 (von der Terrasse aus gesehen) ergibt sich eine nicht hinnehmbare Höhendifferenz von ca. 15 m, unter Hinzurechnung von weiteren 2 m, um die das bestehende Gebäude tiefer liegt (die Höhe des Gebäudes an dieser Stelle hat 13 m). Der Kubus von 26,70 m Länge und über 11,45 m Breite ist auch von dieser Seite her inakzeptabel.
- e) Es ist mit aller Deutlichkeit darauf hinzuweisen, dass mit dieser Bebauung auf dem „A [REDACTED]-Grundstück“ ein Präzedenzfall geschaffen wird, der einer gleichen Bebauung in nächster Umgebung Tür und Tor öffnet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Grundstück Maienweg [REDACTED] auf dem – wie bekannt – ein Bauträger eine ähnlich umgebungsfremde und überdimensionierte Bebauung vorzunehmen beabsichtigt.

In der Anlage legen wir vier Fotos vor, die die beschriebene Situation vor und nach der geplanten Bebauung zeigt.

- 4. Es obliegt grundsätzlich den Städten, darüber zu wachen, dass die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild erhalten bleiben, so lange keine wesentlichen gegenteiligen städtebaulichen Belange tangiert werden. Solche Belange sind, was das „A [REDACTED]-Grundstück“ anlangt, nicht ersichtlich. Auch nicht im Hinblick auf den Bedarf neuer Wohnungen, denn die städtebauliche Zielsetzung der Wohnraumbeschaffung kann auch ohne extensive Bebauung des „A [REDACTED]-Grundstücks“ erreicht werden.

Das veranschaulicht nachstehende Berechnung:

In der öffentlichen Informationsveranstaltung zum zweiten Bauabschnitt dieses Bebauungsplanentwurfs wurde seitens der Stadt mitgeteilt, dass bei 45 Wohneinheiten Wohnraum für 90 Personen geschaffen würde. Hieraus ergibt sich folgendes:

- Für das Krankenhaus geplant sind entweder 16 Wohneinheiten oder 10 Wohneinheiten und zwei Gewerbebetriebe.
- Für die beiden Gebäude östlich des Krankenhauses: 20 Wohneinheiten.
- Für das Gebäude auf dem „A [REDACTED]-Grundstück“: 8 Wohneinheiten.

Somit insgesamt entweder 44 Wohneinheiten für 88 Personen oder 38 Wohneinheiten (abzüglich 6 Wohneinheiten aufgrund der Gewerbebetriebe) für 76 Personen.

Würde nunmehr das „A [REDACTED]-Grundstück“ mit einem Zweifamilienhaus/einer Doppelhaushälfte bebaut, stünde hier ein Wohnraum für zwei Familien und – im Schnitt gerechnet – 10 Personen zur Verfügung. Somit ergäbe sich bei Verzicht auf beide Gewerbebetriebe folgende Berechnung:

- Für das Krankenhaus: 16 Wohneinheiten für je 2 Personen.
- Für die beiden Gebäude östlich des Krankenhauses: 20 Wohneinheiten für je 2 Personen und
- für das „A [REDACTED]-Grundstück“: 2 Wohneinheiten für je 5 Personen.

Insgesamt: 38 Wohneinheiten für 82 Personen. Es könnte folglich auch hier Wohnraum für eine entsprechend große Anzahl an Personen geschaffen werden; lediglich mit der Einschränkung, dass eine gewerbliche Nutzung im Krankenhaus entfielen. Aber dieses Gewerbe würde ohnehin nicht der Entlastung der Wohnsituation dienen und ist bereits jetzt schon für die Stadt nur optional.

Die Stadt zeigt hiermit ihre Bereitschaft, zwei Gewerbebetriebe zuzulassen, dass sie die Schaffung von Wohnraum auch für 76 Personen als grundsätzlich ausreichend ansieht.

Zusammenfassend ergibt sich daraus, dass einerseits auch ohne die überdimensionierte und massive Bebauung des „A [REDACTED]-Grundstücks“ der von der Stadt gewünschte Wohnraumbedarf gedeckt werden kann, und andererseits der städtebauliche Gestaltungsspielraum im Hinblick auf den Gebietscharakter und die Umgebungsbebauung mit der dort vorgesehenen überdimensionierten kubischen Geschossbauweise mehr als überschritten wird.

5. Stellplätze/Garagen:

Die in der Planung ausgewiesenen Stell- und Garagenplätze reichen für die geplante Nutzung nicht aus. Laut Kraftfahrtbundesamt besitzt jeder Haushalt durchschnittlich 1,4 Fahrzeuge.

Darüber hinaus ist die Einbeziehung der Tiefgaragenplätze aus dem ersten Bauabschnitt unzulässig, indem eine bestimmte Anzahl noch einmal, jetzt allerdings zum zweiten Bauabschnitt, hinzugezählt wird, um die baurechtlich geforderten Stellplätze nachweisen zu können.

Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Stellplätze des ersten Bauabschnitts bereits verkauft wurden bzw. noch verkauft werden und eine absichtliche Zurückbehaltung dieser Plätze unter dem Gesichtspunkt der Hinzurechnung zum zweiten Bauabschnitt rechtlich unzulässig wäre.

6. Verkehr:

Der Verkehr und die Parksituation werden sich in den öffentlichen Straßen stark verschärfen. Bereits jetzt finden Anlieger nicht ausreichend Parkmöglichkeiten. Größtenteils muss bei Begegnungsverkehr rangiert werden und der Maienweg und die Harthausener Straße können, sobald dort Autos parken, nur noch einspurig befahren werden. Der Busverkehr wird so nur eingeschränkt möglich.

Mit Sicherheit ist davon auszugehen, dass fast sämtliche Zweitautos in den umliegenden Straßen geparkt und abgestellt werden, und zwar während der ganzen Woche, auch nachts. Diese Situation ist nicht vergleichbar mit der des ehemaligen Krankenhausbetriebes. Zur damaligen Zeit wurde dort nur tagsüber geparkt, jedoch nicht am Wochenende.

Die Zufahrt zu den Wohnungen ausschließlich über den Maienweg ist deshalb nicht ausreichend und damit rechtlich unzulässig.

7. Notbrunnen:

Die Zufahrt zu dem Notbrunnen, an der Grenze zum Grundstück Maienweg 10, ist wesentlich zu schmal und wird zugebaut (Terrassen). Die notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Wasser nach dem Wassersicherstellungsgesetz ist bei dieser geplanten Bebauung nicht möglich.

Nach dem bislang gültigen Bebauungsplan vom 18.02.1982 verläuft das „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit“ noch neben dem Notbrunnen, sodass damit bislang sichergestellt ist, dass die Allgemeinheit freien Zugang hatte und der Platz auch für Menschenansammlungen ausreichte.

Auch die geforderte Richtgröße für den Trümmerkegelbereich des Notbrunnens wird nicht beachtet. Der notwendige Abstand des Gebäudes zum Notbrunnen wird nicht eingehalten.

Schließlich stellt sich die Frage ob das Areal um den Notbrunnen nicht im Eigentum des Landes/Bundes hätte verbleiben müssen.

8. Geschosshöhen/Größendimensionen:

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen musste festgestellt werden, dass die Geschosshöhen mit den Gesamthöhen bei beiden Gebäude nicht übereinstimmen. Auch können mit dieser Toleranz beide Gebäude jeweils um ca. 50 cm höher gebaut werden. Erdaufschüttungen vor dem Gebäude dienen dem Bauträger ebenfalls, da damit faktisch eine Geschosshöhe abgezogen werden kann, die Fassadenhöhe kann rechnerisch reduziert und damit auch die Grenzabstände verringert werden.

Der Baukörper F ist gemäß FD/OK = 519,50 m und OK = 518,00 m höher als Teile der Gebäude des ersten Bauabschnitts (vgl. Bebauungsplan erster Bauabschnitt, FD/OK = 516,00 m; OK = 518,50 m; OK = 517,50 m; OK = 515,00 m) und damit zu hoch. Dass sich dieser von der Höhe her dem Geländeverlauf optisch, weil zu hoch geplant, nicht anpasst, war von der Stadt Ulm bereits bei einem ersten, vom Bauträger vorgelegten Entwurf bemängelt worden. Hierauf wurde nur eine geringfügige Änderung vorgenommen, die Geschossflächenzahl aber nicht verringert. Insbesondere unberücksichtigt blieb die gravierende Höhendifferenz zum Gebäude Maienweg 10. Der Baukörper des Gebäudes F sind deshalb um jeweils eine Geschosshöhe zu reduzieren.

Der Baukörper G auf dem „A [REDACTED]-Grundstück“ hat an seiner höchsten Stelle eine Höhe von 13 m und damit die gleiche Höhe wie der Baukörper F. Zudem ist der Bau des Baukörpers G auf dem verhältnismäßig kleinen „A [REDACTED]-Grundstück“ mit einer extremen Länge von 26,70 m und Breite von 11,45 m geplant; dagegen weisen

beide Gebäude des Baukörpers F je nur eine Länge von 21,60 m und eine Breite von 12,30 m auf und sind damit von der Grundfläche her insgesamt kleiner. Wie ist es zu vertreten, das Gebäude G größer zu planen, obwohl es auf einem wesentlichen kleineren Grundstück liegt und sich bereits wegen seiner Form in keinster Weise in die Umgebungsbebauung einfügt?

Nur am Rande darf erwähnt werden, dass der Eingang des Gebäudes G nur über mehrere Treppen erreicht werden kann und hier keine Barrierefreiheit gegeben ist.

9. Abstandsflächen:

Die Abstandsfläche des Gebäudes G zum Grundstück Maienweg 10 ist mit 3,6 m nicht ausreichend.

