



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.02.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-AR		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.02.2012	TOP 5
Behandlung	öffentlich		GD 012/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Engelbergstraße - Buchmillergasse"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen: 1 Mehrfertigung einer vorgebrachten Äußerung (Anlage 1)

TISCHVORLAGE ZU TOP 5 DER TAGESORDNUNG

Nach der Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 31.01.2012 ging eine weitere Äußerung des Einwenders Nr. 04 (Anlage 1) ein.

ANTRAG

Die vorgebrachte Äußerung in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

<p>Schreiben vom 13.02.2012, Anlage 1 (Einwender Nr. 04) Folgende Äußerung wurde vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>Die gegen das Bauprojekt eingebrachten Einwendungen wurden seitens der Verwaltung gekürzt und selektiert vorgetragen.</p> <p>Es wird erneut geäußert, dass der in einer Entfernung von 6-7m von der Grundstücksgrenze geplante, 25m lange und 13,70 m hohe Gebäudekomplex eine erdrückende Wirkung entfaltet.</p> <p>Der Einwender äußert, dass pauschal behauptet wird, dass die „Sonnenscheindauer“ gewährleistet ist und fragt nach, ob dazu tatsächlich sachverständige Erhebungen vorliegen. Er weist darauf hin, dass die DIN 5034 nur eine mögliche Beurteilungsquelle ist und gegenüber anderen Quellen (Barrier, Gilgen, Grandjean) nur Mindestanforderungen stellt sowie keinesfalls rechtlich verbindlich ist.</p> <p>Die Belichtung und Besonnung des Grundstücks wird ebenso beeinträchtigt, was seitens der Verwaltung nicht untersucht wurde.</p> <p>Es wird grundsätzlich gefragt, weshalb in einer seit über hundert Jahren gewachsenen Wohnstruktur in direkter Angrenzung an Einfamilienhäuser ein solches Bauprojekt zugelassen werden kann.</p>	<p>In der Beschlussvorlage werden die wesentlichen Punkte der eingegangenen Äußerungen aufgeführt. Die Schreiben werden als Anlage der Beschlussvorlage beigelegt, aus Datenschutzgründen ohne personenbezogene Daten. Die Originale sind den Gemeinderäten zugänglich.</p> <p>Das Gebäude hält weit mehr als die notwendige Abstandsfläche nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ein. Die vorgesehene Bebauung gewährleistet eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung. Durch die Planung werden die nachbarrechtlichen Vorgaben sowie das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Eine erdrückende Wirkung wird nicht gesehen.</p> <p>Mittels einer Verschattungsstudie wurde die Einhaltung der Maßgaben der DIN geprüft. Die Besonnung und Belichtung ist gewährleistet. Auch die genannten Quellen sind nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Die Besonnung des Gebäudes wird durch die Neubebauung in den Morgenstunden beeinträchtigt. Die Besonnung nach DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) ist jedoch sichergestellt.</p> <p>Aufgrund der umgebenden städtebaulichen Struktur, in der neben direkt angrenzenden Einfamilien- und Doppelhäusern auch Geschosswohnungsbau und Gewerbebauten vorzufinden sind, ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht zwingend. Gerade in der Ulmer Weststadt, in der in den vergangenen Jahren verstärkt neuer Wohnungsbau auf gewerblichen Brachflächen entwickelt wurde, besteht ein Neben- und Miteinander unterschiedlicher Bauarten, Nutzungen und Bauweisen.</p>

Anlage 1 zu Anlage 9 zu GD 012/12

Gemeinderats-Sitzung am 15.02.2012.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Engelbergstraße – Buchmillergasse“

Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Bing. 13. FEB. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind

direkte Anlieger des Bauvorhabens Engelbergstraße/Buchmillergasse.

Wir wenden uns an Sie, da wir erfahren haben, dass nach der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt am 31.01.2012 nunmehr im Hauruck-Verfahren der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.02.2012 den Satzungsbeschluss betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Engelbergstraße – Buchmillergasse“ fassen soll.

Nachdem Teilnehmer der Sitzung am 31.01.2012 feststellen mussten, dass die gegen das Bauprojekt vorgebrachten Einwendungen seitens der Verwaltung meist in den gerade wesentlichen Teilen gekürzt und selektiert vorgetragen wurden und auch die Ihnen jetzt vorgelegte Beschlussvorlage jeweils nur seitens der Verwaltung vorselektierte Auszüge der vorgebrachten Einwendungen enthält, bitten wir Sie, sich als allein maßgebliches satzungsgebendes Organ die eigene Entscheidung über diese Einwendungen nicht aus der Hand nehmen zu lassen.

Wir fordern Sie auf, alle Einwendungen unvoreingenommen, unabhängig und in voller Länge zur Kenntnis zu nehmen, zu würdigen, die maßgeblichen Interessen abzuwägen und Ihre Entscheidung gerade auch unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Belange der Anwohner zu treffen.

