

05.04.2011

Bauvorhaben 'Engelbergstraße - Buchmullergasse'

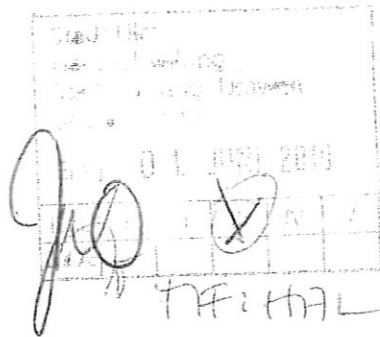
89077 Ulm

Es gibt Einwendungen gegen das geplante Vorhaben.

1) Es kommt keine Sonne mehr auf das Grundstück (Westwindung)

2) Die Nutzung als 'Café' (z.Z. nicht in Betrieb) in der Zukunft ist durch das Vorhaben beeinträchtigt.

ANLAGE 6.2 ZU GD 325/11



89077 Ulm, den 31.05.2010

Tel.: 0731 -

Mobil: 0170 -

Fax.: 0731 -

Stadt Ulm
Stadtplanung, Bauwesen, Bebauung
Münchener Strasse 2
89077 Ulm
Herrn Wetzig, Herrn Jescheck

Betreff: Änderung Bebauungsplan für Neugestaltung Grundstück zwischen
Engelbergstrasse 14 – Buchmillergasse 3, Flst. Nr. 1651, 1652/16
Hier: Widerspruch zu den Architekten – Wettbewerben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Nachbar habe ich mir die Entwürfe
des Architekten – Wettbewerbs zur Bebauung oben genanntem Grundstücks angesehen
und erlaube mir dazu generell Stellung zu nehmen.

Die Entwürfe: Platz 1: Immobilien Munk
Platz 2: Ulmer Heimstätte

sind entlang meines Grundstücks als Quader in vier vollgeschöfiger Bauweise mit
senkrechter Fassade auf die gesamten vier Geschosse geplant, was in krassstem
Widerspruch zu der umliegenden Bebauung steht. Alle in diesem Bereich vorhandenen
Gebäude sind als 2 ½- bzw. max. 3- Geschöß- Gebäude mit Giebeldächern errichtet. Es
kann deshalb nach meiner Ansicht nicht sein, dass von dieser Gegebenheit, in der
vorliegenden Entwurfsweise, abgewichen werden kann. Ich meine deshalb, dass bei der
Neuausrichtung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes diese Situation auf alle Fälle
berücksichtigt werden muß und mit einfließen sollte.

Der Entwurf Platz 1: Immobilien Munk hat zumindest den positiven Aspekt, dass er mit
einem Abstand zu den Nachbargrundstücken von ca. 15,0 m vorgesehen ist und damit ein
gewisses Maß an Lichtraumprofil zulässt. Bei Rückversetzung des 4. Geschosses würde
dies zumindest annähernd der Nachbarbebauung angepasst.

Um die Höhe der neuen Bebauung nicht so massiv wirken zu lassen, sollte auch überlegt
werden, die EFH-Höhe des Erdgeschosses, eventuell unterhalb der derzeitigen Gelände-
Oberfläche = Strassenniveau Buchmillergasse anzusetzen.

Als Anlage lege ich einen Lageplan bei, in welchem die Geschossebenen der Nachbar-
bebauung eingetragen sind.

Ich erlaube mir mit diesem Schreiben klarzustellen, dass ich mit dem von Ihnen
favorisiertem Vorentwurf so nicht einverstanden bin und lege daher hiermit meinen
schriftlichen Widerspruch ein.

