



| | | | |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 18.05.2012 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III-AR | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 12.06.2012 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 27.06.2012 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 229/12 |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

| | | | |
|-----------------|---------------------|---|---------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| | 1 | Textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Begründung | (Anlage 4) |
| | 11 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Äußerungen | (Anlage 5.1 – 5.11) |
| | 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundrisse EG, OG, Ansichten, Schaubild | (Anlage 6) |
| | 1 | Durchführungsvertrag | (Anlage 7) |
| 3 | Verschattungsstudie | (Anlage 8.1 – 8.3) | |

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mettlachweg - Merzigweg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Mettlachweg - Merzigweg" in der Fassung vom 07.05.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 07.05.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Die planungsrechtliche Sicherung zur Neugestaltung der Grundstücke der FLÜWO Bauen Wohnen eG, Stuttgart am Mettlach- und Merzigweg.

Nach Kenntnisnahme der Äußerungen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Ulm, entschied sich die Vorhabenträgerin, den Entwurf von Nething Generalplaner zu verwirklichen. Dieser Entwurf weist die geringste Dichte der 3 Entwürfe auf.

Der Entwurf aus einer Mehrfachbeauftragung wurde unter Berücksichtigung der Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung überprüft bzw. angepasst. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabens von Nething Generalplaner weiter ausgearbeitet.

In der Sitzung am 06.12.2011 hat der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt den Auslegungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mettlachweg – Merzigweg" vertagt. Folgende Punkte werden kritisiert:

- die Bauweise; Einfamilienhäuser statt Geschosswohnungsbau realisieren
- die Art der baulichen Nutzung, nur Wohngebäude zulassen
- die Obergrenze der Grundflächenzahl nach BauNVO soll eingehalten werden (0,4 + 50%)
- Gebäudehöhe überprüfen
- Sanierung des Bestandes statt Neubau
- zusätzliche Tiefgaragenzufahrt im Merzigweg
- geneigte Dächer prüfen.

Die Kritikpunkte wurden mit der Vorhabenträgerin detailliert besprochen. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in der Fachbereichsausschusssitzung vom 28.02.2012 dargestellt und erörtert. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat daraufhin beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mettlachweg – Merzigweg" mit den folgenden Maßgaben öffentlich auszulegen:

1. Reduzierung der Oberkante der 3-geschossigen Gebäudeteile im Mettlachweg um 0,5 m
2. Anlegung von 6 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück im Merzigweg
3. Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 + 50% (= 0,6) für Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Wege, Terrassen und Nebenanlagen.
4. Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Wohngebäude.

Zur öffentlichen Auslegung vom 16.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 wurden Äußerungen und Anregungen mit folgenden Kernaussagen gemacht, die im Wesentlichen auch zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden.

- a) Es wird die Einhaltung des gültigen Bebauungsplans Nr. 148.1/26 v. 23.05.1950 und die Berücksichtigung der Allgemeinen Ortsbausatzung der Stadt Ulm vom 1. Okt. 1913 in der Fassung vom 5. Mai 1959 gefordert. Eine Neubebauung wird nur im Rahmen des gültigen Bebauungsplans befürwortet.
- b) Vergrößerung der Grenzabstände (z. B auf 7,00 m) oder Reduzierung der Anzahl

der Geschosse.

- c) Die Bebauung ist immer noch zu dicht. Auf die vorhandene Bebauung wird zu wenig Rücksicht genommen.
- d) Die Besonnung des Bestandes wird sich verschlechtern. Die angrenzenden Grundstücke werden verschattet, Photovoltaik-Anlagen sind nicht mehr möglich.
- e) Herstellung der Tiefgarage vollständig unter der Oberfläche und nicht als Garagengeschoss zum Mettlachweg.
- f) Entstehung von Verkehrsproblemen durch höheres Verkehrsaufkommen,
- g) Erhalt des bestehenden Grünbestandes.

Zum Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan redaktionell (vgl. Ziffer 8) weiterentwickelt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 5959, 5960, 5961, Teilbereich 5962 (Mettlachweg) und 5963 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereiches geändert:

- Bebauungsplan Nr. 148.1/21 genehmigt am 20.05.1935
- Bebauungsplan Nr. 148.1/26 genehmigt am 23.05.1950

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 12.07.2011 (§ 233)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 21.07.2011
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.07.2011 bis einschließlich 12.08.2011 durchgeführt.
- d) Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.12.2011 Beschlussantrag zur Auslegung (§ 382), anstelle des Beschlusses Erteilung von Prüfaufträgen
- e) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 28.02.2012 (§ 55)
- f) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 10 vom 08.03.2012
- g) öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Entwurf der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 16.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012.

6. Sachverhalt

Vor und während der öffentlichen Auslegung wurden weitere Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht. Zum Satzungsbeschluss werden alle im Verfahren geäußerten Anregungen dargestellt und abgewogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen und Anregungen vorgetragen und behandelt:

| Folgende Äußerungen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|--|--|
| <p>1. <u>Äußerung Nr. 01, Schreiben vom 07.08.2011</u></p> <p>Von den vorgelegten Entwürfen wird der des Architekturbüros Ziegler favorisiert.</p> | <p>Für den Bebauungsplanentwurf wird der Entwurf des Büros Nething Generalplaner zu Grunde gelegt.</p> |
| <p>2. <u>Äußerung Nr. 02, Schreiben vom 08.08.2011</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Größe und Höhe der geplanten Bebauung passt nicht in die bestehende Siedlung. - Der Abstand zum Gebäude Merzigweg 10 ist zu gering. - Die bisherige Sicht nach Süden soll erhalten bleiben. - Die benötigten Quadratmeter Mindesteinstrahlung für eine geplante Photovoltaik-Anlage ist durch die Neubebauung nicht mehr gegeben. - Die bisherige Wohnqualität verschlechtert sich z.B. durch Verkehrsfluss von und zu den Tiefgaragen, Geräuschaufkommen von den vielen Balkonen, eingeschränkte Lichtverhältnisse. Dadurch muss mit geringeren Mieteinnahmen und Wertminderung des Gebäudes gerechnet werden. | <p>Die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude am Mettlachweg werden gestaffelt. Zur bestehenden Bebauung der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke Flurst.-Nr. 5954 und Flurst.-Nr. 5958 sind über dem Garagengeschoss noch 3 Geschosse zulässig, deren maximal zulässige Höhe 1,30 m bzw. 0,60 m über der Firsthöhe der Nachbarhäuser liegt. <u>Mit Auslegung geändert: Die max. zulässige Höhe der 3 Geschosse über dem Garagengeschoss wird um 0,50 m reduziert und liegt damit 0,80 m bzw. 0,10 m über der Firsthöhe der Nachbargebäude.</u></p> <p>Die Abstandflächen nach § 5 der Landesbauordnung BW zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.</p> <p>Die Neubebauung nimmt nicht die Längsrichtung des Altbaubestandes auf, sondern die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung. Dadurch wird die Durchsicht nach Südwesten für die bestehenden Gebäude verbessert.</p> <p>Die Verschattungsstudie belegt, dass sich die Sonneneinstrahlung auf die Dachflächen nicht verschlechtert.</p> <p>Es werden anstelle der 42 vorhandenen Wohnungen ca. 30 Mietwohnungen neu geschaffen. Die Verkehrsbelastung wird sich dadurch nicht wesentlich erhöhen. Die Ausstattung mit Balkonen gehört zum Standard einer Neubauwohnung. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Lichtverhältnisse der bestehenden Gebäude werden sich nicht verschlechtern.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Die schmalen Straßen sind einseitig zugeparkt, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können blockiert werden. - Modelle und Planschnitte der Neubebauung täuschen eine niedrige Bebauung vor. - Der seit Jahrzehnten bestehende Bestand an Bäumen und Sträuchern sollte erhalten bleiben. | <p>Die Breite der Erschließungsstraße ist aufgrund des Bestandes nicht veränderbar. Der Wendebereich Mettlachweg wird neu gestaltet und verbreitert. Durch die geplante Tiefgarage und die Besucherstellplätze wird die Parksituation im Gebiet verbessert.</p> <p>Die max. zulässigen Höhen und die Bestandshöhen sind im Bebauungsplan eingetragen und gewähren eine Überprüfung der Gebäudehöhen.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchses erstellen lassen. Es wurden 3 Bäume als besonders erhaltenswert eingestuft. 2 können erhalten bleiben. Für abgängige Bäume wird im Rahmen der Freiflächenplanung ein Ausgleich geschaffen. Der Bestand an Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes gehört zum Böschungsbereich des "Wohnpark Römerstraße". Sie befinden sich nicht auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin.</p> |
| <p><u>3. Äußerung Nr. 03, Schreiben vom 08.08.2011, 10.08.2011, 11.08.2011 und 12.08.2011</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Verschattung der Gebäude und der Gärten wird durch die Höhe (12 – 15 m) und die Flachdächer der geplanten Häuser wesentlich erhöht. Die in Westrichtung stehenden Flüwo-Häuser verstellen heute schon die Julisonne ab 18.00 Uhr. Es wird befürchtet, dass durch die Neubebauung in den Winter- und Sommermonaten schon am Nachmittag keine Sonneneinstrahlung mehr vorhanden ist. Es wird die Erstellung eines Lichtraumprofils gefordert. Als Lösung wird angesehen, die geplanten Geschosshöhen zu reduzieren oder die Tiefgarage tiefer zu legen sowohl bei den Gebäuden des Merzig- wie auch des Mettlachweges. - Die Gärten im Merzig- und Mettlachweg bilden eine geschlossene ruhige Grünzone. Die nach Südosten vorgesehenen Balkone machen die bisherige Stille, Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre zunichte, da die vorhandenen Gärten dann einsehbar sind. - Die in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 1481/21 und Nr. 148.1/26 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte werden von allen 3 vorgelegten Entwürfen überstiegen. Die geplanten Baumaßnahmen sprengen sowohl hinsichtlich der Höhe der | <p>Die Neubebauung nimmt die Längsrichtung des Altbaubestandes nicht auf, sondern die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung. Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs von Nething Generalplaner belegt, dass sich die Sonneneinstrahlung nicht verschlechtert.</p> <p>Die Ausstattung mit Balkonen gehört zum Standard einer Neubauwohnung. Die Ausrichtung nach Südosten ist für die Schaffung von Wohnqualität der Mietwohnungen unerlässlich. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Gebäude wie auch hinsichtlich ihrer Ausdehnung die bislang geltenden Grundsätze des Wohngebietes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Charakter des Wohngebietes soll erhalten bleiben. Für Neubauten sollen die Bebauungspläne von 1935 und 1950 gelten. - Nach Abriss der Häuser der Flüwo dürften Neubauten in der bestehenden Größe nicht mehr aufgebaut werden, da sie nach den geltenden Bebauungsplänen von 1935 und 1950 deutlich außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. - Die Grünzone soll erhalten werden. - Die verkehrstechnischen Voraussetzungen müssen geprüft und in den Planungen berücksichtigt werden. | <p>damit verbundenen Neubaubedarf.</p> <p>Die Entwicklungsfähigkeit von bebauten Gebieten ist ein wesentlicher Aspekt neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar.</p> <p>Die Neugestaltung der Bebauung ist auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen, der mit seiner Rechtskraft die bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchses erstellen lassen. Für die zu fällenden Bäume wird ein Ausgleich geschaffen, die Grünzonen werden neu gestaltet. Die Vorhabenträgerin wird verpflichtet, eine abgestimmte Freiflächenplanung zu erstellen.</p> <p>Die Breite der Erschließungsstraße ist aufgrund des Bestandes nicht veränderbar. Der Wendebereich Mettlachweg wird neu gestaltet und verbreitert. Durch die geplante Tiefgarage und die Besucherstellplätze wird die Parksituation im Gebiet verbessert.</p> |
| <p>4. <u>Äußerung Nr. 04, Schreiben vom 12.08.2011</u></p> <p>Es wird Einspruch erhoben, da alle 3 Entwürfe 4-geschossige Häuser vorsehen und damit höher werden, als das Haus im Neunkirchnerweg (5).</p> <p>Es wird gegen die Fällung der Rotbuche und des Baumes zum Römerpark Einspruch erhoben.</p> <p>Der Äußerung Nr. 03 wird zugestimmt.</p> | <p>Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Nothing Generalplaner überarbeitet. Die Höhe der vorgesehenen Neubebauung ist in diesem Bereich von maximal 513,00 m ü. NN bis 515,50 m ü. NN gestaffelt. Der höhere Gebäudeteil ist somit 2,50 m höher als das Gebäude auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 5948.</p> <p><u>Mit Auslegung geändert: Die max. zulässige Höhe der vorgesehenen Neubebauung ist in diesem Bereich von maximal 512,5 m ü. NN bis 515,3 m ü. NN gestaffelt. Der höhere Gebäudeteil ist somit 2.30 m höher als das Gebäude auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 5948.</u></p> <p>Es handelt sich um zwei Bäume der Sorte Ahorn. Beide Bäume werden erhalten.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Äußerung Nr. 03 verwiesen.</p> |
| <p>5. <u>Äußerung Nr. 05, Schreiben vom 21.07.2011,</u></p> | |

