

Stadt Ulm Zentrale Dienste
Eing. 19. Okt. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Stadt Ulm
Beauftragte/r
Abteilung, Untereinheit
Empfänger
Eing. 21. OKT 2011
HA
Zust.

An den  
Gemeinderat der Stadt Ulm  
Rathausplatz 1  
89073 Ulm

~~OBIG ?~~

SUB

97.518 IV  
S

Mein Zeichen

Datum 14. Oktober 2011

Ihr Zeichen -

Betreff Einspruch gegen den Beschluß zum Bebauungsplan Marchtaler Straße in der Sitzung des Gemeinderats vom 12.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Schreiben vom 12.05.2011 habe Einspruch gegen den Bebauungsplan Marchtaler Straße erhoben.

Inzwischen wurde dieser Bebauungsplan – mit den von mir als nicht gesetzeskonform bemängelten Werten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GSZ) – als Satzung verabschiedet. Bei näherer Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen habe ich festgestellt, dass mein Einspruch nicht in die Begründungen eingeflossen ist.

Tatsächlich habe ich das Schriftstück nun bei den Unterlagen (Einsprüchen) zum Bebauungsplan Brombeerweg/Holderweg gefunden, wo er merkwürdigerweise auch von der Verwaltung mit Aussagen zum B-Planentwurf Türmle gegenbegründet wurde.

Aufgrund der Nichtbeachtung meines Einspruches ist der Gemeinderatsbeschluss zum Bebauungsplan Marchtaler Straße abwägungsfehlerhaft.

Ich bitte ihn deshalb für ungültig zu erklären, die Veröffentlichung der Satzung auszusetzen und die Beratungen erneut aufzunehmen.

Insbesondere bitte ich dabei die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl auf die zulässigen Wert für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO §§17 ff zu reduzieren und die Planungen anpassen zu lassen.

Zum näheren Verständnis füge ich mein o.g. Schreiben nochmals bei.

Mit freundlichen Grüßen

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

Mein Zeichen

Datum 12. Mai 2011

Ihr Zeichen -

Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“ – Einspruch -

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluß vom 03.05.2011 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt die Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Marchtaler Straße“ beschlossen.

Gegen diesen Bebauungsplan erhebe ich Einwände.

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält keine maximalen Bauhöhen.

Das BauGB sieht vor, dass in qualifizierten Bebauungsplänen die zulässige Gebäudehöhe in m oder in der Anzahl von Vollgeschossen vorgegeben wird. Solche Vorgaben enthält der o.g. Entwurf nicht.

Er gibt vielmehr die zulässige Höhe der Oberkante der Gebäude in „m ü.NN im neuen System“, gemeint ist wohl die Höhenlage nach dem aktuell gültigen Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92)), also m ü. NHN(Normalhöhennull). Solche Angaben sind als Zusatz hilfreich, im Regelfall ergeben sie sich aus den Angaben zum unteren Bezugspunkt (m ü. NHN, des Gebäudemittelpunktes) und der Gebäudehöhe in m (über diesem Bezugspunkt).

2. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält gesetzeswidrige Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ)  
In den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans ist unter Ziffer 1.2.1 eine maximale GRZ von 0,8 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiete, und als solches ist das betreffende Gebiet ausgewiesen, nicht zulässig.  
**Der maximale zulässige Wert der GRZ für allgemeine Wohngebiete ist in der BauNVO §17 Abs. 1 vorgegeben und beträgt 0,4.**

Gemäß BauNVO §17 Abs. 2 können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. *besondere städtebauliche Gründe dies erfordern*  
**Entsprechende Begründungen sind nicht aufgeführt. In den Begründungen zum Bebauungsplan (5.2) wird lediglich angemerkt, dass der erhöhte Wert aufgrund der konkreten Baukonzeption festgesetzt wird. Es handelt sich somit offensichtlich um die wirtschaftlichen Wünsche des Bauherren zur maximalen Ausbeutung der Grundstücke, nicht jedoch um städtebauliche Gründe.**
2. *die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden ...*  
**Solche besonderen Maßnahmen sind in den Planungskonzeptionen nicht**

*erkennbar.*

3. *sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.*

**Alle drei Punkte sind und-verknüpft, müssen also zusammen bestehen.**

Die näheren Umstände, die eine Überschreitung der zulässigen GRZ zulassen sind in der BauNVO §19 Abs. geregelt.

Nach §19 Abs. 4 sind im maximal zulässigen Wert auch die Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche enthalten.

Hier ist auch eine Ausnahmeregel aufgeführt, nach der die maximale Grundfläche durch den Bau derartiger Anlagen überschritten werden darf.

Die Rechenregel hierzu besagt :

Maximalwert + 50%, dies ergibt für allgemeine Wohngebiete  $0,4 + 50\% = 0,6$

**Die Höchstwertangabe von 0,8 kann nach der Rechenregel in allgemeinen**

**Wohngebieten nicht erreicht werden. Sie ist eine absolute Obergrenze für andere Gebietstypen.**

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan enthält keine Vorgaben der Geschosßflächenzahl (GSZ)

Die Geschosßflächenzahl ist wichtiges qualifizierendes Merkmal in Bebauungsplänen.

Die zulässige gesetzliche Obergrenze ist in der BauNVO §17 Abs. 1 geregelt und beträgt für allgemeine Wohngebiete 1,2.

Bei einer GSZ von 0,38, wie sie im Plangebiet gemäß 5.2 der Erläuterungen für die Hochbauten alleine erreicht wird, und einer Bebauung mit 2-5 Stockwerken, überwiegend im oberen Bereich, wird dieser Wert mit Sicherheit überschritten.

Nach Aussage von Herrn Jeschek in der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 03.05.2011 auf 1,4.

**Solche Werte sind gesetzeswidrig.**

Bitte korrigieren Sie den Bebauungsplan entsprechend.

Nachdem auch in anderen Bebauungsplanentwürfen vergleichbare Werte gefunden wurden

ist zu vermuten, dass es sich um einen generellen Fehler handelt und der

Ausnahmewerte in Ulm zur Regel erhoben werden. Das Gesetz sieht solche generellen örtlichen Abweichungen nicht vor.

In diesem Sinne bitte ich alle Pläne zu überprüfen und zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüßen