



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	23.08.2011		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 27.09.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 295/11

Betreff: Bebauungsplan "Brombeerweg-Holderweg (Türmle)"
- Auslegungsbeschluss -
(Antrag der FWG Fraktion Nr. 63 vom 18.04.2011)

Anlagen:	1 Bericht über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	(Anlage 1)
	1 Protokoll der Informationsveranstaltung vom 19.04.2011	(Anlage 2)
	1 Übersichtsplan	(Anlage 3)
	1 Bebauungsplanentwurf	(Anlage 4)
	1 Entwurf der Textliche Festsetzungen	(Anlage 5)
	1 Entwurf der Begründung	(Anlage 6)
	1 Funktionsplan	(Anlage 7)
	1 Übersichtsplan Nutzungsdichte	(Anlage 8)
	68 Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwender 1 – 46)	(Anlage 9)
	5 Mehrfertigungen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	(Anlage 10.1–10.5)
	1 Antrag der FWG Fraktion Nr. 63 vom 18.04.2011	(Anlage 11)

Antrag:

1. Den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften "Brombeerweg – Holderweg (Türmle)" in der Fassung vom 01.09.2011 sowie die Begründung vom 01.09.2011 öffentlich auszulegen.
2. Den Antrag der FWG Fraktion Nr. 63 vom 18.04.2011 für behandelt zu erklären.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neubebauung der UWS im "Türmle" für die Quartiere WA 1 – WA 5

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen und Äußerungen vorgebracht:

- a) die bestehende Erschließung ist unzureichend
- b) Vorgesehene Bebauung ist zu dicht, Gebäude sind zu hoch, keine angemessene Nachverdichtung
- c) Abstandsflächen gemäß LBO werden unterschritten
- d) es wird eine zusätzliche Tiefgarage im Quartier 3 gefordert
- e) Unzureichende Festsetzung notwendiger Stellplätze

Auf Grund der Äußerungen wurden folgende Veränderungen der Planungskonzeption gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vorgenommen:

- a) Zusätzliche Erschließung zum Quartier 1 über Pfaffenäcker (insbesondere zur geplanten Tiefgarage) zur Entlastung des Holderweges.
- b) Reduzierung der Dichte (GFZ) in jedem Quartier auf einen Wert unter 1,2, Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf III + S (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss, bei 2 Gebäuden im Quartier WA 1 mit einem zusätzlichen Gartengeschoss)
- c) Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden eingehalten
- d) Zusätzliche Tiefgarage im Quartier 3 mit Zufahrt vom Holderweg
- e) Stellplatzschlüssel wie bisher 1 St pro WE, zusätzlich werden 13 öffentliche Besucherstellplätze geschaffen

Gesamtbewertung:

Die Zahl der Wohnungen in den Quartieren WA 1 – WA 5 beträgt ca. 177, das ist gegenüber dem Bestand (160 WE) und der bisherigen Planung (178 WE) keine wesentliche Änderung. Es wird eingeräumt, dass die Wohnfläche nach wie vor höher liegt als der Bestand, weil die durchschnittliche Wohnfläche heute deutlich höher ist als in den 50-er/60-er Jahren. Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen und der Dichte von bisher max. 1,5 GFZ auf jetzt unter 1,2 in allen Quartieren fügt sich das Projekt wesentlich besser in die Umgebung ein. Der Holderweg wird durch die Öffnung der Straße Pfaffenäcker deutlich vom Verkehr entlastet. Im Hinblick auf die gesetzliche Forderung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist die Neubebauung gut zu vertreten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/2, 776/3, 782, 783, 785 sowie Teilflächen von Flurstück Nr. 432 (Holderweg) und 773 (Brombeerweg) auf Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 158/19 "Beim Türmle-Östlich des Holderwegs", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 27.08.1969
- Bebauungsplan Nr. 158/6 "Söflinger Türmle-West", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 02.02.1959

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 05.04.2011 (§ 90)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 15 vom 14.04.2011
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011 durchgeführt.

6. Sachverhalt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan "Brombeerweg – Holderweg (Türmle)" gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Am 19.04.2011 fand im Bürgerzentrum Eselsberg eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. An der Veranstaltung nahmen rund 40 – 50 Personen teil, das Protokoll ist als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt.

Von der UWS wurden eigene Infoveranstaltungen am 17.02.2011 und am 26.07.2011 über die konkrete Projektplanung durchgeführt. An den Veranstaltungen nahmen jeweils ca. 60 – 70 Personen teil.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von 46 Einwendern insgesamt 68 Schreiben mit Äußerungen zu der Planung vorgebracht. Zur besseren Verständlichkeit werden die Äußerungen nach den einzelnen Quartieren sortiert und zugeordnet.

Das ganze Plangebiet betreffend	
Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
Einwender 1, Schreiben vom 11.05.2011 Es wurde kein fairer Wettbewerb durchgeführt. Vorgaben beim Gutachterwettbewerb waren eine größtmögliche Ausnutzung der Grundstücke. Eine Berücksichtigung der Umgebungsbebauung spielte keine Rolle. In keinem der Entwürfe wurde auf die bestehenden Bauformen des Umfeldes Rücksicht genommen. Kein Entwurf weist eine angemessene Nachverdichtung auf.	Das Gutachterverfahren wurde auf Grundlage der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes war es, eine qualitätsvolle Wohn-bebauung mit zweckmäßigen und variantenreichen Wohnungsgrundrissen zu ermöglichen, den Energiebedarf möglichst gering zu halten und ohne zusätzliche Kohlendioxidemission auszukommen. Die ausgewählten Entwürfe bildeten die Grundlage für die weitere Planung sowie für den erforderlichen Bebauungsplan. Eine Berücksichtigung der Bauform der bestehenden Bebauung ist nicht möglich, da es sich um Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit handelt. Die Bauform besteht ausschließlich aus zeilenförmigen, 2-geschossigen Laubenganggebäuden und Dachausbau. Dies entspricht nicht mehr zeitgemäßen

<p>Die Beschlussvorlage weist einen falschen Geltungsbereich auf (Flurstück 776/1), falsche Angaben der Wohneinheiten des Bestandes sowie vermutlich auch fehlerhafte Angaben der Geschossflächenzahl.</p> <p>Die Steigerung der Wohneinheiten um 10,5 % bei gleichzeitiger Steigerung der Geschossflächen um 73,5% (von 8.530 m² auf 14.800 m²) ist keine angemessene und maßvolle Nachverdichtung. Die bisherigen Wohneinheiten (1-3 Zimmer-Wohnungen) werden mit geplanten 35 Reihenhäusern verglichen bzw. ersetzt, was einen unzulässigen Vergleich darstellt.</p> <p>Die Verkehrssituation im Türmlle ist unzureichend. Es gibt nur eine offizielle Zufahrtsstraße (Holderweg) mit einem einseitigen Gehweg von nur ca. 70 cm Breite. Dies verursacht Konflikte zwischen Kfz und Passanten, auch Schul- und Kindergartenwege laufen über den Holderweg. Dies kann bei der Planung nicht übergangen werden.</p> <p>Mit der Neubebauung wird der PKW Besatz deutlich steigen. Ein Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht ausreichend. Auch wurden keine Kurzzeit- oder Besucherparkplätze berücksichtigt. Dies führt zu einem Parkchaos und zu einer Gefährdung des sozialen Umfeldes zwischen alten und neuen Bewohnern.</p> <p>Es besteht ein Gewohnheitsrecht zur Nutzung von Fußwegen, die zur Erreichung der Grünflächen im Westen und der Querverbindung Pfaffenäcker dienen. Es kann kein Verkauf der betreffenden Grundstücke ohne Sicherstellung von Nutzungsrechten für die Öffentlichkeit erfolgen.</p> <p>Das Umfeld im Türmlle ist ungeeignet für Kinderwägen, Rollstühle oder Menschen mit Rollatoren. Es sind keine geeigneten Straßen, Gehwege, barrierefreien Parkplätze oder entsprechende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht barrierefrei.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,45 überschreitet die gesetzliche Vorgabe für allgemeine Wohngebiete. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist nicht zulässig.</p>	<p>Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Die Pläne für die einzelnen Quartiere wurden inzwischen entsprechend der Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und in einer Informationsveranstaltung der UWS am 26.07. 2011 der Bürgerschaft vorgestellt.</p> <p>Das Flurstück 776/1 ist nicht Bestandteil des Plangebietes, es wird in der Begründung gestrichen. Eine Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Nach der Überarbeitung der Planung ist im Geltungsbereich (Quartier 1 – 5) die Errichtung von insgesamt ca. 177 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.460 m² vorgesehen. Damit ergibt sich eine unwesentliche Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen Bestand von 160 Wohnungen. Die Erhöhung der Wohnflächen ist zur Ermöglichung von zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen erforderlich.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wird durch die Öffnung der Straße Pfaffenäcker als Zufahrt zum Quartier 1 (Tiefgarage mit 60 Stellplätzen) verbessert. Der Holderweg kann im Bereich der Grundstücke Nr. 19 – 39 auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verbreitert werden. Eine Erneuerung des Weges im Bereich der Engstelle wird nach Abschluss der Wohnungsbaumaßnahmen in Betracht gezogen.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für die Neubebauung wird gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) festgelegt. Zusätzlich werden auf Grund der Verkehrsuntersuchung vom 01.06. 2011 der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner 13 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Ein Parkplatzchaos ist damit nicht zu erwarten.</p> <p>Es gibt kein Gewohnheitsrecht zur Nutzung von Fußwegen. Nach der Fertigstellung der Wohnbebauung verbleiben im Norden und Süden des Quartiers 1 weiterhin 2 Fußwegeverbindungen zwischen dem Brombeerweg und Pfaffenäcker.</p> <p>Ein zeitgemäßer Wohnungsbau ist immer barrierefrei vorzusehen, das Wohnumfeld ist dafür sukzessive zu gestalten. Die bestehende Situation kann nicht als Begründung für einen Verzicht auf die Barrierefreiheit herangezogen werden.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 gemäß der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen zu</p>
--	--

<p>Für das gesamte Baugebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit Satteldach oder Staffelgeschoss die passende Bebauung.</p> <p>In den einzelnen Quartieren werden unterschiedlich viele Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt die niedrigeren Gebäude höher zu bauen. Die fehlende Höhenangabe der Gebäude in Meter ist problematisch, da so Vergleiche mit den umliegenden Gebäuden erschwert werden.</p> <p>Es wurden keine Änderungsvorschläge der Bürger übernommen, die im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgebracht wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde somit unverändert beschlossen, was Unverständnis bei den betroffenen Bürgern hervorruft.</p> <p>Das Wohngebiet Türmle mit dem seit Jahrzehnten bestehenden Baustil darf nicht wie ein Baugebiet auf der grünen Wiese behandelt werden.</p>	<p>den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden eingehalten.</p> <p>Eine Erhöhung der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist nur durch einen eigenständigen Bebauungsplan möglich. Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden als absolute Werte mit der Angabe in Meter in NN im neuen System bestimmt. Die relative Höhe der Gebäude kann dabei durch die in der Planzeichnung dargestellten absoluten Höhen der Verkehrsflächen ermittelt werden. Eine Festsetzung von relativen Höhen mit bestimmten Bezugspunkten ist bei geneigten Flächen zu ungenau. In der Begründung sind die entsprechenden relativen Gebäudehöhen aufgeführt.</p> <p>Die Änderungsvorschläge wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in folgenden Bereichen berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Zusätzliche Erschließung zum Quartier 1 über Pfaffenacker,- Reduzierung der Dichte (GFZ) in jedem Quartier auf einen Wert von unter 1,2, Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf max. III + 5 (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss, im Quartier 1 bei 2 Gebäuden ein zusätzliches Gartengeschoss)- Alle Abstandsflächen werden eingehalten- Zusätzliche Tiefgarage im Quartier 3 mit Zufahrt vom Holderweg- Stellplatzschlüssel 1 St pro WE, zusätzlich 13 öffentliche Besucherstellplätze <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 2, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Trotz vorhandener, rechtskräftiger Bebauungspläne wird ein Bebauungsplan erstellt, der nur für UWS-Grundstücke gilt und die Bauwünsche der UWS erfüllen soll. Dabei wurde die vorhandene Umgebungsbebauung ignoriert und keine Einpassungen in den Bestand vorgenommen.</p> <p>Barrierefreies Bauen ist im Türmle sinnlos, da die Barrierefreiheit an der Haustüre endet. Der einseitige Gehweg am beengten Holderweg ist in einem schlechten baulichen Zustand und aufgrund seiner zu geringen Breite für Kinderwagen, Rollstuhlfahrer oder Menschen mit Gehhilfen ungeeignet. Diese müssen, um den Bäcker oder den Kindergarten zu erreichen, auf die Straße ausweichen.</p>	<p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und den Bedarfen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen.</p>