Mit freundlichen Grüßen

Lageplan

zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 2 Bau VorlVO)

Stadtkreis Ulm

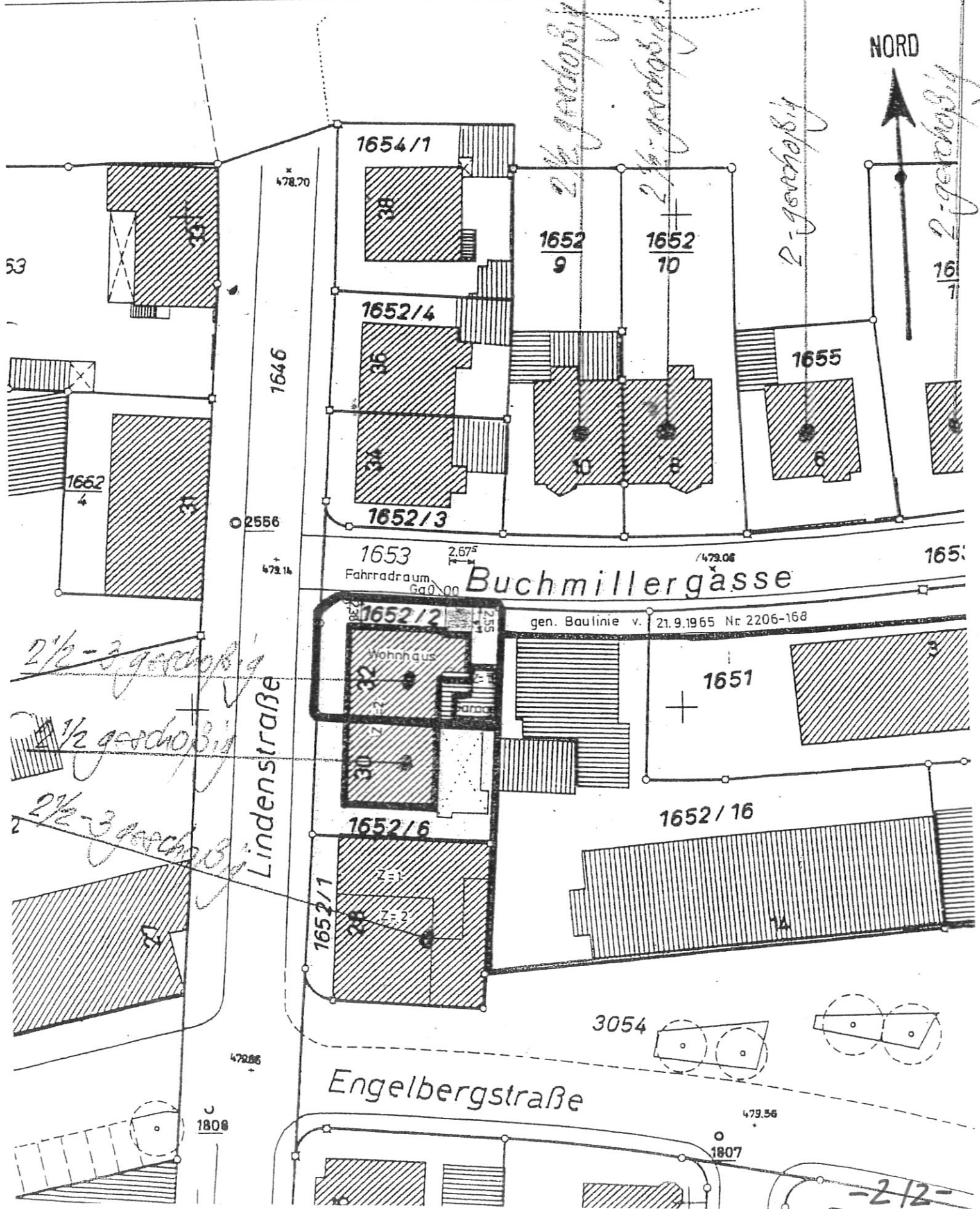
Gemkg. **Ulm**

Flur **Ulm**

1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach § 2 Bau VorlVO ausgearbeitet.

