

Stadt Ulm
Ortsverwaltung Unterweiler
89079 Ulm
Kirchgasse 2

Stadt Ulm Ortsverwaltung Unterweiler
Eing. 07. Aug. 2017
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle <i>OV UW</i>

Unterweiler, 07.08.2017

Widerspruch gegen den Bebauungsplan für die geplante Bebauung des 2. Bauabschnitts des Bereiches Wolfäcker im Stadtteil Unterweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Eigentümer der an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücke [REDACTED], legen hiermit Widerspruch ein gegen den Bebauungsplan in seiner aktuellen Form bzw. gegen die geplante Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (insbes. Bebauungsplan Nr. 210/17 gen. am 23.06.1975).

Durch die geplante maximale zulässige Gebäudehöhe von 8,5m in Kombination mit der Erlaubnis zur Bebauung mit Doppelhäusern und insbesondere in Kombination mit der geplanten Bebauungsgrenze fühlen wir uns stark benachteiligt gegenüber den neuen Grundstücken:

Während den neuen Grundstücken genügend Gestaltungsspielraum gegeben wird um so bebaut werden zu können, dass aus Richtung Südwesten genügend Sonnenlicht für Garten und Wohnräume gegeben ist, werden unsere Grundstücke und bestehenden Wohnräume durch die geplanten neuen Gebäude unverhältnismäßig stark abgeschattet. Wir sehen in den aktuell geplanten Vorgaben eine zukünftige Beeinträchtigung unserer Lebensqualität durch den Mangel an Licht, einen starken Einschnitt in unsere Privatsphäre durch Akustik und direkten Einblick in alle südwestlichen Fenster und Terrassen sowie daraus resultierend einen Wertverlust unserer Immobilien und mögliche Beeinträchtigungen des nachbarschaftlichen Zusammenlebens mit den zukünftigen Bewohnern der geplanten Bauobjekte.

Werden die im Plan gegebenen Rahmenvorgaben ausgeschöpft, dann gleicht die Bebauung unserer zukünftiger Nachbargrundstücke optisch und akustisch einer Wand: Fast die ganze Südwestseite wird von Licht abgeschirmt. Unsere Grundstücke und Wohnräume können von direkt gegenüberliegenden Fenstern eingesehen werden. Gespräche die wir auf unseren Terrassen führen können von allen geöffneten Fenstern der geplanten Gebäude aus gehört werden. Zwischen Gebäuden entstehender Schall (z.B. falls moderne Luft-Wärmepumpen installiert werden) wird zwischen den Wänden (unserer und zukünftiger Gebäude) reflektiert.

Die Dichte bzw. die große Nähe von so vielen geplanten Wohngebäuden zu unseren Grundstücken ist nicht ortsüblich und unverhältnismäßig:

Wir sind uns der schwierigen Wohnsituation in Ulm bewusst – aber wir sind der Ansicht, dass die Maßstäbe von anderen, evtl. dichter bebauten Ulmer Stadtgebieten nicht direkt auf Unterweiler übertragen werden dürfen. Schließlich ist auch die Infrastruktur des Ortskerns in Bezug auf Verkehrsanbindung, Lebensmittel- und Medizinischer Versorgung eher ländlich. Die Vor- und Nachteile zwischen Bebauungsdichte und städtischen Angeboten müssen verhältnismäßig sein.

Auch optisch wäre ein starker Bruch erkennbar an der Stelle wo das neue Baugebiet an das bestehende grenzt bzw. auch zum Ortskern.

(Siehe dazu §11 Landesbauordnung Baden-Württemberg: „Bauliche Anlagen sind Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen dass sie das Starassen- Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen [...]“).

Selbst die Abstände der neuen Gebäude untereinander sind wesentlich großzügiger geplant als die Abstände von unseren bestehenden Gebäuden zur ersten Reihe von Häusern des neuen Baugebietes. Hierin sehen wir eine offensichtliche Benachteiligung und auch eine Missachtung unserer Interessen zugunsten der neuen Baugebiete.