| | |
|--|--|
| <p><u>2 Schreiben vom 23.07.2011 mit einer Unterschriftenliste mit 31 Unterschriften zu einem Ortstermin</u></p> <p>Es werden folgende Informationen beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eintragung der TH und der FH des Bestandes des Vorhabenträgers in den Bebauungsplanvorentwurf.- Maßstabsgerechte Darstellung des Flurstücks 5962.- Maßstabsgerechte Darstellung der 3 Entwürfe mit den Grenzen des Bestandes, Aufrissen, Schnitten und realistischer Darstellung der Beschattung.- Keine Abstandsbaulast auf der Wendepalte Flurstück 5962. Absolutes Halteverbot auf der Wendepalte und Stauraum vor der Tiefgarage auf dem Grundstück. Gewährleistung der Ein- und Ausfahrt zu den bestehenden Carports und Garagen. Schaffung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl und zumutbarer Entfernung um das Zuparken zu vermeiden. <p>Nach einer ausführlichen Beschreibung des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes, der Geschichte des Wohngebietes, dem angrenzenden "Wohnpark Römerstraße" und der Neubebauung Neunkirchner Weg wird der Bestand der Flüwo sowie die Modernisierungsmaßnahmen eines Hauses im Mettlachweg dargestellt und folgende Frage formuliert:</p> <p>Auf welcher gesetzlichen Grundlage werden private Eigentümer zu kostenintensiven Energiesparmaßnahmen gezwungen, nicht aber Genossenschaften wie die Flüwo?</p> <p>Bewertung der 3 Entwürfe: Hüper Wegen der erdrückenden Baumasse, der großen</p> | <p>Die Trauf- und Frishöhen des Bestandes wurden in den Bebauungsplanentwurf eingetragen.</p> <p>Das Flurst.-Nr. 5962 ist maßstabsgerecht im Bebauungsplanvorentwurf eingezeichnet. Die Verkehrsfläche wird im Zuge der Neubebauung neu gestaltet.</p> <p>Die Entwürfe wurden maßstäblich in den Plänen wiedergegeben. Eine Verschattungsstudie für die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Planung des Architekturbüros Nething Generalplaner wurde erstellt.</p> <p>Eine Abstandsbaulast auf der Verkehrsfläche ist nicht notwendig. Auf Wendepalten gilt allgemein ein Halteverbot. Eine Aufstellfläche vor der Zufahrt zur Tiefgarage wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geschaffen. Für jede Mietwohnung wird ein Stellplatz im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage bereitgestellt. Zwischen den geplanten Häusern am Merzigweg wird eine Fläche für Carports festgesetzt. Zusätzlich werden 4 Besucherparkplätze am Mettlachweg, auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin angelegt. <u>Aufgrund einer Einwendung zur öffentlichen Auslegung werden die Besucherstellplätze im Mettlachweg so reduziert und verschoben, dass der Grenzbereich zum Flurstück Nr. 5954 gärtnerisch angelegt werden kann.</u></p> <p>Grundlage der gesetzlichen Vorgaben zu energetischen Sanierungsmaßnahmen ist die Energieeinsparverordnung (EnEV). Dies gilt auch für die Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin muss diese Vorgaben bei den Neubaumaßnahmen einhalten.</p> <p>Die Planung des Büros Hüper wird nicht</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Höhe und dem zu geringen Abstand zur Wendepalte wird der Entwurf abgelehnt.</p> <p>Nething Generalplaner Wegen der 5 Obergeschosse, der abstandslosen Garageneinfahrt auf Straßenniveau und der ausladenden Balkone nach Osten wird der Entwurf abgelehnt.</p> <p>ZG Architekten Wegen der Höhe, der Bebauung der Grünflächen und den weit ausragenden Balkonen wird der Entwurf abgelehnt.</p> <p>Der Bestandsschutz der Bebauungspläne Nr. 148.1/21 und Nr. 148.1/26 muss weiterhin gültig bleiben. Die Zweifamilienhaus-Siedlung Mettlach – Merzigweg wurde 1936 in eine Streuobstwiese gebaut. Zum größten Teil existiert noch der alte Baumbestand. Vom Charakter handelt es sich um eine Gartensiedlung. Beim Bau der Flüwo-Häuser wurde darauf Rücksicht genommen, indem 2 – geschossige Bauten mit Satteldach errichtet wurden. Mettlach- und Merzigweg sind so schmal, dass die Müllabfuhr regelmäßig Schwierigkeiten hat. Wegen der schlechten Wohnqualität haben die Noch-Mieter der Flüwo wenige Autos.</p> <p>Es werden Informationen über Modernisierungstätigkeiten aus dem Geschäftsbericht der Flüwo wiedergegeben und die Frage aufgeworfen, warum eine Modernisierung von 262 Wohnungen 2010 möglich ist, aber in Ulm nicht?</p> <p>Weder bei der Bebauung des Boelke-Areals noch des Grundstücks der Paul-Gerhardt-Kirche wurde Rücksicht auf die gewachsene und gepflegte Gartensiedlung genommen. Die Flüwo hat es versäumt ihre Wohnungen den wachsenden Erfordernissen anzupassen. Das Vorhaben ist überdimensioniert, die Gartensiedlung wird durch die Grundflächenvermehrung in die Höhe und durch Balkone massiv beeinträchtigt und entwertet. Die Sackgassen sind völlig ungeeignet zur Verkehrserschließung der geplanten Anzahl und Größe der Wohnungen.</p> <p>Die Flüwo-Gebäude mit ihren Satteldächern haben sich dem Gartensiedlungscharakter angepasst. Die Lage und das Gelände (stark fallender Nordhang) lassen keine nachbarschaftsverträgliche Gebäudeerhöhung</p> | <p>weiter verfolgt.</p> <p>Die Arbeit des Büros Nething Generalplaner wird für die weitere Planung zu Grunde gelegt.</p> <p>Die Planung des Büros Ziegler wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und dem Bedarf für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neubaubedarf. Die Neubebauung orientiert sich mit ihrer städtebaulichen Ausrichtung und den Raumkanten an der angrenzenden Bebauung. Es entsteht eine durchgehende Freifläche zwischen den Neubauten. Für die abgängigen Bäume wird ein Ausgleich auf dem Plangebiet geschaffen. Für jede Mietwohnung wird im Garagengeschoss bzw. in der Tiefgarage ein Stellplatz bereit gestellt.</p> <p>Die in den 1950er Jahren errichteten Gebäude sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand und entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.</p> <p>Die geplanten Wohngebäude nehmen die Nord-Süd-Richtung der bestehenden Gebäude entlang des Mettlach- und Merzigwegs auf. Diese Ausrichtung lässt Freiräume entstehen und sichert eine ausreichende Besonnung und Belichtung der bestehenden Gebäude. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Anzahl der Mietwohnungen wird von 42 auf ca. 30 reduziert. Die Verkehrserschließung reicht für die verringerte Wohnungsanzahl aus. Durch die Tiefgarage und die Anlage von Besucherparkplätzen verbessert sich die Parksituation im gesamten Quartier.</p> <p>Die Ausrichtung der geplanten Neubebauung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Mettlach- und Merzigweg. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude am Mettlachweg steigt zur Bebauung</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>zu, mit oder ohne geländegleiche Tiefgarage. Es wird Einspruch gegen die Höhe der Gebäude erhoben.</p> <p>Die geplante Verdichtung in der Höhe würde zur totalen Verschattung führen. Die Beschattung würde dermaßen zunehmen, dass ein Mangel an natürlichem Licht entstünde und thermische Solaranlagen wirkungslos würden. Die Aufwertung des Flüwo - Wohnungsbestandes darf nicht zur Abwertung der gesamten Gartensiedlung mit dem älteren Recht führen. Die bestehenden Gebäude der Flüwo liegen 2 m über dem Mettlachweg. Durch das Flachdach vergrößert sich die Beschattung massiv.</p> <p>Bei der geplanten Nachverdichtung orientiert sich die Flüwo an den Gebäuden des Römerparks. Als Argument dient die Schonung nicht bebauter Flächen im Außenbereich. Das geht auf Kosten der Abstandsflächen zwischen den Flurstücken 5961 und 5960 sowie zwischen den Flurstücken 5959 und 5960.</p> <p>Auf diesen Flächen und den übrigen Abstandsflächen befinden sich Büsche, Blumenrabatten und hohe Bäume. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle bestehenden Bäume in den Bebauungsplan eingezeichnet wurden.</p> <p>Die Zusammenlegung der Flurstücke 5962, 5961, 5960, 5959, 5963 vernichtet die Grünflächen auf den Abstandsflächen. Die Verklammerung der Häuser am Mettlachweg führt zu einem massigen, wuchtigen Baukörpern, der nicht zur Gartensiedlung passt, diese erdrückt und extrem beschattet. Hierzu wurde eine Skizze beigefügt, mit der die Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung von Höhe und Dachform dargestellt wird.</p> <p>Alle 3 Entwürfe enthalten Tiefgaragen. Die Wendepalte des Mettlachweges Flurstück 5962 ist so klein, dass PKW nur mit Zurücksetzen wenden können. Ganz ausgeschlossen ist das Wenden für Müll- und Feuerwehrautos. Vor dem Garagentor muss auf der Grundfläche der Flüwo ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Neben den Fahrbahnen der zu- und Abfahrten ist ein mind. 0,80 m breiter Gehweg erforderlich. Es ist die Zufahrt zu den bestehenden Carports und der Garagen zu gewährleisten.</p> | <p>„Wohnpark Römerstraße“ an. Die Gebäudehöhen am Merzigweg liegen unter den Firsthöhen der angrenzenden Gebäude.</p> <p>Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs von Nething Generalplaner zeigt, dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung nicht verschlechtert. Eine Abwertung der bestehenden Siedlung ist nicht zu erkennen.</p> <p>Die Abstandsflächen (nach § 5 LBO) innerhalb der geplanten Baugrenzen werden eingehalten.</p> <p>Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandsaufnahme und Bewertung des bestehenden Bewuchses erstellen lassen. Im Bebauungsplanentwurf wurden fehlende Bäume nachgetragen.</p> <p>Es entsteht eine durchgehende Freifläche zwischen den Neubauten. Dadurch wird eine einheitliche Freiflächengestaltung ermöglicht.</p> <p>Der bestehende Wendebereich des Mettlachweges wird umgestaltet und verbreitert. Die Zufahrts- und Aufstellfläche für die Tiefgarage wird unter dem "Garagendach" liegen und einen entsprechenden Abstand von der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p> |
| <p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 20.07.2011</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommuni-</p> | <p>Die eventuell notwendige Verlegungen und</p> |