NORD



2 1/2-geschödig im Gaden
2 1/2-geschödig im Gaden

2-geschödig

2-geschödig

2 1/2-3 geschödig

1 1/2 geschödig

2 1/2-3 geschödig

Lindenstraße

Buchmillergasse

Engelbergstraße

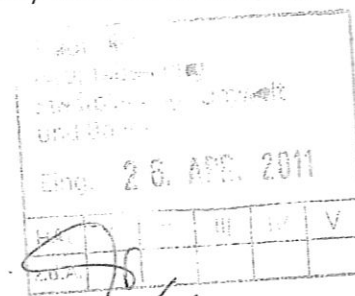


gen. Baulinie v. 21.9.1965 Nr 2206-168

-2/2-

Ulm, den 17.04.2011

89077 Ulm



Stadt Ulm
 Stadtplanung Umwelt und Baurecht
 Frau Rezek
 Münchner Straße 2
 89073 Ulm

Sehr geehrte Frau Rezek,

wie wir am 31.03.2011 bei der Informationsveranstaltung im Roncalli-Haus besprochen haben, schicke ich Ihnen unsere Bedenken und Einwände gegen das Bauvorhaben Engelbergstraße-Buchmillergasse und bitte Sie, diese an die entsprechenden Stellen weiter zu leiten.

Zur Vorgeschichte: Ende 2007 wurde uns das Haus zum Kauf angeboten. Ein Jahr überdachten wir die Entscheidung, denn uns war klar, dass wir erheblichen Aufwand betreiben mussten, um das Haus an unsere Bedürfnisse anzupassen. (Ich habe einen schwerbehinderten Sohn, der bei jeglicher Verrichtung Hilfe braucht). Eine weitere Befürchtung war, dass das Haus nicht genügend Licht und Sonne erhalten könnte, schließlich fehlt ihm die Westseite. Zudem stellte sich die Frage, was wohl aus dem ehemaligen Waldorfkindergarten werden sollte.

Wir versuchten, uns bei den verschiedenen Stellen über die geplanten Veränderungen zu informieren, denn das stellte ein wesentliches Kriterium in der Entscheidung für oder gegen den Hauskauf dar. Beim Bürgerservice bekamen wir die Auskunft, dass noch gar nichts geplant sei, aber man müßte sich ja an Bebauungsplan und Vorgaben halten, so dass nicht mit hohen Häusern oder zu dichtem Bau an der Straße zu rechnen sei.

Etwas später holten wir noch mal Erkundigungen bei der Sanierungstreuhand ein und erfuhren, dass zwar noch nichts entschieden sei, aber voraussichtlich an der östlichen Buchmillergasse Geschosswohnungen und im übrigen Gelände Einzelhäuser entstehen

würden. Daraufhin kauften wir das Haus und machten es mit Teilabriss, Anbau und Umbau einigermaßen behindertentauglich. Um die Sonnensituation bei fehlender Westseite zu verbessern, ließen wir im Süden die Fenster vergrößern, bzw. neu einbauen.

Der erste Schock traf uns, als wir nach erneuter Anfrage bei der Sanierungstreuhand von der Planung 50 plus mit 3(!)-stöckigen bzw. im Südosten 4(!)-stöckigen Gebäuden hörten. Das erschien uns schon furchtbar genug. Die weiteren Nachforschungen ergaben dann 4-5 stöckige Gebäude mit sehr geringem Abstand zur Straße, vor allem das Haus im Westen, das unseren Wohn- und Arbeitszimmern genau gegenüber steht. Nach der Simulation der Sonneneinstrahlung, die Sie uns am 31.03. gezeigt haben, waren wir dann endgültig entsetzt, schließlich ist der 17. Januar nicht mal der dunkelste Tag im Jahr, da gibt es noch gut 7 Wochen, in denen die Sonne noch tiefer steht.