<p>Der Holderweg ist für das bestehende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend dimensioniert. Als die UWS Gebäude bewohnt waren, fehlte ausreichender Parkraum. Die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätzen sind nicht ausreichend, was zu einer katastrophalen Verkehrssituation führt, wenn die geplanten Wohnungen realisiert werden.</p> <p>Es ist unverständlich, weshalb zwei Gebäude aufwendig saniert wurden und jetzt abgerissen werden. Dies stellt keinen verantwortungsvollen Umgang mit Steuergeldern dar.</p> <p>Es ist unklar, weshalb ein bestehender Bebauungsplan ignoriert wird bzw. außer Kraft gesetzt werden kann.</p>	
<p>Einwender 3, Schreiben vom 11.05.2011</p> <p>Es besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der eine Neuordnung des Plangebietes ermöglicht.</p> <p>Das Türmle ist ein Wohngebiet mit 2-geschosigen Gebäuden und Giebeldach. Die geplante Bebauung ist überdimensioniert und passt sich nicht in die bestehende Bebauung ein.</p> <p>Die geplante Erhöhung der Wohnfläche um insgesamt 80% ist überdimensioniert. Die Verdichtung im Quartier 3 wird zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Reihenhäuser führen.</p> <p>Der Holderweg ist nicht ausreichend dimensioniert, und kann aufgrund der seitlichen Parkierung zwischen Brombeerweg und Stachelbeerweg nur einspurig genutzt werden. Der Gehweg ist schmal und teilweise stark abfallend, so dass Fußgänger auf die Straße ausweichen.</p> <p>Es wird erwartet, dass der gültige Bebauungsplan eingehalten und von einer viergeschossigen Bebauung abgesehen wird.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 4, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Die geplante Bebauung widerspricht der gewachsenen baulichen Struktur. Die künftigen Gebäude sind überdimensioniert. Die bestehende Bebauungsstruktur bietet genügend Grünflächen für Kinderspiel und ermöglicht Kommunikation. Die geplante Bebauung fügt sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein.</p> <p>Die geplanten Wohnungen werden zu teuer, was eine Rückkehr der bisherigen Bewohner, die teilweise schon seit über 30 Jahren hier leben, unmöglich macht.</p> <p>Die geplante Mieter-Zielgruppe sind Besserver-</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>

<p>dienende, die mehr als 1 Kfz pro Wohnung besitzen. Dadurch wird das verkehrsarme Türmle zu einem verkehrsreichen Stadtteil, das gibt die bestehende Verkehrsinfrastruktur nicht her.</p>	
<p>Einwender 5, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Ein Abbruch der Gebäude ist nicht notwendig. Das beweist die Sanierung der beiden Gebäude Holderweg 12-16, 41/43 und Himbeerweg 10, die teilweise im Besitz der UWS sind. Die UWS hat vor zwei Jahren mit der Sanierung von Gebäuden begonnen, die nun abgebrochen werden. Dies ist eine Verschwendung von kommunalen Investitionsmitteln bzw. Steuergeldern.</p> <p>In den 60er und 90er Jahren wurden auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Wohngebäude errichtet, die sich gut in das Wohngebiet integrieren. Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die vorhandene Struktur ein. Die Abweichung von der vorherrschenden Dachform Satteldach geschieht aus wirtschaftlichen Gründen. Die Nachverdichtung in den Quartieren 3 und 4 ist unverhältnismäßig hoch.</p> <p>Das Ziel der UWS, einen zeitgemäßen Ersatz der Wohnungen zu erreichen (größere Wohnungen bei gleicher Anzahl), ist mit dem bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan 158/19 problemlos möglich. Die Planung führt dagegen zu einer nachhaltigen Zerstörung des städtebaulichen Charakters des Türmls.</p> <p>Der Baukörper auf dem Flurstück 760/5 wird mit drei Geschossen geplant. Die in direkter Nachbarschaft gelegenen Gebäude sind meist nur eingeschossig, die Planung bewirkt hier eine Verdreifachung der bisherigen Wandfläche.</p> <p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Flurstücks 760/5 wird mit 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete nicht zulässig.</p> <p>Die GFZ wird nicht angegeben. Der Wert, der sich unter Berücksichtigung der nachzuweisenden Stellplätze ergibt, übersteigt die gebietsübliche Größenordnung und auch die zulässigen Werte der BauNVO.</p> <p>Die Abstände zu den bestehenden Gebäuden werden verringert. Der geplante Baukörper Flurstück 760/5 reicht um etwa 10 m näher an die Reihenhauszeile Holderweg 28 - 34 heran als die ursprüngliche Bebauung. Dies bedeutet sowohl für die Reihenhäuser als auch für die künftigen Bewohner eine deutliche Verschlechterung bezüglich Freiraum, Belichtung</p>	<p>Ein Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können. Die Gebäude Holderweg 12 – 16 und Himbeerweg 41 – 43 sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Ein Teil des UWS Gebäudebestandes wurde mit üblichen Aufwendungen instandgesetzt.</p> <p>Die bestehenden Bebauungspläne wurden auf der Grundlage von Bebauungsformen der Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit erstellt. Es handelt sich dabei ausschließlich um zeilenförmige, 2-geschossige Laubengangebäude mit einem Dachausbau. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Die angeführte wohnungspolitische Zielsetzung ist grundsätzlich nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen zu erreichen. Mit der Überarbeitung der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird eine angemessene und zeitgemäße Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Türmls ermöglicht.</p> <p>Wie bereits dargelegt, ist die zukünftige Entwicklungsfähigkeit von bebauten Gebieten ein wesentlicher Aspekt neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt dabei neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Überarbeitung auf den Wert von 0,4 festgesetzt und eingehalten.</p> <p>Die Festsetzung der GFZ ist nicht zwingend erforderlich. Mit der Reduzierung der Dichte und der Gebäudehöhe auf max. III + S wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 in keinem Quartier überschritten.</p> <p>Die Planung im Quartier 3 wurde so geändert, dass eine beeinträchtigende Verschattung der Reihenhauszeile nicht möglich ist. Die vorgesehene Bebauung liegt zudem im Norden der Reihenhauszeile. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO werden eingehalten, eine Beeinträchtigung der südlich</p>

<p>und Besonnung.</p> <p>Die hohe Verdichtung in den Baufeldern 3 und 4 ist nicht nachvollziehbar, da ein Bevölkerungswachstum in Ulm nur noch wenige Jahre stattfinden wird.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer zulässig, was dem bestehenden Bebauungsplan widerspricht. Sie verunstalten das Erscheinungsbild und den Gebietscharakter nachhaltig.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung im Quartier 3 soll auf max. 2 Stockwerke zzgl. Satteldach begrenzt werden und die Baugrenze um einige Meter nach Norden verschoben werden, was eine weniger beengte Wohnsituation bewirkt.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes ist unzureichend, es besteht ein Defizit an öffentlichen Stellplätzen. Es sind keine Gehwege vorhanden, die den gesetzlichen Normen entsprechen, insbesondere entlang des Holderwegs. Die Anbindung an den ÖPNV ist ungenügend, die Linien 5, 6 und 13 verkehren nicht im Wohngebiet. Die Haltestellen der Linien 6 und 13 tangieren das Türmle nur am äußersten südöstlichen Rand. Die Haltestellen sind nur über steile und längere Fußwege zu erreichen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Sozialstruktur im Türmle gibt es relativ wenige PKW, was sich durch die geplante Bebauung und die neue Mieterstruktur ändern wird. Der Individualverkehr wird zunehmen. Dafür sind die vorhandenen Straßen und Stellplätze nicht ausreichend ausgebaut. Die Bereitstellung eines Stellplatzes pro Wohneinheit wird als zu gering erachtet.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die künftigen Anwohner nicht jedes Mal die Tiefgarage im Quartier 4 benutzen werden. Es wird beantragt, dass die als Sackgasse bestehende Abzweigung des Holderwegs nicht als Zufahrt für die Bewohner des Quartiers 3 zulässig ist.</p> <p>Der verbleibende Kindergarten soll aufgelöst werden, mit Ausnahme der Bäckerei Stimpfle sind keine weiteren Nahversorger mehr vorhanden. Das Fehlen von Nahversorgungs- und Sozialeinrichtungen wird zu einem höheren Individualverkehrsaufkommen führen.</p> <p>Es wird beantragt, die Haupteinschließung zum Quartier 1 über die Straße Pfaffenäcker vorzusehen und diese entsprechend auszubauen. Dabei besteht die Möglichkeit, auf der östlich angrenzenden Brachfläche Stellplätze herzustellen.</p>	<p>angrenzenden Grundstücke ist nicht erkennbar.</p> <p>Es wird auf die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm verwiesen.</p> <p>Es wird auf die oben angeführten Anmerkungen hinsichtlich einer zukunftsorientierten Entwicklung des Wohngebietes verwiesen.</p> <p>Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird angestrebt, die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umzugestalten. Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich der angrenzenden Buslinien. Eine Lage der Haltestellen unmittelbar im Gebiet ist dabei nicht erforderlich zur ÖPNV-Versorgung. Die Fußwege zu den Haltestellen befinden sich im Entfernungsbereich von 300 m. Steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zum Schreiben des Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen.</p>
--	--

<p>Nach geltender Ortssatzung ist entlang des Holderwegs ein öffentlicher Fußweg vorzusehen. Dieser ist im Entwurf des Bebauungsplans nicht eingeplant.</p> <p>Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen sind unverständlich, da Höhen der bestehenden Nachbargebäude fehlen. Die Höhenangaben sind ergänzend in Metern anzugeben.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die Höhe des geplanten Gebäudes Flurstück 760/5 über der Höhe der Gebäude Holderweg 28 - 34 liegt. Die Gebäude Holderweg 28 - 34 liegen in einer Geländesenke. Die geplante Gebäudehöhe stellt eine nicht tolerierbare Höhenentwicklung dar. Die Höhe des geplanten Gebäudes ist auf die bisherige Gebäudehöhe bei gleicher Dachform (Satteldach) zu beschränken.</p> <p>Vom bisherigen Ablauf besteht kein positiver Eindruck. Bei einem Bebauungsplanverfahren muss eine öffentliche Abwägung aller Belange stattfinden. Die Chancen für eine objektive Abwägung wird insbesondere wegen der am Planungs- und Entscheidungsprozess beteiligten Personen als äußerst gefährdet gehalten. So sind mehrere Mitglieder des Ulmer Gemeinderates Mitglieder des Aufsichtsrates der UWS. Der Ulmer Oberbürgermeister ist Vorsitzender, der Baubürgermeister ist stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der UWS. Eine objektive, freie und alle Belange berücksichtigende Abwägung im Verfahren ist nicht gewährleistet.</p>	
<p>Einwender 6, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf sind frühzeitige Einwendungen in Form einer Unterschriftensammlung erhoben und am 06.04.2011 mit 271 Unterschriften an Herrn Oberbürgermeister Ivo Gönner übergeben worden.</p> <p>Es wird gebeten, die Ausführungen der Unterschriftensammlung bei der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 6 und 7, Schreiben vom 06.05.2011</p> <p>Für das Plangebiet bestehen gültige Bebauungspläne, die auch für die Grundstücke der UWS gelten. Die Planung wird aus dem Ergebnis des Architektenwettbewerbs entwickelt, der die Umgebungsbebauung ignorierte. Eine Einpassung in das vorhandene Umfeld ist nicht erfolgt. Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist damit nicht begründet.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>