Bei keinem der Nachbargrundstücke beider Bauabschnitte (1 und 2) ist die Abstandsfläche so gering berechnet. Sämtliche Abstandsrechnungen beider Bauabschnitte wurden/werden für alle Grundstücke mit 0,6 vorgenommen (offizielles Maß der baulichen Nutzung: 0,4). Nun müsste bei dem zum Grundstück Maienweg 10 geplanten Gebäude G, da zum Süden hin dreigeschossig, auch die Höhe von 9 m angesetzt werden: 9 m Höhe multipliziert mit 0,6 ergäbe eine Abstandsfläche von $9 \text{ m} \times 0,6 = 5,4 \text{ m}$.

Bei dieser Abstandsfläche von 5,4 m wäre allerdings eine Bebauung wie im Entwurf geplant aufgrund der geringen Breite des Grundstücks nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund ist ein Staffelgeschoss vorgesehen, um die für die Berechnung der Abstandsfläche entscheidende und relevante Gebäudehöhe von ursprünglich 9 m auf 6 m senken zu können, sodass dieses Geschoss bei der Abstandsflächenberechnung nicht hinzugechnet werden muss, obwohl es lediglich 1,60 m zurückspringt. Der Anfang des Staffelgeschosses wurde dabei genau auf den Beginn der Grundstücksgrenze abgestimmt, sodass eine Abstandsflächenberechnung mit nur 6 m Höhe und nicht mit 9 m Höhe erfolgen konnte. Damit ergibt sich eine Abstandsfläche von nunmehr $6 \text{ m} \times 0,6 = 3,6 \text{ m}$.

Entgegen der für beide Bauabschnitte bei allen Grundstücksnachbarn vorgenommenen Erhöhung der Abstandsflächen um 50%, also von 0,4 auf 0,6, wird somit nur bei diesem Grundstück der Grenzabstand

von 0,6 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung faktisch unterlaufen, indem die Höhe des Gebäudes durch Errichtung eines Staffelgeschosses von 9 m auf 6 m gedrückt wird.

Insoweit liegt bezüglich des Grundstücks Maienweg 10 im Vergleich zu sämtlichen anderen betroffenen Grundstücken eine Ungleichbehandlung im Hinblick auf nachbarschutzrechtliche Bestimmungen vor, die nicht für zulässig erachtet wird.

Diese Ungleichbehandlung setzt sich insoweit fort, als das Grundstück Maienweg 10 wiederum als einziges Grundstück von zwei Seiten massiv zugebaut wird und sämtliche Terrassen und Balkone der 8 Wohnungen des „A [REDACTED]-Grundstücks“ auf dieses Grundstück Maienweg 10, dessen Terrasse im Norden liegt, ausgerichtet sind.

10. Hanggrundstücke:

Bisher blieb die vorhandene Bodenbeschaffenheit der Nachbargrundstücke unberücksichtigt. An den Hanggrundstücken rutscht das Erdreich. Seit Beginn der Bauarbeiten ist eine vermehrte Erdbewegung festzustellen. Auch zeigen sich in den anliegenden Häusern zunehmend Risse, die eindeutig mit der Baumaßnahme in Verbindung zu bringen sind.

11. Immissionen:

Die Zufahrt zur Tiefgarage verläuft unter anderem mit einer Breite von 6 m zwischen dem Gebäude F und dem Krankenhaus. An dieser Stelle entsteht ein Schallkanal, der für die Nachbarn nicht zumutbar ist.

12. Rückstau:

Durch die massive Versiegelung der Fläche sind topografische Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Bei starken Regenfällen kann das Wasser durch Versickerung nicht mehr aufgenommen werden. Notwendige Rückstauventile werden hier nicht die notwendige Sicherheit schaffen, da das Gelände abschüssig ist.

Im Jahre 2016 trat während der Bauphase 1 bei einer Erdgeschoss-
wohnung ein Wasserschaden durch nicht versickerten Regen auf.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwältin

Schaupp-Haag
- Dr. Schaupp-Haag -

Bild 1 a: Ansicht vom Maienweg 10, 1.Stock nach Norden ohne Bebauung



Bild 2 a: Ansicht von Harthäuser Straße 33 nach SW ohne Bebauung



Bild 1 b: Ansicht vom Maienweg 10, 1.Stock nach Norden nach Bebauung (Gebäudelänge 26,70 m)



Bild 2 b: Ansicht von Harthauser Straße 33 nach SW mit Bebauung



Maienweg 8
89081 Ulm-Söflingen

Harthauer Straße 33
89081 Ulm-Söflingen

Maienweg 10
89081 Ulm-Söflingen

Stadt Ulm
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
z.Hdn. v. Herrn Volker Jescheck
Postfach
89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 04. Juli 2017					
AL	I	II	III	IV	V
zdA					Ulm, den 03.07.2017

Vorab über FAX: 161-1630

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“

2. Bauabschnitt Gebäude F, Gebäude G

- hier: 1. Qualifizierter Bebauungsplan vom 18.02.1982
2. Notbrunnen

Sehr geehrter Herr Jescheck,

in vorbezeichneter Angelegenheit sehen wir uns zu folgender Mitteilung veranlasst:

1. Qualifizierter Bebauungsplan vom 18.02.1982

Innerhalb des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es für das sogenannte „A Grundstück“ einen qualifizierten Bebauungsplan vom 18.02.1982.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ einen Bebauungsplan erstellen oder im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, § 12 BauGB, tätig werden.

Damit besitzt die Gemeinde zwar eine städtebauliche Gestaltungsbefugnis, jedoch stehen Bauleitplanungen grundsätzlich nicht beliebig zur Disposition, sie sind vielmehr der Gemeinde als öffentliche Aufgabe insoweit anvertraut, als sie diese nach Maßgabe des Baugesetzbuches im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durchzuführen hat.

§ 1 Abs. 3 BauGB begründet deshalb gleichzeitig eine Verpflichtung zur planerischen Zurückhaltung, indem eine Bauleitplanung nicht erfolgen darf, wenn und soweit sie nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das **Gebot erforderlicher Planung** mit dem **Verbot nicht erforderlicher Planung**. Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan unter anderem, wenn er „Fehlentwicklungen“ im Plangebiet oder dessen Umgebung ermöglicht, „städtebauliche Unordnung“ schafft, oder sich als „grober“ oder „einigermaßen offensichtlicher Missgriff“ erweist. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für die erstmalige Planung, sondern auch für die inhaltliche Änderung oder Aufhebung eines bestehenden Bauleitplans.

Unter Bezugnahme auf die Gesetzeslage, sind wir der Auffassung, dass die beabsichtigte Änderung des bisher bestehenden qualifizierten Bebauungsplans bezüglich des „A_ Grundstücks“ nicht gerechtfertigt ist. Städtebauplanerisch war es für die Gemeinde ursprünglich vollkommen ausreichend, lediglich das Krankenhausareal einer Bebauung zuzuführen. Die Stadt sah dieses Areal als absolut ausreichend an, hier die gewünschte Anzahl an Wohnungen zu schaffen. Das zeigte sich auch an den Entwürfen der fünf Architekturbüros im Jahr 2013/2014, wonach die Neugestaltung des Plangebiets allein das Krankenhausareal betraf. Der Kauf des „A_ Grundstücks“ erfolgte durch die Vorhabenträgerin auch erst im Frühjahr/Sommer 2015.

Dieser Zuerwerb wurde von der Vorhabenträgerin aus wirtschaftlichen Erwägungen vorgenommen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigte darüber hinaus das Grundstück Maienweg 10 zu erwerben, und die Bebauung östlich des Krankenhauses zusätzlich zu vergrößern. Dies konnte sie jedoch nicht realisieren und so verblieb es beim Kauf allein des „A_ Grundstücks“.

Für dieses Grundstück existiert der oben genannte qualifizierte Bebauungsplan vom 18.02.1982. Dieser sieht eine umgebungsadäquate Bebauung vor, die sich auch harmonisch einfügt. Ganz anders beim vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf, der einen riesigen Haus-Klotz mit fast 27 m Länge und über 11 m Breite ausweist.

Es ist nicht richtig, dass sich eine Bebauung des „A_ Grundstücks“, wie im Bebauungsplan vom 18.02.1982 vorgesehen, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse nicht mehr mit einer künftigen, nachhaltigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes übereinstimmen soll, wie in der Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu lesen ist. Wir halten diese Argumentation für eine rein vorgeschobene Begründung, die jeglicher städtebaulicher Grundlage entbehrt.

Wir können nicht erkennen, dass hier die in § 1 Abs. 7 BauGB zwingend vorgeschriebene Abwägung vorgenommen wurde. Städtebaulich stellt dieser oben beschriebene braune Haus-Klotz einen extremen Fremdkörper zwischen den bestehenden Einfamilienhäusern dar und kann auch nur als solcher gewertet werden.

Wir stellen uns die Frage, warum dieses Grundstück dennoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen wurde, obwohl keine Notwendigkeit bestand, da ja bereits ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.

Die Stadt darf im Rahmen der Städteplanung keine wirtschaftlichen Erwägungen heranziehen und dennoch war Ihre Antwort auf die Frage einer Bürgerin bei der letzten Bürgerbeteiligung, ob man auf dem „A_ Grundstück“ nicht 2 oder 3 Reihenhäuser vorsehen könne: **„Das rechnet sich für uns nicht“**.

Aufgrund dieser besonderen Sachlage hinsichtlich eines schon bestehenden rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplans für das „A_ Grundstück“ behalten wir es uns vor, den gesamten Planvorgang gegebenenfalls einer rechtlichen Überprüfung zuzuführen.

2. Notbrunnen

Als Hauptabteilungsleiter der unteren Wasserbehörde tragen Sie die Verantwortung für die Einhaltung sämtlicher bundes- und landesgesetzlicher Normen rund um den Notbrunnen.

Gleichwohl haben Sie sich über geltendes Bundesrecht hinweggesetzt und eine Bebauung wie von der Vorhabenträgerin geplant, befürwortet. Betroffen sind hiervon unter anderem die Einhaltung einer Abstandsfläche zum Notbrunnen, der Trümmerkegelbereich, genügend Freifläche für die Trinkwasserentnahme eines großen Teils der Bevölkerung, ausreichende Zufahrt für die Wassertank- und

Löschfahrzeuge, der Zugang für die Allgemeinheit sowie die bestehende, und damit nicht überbaubare Grunddienstbarkeit im Zusammenhang mit dem Notbrunnen.

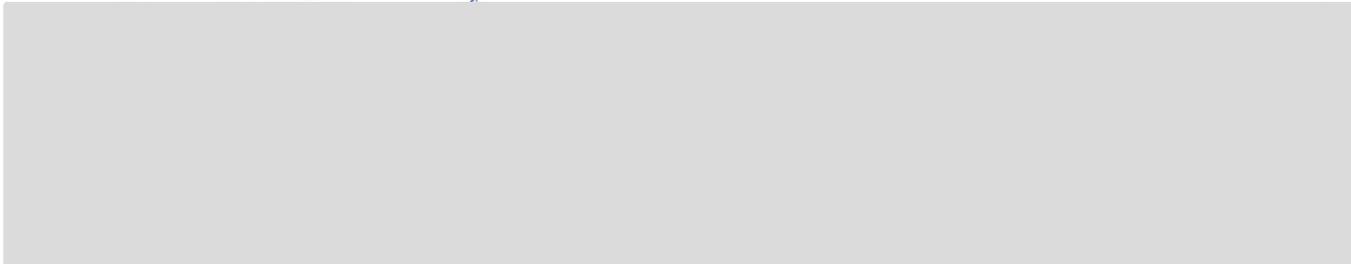
Dem Gemeinderat wurde ein Satzungsentwurf präsentiert und von Ihnen freigegeben, der zwar die wirtschaftlichen Interessen der Vorhabenträgerin unterstützt, geltendes Recht aber völlig außer Acht lässt. Wichtige Informationen wurden dem Gemeinderat vorenthalten, und an deren Stelle ein Sachverhalt vorgelegt, der faktisch nicht gegeben ist.

Das zeigt sich auch im Antwortschreiben Ihrer Abteilung SUB V vom 25.01.2017, Anlage 6.11 zu GD 068/17, das bundesrechtliche Normen nachweislich nicht beachtet.

Wir bitten um eine dezidierte schriftliche Stellungnahme zu dieser Sach- und Rechtslage und behalten uns auch hier eine gerichtliche Überprüfung vor, sollte sich zeigen, dass geltendes Recht nicht vollumfänglich Beachtung findet.

Ferner weisen wir darauf hin, dass wir eine Dienstaufsichtsbeschwerde einreichen werden, falls Sie beabsichtigen, den Satzungsentwurf unverändert dem Gemeinderat vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



FAX cc:	Stadt Ulm Herrn Oberbürgermeister Czisch	0731 / 161-1620
	Stadt Ulm Abt. Feuerwehr und Katastrophenschutz	0731 / 161-1634
	Stadt Ulm SG Zivil- und Katastrophenschutz	0731 / 161-1634
	Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe	0228 / 99550-1620
	CDU Gemeinderatsfraktion	0731 / 61299
	FWG Gemeinderatsfraktion	0731 / 67479
	SPD Gemeinderatsfraktion	0731 / 9217701
	GRÜNE Gemeinderatsfraktion	0731 / 161-1097
	FDP Gemeinderatsfraktion	0731 / 161-1019
	Stadtrat Uwe Peiker	uwe.peiker@t-online.de



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 17. Mai 2017					
HAL	I	II	III	IV	V
zdA					

Anlage 7.5 zu GD 214/17

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 30.03.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 15.05.2017
BETRIFFT SUB - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 23.11.2016 gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.


Peter Mangel

i. A.


Ruben Miess

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Olgastraße 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm / SUB
z. Hd. Herrn Kastler
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 24. Nov. 2016					
HAL	I	II	III	IV	V
zDA	<input checked="" type="checkbox"/>				

YF: SUB III sl.

REFERENZEN Herr Kastler, Ihr Schreiben vom 19.10.2016
ANSPRECHPARTNER PTI 22 PB5, Ruben Miess
TELEFONNUMMER 0731 100 84721
DATUM 23.11.2016
BETRIFFT SUB I - Ka; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg“

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung des Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden sowie die **angedachten Realisierungszeiten**.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Olgastr. 63, 89073 Ulm

Postanschrift: Olgastr. 63, 89073 Ulm

Telefon: +49 731 100-0; E-Mail: info@telekom.de; Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68; IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68; SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender); Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

- belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
 - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - dem Vorhabenträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt
 - die Planunterlagen mit Straßennamen und Hausnummern in digitaler Form zugesendet
 - Termin für Baubesprechungen mitgeteilt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-84721.