Diese geplanten Gebäude mit den dazugehörigen Sicht-, Licht- und Sonneneinbußen bedeuten eine erhebliche Einschränkung der Lebensqualität, sowie eine Wertminderung unseres Hauses. Wir hätten es ganz sicher nicht gekauft, wenn wir vorher über diese Planung informiert gewesen wären, und fühlen uns getäuscht. Es entsteht der Eindruck, dass das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme hier nicht ausreichend berücksichtigt wurde.

Dabei möchten wir nicht sagen, dass wir die Entwürfe insgesamt nicht schön fänden (wobei wir die uns zugewandte Seite noch nicht kennen). Die Gebäude sind nur zu hoch, zu dicht an der Straße und zu eng beieinander stehend. Deshalb machen wir folgende Kompromiss-Vorschläge, die zwar weiterhin Nachteile für uns mitbringen, diese aber in einem erträglichen Maß gehalten würden:

- Die unteren Wohnungen wirklich ebenerdig gestalten, ohne Sockel der Häuser und ohne Erhöhung des Innenhofes. (Bei altengerechten Wohnungen sind Stufen auch nicht empfehlenswert.)

- Ein Stockwerk weniger hoch bauen. Dadurch würden sich die Gebäude auch wesentlich besser in die übrige Baulandschaft einfügen.

- Das Westgebäude verkürzen und evtl. nach Süden versetzen, so dass sich der Abstand zur Buchmillergasse vergrößert. Dies wäre auch für die

Bewohner des Hauses günstiger, die dadurch nicht so direkt an der Straße wohnen würden.

- Die Abstände zwischen den Gebäuden vergrößern indem man das Nord- und Südostgebäude verkürzt. Diese Abstände entsprechen nicht den Vorgaben und wären bei Vergrößerung auch ein Gewinn für die angrenzenden Wohnungen.

- Das obere Stockwerk nicht bis an die Hausgrenzen bauen sondern nach innen rücken. Dadurch würden die Licht- und Sonnenverhältnisse verbessert und den Gebäuden der klotzartige Charakter genommen.

Natürlich bringen diese Vorschläge mit sich, dass weniger oder kleinere Wohnungen entstehen könnten. Das wäre aber ein Gewinn für alle Anwohner, denen man versprochen hatte, dass durch die Sanierung keine Nachteile für sie entstehen würden und auch für die Bewohner der neuen Gebäude.

Bitte prüfen Sie unsere Vorschläge und geben sie uns baldmöglichst eine Rückmeldung über das Ergebnis Ihrer Prüfung. Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen.

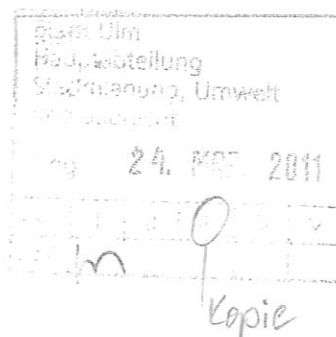
Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Olgastr. 63, 89073 Ulm

Stadt Ulm
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
z. Hd. Wulf Englert
Münchner Strasse 2

89070 Ulm



Ihre Referenzen SUB I - Eng
Ansprechpartner PTI 22 PB5, Fabian Weiblen
Durchwahl +49 731 / 100 - 86507
Datum 22. März 2011
Betrifft Bebauungsplan „Engelbergstraße – Buchmillergasse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung ihrer Planunterlagen zu o.g. Bauvorhaben.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als
Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte
und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben.

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

Gegen Ihr o.g. Bauvorhaben haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf
hin, dass sich an der nördlichen Grundstücksgrenze (Buchmillergasse)
Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Diese dürfen nicht beeinträchtigt
werden.

Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf bei einer Baumaßnahme so früh wie
möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren,
damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen
rechtzeitig koordinieren können.

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Nauheimer Str. 98-101, 70372 Stuttgart
Postanschrift Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telekontakte Telefon +49 711 270-0, Internet www.telekom.com
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 558 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Vorstand Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USHdNr. DE 814645262



Datum 22. März 2011
Empfänger
Blatt 2

Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die
Anschrift lautet:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest
PTI 22 Ulm, PB 5
Olgastr. 63
89073 Ulm

oder Telefon (0731) 100-86507.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Peter Mangold

i. A.