Die Wohn- und Lebensqualität einer Immobilie ist wesentlich bestimmt durch die lichte Südwestseite und die Lage der Terrasse. Unter Kenntnis des geplanten Bebauungsplanes hätten wir unsere Häuser und Terrassen sicher anders geplant. Nun sind unsere Wohnflächen aber unveränderlich. Das neue Baugebiet noch nicht. Beim Vergleich wie wenig Licht und freien Blick von unseren Fenstern und Terrassen aus wir haben werden mit der entsprechenden Freifläche, welche die neuen geplanten Immobilien in Richtung Südwesten haben werden, wird die von uns bemängelte ungerechte Verteilung offensichtlich.

Es geht hier nicht primär um die Grundstücksflächen selbst, sondern auch um freie Flächen hinter den Grundstücksgrenzen. (Ein Plan von oben mag zunächst großzügig erscheinen – man Stelle sich aber vor wie wenig wir auf unseren Terrassen selbst vom Himmel sehen werden. Einen gedachten Sonnenstrahl einer tiefstehenden Wintersonne in Richtung unser Wohnzimmerfenster – es wird kaum einen geben, bei der Nähe der geplanten Gebäude).

Statt Sonnenlicht werden möglicherweise Bad- und Toilettenfenster in Richtung unserer Terrassen zeigen, in bis zu ca. 3 Meter Abstand (teilweise kleinste Entfernung neue Gebäude zu Enden bestehender Terrassenflächen).

Auf dem aktuell gültigen Bebauungsplan (Nr. 210/17 gen. am 23.06.1975) verläuft die Bebauungsgrenze 2,5 m hinter unserer Grundstücksgrenzen. Diese freie Fläche ist dort als ein Gehweg geplant zwischen den Straßen Greutstraße - Birkenweg –Buchenweg.

Im Glauben, dass mindestens dieser Abstand plus dem gesetzlichem vorgeschriebenen Minimalabstand von 2.5 Meter als Freifläche vor unseren Grundstücken verbleiben wird, also mindestens 5 Meter, wurden unsere Häuser geplant, haben wir Jahrzehnte gelebt oder unsere Immobilie erworben.

Man vergleiche nun den Abstand, den uns jetzt der geplante Bebauungsplan gewährt mit dem möglichen Abstand der neu geplanten Häuser bis zum nächsten lichtabschirmenden Hindernis Richtung Südwesten: Die neuen Häuser werden alle mehr als dreimal so viel Freifläche Richtung Südwesten haben wie unsere Häuser. (Siehe bitte hierzu auch die Zeichnung in der Anlage) Besonders großzügig ist hier sogar die vorderste Reihe geplant, an deren Grundstücke die „Öffentliche Grünfläche“ und noch der Feldweg grenzen.

Jeder Meter den diese Freifläche z.B. verringert werden würde, könnte für uns einen Meter mehr Licht und weniger Schatten bedeuten, wenn die neue Bebauungsgrenze entsprechend weiter verschoben werden würde. Dieser Bereich könnte genauso begrünt werden und würde uns die Lebensqualität bringen die der vordersten geplanten Hausreihe nicht fehlen würde, da sie genügend davon hat.

Der „Rahmenplan Wolfäcker“ vom 08.07.2015 übrigens sieht – wenn auch ohne Maßstab aber ganz offensichtlich – noch einen viel größeren Abstand der neu geplanten Häuser zu unsern Grundstücken vor. Eine nachträgliche Verdichtung die hier offensichtlich stattgefunden hat, darf nicht zu unserem alleinigen Nachteil führen.

Wie viel Sonnenlicht gewähren Sie uns und den weiteren Generationen die zukünftig auf unseren Grundstücken leben werden?