Wir bitten Sie der bauausführenden Firma mitzuteilen, vor Beginn der Maßnahme unseren aktuellen Leitungsbestand über unsere zentrale Trassenauskunft Planauskunft.Suedwest@telekom.de zu erheben.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.


Peter Mangold

i. A.


Ruben Miess



AT/Wh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Wh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Stuttgart		
ONB	Ulm	AsB	38
Bemerkung:		VsB	731B
		Name	Miess, Ruben PT122
		Datum	23.11.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPS) [Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 18. Mai 2017 16:34
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS); Schmid, Dr. Doris (RPS)
Betreff: Ulm, Söflingen, BPL (VEB) Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen-Maienweg, erneute TÖB-Anhörung
Anlagen: 2016-11-16 STN BPL Altes Krankenhaus-Maienweg_Söflingen.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für 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 keine Anregungen oder Bedenken vor.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Die archäologische Denkmalpflege verweist auf Ihre Stellungnahme vom 16.11.2016.

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

Schmid, Dr. Doris (RPS)

Von: Scheschkewitz, Dr. Jonathan (RPS)
Gesendet: Mittwoch, 16. November 2016 15:44
An: h.kastler@ulm.de
Cc: Schmid, Dr. Doris (RPS)
Betreff: Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg - SN
Archäologische Denkmalpflege LAD

Sehr geehrter Herr Kastler,

anbei die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege zum o.g. Verfahren:

1.) Darstellung des Schutzgutes

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. Bei Bodeneingriffen ist in den Flächen ohne moderne Störungen, wie Keller, tiefgreifende Fundamente etc., mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

2.) Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. In Abwägung der bereits stark gestörten Gesamtfläche und des überlieferten Grabfundes reduziert sich dies auf Teilbereiche, in denen ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag in den ungestörten Flächen in Form von Sondageschnitten vorgenommen wird. Darüber hinaus sind zur Beurteilung der Erhaltungsbedingungen vom Vorhabenträger Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, denen die Unterkellerung und Leitungsverläufe der aktuellen Bebauung zu entnehmen sind. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>)

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 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 (Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de; Tel. 0711-904 45 142).

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Mit freundlichen Grüßen
Jonathan Scheschkewitz

Dr. Jonathan Scheschkewitz
Landesamt für Denkmalpflege im
Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 84.2 Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung
Fachbereich Mittelalter- und Neuzeitarchäologie
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon ++49 (0)711-904 45 142
Telefax ++49 (0)711-904 45 147

E-Mail: Jonathan.Scheschkewitz@rps.bwl.de

www.denkmalpflege-bw.de

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 25. April 2017					
HAL	I	II	III	✓	V
zdA					



Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I - Ka
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH
Karlstraße 1-3
89073 Ulm

Asset-Management & Planung/Projektierung
N 11
Wolfgang Daubner/Alexandra Weber
Telefon 0731 / 166-10 85
Telefax 0731 / 166-18 19
wolfgang.daubner@ulm-netze.de

19.04.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen - Maienweg", Ulm**

**hier: Stellungnahme der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH im Rahmen der
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in unserer Stellungnahme vom 14.11.2016 bereits erwähnt, befinden sich dinglich gesicherte Versorgungsleitungen im geplanten Baufeld.

Im Einzelnen handelt es sich um zwei Erdgasleitungen (Hoch- und Niederdruck), sowie die Zuleitung Strom zum Notbrunnen und zu Haus 39. Diese Versorgungsleitungen müssen umgelegt werden.

Des Weiteren verläuft nördlich und östlich des bestehenden Gebäudes Nr. 12 eine Kabeltrasse mit zwei Mittelspannungs-, einem Niederspannungs-, zwei Steuer- und einem LWL-Kabel, welche als Zuleitung zur Trafostation dient. Für diese Kabeltrasse ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH vorgesehen.

Die Kosten der Umlegung sowie die erforderlichen Eintragungen ins Grundbuch sind vom Bauherrn zu tragen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

ppa. 
Hans-Peter Peschl

i. A. 
Florian Meier

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser



Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht

ulm

Stadt Ulm · SUB V · 89070 Ulm

Stadt Ulm
Städtebau u. Baurecht I
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Abteilung Umweltrecht und
Gewerbeaufsicht
Münchner Straße 4

Sachbearbeitung	Frau Dr. Schenk
Telefon (0731)	161-6046
Telefax (0731)	161-1622
E-Mail	umweltrecht@ulm.de
Unser Zeichen	SUBV-NWB 19
Datum	04.07.2017

Notwasserbrunnen 19, Krankenhaus Söflingen

Sehr geehrte Frau Rezek,
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Trinkwasser-Notversorgung wird heute vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) nach dem Wassersicherstellungsgesetz umgesetzt.