| | |
|--|--|
| <p>kationslinien der Telekom. Es wird gebeten, die Planung so anzupassen, dass die Leitungen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei der Neubebauung ist eventuell eine Erweiterung des Netzes erforderlich.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.</p> <p>Es wird gebeten, Beginn und Ablauf der 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>Anpassungen sowie Erweiterungen der Telekommunikationslinien werden frühzeitig mit der Telekom abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird von der Vorhabenträgerin rechtzeitig entsprechend der Äußerung informiert.</p> |
| <p><u>SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 27.07.2011</u></p> <p>Im Planungsgebiet liegt der Altstandort 03166 Warndtstr. 7. Nähere Kenntnisse zu möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.</p> <p>Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen eine orientierende Untersuchung durchzuführen.</p> | <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> |
| <p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 01.08.2011</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, im Vorfeld der Abbrucharbeiten die bestehenden Hausanschlussleitungen erst nach Auftragserteilung durch den Eigentümer oder vom ihm Beauftragte erfolgt.</p> <p>Der bestehende Stromverteilerschrank (VS 2372) am Gebäude Mettlachweg 10 mit zugehöriger 1 kV - Stromnetzleitungen ist zu sichern oder kostenpflichtig zu ersetzen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>Der Stromverteilerschrank wird in Absprache mit der SWU Netze GmbH durch die Vorhabenträgerin versetzt.</p> |
| <p><u>Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 26.08.2011</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bleidorn-Kaserne befindet und daher mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist.</p> <p>Es wird gebeten einen entsprechenden Hinweis auf mögliche Lärmbelästigungen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> | <p>Eine Beeinträchtigung durch einen militärischen Dienstbetrieb der Bleidorn-Kaserne ist nicht erkennbar.</p> <p>Ein Hinweis muss daher nicht erfolgen.</p> |
| <p><u>Reg.-Präs. Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 10.08.2011</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Gesteinen der</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin zur</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Unteren Süßwassermolasse, die möglicherweise einen stark setzungsfähigen sowie in Hanglage oder bei Einschnitten rutschungsanfälligen Baugrund darstellen. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen. Westlich des Plangebietes sind in der Geologischen Karte Rutschungsflächen eingetragen.</p> <p>Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 sowie ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke empfohlen.</p> <p>Bei geplanter Versickerung des Oberflächenwassers wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> | <p>Berücksichtigung bei der weiteren ingenieurtechnischen Planung weitergeleitet.</p> |
| <p><u>Tischvorlage zum Fachbereichsausschuss am 06.12.2011, Schreiben vom 01.12.2012</u></p> <p>Es wird die Begrenzung der Gebäudehöhen unmittelbar neben den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gebeten. Hierzu wäre ein wichtiger Baustein, die Tiefgarage unter die Erde zu legen und nicht wie vorgesehen, teilweise in das Sockelgeschoss.</p> | <p>Die Anregung wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Höhenlage soll in der weiteren Planung geprüft werden</p> |