Wir als Anwohner haben den Eindruck, dass unsere Situation seitens der Verwaltung nicht ernst genommen wird und unsere Argumente jeweils mit pauschalen Aussagen vom Tisch gekehrt werden.

So wird beispielsweise behauptet, das Vorhaben entfalte keine erdrückende Wirkung, obwohl in lediglich einer Entfernung von 6-7 Metern zu unserer Grundstücksgrenze ein Gebäude errichtet werden soll, das **25 Meter lang** und immer noch **13,70 Meter** hoch ist.

Ein derartiger Gebäudekomplex direkt vor unserer Terrasse hat unbedingt erdrückende Wirkung!

Belichtung und Besonnung unseres Grundstückes werden ebenso beeinträchtigt, was seitens der Verwaltung nicht untersucht, sondern gleichfalls wiederum pauschal in Abrede gestellt wird.

Weiteren Einwendern wird zugemutet, sich am 17. Januar mit einer Besonnung eines Fensters im Erdgeschoss von 1 Stunde Dauer zufrieden zu geben.

Selbst die Behauptung, dass diese sg. „Sonnenscheindauer“ tatsächlich gewährleistet ist, wird wiederum pauschal aufgestellt – oder liegen hierzu tatsächlich sachverständige Erhebungen vor? Wohl nicht, denn ansonsten wären sie benannt worden.

Hinzu kommt, dass die seitens der Verwaltung pauschal als eingehalten angegebenen Anforderungen der DIN 5034 nur die Mindestanforderungen überhaupt darstellen.

Zwischen dem Wohlbefinden der Menschen und der Einwirkzeit direkter Sonneneinstrahlung besteht ein bewiesener Zusammenhang: eine ausreichende Besonnung gilt deshalb sachverständigerseits als Qualitätsmerkmal für gute Planungsarbeit.

Demgemäß ist bei Bedarf im Zuge der Bauleitplanung eine Betrachtung der Besonnungs- bzw. der Verschattungsverhältnisse vorzunehmen, was vorliegend offenbar nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

Die DIN 5034 ist nur eine der möglichen Beurteilungsquellen, die Kriterien zu den Mindestanforderungen der Besonnung für Fenster von Wohnungen an die Hand geben – allerdings diejenige Quelle, die die geringsten Anforderungen stellt. Sie ist jedoch keinesfalls rechtlich verbindlich.

Andere zugrunde zu legende Beurteilungskriterien sind diejenigen nach Barrier und Gilgen sowie Grandjean, die auf der Grundlage von Bewohnerbefragungen folgende minimale Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen aufgestellt haben:
eine mindestens zwei- bis dreistündige Besonnungsdauer in der Zimmermitte eines jeden Stockwerks am 08. Februar.

Als seit vielen Jahrzehnten im Quartier wohnende Steuerzahler empfinden wir diese Orientierung am Mindestmaß nicht zuletzt auch unter den völlig anders lautenden städtischen Vorgaben in den nach wie vor geltenden Richtlinien für unser als „Sanierungsgebiet Weststadt – Soziale Stadt“ ausgewiesenes Quartier als Affront und Vertrauensbruch.

Die nunmehr seitens der Stadtverwaltung favorisierte verdichtete Wohnbebauung soll dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden, obwohl

- das statistische Landesamt für den Stadtbereich Ulm einen zukünftig sinkenden Wohnungsbedarf prognostiziert
- der seitens der Stadt ausgewiesene Wohnbedarf durch die aktuell geplanten Wohnflächen in Ulm fast doppelt abgedeckt wird.

In der Ausschreibung des diesem Vorhaben vorausgehenden Wettbewerbs war eine „Luftigkeit der Bebauung“ gefordert. Die Bebauung sollte den Ansprüchen der Bewohner im Quartier Rechnung tragen.

Dies ist vorliegend schlicht nicht der Fall.

Die lediglich geringen Höhenreduzierungen bezüglich einzelner Baukörperteile werden den vorgebrachten Einwendungen nicht annähernd gerecht.

Letztlich muss sich die Stadt an Ihren eigenen Maßstäben messen lassen!

Sie ist gesetzlich verpflichtet auch den Ansprüchen der Anlieger gerecht zu werden!

Es ist an Ihnen, hier entsprechende Entscheidungen zu treffen, bestehende Konflikte im Rahmen dieses Baugenehmigungsverfahrens zu lösen und damit zukünftige – auch gerichtliche – Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Ganz grundsätzlich ist zu fragen, weshalb auf dem hier vorhandenen äußerst begrenzten Raum innerhalb einer seit über hundert Jahren gewachsenen Wohnstruktur in direkter Angrenzung an Einfamilienhäuser ein solch erdrückendes Bauprojekt überhaupt als Bauvorhaben zugelassen werden konnte.

Wir setzen auf die gewählten Vertreter **aller** Bewohner dieser Stadt !!