Aufgabe der Trinkwasser-Notversorgung ist die Bereitstellung von Trinkwasser für die von einer Katastrophe betroffene Bevölkerung. Es wird eine Grundversorgung gewährleistet, sofern die öffentliche Wasserversorgung dazu nicht mehr in der Lage ist.

Da Grundwasser in der Regel eine bessere Wasserqualität aufweist als Oberflächenwasser, ist dies für die Trinkwasserversorgung besser geeignet, so dass beim Aufbau der Trinkwasser-Notversorgung zwischen 1966 und 1994 in der Regel Brunnen errichtet wurden.

Daher stützt sich die Trinkwasser-Notversorgung in Ulm auf 21 Notwasserbrunnen, die im Stadtgebiet verteilt sind. Mit Verpflichtungsbescheid vom 15.09.1978 hat sich die Stadt Ulm u.a. verpflichtet den Brunnen 19, Krankenhaus Söflingen zu warten und betriebsfähig zu halten.

Bei Brunnenstandorten ist jedoch weiterhin der Trümmerkegel aufgrund des Zivilschutzaspektes zu berücksichtigen. (*Gemäß Wassersicherstellungsgesetz, RW WaSG ist die „Lage des Brunnens so zu wählen, dass dieser jederzeit leicht zugänglich ist. Sie müssen außerhalb von u.U. entstehenden Trümmerkegeln liegen. Der Trümmerkegel eines Hauses herkömmlicher Bauart erreicht einen Radius von 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes; bei Skelettbauten erreicht der Trümmerkegel 1/4 der Traufhöhe des Gebäudes.“* (RW WaSG Ziffer 1.1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze). Im Falle einer Zerstörung des Gebäudes soll der Brunnen nicht verschüttet werden.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhaus Söflingen ist eine Neubebauung mit einer mehrstöckigen Wohnanlage geplant. Aufgrund der vorgelegten Planunterlagen ist ersichtlich, dass bei einer Zerstörung des Gebäudes der anzunehmende Trümmerkegel den Notwasserbrunnen verschütten wird.

Öffnungszeiten:

Montag – Mittwoch	08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 15.30 Uhr
Donnerstag	08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Freitag	08.00 – 12.00 Uhr

ÖPNV-Haltestelle:

Willy-Brandt-Platz (Linien 1, 4 und 7)

Folgende Auflagen sind einzuhalten:

1. Der Trümmerkegel ist zu beachten. Auch nach einem Neubau muss der Notwasserbrunnen außerhalb des Trümmerkegels liegen.
2. Es muss jederzeit eine freie Zufahrt zum Notwasserbrunnen gewährleistet sein.
3. Die Zufahrt muss so angelegt sein, dass eine Breite von 3,5 m gewährleistet ist und ein 40 t schwerer Lastwagen diese befahren kann.
4. Im Bereich des Schachtdeckels muss ausreichend Platz für den ggf. erforderlichen Ein- und Ausbau und ggf. für die Lagerung der Steigleitung bzw. der Pumpe vorhanden sein.
5. Vor und während der Baumaßnahme ist der Notwasserbrunnen zu sichern. Die Maßnahmen sind der Abteilung Umweltrecht und Gewerbeamt rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.
6. Des Weiteren ist für den Notwasserbrunnen eine Beweissicherung mit folgendem Umfang durchzuführen:
 - Kamerabefahrung vor und nach Abschluss der Baumaßnahmen
 - Pumpversuch bzw. Erfassung der Ergiebigkeit vor und nach Abschluss der Baumaßnahmen
 - Grundwasseruntersuchung auf das Grundmessprogramm G (Übersichtsanalyse) sowie LHKW (inkl. VC) und MKW vor und nach Abschluss der Baumaßnahmen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
i.A.



Dr. Schenk

Mehrfertigung:

- FWV Herr Müllek

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krankenhaus Söflingen – Maienweg“ (2.BA)

Bericht über die Informationsveranstaltung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

04. Mai 2017 im Clarissenhof, Clarissenstraße 11, Ulm - Söflingen

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger sowie Gemeinerätinnen und -räte wurden von Herrn Jescheck, Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt und Baurecht begrüßt und über den Stand des Bebauungsplans informiert. Danach stellte Herr Eberhart, Eberhardt Immobilienbau GmbH als Vorhabenträger die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor und erläuterte das Vorhaben und den Projektablauf.

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Fragen, Äußerungen und Anregungen vorgebracht.

- Bürger/-innen: Das Gebäude im rückliegenden Grundstück (Baukörper G) ist zu überdimensioniert, sowohl gegenüber den nord-östlich gelegenen Grundstücken Harthäuser Straße als auch insbesondere im Bezug zum Einfamilienhaus Maienweg 10.
- Es handelt sich um ein Grundstück im Innenbereich und die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern. Ein Geschosswohnungsbau fügt sich hier nicht ein. Die Planung sollte wie der bestehende Bebauungsplan vorsieht, zugunsten von 3 Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern, die im innerstädtischen Bereich gesucht werden, abgeändert werden.
- Verwaltung: Aus stadtplanerischer Sicht ist ein Geschosswohnungsbau in der geplanten Größe in der Umgebung verträglich. In der unmittelbaren Umgebung sind Geschosswohnungsbauten vorzufinden. Es werden dringend Wohnungen gesucht.
- Vorhabenträger Das Gebäude wurde gegenüber dem Vorentwurf um 1 m verschmälert und geringfügig nach Norden verschoben. Damit können die um 50% erhöhten Abstandflächen (statt Landesbauordnung 0,4 x der Wand höhe, nun 0,6 x der Wand höhe) gegenüber dem Grundstück Maien weg 10 eingehalten werden.
- Zudem staffelt sich das Gebäude entsprechend der Hanglage und der Umgebungsbebauung von Westen nach Osten bzw. Süd-Osten hin ab.
- Bürger/-innen: Auch das geplante Gebäude zwischen dem Krankenhaus und Maien weg 10 ist viel zu hoch.
- Vorhabenträger Die vorliegende Planung sieht einen wesentlich niedrigeren Gebäudeteil zum Maien weg 10 gegenüber dem damaligen Gutachterverfahren vor, was hier auch kritisiert wurde. Zudem wurde auch das ca. 5m von der aufgehenden östlichen Wand zurückgesetzte Staffelgeschoss niedriger. Insgesamt wurden nochmals die Höhen gegenüber der Vorentwurfplanung und frühzeitigen Bürgerbeteiligung reduziert. Mit der Höhenabstaffelung wird auf die bestehende Nachbarbebauung sehr wohl Rücksicht genommen.
- Bürger/-innen: Die Zufahrt (shared space) zur Tiefgarage sollte anstatt 1-spurig besser 2-spurig ausgebaut werden, auch unter der Voraussetzung, dass in dem Bereich Fußgängerverkehr (Kinder, Familien) stattfindet. Es werden schalltechnische Probleme vor allem durch anfahrende Fahrzeuge befürchtet.

- Verwaltung: Eine einspurige Zu- bzw. Abfahrt wird für die Anzahl der anzudienenden Stellplätze als ausreichend angesehen. Der "shared space" wird sowohl für den Fahr- als auch Fußwegverkehr ausreichend dimensioniert. Seitlich sind Längsstellplätze angeordnet.
- Vorhabenträger: Um Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund von reflektiertem Schall zwischen den parallel gegenüberliegenden Wandflächen zu minimieren, sind schallabsorbierende Maßnahmen vorgesehen.
- Bürger/-innen: Der Parkdruck im Quartier wird durch das Neubauvorhaben weiter zunehmen. Die Stellplätze im Maienweg sind bereits heute zugeparkt. Auf die Problematik mit Postzustellerfahrzeugen und Pendlerverkehr wird hingewiesen.
- Verwaltung: Der durch die geplanten Wohnungen entstehende Verkehr wird für verträglich gehalten. Es wird auf die ehemals hohe Verkehrsbelastung beim Krankenhausbetrieb hingewiesen.
- Bürger/-innen: Statt Flachdachgebäude sollten Satteldachgebäude erstellt werden. Das oberste Geschoss mit Flachdach dient lediglich der Gewinnoptimierung.
- Verwaltung: Das Thema Flachdach wird aufgrund der heterogenen Umgebungsbebauung als verträglich gehalten.
- Bürger/-innen: Der eingezeichnete Geländeverlauf insbesondere zur Harthäuser Straße wird angezweifelt. Hier sei das Gelände zugunsten der Planung umgeformt worden.
- Vorhabenträger: Dies stimmt nicht. Es gibt ein Geländeaufmaß.
- Bürger/-innen: Das Krankenhaus wird in der Begründung als 4-geschossig beschrieben. Zudem wird es anstatt freigestellt, eingekastelt
- Verwaltung: Eine Prüfung bzgl. der angegebenen Geschossigkeit erfolgt.
- Vorhabenträger: Das Krankenhaus wird durch eine hochwertige Fassadengestaltung in seine ursprüngliche architektonische Ordnung zurückgeführt. Damit entsteht wieder ein "Schmuckstück", mit dem sich die Söflinger identifizieren.
- Bürger/-innen: Es wird bzgl. der geplanten Fassadengestaltung nachgefragt.
- Vorhabenträger: Die Neubauten sollen die gleiche hochwertige Materialität wie beim ersten Bauabschnitt erhalten, d.h. beige-braune Klinkerfassade.
- Bürger/-innen: Auf marode Straßenbereiche im Bereich Einfahrt Maienweg/ Gärtnerweg (Kanaldeckel) und Auf der Laue wird hingewiesen.
- Verwaltung: Dies wird an die zuständige Abteilung weitergegeben.