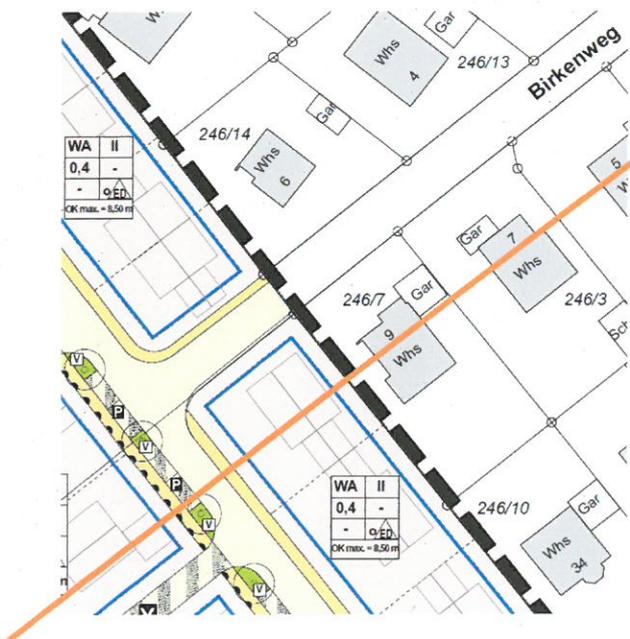
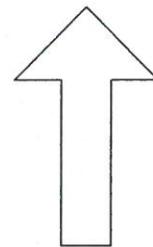
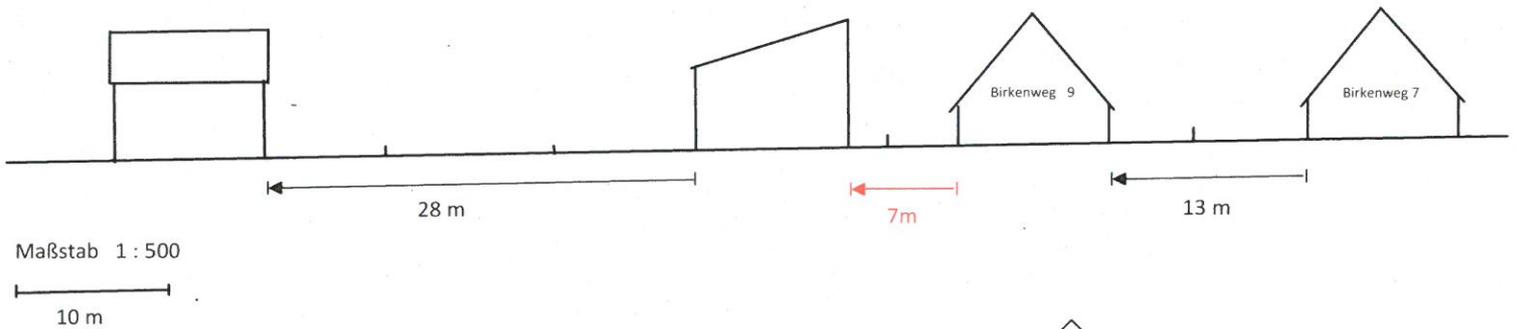


Anlage zum Widerspruch gegen den Bebauungsplan

Zeichnung Südwest-Querschnitt, 2 bestehende Wohnhäuser (exemplarisch hier Birkenweg 9 und Birkenweg 7, fast gleich aber auch für Greutstraße 34 und Birkenweg 6) und zwei neue Wohnhäuser wie sie nach geplanten Bebauungsplan erlaubt wären.

Auf der rechten Seite ersichtlich: Ortsübliche Abstände (hier 13 Meter).

Links ersichtlich: Ein Abstand von bis zu 28 Meter ist im neu geplanten Wohngebiet zwischen den neuen Gebäuden möglich, nur die erste geplante Häuserreihe hat einen sehr geringen Abstand (von hier nur 7 Metern) zu unseren Häusern. Dies ist sowohl ortsunüblich als auch ungerecht.



Südwest Querschnitt

(Kartenausschnitt links ohne Maßstab)

Stadt Ulm
Ortsverwaltung Unterweiler
89079 Ulm
Kirchgasse 2

Stadt Ulm Ortsverwaltung Unterweiler
Erreg. 07. Aug. 2017
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle <i>OU UW [Signature]</i>

Unterweiler, 07.08.2017

Widerspruch gegen eine Ausführung einer Lärmschutzeinrichtung als einfache, schallreflektierende Wand

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Eigentümer der an das geplante Baugebiet (Bereich Wolfäcker) angrenzenden Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED] haben bzgl. der geplanten Lärmschutzeinrichtung folgende Bedenken:

Wird die Lärmschutzeinrichtung nur mit Bedacht darauf, Lärm von den Sportanlagen zu dämmen, als einfache Wand ausgeführt, dann wird möglicherweise an dieser Wand Schall reflektiert der vor oder seitlich der Wand entsteht. Wir befürchten dass z.B. Schall von den Straßen (u.a. L240) oder auch vom Wohngebiet selbst, der ohne eine entsprechende Wand in Richtung Wald entweichen würde, dann an der geplanten Lärmschutzwand reflektiert wird und somit den Lärmpegel im gesamten neuen, sowie alten Wohngebiet erhöht.