<p>Der dörfliche Charakter des Türmler ist nach dem 2. Weltkrieg gewachsen. Der einzig aktive Bauernhof in Ulm ist ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal. Die bestehenden 2-geschos-sigen Gebäude der UWS fügten sich gut ein. Die Entwürfe des Architekten-wettbewerbs sehen hochverdichtete, kubische Gebäudemassen vor, die den Charakter des kleinräumigen Viertels sprengen und zerstören werden. Es droht eine Wertminderung der Grundstücke.</p> <p>Die 160 Wohnungen mit ca. 8.100 m² Fläche werden durch ca. 14.800 m² ersetzt, was auf den Flst. Nr. 760/5 u. 760/2 zu einer Verdopplung gegenüber dem Bestand führt. Von einer maßvollen Verdichtung kann keine Rede sein.</p> <p>Die bisherige Parkplatzsituation wird durch die Planung verschärft, da pro Wohneinheit nur ein Stellplatz vorgesehen ist. Soziale Spannungen sind somit vorprogrammiert.</p> <p>Auch wenn Mietwohnungen in Ulm fehlen, ist es städtebaulich nicht erforderlich, diese über eine maßvolle Nachverdichtung hinaus in ein intaktes Wohngebiet zu bauen. Es sind die Grundstücksreserven der Stadt Ulm offenzulegen. So kann ein alternatives Gelände gefunden werden, wo die Planung umgesetzt werden könnte.</p> <p>Im Türme kann kein barrierefreies Umfeld geschaffen werden, da schmale, abschüssige und steile Wege zu den Versorgungseinrichtungen und zum ÖPNV zu bewältigen sind.</p> <p>Die Planung geht nicht von der konkreten Realität vor Ort aus. Sie wird teils von denselben Personen entschieden, die auch den Architekten-wettbewerb entschieden haben. Eine interessensunabhängige und sachgerechte Abwägung ist nicht möglich, die Gemeinde als unabhängige Instanz ist personell und sachlich eng mit dem Bauherrn verflochten.</p> <p>Das offene Wohnen in Stadtrandlagen ist gefragt. Die Nachverdichtung ist unter dem Gesichtspunkt eines Rückgangs der Haushalte ab 2020 kritisch zu sehen.</p> <p>Den Zielen des BauGB (Gewährleistung nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, Verpflichtung baukultureller Erhaltung/Entwicklung des Ortsbildes) wird durch die Planungen nicht entsprochen. Es drohen Ghettobildung und Leerstände und ein einzigartiges Wohngebiet wird für immer zerstört.</p>	
--	--

<p>Das Vorhaben ist neu zu planen. Dabei sind die Realität vor Ort, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die Stadtrandlage und die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen.</p>	
<p>Einwender 8 und 9, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwender Nr. 6 und 7.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 10, Schreiben vom 11.05.2011</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwender Nr. 6 und 7.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 11, Schreiben vom 04.05.2011</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwender Nr. 6 und 7.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 12, Schreiben vom 01.05.2011</p> <p>Für den Bebauungsplan gibt es keine städtebaulichen Gesichtspunkte. Zur Begründung der Aufstellung wurde lediglich der Wunsch aufgeführt, eine andere Bebauung vorsehen zu wollen.</p> <p>Der Bauherr hat ein Gutachten erstellen lassen mit dem Ergebnis, dass die Gebäude baufällig sind und ersetzt werden müssen. Vor wenigen Jahren wurden sie noch modernisiert. Anschließend wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen. Die Planer wurden dabei nicht auf die Vorgaben der gültigen Bebauungspläne hingewiesen. Somit wurde aus grober Fahrlässigkeit eine Planung erstellt, die gültigem Recht widerspricht.</p> <p>Ein Ersatz der vorhandenen Bebauung ist auch unter Einhaltung der bestehenden Ortssatzung möglich. Bei derselben Anzahl von Wohnungen könnten erheblich größere Wohnungsflächen realisiert werden oder es könnten mehr Wohnungen als heute entstehen, die allesamt über 75 m² aufweisen. Die Behauptung, eine zeitgemäße Neubebauung ist nach den derzeit vorgegebenen Parametern nicht möglich, ist falsch.</p> <p>Die Planung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung deklariert, um das beschleunigte Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen jedoch nicht vor.</p> <p>Eine Wiedernutzbarkeit der Flächen liegt nicht vor, da die Flächen im Geltungsbereich bereits</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p> <p>Es sind alle Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB zur Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Es ist kein beschleunigtes Verfahren im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB.</p>

<p>genutzt und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Der beabsichtigte Ersatz der Wohngebäude wird durch die bestehenden rechtsgültigen Ortssatzungen vollständig erlaubt.</p> <p>Ein beschleunigtes Verfahren ist durch das städtebauliche Erfordernis für die Neuordnung des Gebietes nicht gegeben. Bei dem Wohngebiet handelt es sich um eine gewachsene Stadtrandsiedlung mit Vorgaben zur baulichen Nutzung bereits im oberen Wertebereich. Der ausgewiesene Bereich stellt nur etwa 20% der Gesamtfläche des Gebietes dar. Eine Änderung der Baustruktur mit stark abweichenden Merkmalen, widerspricht dem Einfügungsgebot nach BauGB und bewirkt eine Zerstörung des gewachsenen Stadtbildes. Das Interesse, eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, ist kein städtebauliches Ziel.</p> <p>Die Stellung des Bauherrn als kommunales Unternehmen bewirkt zwar eine satzungsgemäße Verpflichtung zu sozialem Handeln, eine zulässige Begründung für eine herausragende Behandlung nach BauGB ist sie jedoch nicht. Der Bauherr kann für sich nicht in Anspruch nehmen, dass sein wirtschaftliches Handeln bereits soziale oder städtebauliche Begründung für eine Bebauungsplanänderung ist.</p> <p>Die bestehenden Bebauungspläne können bei vorliegender Begründung auch geändert werden. Das eingeleitete Verfahren dient also lediglich dazu, bauherrnengefällige Änderungswünsche im beschleunigten Verfahren zu verwirklichen. Dies ist nach BauGB nicht möglich.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wurde eine unzulässige Zusammenfassung von Grundstücken vorgenommen. Die Gesetzgebung kennt den Begriff des Baugrundstücks. Gültige Bebauungspläne beziehen sich immer auf diese Einheit.</p> <p>Eine Zusammenlegung von Grundstücken um eine abweichende Bauweise zu ermöglichen, ist nicht im BauGB vorgesehen. Im vorliegenden Fall ist eine Zusammenlegung ausschließlich darauf begründet, eine planerische Einheit zu konstruieren. Hierzu werden beliebig öffentliche Grundstücke mit den privaten Grundstücken vermischt, um solche Einheiten zu erzeugen.</p>	<p>Die UWS ist eine Tochtergesellschaft der Stadt Ulm und hat die wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt umzusetzen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ergeben sich die wohnungspolitischen Ziele aus dem Neuordnungsbedarf der bestehenden Bebauung.</p> <p>Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind bei dem Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da die einzelnen Quartiere zu jeweils einem zusammenhängenden Flurstück vereinigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich zur Festlegung einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung möglich und auch notwendig.</p>
<p>Einwender 12, Schreiben vom 03.05.2011</p> <p>Es ist bei den textlichen Festsetzungen nicht klar erkennbar, ob es sich um tatsächliche Festsetzungen oder um Erläuterungen bzw. um eine Planlegende handelt. Eine klare</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sind klar und deutlich definiert.</p>

<p>Strukturierung wäre hier hilfreich.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 2 der Begründung:</u> Zur Landesbauordnung wird eine Quelle zitiert, die keinen Schluss zulässt, welche Fassung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zugrunde gelegt wird. Nicht aufgeführt ist die lt. Internetauftritt der Stadt Ulm gültige "allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm".</p> <p>Das Plangebiet besteht aus 13 Grundstücken, die in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung die möglichen Baukörper bestimmen. Die im Bebauungsplan dargestellten Teilbereiche stellen eine abgeleitete Zusammenfassung von Baugrundstücken dar und haben keinen städtebaulichen Zusammenhang. Hieraus wurden durch die Einbeziehung von öffentlichen Wegen zwei Teilbereiche zusammengefasst, um einen gemeinsamen Plan zu entwickeln.</p> <p>Der Hinweis im BauGB bezüglich der Zusammenfassung mehrerer Bebauungspläne, die zeitlich oder räumlich im Zusammenhang stehen, ist lediglich zur Berechnung der Größenbegrenzung für das beschleunigte Verfahren gegeben. Hieraus lässt sich ein Zusammenfassen der B-Pläne selbst nicht begründen.</p> <p>Die Notwendigkeit des Abrisses mit anschließender Neubebauung, da die bestehenden Gebäude nicht sanierungsfähig sind, ist eine Unterstellung. So stehen in der Nachbarschaft zwei Wohngebäude gleicher Bauart und Entstehungszeit, die nicht abgerissen werden und zum Teil bereits saniert sind (Holderweg 41/43, Himbeerweg 10, Holderweg 12-16). Zwei weitere Gebäude der UWS wurden erst vor wenigen Jahren mit erheblichem Aufwand saniert.</p> <p>Die Bebauung im Türmle ist homogen und hat einen eigenständigen, erhaltenswerten Charakter. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich, es bedarf keines eigenständigen Bebauungsplans. Die vorgetragene Ziele (zeitgemäßer Ersatz der Wohnungen in mindestens gleicher Zahl und Größe) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/19 ohne weiteres möglich.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan 158/6 ist ein sog. einfacher Bebauungsplan und enthält keine qualifizierten Parameter für das Maß der baulichen Nutzung. Das BauGB sieht in solchen</p>	<p>Die Landesbauordnung und deren Rechtskraft ist in den Planunterlagen klar und deutlich definiert. Die angeführten Ortsbausatzungen (Bebauungspläne) werden in der Sitzungsvorlage im Zusammenhang mit der Änderung bestehender Bebauungspläne aufgeführt.</p> <p>Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind bei dem Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da die einzelnen Quartiere zu jeweils einem zusammenhängenden Flurstück vereinigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich zur Festlegung einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung möglich und auch notwendig. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil als verknüpfende Erschließungsbereiche in das Plangebiet mit einbezogen.</p> <p>Ein Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können. Die Gebäude Holderweg 12 – 16 und Himbeerweg 41 – 43 sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Bei der angeführten Modernisierung handelt es sich um übliche Instandhaltungsmaßnahmen.</p> <p>Die wohnungspolitische Zielsetzung und die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Gebietes sind wesentliche Aspekte neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt damit neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar.</p> <p>Die angeführte wohnungspolitische Zielsetzung ist grundsätzlich nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen zu erreichen. Mit der Überarbeitung der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird eine angemessene und zeitgemäße Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Türmles ermöglicht.</p> <p>Die bestehenden Bebauungspläne wurden auf der Grundlage der Bebauungsformen für Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit erstellt. Es handelt sich dabei</p>
---	--