Fabian Weiblen

Zusammen
für eine
bessere Umwelt



SWU Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB I
89070 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung Umwelt
und Baurecht

Eing. 11. APR. 2011

91

MF: SUB III R

SWU Netze GmbH
Karlstraße 1
89073 Ulm

Planung Anlagen und Netze
N 11
Rolf Herrmann/Sabine Schneider
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

01.04.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Engelbergstr. - Buchmillergasse", Ulm

hier: Stellungnahme der SWU Netze GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Engelbergstr. – Buchmillergasse“, wurde von der SWU auf eigene Belange geprüft. Wir können Ihnen dazu folgendes mitteilen:

Im Bereich der Engelbergstr. befindet sich eine Fernwärmeleitung der FUG. Von Seiten der SWU wurden Strom-, Erdgas- und Trinkwasserhauptleitungen in der Buchmillergasse verlegt. Aus diesen genannten Bereichen ist die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Heizenergie möglich.

Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Abläufe möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

i. V. 
Hans-Peter Peschl

i. A. 
Rolf Herrmann

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Fernwärme, Trinkwasser

Im Namen und Auftrag der SWU Energie GmbH.

Ein Unternehmen der
SWU Energie GmbH
Internet: www.swu.de
E-Mail: info@swu.de

Geschäftsführer:
Wolfgang Rabe

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Jürgen Schöffner
Amtsgericht Ulm HRB Nr. 5068
Ust.-ID-Nr. DE239005709

Bankverbindung:
Sparkasse Ulm
Kto.-Nr. 21038130
BLZ 630 500 00

-1/1-

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

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

Stadt Ulm
SUB
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Freiburg i. Br., 13.04.11
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Dr. Georg Seufert
Aktenzeichen: 2511 // 11-02112

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140/60 mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das geplante Allgemeine Wohngebiet "Engelbergstraße - Buchmillergasse" auf der Gemarkung der Stadt Ulm (TK 25: 7625 Ulm-Südwest)

Ihr Schreiben Az. SUB I - Eng vom 16.03.2011

Anhörungsfrist 18.04.2011

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von organischen Talfüllungen, die von verkarsteten Karbonatgesteinen des Oberjuras unterlagert werden. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Grundwässerstände können bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

Für die geplanten Maßnahmen (u.a. Bau einer Tiefgarage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ggf. ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen

Grundwasser

Zum innerstädtischen Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine die o.a. Ausführungen ergänzenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Vom Planungsvorhaben sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Im Original gezeichnet
Dr. Georg Seufert

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]
Gesendet: Montag, 18. April 2011 16:43
An: Englert, Wulf (Stadt Ulm)
Betreff: BPL Engelbergstraße-Buchmillergasse, TÖB-Anhörung

Sehr geehrter Herr Englert,

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

In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.

Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.

Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:

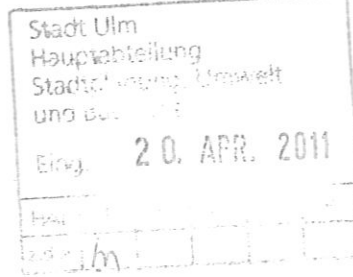
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

SUB V-NZ/BP
Untere Naturschutzbehörde



18.04.2011
NSt. 6048

SUB I
Herr Englert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Engelbergstraße - Buchmillergasse

Aus der Begründung geht hervor, dass die 4 an der Engelbergstraße vorhandenen Gehölze erhalten werden und der Abriss der Altbebauung bereits erfolgt ist. Weitere 6 Bäume werden auf dem Baugrundstück neu gepflanzt. Die Flachdächer sowie die Tiefgarage werden begrünt. Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände.

I. A.

A handwritten signature in cursive script that reads 'Simon'.

Simon