Wir bitten Sie dies bei der Planung und Ausführung einer Lärmschutzeinrichtung zu berücksichtigen. Evtl. kann die dem Wohngebiet zugewandte Seite der Wand durch entsprechende Maßnahmen schallabsorbierend anstatt -reflektierend realisiert werden.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de] im Auftrag von ULM.PP.FEST.E.V [ULM.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de]
Gesendet: Dienstag, 4. Juli 2017 07:55
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Cc: Heß, Bernd
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Wolfäcker - 2. BA vom 30.6.2017
Anlagen: SKMBT_C224e17063009320.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

in der ersten Anhörung zum 2. Abschnitt der Wolfäcker haben wir Anfang Juli 2016 aus verkehrlicher Sicht und aus Sicht der Kriminalprävention Stellung genommen.

Diese Aussagen treffen weiterhin zu, wir verzichten daher auf eine erneute Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)

Von: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm) [<mailto:h.kastler@ulm.de>]

Gesendet: Freitag, 30. Juni 2017 09:59

An: ULM.PP.FEST.E.V

Betreff: Auslegung von Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte die Anlage beachten

Freundliche Grüße

Bürgerservice Bauen
Heinrich Kastler
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau und Baurecht I
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Tel.: 0731/161-6150

Fax: 0731/161-1630

h.kastler@ulm.de

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Durst, Reiner [Reiner.Durst@polizei.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 6. Juli 2016 08:51
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: Anhörung zum Bebauungsplan Ulm-Unterweiler-Wolfäcker 2. BA
Anlagen: Stellungnahme Kriminalprävention Ulm Wolfäcker - 2. BA

Sehr geehrter Herr Kastler,

zum o.a. Bebauungsplan nehmen wir Stellung

1. aus verkehrlicher Sicht:

- An den Eckgrundstücken und den öffentlichen Grünflächen/Lärmschutzflächen sollten (bis zu einer gewissen Höhe freizuhaltende) Sichtdreiecke eingetragen werden, um den Wartepflichtigen die Sicht auf Bevorrechtigte zu ermöglichen - auch im Bezug des Gehwegendes zum Feldweg.
- Im verkehrsberuhigten Bereich sollten die Stellplätze so gestaltet werden, dass diese eindeutig als solche zu erkennen sind.
- Die Enden der verkehrsberuhigten Bereiche sowie des in einen Feldweg mündenden Gehwegs müssen mittels abgesenkten Bordsteinen eindeutig gestaltet sein, damit unmissverständlich erkennbar ist, wer untergeordnet bzw. bevorrechtigt ist.

2. aus kriminalpräventiver Sicht:

Bitte öffnen Sie den Anhang.

Freundliche Grüße

Reiner Durst
Polizeipräsidium Ulm
Führungs- und Einsatzstab
Einsatz/Verkehr
Münsterplatz 47
89073 Ulm

Tel. 0731 188 2134

Internet: www.polizei-ulm.de

E-Mail Dienstzweig: ulm.pp.fest.e.v@polizei.bwl.de (**Bitte für Anhörungen verwenden, da Sichtung auch bei meiner Abwesenheit erfolgt**)

E-Mail persönlich: reiner.durst@polizei.bwl.de (keine Sichtung bei Abwesenheit)



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM ULM
REFERAT PRÄVENTION

Polizeipräsidium Ulm

StB Einsatz
-Sachbereich Verkehr-

Datum 06.07.2016

Name Bernd Heß

Durchwahl 0731/188-1414

CNP

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

 Anhörung zum Bebauungsplan Wolfäcker - 2. BA

Stellungnahme aus kriminalpräventiver Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus kriminalpräventiver Sicht ist, Sicherheit durch Nutzungsvielfalt und -qualität des Wohnquartiers zu schaffen.

Eine sog. Nutzungsmischung führt zu einer Belebung dieser Bereiche zu den unterschiedlichsten Tageszeiten und fördert daher die subjektive und objektive Sicherheit.

In der Nähe befindliche Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, Einkaufsmöglichkeiten und auch Arztpraxen dienen nicht nur der wohnortnahen Versorgung mit dem täglich Notwendigen, sie minimieren auch den Mobilitätswang. Weiterhin werden hierdurch Familienarbeit und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf besser ermöglicht.