<p>Fällen eine Einzelfallprüfung nach § 34 BauGB vor. Da der bestehende Bebauungsplan 158/16 Baufenster enthält, die exakt den Grundrissen der bestehenden Gebäude entsprechen, wäre eine generelle Anpassung sinnvoll. Hierzu wären lediglich die Baufenster anzupassen und die Vorgaben aus dem B-Plan 158/19 zu übernehmen. Auf diese Weise wären die Ziele des Bauherrn realisierbar. So könnten auch unter Einhaltung der bereits gültigen Vorgaben des Planes 158/19 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/6 alle Wohnungen zeitgemäß ersetzt werden.</p> <p>Es wurde nicht untersucht, ob ein Vorgehen unter Einhaltung der bestehenden Bebauungspläne realisierbar ist. In wesentlichen Parametern weichen die Ergebnisse des Gutachterverfahrens von den im Wohngebiet Türmler üblichen Baustrukturen ab und sind nicht für das Erstellen eines Bebauungsplans geeignet.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 3 der Begründung:</u> Die Beschreibungen sind unvollständig, zum Teil falsch und geben die städtebauliche Einordnung nur vage wieder. Das Plangebiet liegt nahe am Stadtrand von Ulm, es stellt den westlichen Rand der Bebauung von Ulm dar. Nach Norden, Osten u. in Richtung Stadtrand sowie Söflingen ist das Wohngebiet klar durch einen Grüngürtel abgegrenzt. Das Gebiet liegt in einer Senke, deren Mitte etwa im Brombeerweg liegt. Dies gilt auch für die Baugrundstücke der UWS. Ein Abfall in Richtung Süden ist nur partiell gegeben.</p> <p>Städtebaulich ordnet sich das Baugebiet in umgebende Baugebiete mit vergleichbarer Bauungsstruktur ein.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 4 der Begründung:</u> Die Ziele im Architektenwettbewerb waren ausschließlich auf die verbesserte wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ausgelegt. Städtebauliche Aspekte wurden nicht untersucht. Eine eigenständige städtebauliche Planung hat nicht stattgefunden. Weder Bauherr noch Stadtplanungsamt haben geprüft, ob sich die beabsichtigte Bebauung in den Bestand einfügt. Ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Wohngebiet ist nur ansatzweise und partiell erkennbar.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 4.1 der Begründung:</u> Bei der vorgegebenen Grundstücksgröße und den gebietsüblichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann die gewünschte Zahl der Wohneinheiten in den Quartieren 1, 2 und 5 nicht realisiert werden. Um trotzdem die Ziele zu erreichen, wurden insbesondere westlich des Brombeerwegs überzogene Bauhöhen gewählt.</p>	<p>ausschließlich um zeilenförmige, 2-geschossige Laubengangebäude mit einem Dachausbau. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Die Angaben zum Bestand stellen lediglich eine Beschreibung der Lage und des städtebaulichen Zustandes im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen dar. Die Beschreibung wird im Rahmen der Überarbeitung zur öffentlichen Auslegung weiter konkretisiert.</p> <p>Ziel des Wettbewerbes war es, den Siedlungscharakter des Wohngebietes zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie eine qualitätvolle Wohnbebauung mit zweckmäßigen und variantenreichen Wohnungsgrundrissen zu entwickeln. Die Bebauungsvorschläge der einzelnen Entwürfe wurden diesbezüglich bei dem Wettbewerbsverfahren geprüft und bewertet.</p> <p>Die Pläne für die einzelnen Quartiere wurden inzwischen entsprechend der Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und in einer Informationsveranstaltung am 26.07.2011 vorgestellt.</p> <p>Nach der Fertigstellung der Wohnbebauung</p>
--	--

<p>Es wird nicht begründet, weshalb die Fußwege des Flurstücks 773 aufgelöst werden. Die Bewohner können den dahinter liegenden Grüngürtel nicht mehr erreichen.</p> <p>Für die Quartiere 3 und 4 ist eine vom umliegenden Bestand abweichende Bebauung geplant. Eine städtebauliche Begründung für eine derartige Zerstörung der gewachsenen Gebietsstruktur kann nicht hergeleitet werden.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 4.2 der Begründung:</u> Das Wohngebiet Türmle wird im Wesentlichen durch den Holderweg erschlossen. Dieser ist nur bis zur Kreuzung Brombeerweg ausreichend ausgebaut. Ansonsten weist keine der Straßen eine den heutigen Standards entsprechende Qualität auf.</p> <p>Behelfsweise kann das Plangebiet auch über den Feldweg Pfaffenäcker erreicht werden. Die hiervon abzweigenden Gehwege sollen im Zuge des Vorhabens entfallen. Sofern diese Grundstücke bereits an die UWS verkauft wurden, handelt es sich um einen unzulässigen Verkauf aktiv genutzter öffentlicher Wege, der rückgängig zu machen ist.</p> <p>Die genannten Linien 5, 6 und 13 verkehren nicht im Wohngebiet, lediglich die Linie 6 und 13 berühren mit der Haltestelle Türmle den südöstlichsten Rand des Wohngebietes. Die bisher überwiegend von den Anwohnern genutzte Haltestelle Stachelbeerweg wird 2011 verlegt. Alle Haltestellen sind nur über steile Anstiege und längere Fußwege erreichbar. Für ältere und behinderte Menschen besteht so keine akzeptable Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel.</p> <p>Durch die zunehmende Zahl zahlungskräftiger Mieter bei gleichzeitig mäßiger Versorgung mit ÖPNV wird sich die prekäre Verkehrssituation des fahrenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen deutlich verschärfen.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.1 der Begründung:</u> Das Fehlen von kleineren Ladengeschäften und die beabsichtigte Schließung des Kindergartens 2011 werden zu einem regen Individualverkehr führen. Zwar sieht das Vorhaben große Wohnungen für kinderreiche Familien vor, jedoch keinerlei geeignete Versorgungseinrichtungen.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.2 der Begründung:</u> Die Obergrenze der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete ist gemäß § 17 BauNVO auf maximal 0,4 festgelegt. Dieser Wert enthält auch Garagen, Stellplätze, deren</p>	<p>verbleiben im Norden und Süden des Quartiers 1 weiterhin 2 Fußwegeverbindungen zwischen dem Brombeerweg und Pfaffenäcker.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung wird durch die Öffnung der Straße Pfaffenäcker als Zufahrt zum Quartier 1 (Tiefgarage mit 60 Stellplätzen) verbessert. Der Holderweg kann im Bereich der Grundstücke Nr. 19 – 39 auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verbreitert werden.</p> <p>Die beiden Fußwege in der Mitte des Quartiers WA 1 dienen vorrangig zur Erschließung der bestehenden Gebäude. Sie sind zukünftig als öffentliche Wege nicht mehr erforderlich und werden von der Stadt Ulm an die UWS verkauft. Diese Veräußerung ist nicht unzulässig.</p> <p>Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich der angrenzenden Buslinien. Eine Lage der Haltestellen unmittelbar im Gebiet ist dabei nicht erforderlich zur ÖPNV-Versorgung. Die Fußwege zu den Haltestellen befinden sich im Entfernungsbereich von bis zu 300 m. Unzumutbar steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.</p> <p>Zur Klärung der verkehrlichen Belange wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner eine Verkehrsuntersuchung im Auftrag der UWS durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Empfehlungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ist damit nicht zu erwarten.</p> <p>Es wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs bestehen im Rahmen der Planung keine Einflussmöglichkeiten.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Überarbeitung auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Überschreitungen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen bewegen sich im zulässigen Rahmen der Vorgaben gemäß 19 Abs. 4 BauNVO. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die</p>
---	---

<p>Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen. Die Vorgaben für die bauliche Nutzung sind in Bebauungsplänen anzugeben. Der maximal zulässige Wert kann dabei unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Eine entsprechende Begründung liegt nicht vor und kann in der umgebenen Bebauung auch nicht gefunden werden.</p> <p>Keines der Architektenmodelle des Gutacherverfahrens weist eine besondere städtebauliche Konzeption auf, die eine von Mindeststandards abweichende Baukonzeption in Bezug auf Freiräume, Durchlüftung, Aufenthaltsqualität oder Ansätze neuer Technik zeigt.</p> <p>In den Quartieren 1, 3, 4 und 5 verändert die massiven Gebäudekonzentrationen die Luftströmungsverhältnisse im gesamten Wohngebiet.</p> <p>Es sind Baukörper in einer besonders beengten Situation geplant. Sie bewirken wegen der Minimalabstände und spärlich ausgebaute öffentlicher Straßen für die umliegende Nachbarschaft eine bedrückende und einengende Situation.</p> <p>Die Reduzierung der Planbereiche auf 5 Teilquartiere kann nicht als Vorteil in Bezug auf bauliche Vielfalt angesehen werden. Ein Architektenwettbewerb zur Bebauung der 13 Grundstücke durch jeweils unterschiedliche Architekten bringt mit Sicherheit eine höhere Vielfalt.</p> <p>Eine nahezu Verdoppelung der Wohnfläche kann nicht als geringfügige Erhöhung bewertet werden. Dies bedeutet, dass durch den Eingriff die Struktur des bestehenden Wohngebietes zerstört und verunstaltet wird.</p> <p>Es ist bei der Planung zuzumuten, dass sie an die Gegebenheiten angepasst wird und gegebenenfalls auch nicht maximierte wirtschaftliche Ergebnisse akzeptiert.</p> <p>Bei Einhaltung des rechtskräftigen Bebauungsplans 158/19 ist über alle Grundstücke hinweg gesehen eine Anzahl von 185 Wohnungen erzielbar, die den heutigem Standard von 75 m² erreichen oder überschreiten. Dazu wurde eine Berechnung beigefügt.</p> <p>Die geplanten Einebnungen, insbesondere im Quartier 3, sind unter dem Gesichtspunkt der Grundwasserhaltung durch den Kalkmergel und Karst im Untergrund kritisch zu sehen. Es ist bekannt, dass die verlegten Abwassersysteme den erhöhten Anforderungen der späteren Bebauung nicht immer standgehalten haben.</p>	<p>entsprechenden Gründe dargelegt.</p> <p>Die angeführte massive Veränderung der Luftströme durch die vorgesehene Bebauung ist nicht erkennbar.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung innerhalb des Plangebietes sowie für die angrenzenden Grundstücke und erzeugt keine erdrückende Wirkung.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulicher Sicht ist mit den ausgewählten Entwürfen eine architektonische Vielfalt gegeben.</p> <p>Die wohnungspolitische Zielsetzung ist grundsätzlich nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen zu erreichen. Mit der Überarbeitung der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird eine angemessene und zeitgemäße Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Türmlers ermöglicht.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, sie ist nicht zutreffend.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Abwassersystems wird im Rahmen der Ausführungsplanung des Vorhabens geprüft und bei Bedarf ergänzt.</p> <p>Die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe werden als absolute Werte mit der Angabe in Meter in NN im neuen System bestimmt. Die relative Höhe der Gebäude kann dabei durch die in der Planzeichnung dargestellten absoluten Höhen der Verkehrsflächen ermittelt werden.</p>
---	--

<p>Die Angabe von Gebäudehöhen kann nach der BauNVO in der Anzahl der Vollgeschosse oder in Metern vorgesehen werden. Die Angabe der Höhe in m N.N. ist veraltet, heutige Bezugshöhe ist das Deutsche Haupthöhennetz DHHN92 in m ü. NHN. Die Angabe der Gebäudehöhen in m ü. NHN erfordert stets auch die Angaben der maximalen Höhen in m. Eine Festlegung der maximalen Höhenlage von Dächern ist nach BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Die erforderliche Geschossflächenzahl für die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans wird nicht angegeben. Der Bebauungsplan ist somit als einfacher Bebauungsplan zu werten.</p> <p>In allgemeinen Wohngebieten ist eine maximale GFZ von 1,2 möglich. Zusammen mit einer GRZ von 0,4 bei einer zulässigen Zahl bis zu 5 Vollgeschossen ist dies eine unzulässige Festsetzung, da bereits ab dem 3. Vollgeschoss die gesetzlich vorgegebene GFZ erreicht wird.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.3 der Begründung:</u> Die Festlegungen zur Bauweise wurden aus dem Architektenwettbewerb abgeleitet, der keine städtebaulichen Motive hatte. Die Festlegungen sind nicht akzeptabel.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich nicht an den gegebenen Grundstücken sondern an den minimalsten Abstandflächen zur maximalen Flächenausnutzung.</p> <p>Die vorgegebenen Abstandsflächen nach LBO können nicht eingehalten werden. Eine generelle Ausnahme wie unter Punkt 2.2.1 der textlichen Festsetzungen ist nicht rechtskonform. Insbesondere im Quartier 3 ist deutlich erkennbar, dass die Wohnungen in den engen Hinterhöfen dauerhaft verschattet bleiben.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung stellt mit der Unterschreitung der Abstandsflächen eine extreme Verdichtung dar. Die zusätzliche Zulassung von Garten- und Abstellhäusern sowie Anlagen zum Abstellen von Müll und Fahrrädern ist bei schon maximalen Werten zu hinterfragen.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.4 der Begründung:</u> Künftig sollen auch die südlichen Gebäude des Quartiers 1 über den Holderweg/Brombeerweg angedient werden, was die bestehende Verkehrssituation gravierend verschlechtert.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.5 der Begründung:</u> Die grünordnerischen Festsetzungen sehen u.a. Laubbäume vor. Bei den geringen Abstandsflächen ist dies nicht realistisch. Es</p>	<p>Eine Festsetzung von relativen Höhen mit bestimmten Bezugspunkten ist bei geneigten Flächen zu ungenau. In der Begründung sind die entsprechenden relativen Gebäudehöhen aufgeführt. Die Höhenlage der Dächer wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ausreichend bestimmt. Es handelt sich eindeutig um einen qualifizierten Bebauungsplan.</p> <p>Die vorgegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden nach Überarbeitung der Planung eingehalten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Äußerungen der Punkte 4 bis 5.2 verwiesen.</p> <p>Die vorgegebenen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO werden nach der Überarbeitung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten.</p> <p>Die Gebäude im Quartier 1 werden insbesondere mit der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage (60 Stellplätze) zukünftig über die Straße Pfaffenäcker erschlossen.</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen sind ausreichend bestimmt zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen. Eine weitere Detaillierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan stellt eine eigenständige Planung zur Neugestaltung des Geltungsbereiches dar. Damit werden automatisch die bestehenden rechtskräftigen</p>
---	--

<p>müssen Vorgaben für bauliche Maßnahmen in den unterirdischen Anlagen festgelegt werden, die eine solche Pflanzung zulassen.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.6 der Begründung:</u> Der Bebauungsplan hat die Neuordnung zweier Ortssatzungen zum Ziel. Da es sich bei den 13 Grundstücken der UWS um 7 nicht zusammenhängende Areale handelt, kann die Neuordnung nicht in einem Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Es ist nicht hinnehmbar, die Umweltprüfung zu umgehen. Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erfolgt, insbesondere die Auswirkungen auf die im Quartier 1 und 2 ansässigen Saatkrähenkolonien.</p> <p><u>Einwendungen zu Punkt 5.7 der Begründung:</u> Eine Prüfung, ob die vorhandenen Leitungen eine sachgerechte Entwässerung gewährleisten können, ist zwingend erforderlich, nachdem in den 70er und 80er Jahren erhebliche Rückstaus aufgetreten sind.</p>	<p>Bebauungspläne innerhalb des Plangebietes außer Kraft gesetzt.</p> <p>Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine Relevanzbegehung mit einer Potentialabschätzung in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzabteilung der Stadt durchgeführt.</p> <p>Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Entwässerungsleitungen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zu dem Vorhaben der UWS.</p>
<p>Einwender 12, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 u. 03.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 04.05.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Das Gebäude Himbeerweg 1 ist zum Holderweg hin abgesenkt und liegt bereits tiefer als der vorhandene Altbestand. Auf der anderen Straßenseite befinden sich die geplanten Quartiere 3 und 4. Im Bebauungsplansind Wohnblöcke mit 4 Vollgeschossen geplant. Zwischen Giebelspitze des Wohnhauses Himbeerstraße 1 und den Gebäuden des Quartiers 3 besteht demnach künftig eine Höhendifferenz von 6,5 Metern, zum Quartier 4 von 8 Meter. Dies ist untragbar.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Es wurde eine Erhebung und Bewertung der vorhandenen Stellplätze vorgenommen und in einer Tabelle im Anhang dargestellt.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 13.05.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 14 vom 21.04.2011 und 28.04.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>

<p>2011.</p>	
<p>Einwender 13, Schreiben vom 23.05.2011</p> <p>In Ulm sind Wanderungsverluste bei Familien mit Kindern zu verzeichnen. Bei den Anforderungen an das Wohnen sind flexible Wohnangebote (Häuser zur Miete) u. gemeinschaftliches Wohnen zu fordern. Mit Ausnahme der UWS-Gebäude bestehen im Türmle hauptsächlich Einfamilien- bzw. Reihenhäuser in ruhiger Lage.</p> <p>Wegen der "Lücke" auf dem Ulmer Wohnungsmarkt kann das Türmle zu einem Wohngebiet für Einfamilien- bzw. Reihenhäuser gemacht werden. Die vorhandenen Strukturen sind dafür geeignet.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 26.05.2011</p> <p>Es wurden Stellplatzerhebungen durchgeführt um festzustellen, ob 1 Stellplatz pro WE ausreichend ist und wo Fahrzeuge im öffentlichen Raum parken können. Die Parkierungskapazitäten im öffentlichen Raum sind bereits jetzt völlig ausgelastet.</p> <p>Bisher waren in den Gebäuden hauptsächlich sozial schwache Mieter untergebracht mit wenigen Fahrzeugen. Durch die höherwertig geplanten Wohnungen werden nun Mieter einziehen, die mind. 1,5 bis 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit benötigen (Berechnung siehe Stellungnahme).</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 10.05.2011</p> <p>Es sollte berücksichtigt werden, dass im Türmle derzeit ca. 20% der Bewohner unter 18 Jahren und ca. 26% über 60 ist. In den kommenden Jahren werden mehr Kraftfahrzeuge dazu kommen und ein Wechsel der Altersstruktur stattfinden. was in der Bewertung berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwendung 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 08.05.2011</p> <p>Im Quartier 1 wird zwischen den Flurstücken Nr. 782, 783 und 785 die vorhandene Spielfläche überbaut. Für die Kinder der Bewohner und zukünftigen Mieter sind keine neuen Spielflächen mehr vorgesehen. Dies ist auch in den Quartieren 3, 4 und 5 der Fall und sollte dort auch entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Die bisherige Aufteilung in den Quartieren hat sich an der umgebenden Bebauung orientiert und damit für einen "offenen"</p>	<p>Bei den Spielflächen handelt es sich um private Spielplätze, die entsprechend § 9 LBO bei jedem Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten herzustellen sind. Diese Vorgaben gelten auch für die Neubauten.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011</p>

<p>Kommunikationsraum gesorgt, was durch den L-förmigen Bau zerstört wird. Die bestehende Anordnung ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Struktur und sollte beibehalten werden.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	<p>und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 16 und 17, Schreiben vom 13.05. 2011:</p> <p>In den Quartieren 3 und 4, die ca.1,5 m höher liegen, sind 3- bis 4- geschossige Gebäude geplant. Diese Gebäude werden vermutlich mit südwestlich exponierten Balkonen oder großen Fensterelementen ausgestattet. Die künftigen Mieter werden vollen Einblick in den Garten des Flurstücks 775 (Heidelbeerweg 21) erhalten. Dies stellt eine unzumutbare Störung der Privatsphäre dar. Noch stärker betroffen ist der Eigentümer des Grundstücks Himbeerweg 1. Es wird gebeten, diesen Umstand bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	<p>Die Gebäude im Quartier WA 3 werden auf 3 Vollgeschosse (III) und im Quartier WA 4 auf die Geschosszahl von III + S (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) festgesetzt. Die Abstände zwischen den Gebäudekanten weisen an der engsten Stelle ca. 25 m auf. Diese Abstände sind in einem Wohngebiet vertretbar und üblich. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen</p>
<p>Einwender 18, Schreiben vom 10.05.2011:</p> <p>Im Bebauungsplan ist kein Ersatz für die verloren gehenden Spielflächen für Kinder der Mieter vorgesehen. Dies ist nicht akzeptabel.</p> <p>Im Quartier 1 wurden die Gebäude in Ost-West-Richtung errichtet. Pro Flurstück war eine Gebäudereihe vorhanden. Entsprechend dieser Ausrichtung zeigten ca. 75 m² Wandfläche pro Gebäude in Richtung Brombeerweg und Pfaffenäcker. Durch die geplante Anordnung werden zukünftig 7 Gebäude mit ca. 145 m² bis 280 m² Wandfläche in Richtung Brombeerweg und Pfaffenäcker wahrnehmbar sein. Dies wird künftig erheblichen Einfluss auf die umgebende Bebauung nehmen mit weniger Besonnung.</p> <p>An der Ecke Holderweg/Stachelbeerweg (Quartier 3, Flst. Nr. 760/2) dürfen je nach Geschosszahl Wandflächen von ca. 114 bis 150 m² aufweisen. Dies wirkt erdrückend auf die Umgebung ein.</p> <p>Im Quartier 4 ist eine Bäckerei / Café geplant ohne eigene Besucherparkplätze. Für die künftigen Mieter stellt das Café mit Außenbestuhlung eine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den</p>	<p>Es handelt sich um private Spielplätze, die entsprechend § 9 LBO bei jedem Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohnungen herzustellen sind. Diese Vorgaben gelten auch für die Neubauten.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand ist noch nicht klar, ob eine Bäckerei / Cafe realisiert werden kann. Im Rahmen einer möglichen Realisierung sind die erforderlichen Stellplätze im Baugesuch nachzuweisen.</p>

<p>Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	
<p>Einwender 19, Schreiben vom 08.05.2011:</p> <p>Die Absicht, im Türmle neu zu bauen, wird begrüßt. Die Gebäude wurden jahrzehntelang vernachlässigt und nicht renoviert bzw. saniert.</p> <p>Ein Abbruch der beiden Wohnblöcke Flst. Nr. 782 und 783 wird abgelehnt. Die Gebäude wurden vor wenigen Jahren komplett saniert. Es könnte hier weiterhin günstiger Wohnraum im Altbestand angeboten werden.</p> <p>Die Absicht der UWS, die gleiche Anzahl von Wohneinheiten, die abgerissen werden, neu zu bauen, findet Zustimmung. Es ist nachvollziehbar, dass die alten 3-Zimmerwohnungen mit knapp über 50 m² Wohnfläche den heutigen Standards nicht mehr entsprechen. Eine maßvolle Nachverdichtung ist bei Zugrundelegung des Bebauungsplans 158/19 mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 möglich.</p> <p>Eine echte Bürgerbeteiligung wäre die Einbeziehung der Anwohner zum Zeitpunkt des Architektenwettbewerbs gewesen, da sie die örtlichen Gegebenheiten am besten kennen.</p> <p>In § 9 Abs. 2 LBO ist die Anlage ausreichend großer Spielplätze für Kleinkinder vorgeschrieben. In den Planungen ist kein Kinderspielplatz eingeplant. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Kinderspielplätze in ausreichender Nähe vorhanden. Es wird gefordert, dass auf den Grundstücken der UWS ausreichend große Kinderspielplätze hergestellt werden.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Zufahrt zur Tiefgarage im Quartier 1 über die Straße Pfaffenäcker herzustellen. Auf dem freien Flurstück Nr. 820 sollten öffentliche Stellplätze hergestellt werden.</p> <p>Die Gebäudehöhen über N.N. ist für Bürger nicht verständlich. Es wird darum gebeten, Höhenangaben in Metern z.B. ab Bordsteinkante bzw. ab Geländeniveau mit aufzunehmen.</p> <p>Der Straßenbelag im Holderweg ist in einem katastrophalen Zustand. Es sollten ausreichend Mittel eingeplant werden, um nach Anschluss der Bauarbeiten die Straße zu sanieren.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 12.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Äußerung zu den Spielplätzen wird auf Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 15 vom 08.05.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 12.05.2011:</p>	