Auch die eigenständige Lebensführung gerade der älteren Menschen mit ihrem oft eingeschränkten Mobilitätswang wird durch die Nutzungsvielfalt positiv beeinflusst. All diese wohnortnahen Treffpunkte für Jung und Alt tragen zum Abbau der Anonymität bei.

Studien belegen, dass Anonymität zu einer höheren Kriminalitätsbelastung führt, da das Entdeckungsrisiko für Straftäter minimiert wird.

Kommunikationsbereiche oder multifunktional nutzbare Freiflächen in der Nähe von Wohngebäuden fördern soziale Kontakte.

Diesbezüglich ist auch auf eine freundliche, helle Farbgestaltung sowie einer ausreichenden Beleuchtung hinzuwirken um sog. „Angsträume“ (dunkle Ecken, unübersichtliche Hauseingänge

u.ä.) zu vermeiden.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden - meist noch kostengünstig - mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textlichen Hinweis im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Heß
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle

Kopie SUB IV

SUB V-272/16-NZ/BP

03.08.2017

Nst.: 6046

SUB I

Bebauungsplan "Wolfäcker - 2. BA"

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz

Hinweis:

Die untere Bodenschutzbehörde weist nochmals daraufhin, dass durch die geplante Bebauung hochwertiger Boden dauerhaft zerstört wird. Da im Ulmer Modell der Boden nicht ausreichend berücksichtigt ist, wird für den Eingriff in den Boden kein entsprechender Ausgleich geschaffen.

I. A.



Dr. Schenk

Entsorgungs-Betriebe
der Stadt Ulm
Che/HT/GS

Stadt Ulm				
Haushaltsabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 08. AUG. 2017				
Hz	II	III	IV	V
zdA				

Ulm, 04.08.2017
Nst.: 6626

SUB I – Herr Kastler

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Wolfäcker 2. BA“

Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe der Stadt Ulm

Abwasser und Gewässer (Abt I):

Im Textteil des B-Plans ist unter 1.8.1 der Satz „...einschließlich des Oberlaufes an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.“ enthalten. Die Bezeichnung Oberlaufes ist nicht zutreffend und sollte durch Überlaufes ersetzt werden.

Die abwassertechnische Erschließung des Gesamtgebietes ist nicht sichergestellt. Für die Erschließung des Gesamtgebietes ist ein aufgrund der Höhenverhältnisse und der freien Kapazitäten im Kanalnetz ein Abwasserkanal in nordwestliche Richtung aus dem Gebiet durch die landwirtschaftlichen Flächen Flst 247/1, 250/2; 251/1 bis zum Anschluss im Ahornweg erforderlich. Die Flächen stehen nach Auskunft von LI für Kanalbauarbeiten nicht zur Verfügung. Die EBU schlagen eine Aufteilung des Gebietes vor: Der südliche Teil umfasst ca. 11 Bauplätze im Bereich zwischen Birkenweg und Greutstraße. Dieser Abschnitt kann über die bestehende Kanalisation in der Greutstraße abgeleitet werden. Der nördliche Abschnitt mit weiteren ca. 8 Bauplätzen kann später nach Grundstückserwerb / Einholung von Grunddienstbarkeiten auf der Kanaltrasse umgesetzt werden. (vgl. Lageplan)

Der Mindestabstand von neu zu pflanzenden Bäumen zu öffentlichen Kanälen muss gemäß dem Regelwerk DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 2,50 m betragen (Außenkante Rohr zur Achse des Baumes). Eine Unterschreitung des Mindestabstandes bis auf 1,50 m darf nur in Ausnahmefällen erfolgen. In diesem Fall ist ein Wurzelschutz vorzusehen.

Abfall und Stadtreinigung (Abt II):

Keine Einwände.

Kaufmännische Dienste (Abt III):

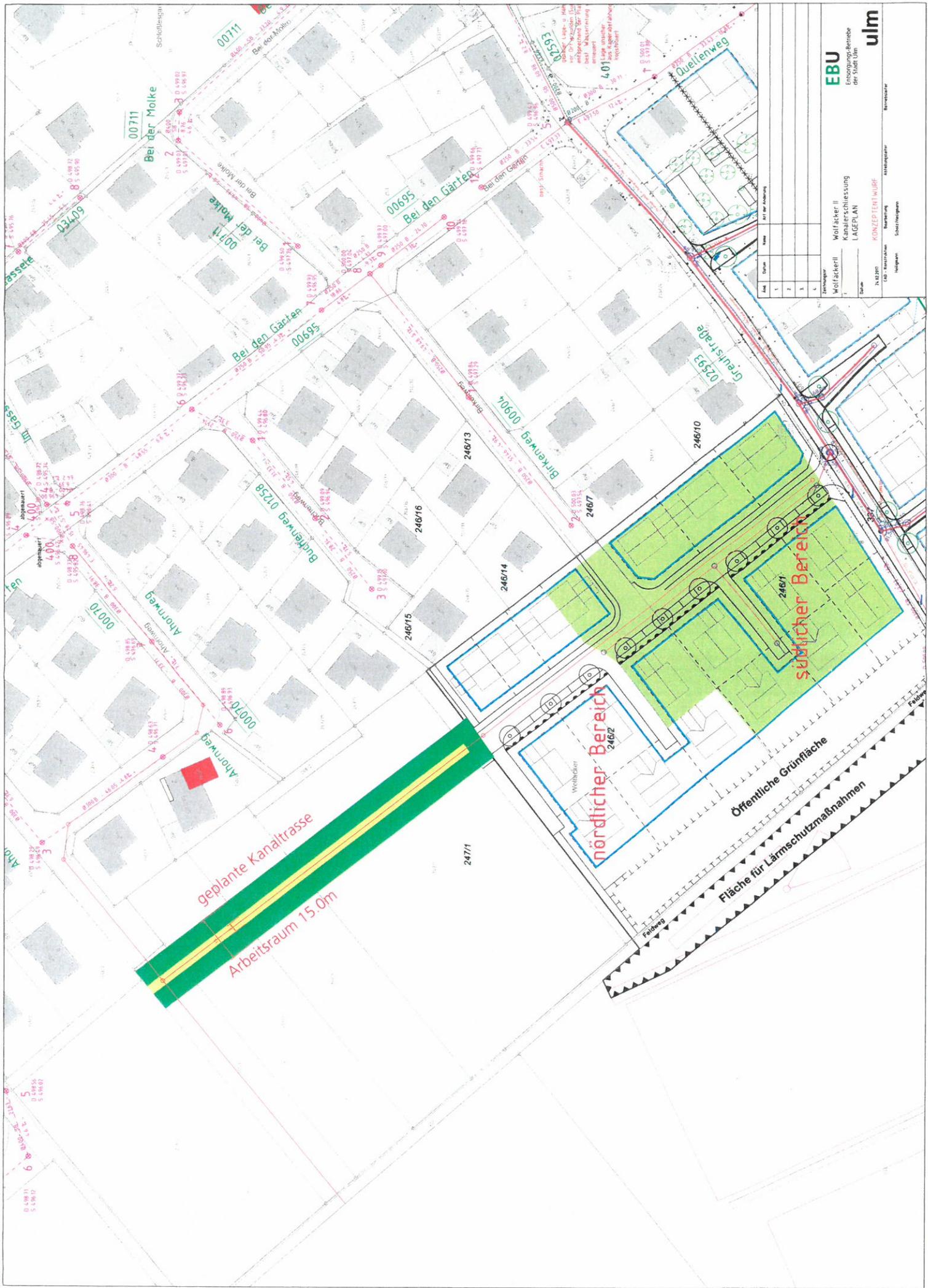
Keine Einwände.

Fuhrpark und Betriebe (Abt IV):

Keine Einwände.

i.A.


Chericoni



Ang.	Datum	Name	Art der Änderung
1			
2			
3			
4			

EBU
 Engorgungs-Bereiche
 der Stadt Ulm

Projektleiter: Wolf Scheffl
 Kanalarerschließung
LAGEPLAN

Datum: 14.03.2011
 UoB: 100/100/100
 Maßstab: 1:500
 Zeichner: [Name]
 Geprüfter: [Name]

ulm
 Stadt Ulm

Geplante Kanaltrasse
 Arbeitsraum 15.0m

nördlicher Bereich

südlicher Bereich

Öffentliche Grünfläche

Fläche für Lärmschutzmaßnahmen