<p>Eine Unterschriftenliste mit Text, die 270 Bürger unterschrieben haben (davon 240 Bewohner des Türmle), wurde am 06.04.2011 bei der Informationsveranstaltung im Forsthaus Söflingen Herrn Oberbürgermeister Gönner übergeben. Der Wortlaut der Unterschriftenaktion ist in der Äußerung des Einwenders 6, Schreiben vom 12.05. 2011 aufgeführt.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 12 vom 01.05.2011 und 03.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 46, Schreiben vom 06.05.2011</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwender 6 und 7 vom 06.05.2011 sowie der Einwender 8 und 9 vom 12.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 verwiesen</p>

Einwendungen, vorwiegend das Quartier 1 betreffend	
<p>Einwender 1, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Das Grundstück Brombeerweg 21 – 23 (Flst. Nr. 784) wurde gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans 158/6 bebaut. Zur Integration der Neubebauung in das Wohngebiet sollten die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans übernommen werden. Mit diesem Bebauungsplan ist eine angemessene Nachverdichtung bei gleicher Anzahl der Wohneinheiten umsetzbar.</p> <p>Die vorgesehenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung lassen Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie zerstören die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig ohne in anderen städtebaulichen Belangen eine Verbesserung darzustellen.</p> <p>Durch die Überbauung der Grundstücksgrenzen weichen die neuen Gebäude vom bestehenden kleinteiligen Charakter des Wohngebietes ab.</p> <p>Die geplante Überbauung der öffentlichen Fußwege (Flst. 773) zerstört die Zugänge zu den Flächen des Grüngürtels und verhindert den Zugang hierzu für die Bewohner des Türmle.</p> <p>Die geplante Zahl der Vollgeschosse ermöglicht Bauhöhen, die für das gesamte Wohngebiet nicht zulässig sind und keine Einfügung in die bestehende Bebauung darstellen. Die Festlegung von Flachdächern widerspricht ebenfalls der bestehenden Bebauung und fügt sich nicht ein.</p> <p>Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 ist für allgemeine Wohngebiete nicht zulässig.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>Eine GFZ ist nicht angegeben, es fehlt somit eine wesentliche Größe, um den Bebauungsplan als qualifiziert anzusehen.</p> <p>Die gesetzlichen Mindestabstände zu benachbarten Grundstücken werden nicht eingehalten. Dies trifft insbesondere auf die Tiefgarage zu. Im nördlichen Bereich des Grundstücks ragt das Baufenster in die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche.</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage und muss über die Straße Pfaffenäcker erfolgen.</p>	
<p>Einwender 13, Schreiben vom 05.05.2011</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben.</p> <p><u>Zum Flurstück Nr. 782 und 783:</u> Die vorgesehene Bebauung liegt teilweise auf der Flurstücksgrenze. Dadurch wird ein öffentlicher Fußweg, der bislang zur Anbindung an die westlichen Grünflächen diente, überbaut.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung führt zu einer Verdoppelung der Geschosshöhen und der Höhe der Außenwand. Die Flachdächer weichen von der Umgebungsbebauung ab.</p> <p><u>Flurstück Nr. 785:</u> Die Einfahrt zur Tiefgarage sollte über die Straße Pfaffenäcker erfolgen, dies würde die Verkehrssituation sehr entlasten.</p> <p>Für die Mieter von den Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern ist ein Stellplatz nicht zeitgemäß. Es sind Besucherparkplätze vorzusehen, die bei einem Vorhaben dieser Größenordnung erforderlich sind.</p> <p>Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplans Nr. 158/6 sehen einheitliche Wohngebäude in Größe und Bauform vor. Dies wurde bei der Planung nicht berücksichtigt. Den bestehenden, angrenzenden Gebäuden stehen künftig 12-18 Meter hohe Gebäude gegenüber.</p> <p>Zur umgebenden Bebauung im Norden und Süden weisen die geplanten Gebäude eine Höhen-differenz von mindestens 3 - 6 Meter auf. Das passt nicht in dieses Wohngebiet.</p> <p>Durch die Planung werden Grünflächen und alte Bäume vernichtet. Diese Flächen stellen für die Mieter einen idealen Kommunikationsraum dar und dienen als Spielfläche für Kinder. In der Planung ist dies nicht mehr vorgesehen.</p> <p>In Ulm liegt keine Wohnungsnot vor, die eine</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>derartige Überschreitung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig macht.</p> <p>Es werden weitere, vergleichbare Äußerungen zur Gebäudehöhe und zur Dachausbildung wie zu Flst. Nr. 782 und 783 vorgetragen.</p>	
<p>Einwender 14, Schreiben vom 28.04.2011</p> <p>Im Quartier 1 werden sieben Einzelgebäude mit 4 - 6 Geschossen geplant. Durch die Anordnung und den Gebäudeversatz werden die künftigen Gebäude vom Brombeerweg aus wie eine 12-18 m hohe Wand auf Bewohner wirken.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 1 und 13 vom 09.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 28.04.2011</p> <p>Auf dem Flurstück Nr. 783 sind inklusive Staffelgeschoss 6 Stockwerke vorgesehen. Die Planung übersteigt die bisherigen Gebäudehöhen um ein Vielfaches. Durch den Versatz der Gebäude wird in Richtung Brombeer- / Heidelbeerweg eine 12 - 18 m hohe Wand einwirken.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 1 und 13 vom 09.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 20 und 21, Schreiben vom 27.04.2011</p> <p>Im Quartier 1 sind Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen einschließlich Staffelgeschoss geplant. Eine Bauverdichtung von bis zu 80% ist nicht gebietsverträglich.</p> <p>Anstelle der bisherigen 48 Wohnungen sollen nun 66 Wohnungen mit wesentlich größerer Wohnfläche entstehen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Sammeleinwand (Einwender 20-34), Schreiben vom 11.04. 2011 (15 Unterschriften)</p> <p>Es wird Widerspruch gegen den aktuellen Bebauungsplan hinsichtlich Quartier 1 eingelegt. Die Bedenken richten sich vorwiegend gegen die ausgewiesenen Geschosshöhen und die vorgesehene Bebauungsdichte</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 32, 33 und 34, Schreiben vom 26.04.2011</p> <p>Es wird gefordert, die geplanten Gebäude in gleicher Flucht wie das bestehende Gebäude 11/13 zu bauen. Der vorgesehene Gebäudehöhe</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte</p>

<p>mit 3 bis 5 Vollgeschossen ist zu hoch.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze nach Stellplatzverordnung sollen errichtet werden. Die Parksituation ist in diesem Bereich bereits sehr schwierig.</p>	<p>Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 35, Schreiben vom 04.05.2011</p> <p>Dass die Wohngebäude Himbeerweg 11-17 abgerissen werden verwundert, da diese vor 5 Jahren saniert wurden und in einem hervorragenden und völlig zeitgemäßen Zustand sind.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 1 und 13 vom 09.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 37, Schreiben vom 24.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 1 und 13 vom 09.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>Einwendungen, vorwiegend das Quartier 2 betreffend</p>	
<p>Einwender 4, Schreiben vom 10.05.2011</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung in Bezug auf die Umgebungsbebauung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung im Quartier mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss und Flachdach steht in Widerspruch zur umgebenden Bebauung und dem Charakter des Türmles. Mit der Bebauung werden Grünflächen und über Jahrzehnte gewachsene Bäume zerstört.</p> <p>Die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen mit je einen Stellplatz pro Reihenhaus entspricht nicht den Ansprüchen der neuen Bewohner. Ein Parkierungschaos ist vorprogrammiert. Im Heidelbeerweg sind 6 Stellplätze vorhanden für Bewohner, die keinen Stellplatz am Haus haben.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 13, Schreiben vom 05.05.2011</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen</p> <p>Auf dem Flst. Nr. 772/2 sind insgesamt 6</p>

<p>Auf dem Flurstück 772/2 sind 4 Reihenhäuser vorgesehen, in der Begründung sind 6 Reihenhäuser aufgeführt. Entgegen der Umgebungsbebauung werden die Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss geplant. Auf dem Flurstück 772/2 ist ein Treppenaufgang zum Heidelbeerweg geplant.</p> <p>Die Zuordnung von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zeitgemäß und sollte auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden.</p> <p>Derzeit sind im Heidelbeerweg 26 Kraftfahrzeuge angemeldet, davon 19 PKW. Davon haben lediglich 7 Eigentümer einen eigenen Stellplatz. Für den Rest stehen nur fünf bis sechs ausgewiesene Stellplätze in der Straße zur Verfügung.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung liegt teilweise auf der Flurstücksgrenze. Dadurch werden ein öffentlicher Fußweg und Grünflächen mit jahrzehntelang gewachsenen Bäumen überbaut.</p> <p>Die Grenzabstände zum Flurstück 769/1 und 773/1 sind etwas knapp und sollten nochmals überprüft werden.</p>	<p>Reihenhäuser geplant. Die Treppenanlage entfällt.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 21.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 4 und 13 vom 10.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 28.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit dem Schreiben des Einwenders 13 vom 05.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 21.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 4 und 13 vom 10.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 28.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 4 und 13 vom 10.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen</p>
<p>Einwender 36, Schreiben vom 11.05.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender 4 und 13 vom 10.05.2011 und 05.05. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen</p>

Einwender 37, Schreiben vom 24.04.2011 Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13 vom 05.05.2011:	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
--	---

Einwendungen vorwiegend das Quartier 3 betreffend	
Einwender 4, Schreiben vom 11.05.2011 Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben, sie widerspricht der bestehenden Bebauungsstruktur. Die Planung sieht zwei L-förmige Häuser vor, die je 3 Geschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen. Die Belichtung und Besonnung des Innenhofes ist unzureichend.	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen
Einwender 6, Schreiben vom 10.05.2011 Beim Kauf des Grundstücks 760/7 wurde auf die Bestandskraft des Bebauungsplans 158/19 vertraut. Das Haus wird vermietet. Durch das geplante Vorhaben sind alle Vorteile hinfällig. Die Mieter haben bereits angedeutet, dass sie wegziehen. Dies ist ein finanzieller Schaden. Eine städtebauliche Begründung für den Bebauungsplan gibt es nicht. Die Realisierung des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbs stellt keine städtebauliche Erforderlichkeit dar. Der Wertverlust des Grundstücks 760/7 wird nicht hingenommen. Es wird Bestands- und Vertrauensschutz gefordert. Für das Grundstück 760/7 besteht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Im Plangebiet ist auf den benachbarten Flurstücken 760/5 eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 1,35, auf Flurstück 760/2 eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von ca. 1,6 - 1,8 vorgesehen. Gesetzlich zulässig ist eine GRZ von 0,4. Die GFZ ist in der Begründung nicht genannt. Die aufgeführten Werte der GFZ ergeben sich aus der festgesetzten Größenordnungen. Die Planung bedeutet eine Wertminderung des Grundstücks 760/7. Das Bestandsgebäude Holderweg 36 hat eine Traufhöhe von 449,51 m und eine Firsthöhe von 502,53 m im Bereich des Satteldaches. Entscheidend für die Gebäudemasse ist die Traufhöhe. Dies bedeutet, dass bei den geplanten Gebäuden mit einer Oberkante von 504,0 m bzw. 506,5 m eine Höhendifferenz von 4,50 m über den bestehenden Gebäuden	Die Erhaltung der bestehenden baulichen Struktur ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes. Durch die Planung sind keine wesentlichen Nachteile sowie ein Schaden für das Grundstück Flst. Nr. 760/7 erkennbar. Die Pläne für die einzelnen Quartiere wurden inzwischen entsprechend der Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und in einer Informationsveranstaltung der UWS am 26.07. 2011 vorgestellt. Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.

<p>entsteht. Hinzu kommen noch Solarelemente. Insgesamt wird dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebäudes Flurstück 760/7 führen.</p> <p>Es gibt keine städtebauliche Begründung, weshalb in einem dörflich geprägten und kleinteiligen Ortsteil so stark verdichtet werden soll. Bei Verdoppelung der Wohnbaufläche ist eine maßvollen Nachverdichtung nicht gegeben. Dem Bauherrn stehen Alternativen für eine Bebauung zur Verfügung, die offenzulegen sind.</p> <p>Die maximale Ausnutzung von Grundstücken ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich das Grundstück im Besitz einer dem Gemeinwohl verpflichteten Gesellschaft befindet. Dieses Argument kann nicht über die Planungsmängel hinweghelfen, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der Umgebungsbebauung geplant wird.</p> <p>Das Quartier ist neu zu planen, es ist eine Bebauung mit Reihenhäusern zu prüfen. Bei der Neuplanung sind die bestehenden Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die Gebäudehöhe ist mit 2 Vollgeschossen und Satteldach sowie mit OK 500 m ü. N.N. festzulegen. Die Hanglage des Geländes muss berücksichtigt werden.</p> <p>In wenigen Jahren ist aufgrund zurückgehender Haushaltszahlen in unattraktiven Quartieren mit Leerständen zu rechnen. Durch die übertriebene Verdichtung droht eine Ghettobildung mit weiteren Nachteilen für das Flst. Nr. 760/7.</p> <p>Es sind mehr Stellplätze vorzusehen. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind realitätsnäher und vermeiden Spannungen.</p> <p>Trotz enger Verflechtung mit dem Bauherrn sollten der Stadtrat seine Aufgabe als unabhängige Instanz wahrnehmen. Bei der Abwägung ist von verfassungsrechtlichen Grundsätzen und allgemeinen Wertungsprinzipien auszugehen: Vertrauensschutz, Gleichbehandlung, Verhältnismäßigkeit, und Übermaßverbot.</p>	
<p>Einwender 6, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Beim Kauf des Grundstücks 760/8 wurde vom Baurechtsamtes ausgesagt, dass bei Neubau der UWS-Grundstücke mit Dimensionen zu rechnen sei, die ähnlich dem Bestand sind und sich aus den Vorgaben des Bebauungsplans 158/19 ergeben.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 6 vom 10.05.2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen</p>

<p>Einwender 13, Schreiben vom 02.05.2011</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben, sie widerspricht der bestehenden Bebauungsstruktur.</p> <p>Das geplante Gebäude auf dem Flst. Nr. 760/2 ist 3- bis 4-geschossig vorgesehen. Gegenüber liegt ein 1-geschossiges Wohngebäude, das zur Straße Holderweg / Stachelbeerweg bereits um 1,0 – 1,5 m abgesetzt ist. Es ergibt sich eine Höhendifferenz von 6,5 m zwischen den Gebäuden. Dies führt zu einer guten Einsehbarkeit in dieses Grundstück und bedeutet eine Beeinträchtigung der Privatsphäre.</p> <p>Es werden dem 1-geschossigen Gebäude statt bisher 80 m² künftig 160 m² Wandfläche gegenüberstehen. Dies ist nicht akzeptabel und bedeutet einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Das geplante Gebäude Flst. Nr. 760/5 ist 3-geschossig als L-förmige Ausbildung vorgesehen. Es werden künftig 195 m² Wandfläche zur Straße sichtbar sein, was sich erdrückend auf den engen Holderweg auswirkt.</p> <p>Im Quartier 3 ist kein Stellplatz vorgesehen. Eine barrierefreie Nutzung ist somit nicht möglich.</p> <p>Mit der Planung wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und die dahinter liegenden Reihenhäuser von der Umgebung abgegrenzt.</p> <p>Im Bebauungsplan 158/19 ist festgesetzt, dass am Holderweg auf den Flurstücken des Quartiers 3 ein Gehweg vorzusehen ist. Dies ist im Bebauungsplanvorentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Ein Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zeitgemäß. Da es sich um barrierefreien Wohnraum handelt, sollten auch entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen. Es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <p>Die Vorgaben und Grenzen des bestehenden Bebauungsplans wurden nicht ausgereizt. Die vorgesehene Verdichtung und der Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Mit den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans 158/19 kann eine Nachverdichtung erfolgen, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p> <p>Die Gebäuden im Quartier WA 3 werden auf 3 Vollgeschosse (III) und im Quartier WA 4 auf die Geschoszahl von III + S (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) festgesetzt. Die Abstände zwischen den Gebäudekanten zu dem angeführten Grundstück weisen an der engsten Stelle ca. 25 m auf. Die Abstände sind in einem Wohngebiet vertretbar und üblich. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht erkennbar.</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 23.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und</p>

Einwenders 13 vom 02.05. 2011.	Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
<p>Einwender 15, Schreiben vom 23.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13 vom 02.05.2011.</p>	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
<p>Einwender 37, Schreiben vom 24.04,2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13 vom 02.05.2011.</p>	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
<p>Einwender 38, Schreiben vom 13.05.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13 vom 02.05.2011.</p>	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
<p>Einwender 39, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Der dörfliche Charakter und die ruhige und sonnige Lage waren ausschlaggebende Gründe für den Zuzug ins Wohngebiet Türmlle. Die geplante Bebauung wird diesen Charakter zunichte machen, was zum Wegzug führen wird.</p> <p>Es ist bedauerlich, dass der Stil der umgebenden Bebauung nicht berücksichtigt wurde.</p>	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.

Einwendungen, vorwiegend das Quartier 4 betreffend:	
<p>Einwender 6, Schreiben vom 12.05.2011</p> <p>Das geplante Quergebäude riegelt die Bewohner des Stachelbeerwegs von ihrem Wohngebiet ab. Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung.</p>	Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.
<p>Einwender 13, Schreiben vom 07.05.2011</p> <p>Die L-förmigen Neubauten überschreiten die Grenze zum Flst. 745/4 und widersprechen der Umgebungsbebauung. Zur Giebeloberkante des gegenüberliegenden Gebäudes Himbeerweg 1 (Flst. Nr. 775/1) besteht ein erheblicher Höhenunterschied. Durch die Einsehbarkeit in das Flst. 775/1 ist eine Beeinträchtigung der Privatsphäre gegeben. Anstelle von bislang 80 m² Wandseite werden dies nun 190 bis 200 m² sein.</p> <p>Bislang ragen, bedingt durch das Satteldach, etwa 6 m² Fläche über den Giebel des Wohnhauses Flurst. Nr. 775/1 hinaus. Künftig</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Gebäudehöhe und Einsehbarkeit wird auf die Abwägung zu dem Schreiben der Einwendung 13 zum Quartier 3 vom 02.05.2011 verwiesen.</p>

<p>werden dies ca. 128 m² sein. Dies ist nicht akzeptabel.</p> <p>Im Quartier 4 soll ein Backshop bzw. Café entstehen. Dafür ist kein Besucherparkplatz vorgesehen. Ein Café oder Restaurant mit Außenbestuhlung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Flst. Nr. 775/1, da Schlafräume und Kinderzimmer in diese Richtung exponiert sind.</p> <p>Es werden weitere Äußerungen und Einwendungen vorgetragen, die weitgehend identisch sind mit den Schreiben des Einwenders 13 zu den anderen Quartieren.</p>	
<p>Einwender 14, Schreiben vom 23.04.2011</p> <p>In dem Quartier sollen sechs unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit 53 Wohneinheiten errichtet werden. Dies entspricht etwa 50% mehr Wohneinheiten und 70% mehr Wohnfläche gegenüber bisheriger Bestand.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 07.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 23.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 07.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 11.05.2011</p> <p>Bei den Unterlagen zur Auslobung des Gutachterverfahrens wurden die auf Flurstück 745/2 vorhandenen Gebäude (landwirtschaftliche Hofstelle) weggelassen. Damit wurde suggeriert, dass die an die Hofstelle angrenzenden Grundstücke am Randbereich des Wohngebietes liegen und an dieser Stelle eine höhere Verdichtung mit bis zu viergeschossiger Bebauung möglich ist. Gegen das ignorante Vorgehen wird sich verwehrt. Die landwirtschaftliche Hofstelle hat bereits vor den Gebäuden der UWS bestanden.</p> <p>Bei viergeschossigen Wohngebäuden ist bei tiefem Sonnenstand eine Schattenwirkung zu befürchten. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden der landwirtschaftlichen Hofstelle.</p> <p>Die Photovoltaikanlagen wurden in Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans 158/19 errichtet. Der maximale Sonnenertrag der Anlage ist zur Bedienung des Kapitaldienstes und der anfallenden Steuern erforderlich. Eine</p>	<p>Die bestehende Bebauung der angrenzenden Grundstücke wurde aus formalen Gründen der Plangröße nicht in den Auslobungsunterlagen berücksichtigt. Den Teilnehmern des Gutachterverfahrens wurde dringend empfohlen, die Struktur des Bearbeitungsgebietes einschließlich der angrenzenden Bebauung zu besichtigen und bei der Entwurfsbearbeitung zu berücksichtigen. Die Hofstelle ist u.a. bei der Bilddokumentation zur Auslobung mit dargestellt.</p> <p>Die Pläne für die einzelnen Quartiere wurden inzwischen entsprechend der Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überarbeitet und in einer Informationsveranstaltung am 26.07.2011 vorgestellt.</p> <p>Mit der Planüberarbeitung ist eine Beeinträchtigung der bestehenden Photovoltaikanlage nicht gegeben.</p>

<p>Einschränkung durch Schattenwirkung kann und wird nicht hingenommen.</p> <p>Das Baufenster lässt gebietsuntypisch lange und hohe Gebäudefronten zu. Dies führt neben den bereits genannten Problemen dazu, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes erheblich eingeschränkt werden. Der Bau weiterer Photovoltaikanlagen z.B. auf einem Maschinenschuppen, der direkt an das Gelände der UWS angrenzt, wäre infolge von Schattenwirkung nicht mehr möglich.</p> <p>Die gesetzlichen Mindestabstände nach § 5 Abs. 7 LBO werden im nordöstlichen Bereich zum Flst. Nr. 745/2 nicht eingehalten.</p> <p>Das Quartier 4 ist der am dichtesten bebaute Bereich des Plangebietes. Eine Bebauung im nördlichen Bereich entsprechend den Baugrenzen führt zu einer burgähnlichen Bauweise.</p> <p>Es wird um eine Überarbeitung der Planung bei Ausschluss von Beeinträchtigungen der Photovoltaikanlagen gebeten. Das Erfordernis für eine Neubebauung steht außer Frage. Die Ziele des Bauherrn sollten nicht den berechtigten Interessen der Bewohner entgegenstehen. Die Neubebauung sollte sich in Höhe und in der Bauform in die Umgebungsbebauung integrieren, so dass keine bedrückende Situation entsteht.</p>	<p>Die geplante Bebauung führt nicht zu einer Einschränkung der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeit der Hofstelle. Eine mögliche Photovoltaikanlage auf dem als Grenzbebauung bestehenden Maschinenschuppen kann nicht zu Einschränkungen der Bebaubarkeit im Plangebiet führen. Mit den Festsetzungen im Plangebiet kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Hofstelle gewährleistet werden.</p> <p>Die in der LBO Baden-Württemberg gesetzlich vorgeschriebenen Abstandstiefen zum Flurstück Nr. 745/2 werden eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 37, Schreiben vom 24.04.2011</p> <p>Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 07.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 40, Schreiben vom 10.05.2011</p> <p>Das Grundstück 745/3 wurde auf Grundlage des Bebauungsplans 158/6 bebaut. Mit der Planung wird ein Maß der baulichen Nutzung festgelegt, das deutlich über die aktuelle Nutzung hinausgeht. Der Bauträger hat seinerzeit den Festsetzungen des Bebauungsplans 158/6 nicht widersprochen, die Vorgaben sind somit maßgebend.</p> <p>Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan könnten auf dem Flurstück Nr. 745/3 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 realisiert werden. Bei Einhaltung dieser Parameter ist ein zeitgemäßer Ersatz der Wohnungen möglich.</p> <p>Die vorgesehenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung erlauben Baukörper, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen. Sie</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>stören damit die städtebauliche Entwicklung in nicht zumutbarer Weise und zerstören die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig, Es werden hierzu Gründe für die Einwendung aufgeführt, die bereits in vielen anderen Schreiben vorgebracht wurden.</p>	
<p>Einwender 41, Schreiben vom 10.05.2011 Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 40, Schreiben vom 10.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 42, Schreiben vom 10.05.2011 Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 07.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>Einwendungen, vorwiegend das Quartier 5 betreffend:</p>	
<p>Einwender 13, Schreiben vom 08.05.2011 Die Firstrichtung war bislang verbindliche Vorgabe und für diesen Bereich prägend. Dies ist bei der Planung nicht mehr der Fall. Für die Mieter der Reihenhäuser ist nur 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgeschrieben, Besucherparkplätze sind nicht geplant. Dies ist nicht zeitgemäß, da die Mieter der Reihenhäuser 2 Fahrzeuge in ihrem Besitz haben. Da barrierefreier Wohnraum geschaffen werden soll, sind entsprechende Stellplätze vorzusehen. Die geplante Bebauung fügt sich zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht in Bezug auf die Bauform und Gebäudeanordnung. Durch den Innenhof wird Kommunikationsraum zerstört und das Umfeld ausgegrenzt.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 23.04.2011 Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 08.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 23.04.2011 Die vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 08.05.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 37, Schreiben vom 24.04.2011 Es besteht Unklarheit, ob das Flurstück 776/1</p>	<p>Das Flurstück Nr. 776/1 ist nicht Bestandteil des</p>

<p>Teil des Bebauungsplans ist oder nicht. In Bebauungsplan und Begründung ist diese Fläche nicht zu finden.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 13, Schreiben vom 08.05.2011.</p>	<p>Bebauungsplans.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 43, Schreiben vom 05.05.2011</p> <p>Die geplanten Gebäude nehmen eine größere Grundfläche ein als die Bestehenden. Die Grenzabstände werden wesentlich minimiert und die Gebäude künftig näher an das Grundstück Flst. Nr. 778/1 herangerückt. Dies stört die Harmonie des Wohngebietes.</p> <p>Die dichte Bebauung ist für das Türmle nicht üblich und darf nicht zugestanden werden. Das gesetzliche Maximum der Verdichtung wird überschritten, ohne dass Besonderheiten vorgesehen sind (z.B. zusätzliche Stellplätze). Die Flachdächer wirken im Türmle störend.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>
<p>Einwender 44, Schreiben vom 09.05.2011</p> <p>Entlang der östlichen Grundstücksgrenze Flst. Nr. 777/6 verläuft eine ca. 1,80 m hohe Sichtschutzpflanzung, die nach der Neubebauung erhalten bzw. durch eine vergleichbare Neupflanzung ersetzt werden soll.</p> <p>Auf Teilen des Grundstücks 777/6 besteht derzeit ein Bauverbot. Es wird ersucht, das Bauverbot auf dem Flurstück Nr. 777/6 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren abzuändern bzw. zu lockern, um dort auf die neue bauliche Situation des Quartiers 5 eingehen zu können (Blickachsen, Aussicht).</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob die künftigen Zugänge zu den Gebäuden des Quartiers 5 so gelegt werden können, dass vom Holderweg aus eine Erschließung des Flst. Nr. 777/6 möglich ist. Bislang ist das Grundstück nur über eine schmale Zufahrt an den Himbeerweg angebunden, die teils Privatweg, teils Gehweg ist und einen nachbarschaftlichen Konfliktpunkt darstellt. Es wird vom Eigentümer untersagt, diese Zufahrt auch nur sporadisch durch Anlieger zu nutzen.</p> <p>Der Holderweg ist durch parkende Autos faktisch nur auf einer Spur zu befahren. Es sollte eine zusätzliche Ausfahrt zur Straße In der Wanne geschaffen werden und der Holderweg als Einbahnstraße geführt werden.</p> <p>Die geplante Zuweisung eines Stellplatzes pro Wohneinheit ist sinnvoll. Die vorgesehene Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist zu gering. Es sollten zusätzlich öffentliche Stellplätze</p>	<p>Die bestehende Bepflanzung wird, so weit im Rahmen der Neubebauung möglich, erhalten.</p> <p>Im Rahmen der Planbearbeitung können einzelne Problemstellungen der angrenzenden Grundstücke nicht gelöst werden, da städtebauliche Planungen immer eine Gesamtkonzeption voraussetzen, die für die benachbarten Grundstücke nicht vorliegt.</p> <p>Hinsichtlich einer Erschließung des Flst. Nr. 777/6 wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Äußerungen wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

<p>ausgewiesen werden, z.B. gegenüber der Bäckerei Stimpfle.</p> <p>Nördlich des Holderwegs befindet sich die Schießanlage und das Vereinsheim der Jägervereinigung Ulm e.V. Im Rahmen der Neugestaltung sollte geprüft werden, ob diese Anlage noch zeitgemäß in das Wohngebiet passt.</p> <p>Der Jägervereinigung sollten alternative Flächen außerhalb von Wohngebieten angeboten werden. Ein Grundstückstausch hätte den Vorteil, dass die Flächen der Schießanlage dann z.B. für weitere öffentliche Stellplätze oder eine weitere Wohnbebauung genutzt werden könnten.</p>	<p>Die Schießanlage liegt außerhalb des Plangebietes und ist damit nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Berücksichtigung der Anlage ist auf Grund der besonderen Aufgabenstellung nicht möglich. Die Klärung einer möglichen Verlagerung kann nur in Abstimmung mit der Jägervereinigung erfolgen.</p>
<p>Einwender 45, Schreiben vom 06.05.2011</p> <p>Das Ziel, bei gleich bleibender Anzahl größere Wohnungen herzustellen sollte daraufhin geprüft werden, ob das gemäß den geltenden Vorschriften möglich ist und sich die Planung in die umgebende Bebauung einfügt.</p> <p>Für die geplanten Hausgruppen sind die Grundstücke nicht geeignet. Eine solch dichte Bebauung ist nicht üblich und darf nicht erlaubt werden. Die beabsichtigte Verdichtung über das zulässige Maximum hinaus kann nicht zugelassen werden.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 11.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 (das gesamte Plangebiet betreffend) verwiesen.</p>

6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Deutsche Telekom

Handwerkskammer Ulm

Industrie und Handelskammer

LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit

Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH

SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

<p>Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 19.04.2011 (Anlage 10.1)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der</p>	<p>Die angeführten Telekomleitungen liegen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen. Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitungen ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird von der UWS rechtzeitig im Rahmen der</p>

<p>Baumaßnahmen mindestens 16 Kalenderwochen vor Aufnahme der Arbeiten der Telekom schriftlich mitzuteilen, damit die erforderlichen Arbeiten der Telekom mit anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 27.04.2011 (Anlage 10.2)</p> <p>Im Flurstück Nr. 785 besteht eine Erdgashochdruckleitung DN 300. Diese Leitung ist durch ein 4 m breites Leitungsrecht geschützt. Im Flurstück 772/2 liegt ein 1-kV-Stromkabel als Zuleitung aus dem Brombeerweg für die Häuser Heidelbeerweg 4 bis 16 und 15/17. Auf diese Leitungen kann von Seiten der SWU aus netztechnischen Gründen nicht verzichtet werden. Die SWU erhebt Einspruch und lehnt die Art der geplanten Bebauung für diese Teilbereiche ab.</p>	<p>Die Erdgashochdruckleitung wird in Abstimmung mit der UWS in den angrenzenden öffentlichen Fußweg verlegt, worüber bereits vertragliche Vereinbarungen bestehen. Ein 2 m breiter Schutzstreifen der Leitung verläuft innerhalb des Plangebietes, der im Bebauungsplan als Leitungsrecht gesichert wird. Das 1-kV Stromkabel im Bereich des Flurstücks Nr. 772/2 wird nach Abstimmung von der SWU Energie GmbH eigenständig verlegt. Eine planungsrechtliche Sicherung ist dafür nicht erforderlich.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.05.2011 (Anlage 10.3)</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von gebankten und massigen Kalksteinen des Oberjuras, die von Verwitterungslehm überdeckt sind.</p> <p>Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers geplant ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Der Verwitterungslehm stellt einen uneinheitlichen Baugrund dar. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Schreiben wird an die UWS weitergereicht zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung.</p>
<p>SUB V, Schreiben vom 11.05.2011 (Anlage 10.4)</p> <p>Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf so weiterzuentwickeln, dass ein größerer Teil des markanten Baumbestandes erhalten werden kann.</p> <p>Die vorgesehene Relevanzbegehung mit einer Potentialabschätzung ist für die Belange des Artenschutzes ausreichend.</p>	<p>Im Rahmen der Planbearbeitung wurde eine Aufnahme des Baumbestandes durchgeführt. Die Anregung wird als Festsetzung dahingehend berücksichtigt, dass der bestehende Baumbestand außerhalb der Baufelder zu erhalten ist</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und wird bei der weiteren Planbearbeitung bereits berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26, Denkmalpflege, e-mail vom 13.05.2011 (Anlage 10.5)</p> <p>Im Bereich Heidelbeerweg sind vorgeschichtliche Siedlungsreste der Spätbronzezeit bekannt (Liste</p>	<p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan wie vorgeschlagen übernommen. Die</p>

arch. Kulturdenkmale Nr. 2). Der archäologischen Denkmalpflege ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Oberbodenabtrag) spätestens 2 Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahmen mitzuteilen. Auf die Regelungen nach § 20 DSchG wird hingewiesen.	UWS wird den Beginn des Oberbodenabtrags wie dargelegt spätestens 14 Tage vor Aufnahme der Arbeiten der archäologischen Denkmalpflege schriftlich mitteilen. Die angeführten Regelungen gemäß § 20 DSchG sind bereits im Bebauungsplanvorentwurf als Hinweis aufgeführt.
--	---

7. Antrag der FWG Fraktion Nr. 63 vom 18.04.2011 (Anlage 11) zur Berücksichtigung der Abstandsflächen nach LBO innerhalb des Plangebietes, zur Reduzierung der Gebäudehöhen, zur Einbeziehung einer zweiten Straßenanbindung und zum Ausbau der Straßen als Multifunktionsverkehrswege.
- Die vorgegebenen Abstandsflächen werden nach der Planüberarbeitung insgesamt sowohl zu den Nachbargrundstücken als auch innerhalb des Plangebietes eingehalten. Es sind ausreichend große Freiräume in den einzelnen Quartieren vorgesehen.
- Die Höhenentwicklung der Bebauung wird für die Geschosswohnbauten auf max. 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und bei den Reihenhäusern auf max. 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss beschränkt. Dadurch reduziert sich die Dichte (GFZ) in jedem Quartier auf einen Wert unter 1,2.
- Die Straße Pfaffenäcker wird als zusätzliche Erschließung zum Quartier 1 (Tiefgarage mit 60 Stellplätzen) in die Planung einbezogen. Dadurch wird der Holderweg deutlich vom Verkehr entlastet. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird angestrebt, die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umzugestalten.
8. Die aufgeführten Ergänzungen und Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 01.09.2011 eingearbeitet. Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplanes "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.09.2011 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung 01.09.2011 öffentlich ausgelegt werden kann.