7. Behandlung der zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplanentwurf und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.02.2012, die Begründung in der Fassung vom 28.02.2012 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden vom 16.03.2012 bis einschließlich 16.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Es wurden insgesamt 14 Stellungnahmen vorgebracht, davon 3 ohne Einwendungen. Vor dem Auslegungstermin wurden bereits Stellungnahmen abgegeben, die bei der Abwägung mit berücksichtigt werden. Wurden mehrere Stellungnahmen von einem Einwender eingereicht, wurden sie thematisch geordnet und zusammengefasst.

| Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|--|--|
| <p><u>1. Wehrbereichsverwaltung Süd, Schreiben vom 23.03.2012, (Anlage 5.1)</u></p> <p>Mit Schreiben vom 26.08.2011 wurde mitgeteilt, dass sich das Planungsgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bleidorn-Kaserne befindet und daher mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Dienstbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Diese Liegenschaft ist als Sondergebiet "Bund" ausgewiesen. In solch einem Sondergebiet sind grundsätzlich Lärmemissionen (gem. DIN 18005, Teil 1, Ziffer 4.5.2) durch militärischen Übungsbetrieb von 70 dB (a) Tag und Nacht zulässig und möglich.</p> <p>Dieser Richtwert gilt unabhängig von der</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Das Schreiben wurde an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.</p> <p>In der gültigen Version der DIN 18005-1 ist die angegebene Quelle Ziffer 4.5.2 der DIN nicht enthalten.</p> <p>Nach §§ 59 und 60 BImSchG sowie die 14. BImSchV gelten für Anlagen der Landesverteidigung auch die Regelungen des BImSchG und ggf. der TA Lärm. In der TA Lärm sind Anlagen der Landesverteidigung nicht vom Anwendungsbereich</p> |

| | |
|--|--|
| <p>derzeitigen Nutzung der Anlage.</p> <p>Es wird gebeten folgenden Text im Bebauungsplan aufzunehmen: Aufgrund der räumlichen Nähe des Planungsgebietes zur Bleidorn-Kaserne Ulm ist mit einer möglichen Lärmbelästigung zu rechnen. Die Planung erfolgt in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung. Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch die militärische Nutzung begründet werden, bestehen nicht. Im Einzelfall evtl. notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Lärmwerte im Gebäude sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten zu realisieren.</p> | <p>ausgeschlossen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist gemäß §60 zu berücksichtigen, auch § 22 BImSchG gilt danach für militärische Anlagen.</p> <p>Im FNP 2010 ist das Gelände der Bleidorn-Kaserne als Sondergebiet "Bund" dargestellt. Ein Bebauungsplan auf der Grundlage dieser vorbereitenden Bauleitplanung existiert nicht. Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.</p> <p>Der Hinweis muss in den Bebauungsplan daher nicht aufgenommen werden.</p> |
| <p>2. <u>Reg.-Präs. Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.05.2012, (Anlage 5.2)</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen Az. 2511//11-05892 vom 10.08.2011 verwiesen.</p> | <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> |
| <p>3. <u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 11.04.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Im Grundsatz bleibt die Stellungnahme der SWU Netze GmbH vom 01.08.2011 bestehen.</p> | <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.</p> |
| <p>4. <u>Einwendung Nr. 01, Schreiben vom 05.12.2011 Unterschriftenliste mit 162 Unterschriften, (Anlage 5.4)</u></p> <p>Es wird gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung des Siedlungscharakters gemäß gültiger Bestimmungen - Erhaltung des alten Baumbestandes und der Grünflächen - Verhinderung des zu erwartenden Verkehrschaos | <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> |
| <p>5. <u>Einwendungen Nr. 02, Schreiben vom : 02.12.2011, 29.02.2012, 07.03.2012, 08.03.2012, 28.03.2012, 29.03.2012, 02.04.2012, 2 Schreiben vom 04.04.2012, 07.04.2012, 12.04.2012, 2 Schreiben v. 15.04.2012, 16.04.2012 (Anlage 5.5.1 – 5.5.14)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus den 3 Entwürfen wählte der Vorhabenträger einen aus und nicht der Gemeinderat. Aus dem Protokoll der Informationsveranstaltung am 30.06.2011 geht hervor, dass sich die Flüwo schon für den Entwurf Nething entschieden hatte. | <p>Nach Sichtung der Äußerungen zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Auswertung der Verschattungsstudien für die Entwürfe des Architekturbüros Ziegler und des Büros Generalplaner Nething entschied sich die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Verwaltung den Entwurf des Büros Generalplaner Nething zu</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Die Vorlage (GD 416/11) zur Sitzung v. 14.11.2012 des Fachbereichsausschuss beinhaltet gravierende Änderungen bezogen auf die Vorlage zur Aufstellung (GD 216/11). Insbesondere wird die festgesetzte mögliche Überschreitung der GRZ und eine zu hohe GFZ bemängelt, sowie die Planung nur einer Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt über den Mettlachweg. Die Vorlage GD 080/12 ist identisch mit der Vorlage 426/11, trotz vieler Anregungen und Fragen. Verbesserungen betreffen nur den Merzigweg.- Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind identisch mit dem Entwurf GD 216/11 bzw. GD 426/12. Es wurde angenommen eine Satzung wäre eine vom Gemeinderat bereits verabschiedete Rechtsnorm. Es wird um Aufklärung gebeten.- Es wird die Anpassung der geplanten Häuser an die Gartensiedlung gefordert. Der Siedlungscharakter des Wohngebietes soll erhalten bleiben. 4 bis 5-geschossige Flachdachbauten passen nicht zu den bestehenden 2-geschossigen Giebelhäusern im Merzig- und Mettlachweg. Eine Nachverdichtung wird abgelehnt. Wenn Nachverdichtung dann in der Fläche nicht in der Höhe. | <p>verwirklichen. Dieser Entwurf hat die geringste Dichte, nimmt die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung auf und ermöglicht eine Durchlässigkeit nach Südwesten des Gebietes.</p> <p>Die Aussage im Protokoll bezieht sich auf ein Prüfanliegen, das in der Informationsveranstaltung formuliert wurde und nach der Entscheidung für den Entwurf des Büros Nething im November 2011 gegenstandslos wurde. Der Hinweis darauf wurde in das Protokoll der Informationsveranstaltung vom 30.06.2011 ohne Bezugsdatum aufgenommen. Dadurch entstand der Eindruck, eine Entscheidung für das Büro Nething hätte es schon zum Zeitpunkt der Informationsveranstaltung bestanden.</p> <p>Die Entscheidung für ein konkretes Vorhaben führte zu notwendigen Änderungen der Planunterlagen, Anlagen und Beschlussvorlagen. Änderungen zwischen dem Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zum Entwurf zur Auslegung. Diese Änderungen sind legitim und notwendig, um Äußerungen und Anregungen sowie Beschlüsse umsetzen zu können und zeigen den Planungsprozess. Es wird auf die nachfolgenden Stellungnahmen zu diesen Einwendungen verwiesen, insbesondere zu den detaillierten Erläuterungen der Dichtewerte.</p> <p>Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften wird erst mit dem Satzungsbeschluss nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens vom Gemeinderat verabschiedet. Nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt werden der Bebauungsplan sowie die Satzung der örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig.</p> <p>Das angestrebte Vorhaben nimmt die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung auf. Zwischen den Baukörpern entstehen Grün- und Freiflächen. Das Gebiet wird nach Südwesten durchlässiger. Da wieder Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen gebaut werden sollen, haben die Gebäude eine andere Dimensionierung als die benachbarten Gebäude im Mettlach- und Merzigweg. Die Neubauten werden mit der Schmalseite zu den Nachbarhäusern gestellt. Die Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Bestand wird um 12 Wohnungen reduziert. Es sollen unterschiedlich große, zeitgemäße und barrierefreie Mietwohnungen mit den</p> |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Vom Gemeinderat wurde ein Bedarf von 343 Wohnungen im Jahr am 11.05.2011 genehmigt. Auf der Grundlage der Anlage zu GD 144/11 (Wohnungsbau Debatte) und eigener Recherchen werden die Dichteannahmen und die angenommenen Bedarfszahlen kritisiert und selbst errechnet. So würden bei der Tabelle der errechneten und geplanten Wohneinheiten 2012 bis 2016 z.B. die geplanten 40 Wohneinheiten im Mettlach-/ Merzigweg fehlen. Der Bedarf an Wohneinheiten sei übererfüllt. Die Zahlen verbieten eine Nachverdichtung. Es wird zu viel gebaut.- Es wird um Klärung gebeten, inwieweit der Flächennutzungsplan mit veraltetem Inhalt und Satzung verbindlich ist.- Ein Neubau muss wie für jeden privaten Grundeigentümer im Rahmen des gültigen Bebauungsplans erfolgen (Bebauungsplan Nr. 148, 1/26 gen. am 23.05.1950). Dieser Bebauungsplan stellte schon eine Nachverdichtung dar. Die 3 zur frühzeitigen Bürgerinformation präsentierten Entwürfe entsprachen nicht dem gültigen Bebauungsplan von 1950. Wie ist dies zu erklären?- Keine Änderung von Bebauungsplänen nach Belieben und Wünschen von Investoren. Die Begründung der Vorhabenträgerin und der Stadt reichen nicht zur Aufhebung des gültigen Bebauungsplanes aus. Wenn ein Bauvorhaben aufgrund bestehender Bebauungspläne unwirtschaftlich ist, dann sollte dort nicht gebaut sondern das Grundstück getauscht werden. Hier könnten durchaus Reihenhäuser entstehen. Es gibt eine Aussage der Stadt, dass die Vorhabenträgerin bauen könnte wie sie wollte.- Die Allgemeine Ortsbausatzung für die Stadt Ulm v. 01.10.1913 i. d. Fassung v. 05.05.1959 wird völlig ignoriert. Ihre Einhaltung wird gefordert. Warum kommen insbesondere § 21 und § 30 der | <p>notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück entstehen, dies ist nur mit einer Vergrößerung des Bauvolumens und einer anderen Bauweise gegenüber dem Bestand möglich.</p> <p>Bei den Beschlüssen zur Schaffung von 300 Wohneinheiten, handelt es sich nicht um eine Festlegung der Maximalanzahl, sondern um eine Zielgröße um beispielsweise Wanderungsverlusten entgegen zu wirken. Ein Überbedarf entsteht durch das Bauvorhaben der Flüwo als sogenannter Wohnungs-Ersatzbedarf nicht, denn es werden 42 kleine Wohnungen ohne Balkon abgerissen und dafür 30 nachhaltige und zeitgemäß zugeschnittene Wohnungen mit moderner Haustechnik neu gebaut, d.h. in der Summe werden 12 Wohnungen weniger hergestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP), als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung, stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. Der FNP hat keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.</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 der schlechten Bausubstanz der Gebäude und dem damit verbundenen Neubaubedarf.</p> <p>Das Verfahren läuft im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Die Gemeinde kann zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung Bebauungspläne aufstellen und ändern. Das Bebauungsplanverfahren ist im Baugesetzbuch (BauGB) verbindlich geregelt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag einer Vorhabenträgerin über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Die Planung des Investors entspricht dem angestrebten wohnungsbaupolitischen Zielen der Innenentwicklung. Hier entstehen zeitgemäße Mietwohnungen, die den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen genügen.</p> <p>§ 1 der Allgemeinen Ortsbausatzung für die Stadt Ulm regelt, dass die Vorschriften Anwendung finden, sofern nicht durch</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>Ortsbausatzung nicht zur Anwendung? Es wird nicht belegt auf welcher gesetzlichen Grundlage die Allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm nicht angewandt wird.</p> <ul style="list-style-type: none">- Keines der angeführten Kriterien des § 21 BauGB für eine zulässige Bebauung wird eingehalten. - Nach dem bestehenden Bebauungsplan kann der Investor nach ökologischen oder energetischen Gesichtspunkten bauen. Diese Maßnahmen erfordern keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder ein großes Bauvolumen. - Es herrscht keine Wohnungsnot, aber ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen. - Wenn die Stadt das Grundstück mit der Vorhabenträgerin gegen ein unbebautes Grundstück tauscht, könnte sie alternativ zur Bebauung die Flächen bepflanzen (z.B. als Ausgleich für die gefälltten Bäume im Türmle). - Der Vorhaben- und Erschließungsplan unterliegt nicht der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht der Planzeichenverordnung (PlanZV), dies macht Täuschungen durch den Investor möglich. Der Investor kann Pläne vorlegen, ohne dass diese für die tatsächliche spätere Bebauung verbindlich sind. Es wird gefordert, bei der Änderung des Bebauungsplanes, die Planzeichenverordnung einzuhalten. | <p>besondere Ortsbausatzung (Staffelbauordnung, Ortsbausatzung für die Vorstadt Söflingen, Michelsberg und andere für einzelne Bauquartiere erlassene besondere Ortsbausatzungen) etwas anderes bestimmt worden ist. Da für den Geltungsbereich ein Bebauungsplan existiert, findet die Ortsbausatzung für die Stadt Ulm v. 01.10.1913 i. d. Fassung v. 05.05.1959 keine Anwendung. Für das Vorhaben wird ein neuer Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften entwickelt.</p> <p>Gemeint ist wohl § 12 BauGB, da § 21 weggefallen ist. Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, das in einer angemessenen Frist verwirklicht werden soll, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Gemeinderat hat mit dem Aufstellungsbeschluss der Durchführung eines solchen Verfahrens zugestimmt.</p> <p>Die in den 50er Jahren erbauten Gebäude entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau hinsichtlich der Wohnungszuschnitte und -größen, der Barrierefreiheit und der Wohnungsqualität z.B. keine Balkone.</p> <p>Bezahlbare Wohnungen müssen auch einen zeitgemäßen Standard haben, dies lässt sich mit dem Bestand nicht realisieren, da jede Modernisierungsmaßnahme mit sehr hohem Aufwand verbunden wäre und damit sehr hohe Kosten verursachen würde.</p> <p>Diese Wohnbaufläche wird Wohnbaufläche bleiben und steht nicht als Grünfläche zur Verfügung.</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mettlachweg – Merzigweg" sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S 416) |
|---|---|

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist für Gebiete mit einem gültigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es wird um die Erläuterung der nachfolgenden Aussage zum Wesen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten: "Von kommunaler Seite können Festsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen. Der Festsetzungskatalog hat keine Bedeutung." - Nach der Vertreibung der Bestandsmieter, wird die Verdrängung der Anwohner befürchtet. Die Gentrifizierung des Kuhbergs wird hier weiter verfolgt. - Es wird Schutz für die Privatsphäre gefordert. Durch die geplanten Balkone geht die Privatsphäre für Merzigweg 6, 8 u. 10 sowie für Mettlachweg 5 u. 3 verloren. - Keine Gefährdung des bestehenden Grünbestandes. Durch Kahlschlag wird die Versiegelung durch die Neubebauung noch drastischer. Eine Ausgleichsbepflanzung ist bei dem geringen Grenzabstand nicht möglich. | <ul style="list-style-type: none">- die Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Diese gesetzlichen Grundlagen sind zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt und die §§ den entsprechenden Festsetzungen zugeordnet und benannt. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein konkretes Bauvorhaben, welches als Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegen muss. Anhand der o.g. Gesetze wird die Planung abgestimmt und geprüft. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dieses Bauvorhaben in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen festgelegt, die weit über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes hinaus gehen können. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann ein Investor nur das abgestimmte konkrete also verbindliche Bauvorhaben entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan unter Einhaltung der Auflagen im Durchführungsvertrag verwirklichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen). Es entstehen wieder Mietwohnungen. Anstatt der bisher kleinen Wohnungen entsteht ein Wohnungsmix aus barrierefreien 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die notwendigen Abstandsflächen werden eingehalten und das Nachbarrecht ist gewährleistet. Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung Nr. 03 verwiesen. Mit der textlichen Festsetzung 1.4.4. sind Balkone an den Gebäudeschmalseiten direkt zu den Nachbargrundstücken Flst.-Nr. 5954, 5958, 5964 und 5973 nicht zulässig. Ohne Eingriff in den Grünbestand lässt sich das Bauvorhaben nicht verwirklichen. Grenzbereiche und Garagendeckel werden bepflanzt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, einen Freiflächengestaltungsplan (zum Genehmigungsverfahren) einzureichen und mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Das Grundstück darf bis zur einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 (0,4 + 50% für Garagen, bauliche Anlagen |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Beim geplanten Haus II wird vom 3-stöckigen Gebäudeteil gesprochen, dabei handelt es sich um ein 4-geschossiges Gebäude mit einem zurückgesetzten 5-geschossigen Gebäudeteil. Es handelt sich um ein ebenerdiges Keller-, Garagengeschoss + 3 reguläre Geschosse + 1 Staffelgeschoss. Es wird um die Information gebeten, wo gesetzlich geregelt ist, dass ein völlig überirdisches Garagengeschoss nicht als Vollgeschoss berechnet wird. - Nach § 24 BauGB ist ein Gebäude nur zulässig, wenn es sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Neubebauung entspricht keinem sich daraus ergebenden Kriterium. - Die GRZ ergibt einen Wert größer als 0,7 und nicht 0,6 (+ 50%). Mit den geplanten Carports und Zufahrten ist dieser Wert nicht einzuhalten. Der Wert des Bestandes beträgt 0,24. - Die GFZ des Entwurfes wird nicht erwähnt und wurde vom Einwender mit ca. 1,6 ermittelt. Die GFZ des Bestandes wird auf 0,86 geschätzt. | <p>unterhalb der Geländeoberfläche, Wege, Terrassen und Nebenanlagen) versiegelt werden. Zur Begrenzung der Versiegelung wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), dass Plätze, Terrassen, Wege und ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen sind. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.</p> <p>Das Garagengeschoss tritt zwar im Mettlachweg baulich in Erscheinung, der Fußboden der Tiefgarage liegt aber im Mittel 1,5 m unter der Geländeoberfläche und ist daher keine oberirdische Garage. Siehe Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung – GaVO) vom 7. Juli 1997 (GBl. S. 332) § 1 Abs. 3 "Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt." Nach Landesbauordnung § 2 Abs. 5 und 6 ist das Garagengeschoss kein Vollgeschoss, da es im Mittel nicht mehr als 1,4 m über der Geländeoberkante liegt. Nach § 21 a Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ein Garagengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet wird. Da es sich bei diesem Garagengeschoss um kein Vollgeschoss handelt, wurde diese Festsetzung nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Gemeint ist wohl der § 34 BauGB und nicht § 24 BauGB, der das allgemeine Vorkaufsrecht regelt. § 34 BauGB bezieht sich auf die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, also auf Grundstücke im Innenbereich, für die kein Bebauungsplan existiert und keiner erstellt wird.</p> <p>Zur Begrenzung der Versiegelung wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), dass Plätze, Terrassen, Wege und ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen sind. Den Boden versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Damit ist die Einhaltung des Wertes von 0,6 gewährleistet.</p> <p>Die GFZ wurde nach den gesetzlichen Grundlagen ermittelt und hat einen Wert von ca. 0,96. Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Staffelgeschosse und</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| <p>- Die angegebene Reduktion der Gebäudehöhe um 0,50 m bezieht sich auf die Firsthöhe des Bestandes. Die Dachkante z.B. von Haus II ist um 0,50 m höher als der First von Mettlachweg 5. Es wird die Meinung vertreten, dass die OK eines Flachdachs der Traufhöhe der Giebelhäuser entspricht. Diese liegt ca. 2 Stockwerke tiefer als die Oberkante der 4-5 geschossigen Flachdachhäuser. Die Neubauten sind somit bezüglich der Beschattung und Tageslichtversorgung von Mettlachweg 5 doppelt so hoch wie die Giebelbauten Mettlachweg 4 bzw. Mettlachweg 7. Das geplante Haus II hat 3 oberirdische Geschosse, also 9 m Höhe, während die Traufhöhe des Hauses Merzigweg 10 lediglich ca. 7,0 beträgt. Dies hat starken Einfluss auf die Beschattung und Lichtverhältnisse im Mettlachweg 5 und Merzigweg 10 das ganze Jahr über, diese Grundstücke werden eingemauert. Das die Beschattung abnimmt wird bezweifelt. Der Lichteinfall wird nachweislich verschlechtert. Die Verschattungsstudien werden angezweifelt. Sie sind unzureichend. Einer Verschlechterung der Licht- und Beschattungsverhältnisse wird nicht zugestimmt. Der Bestandsschutz bzgl. der Lichtverhältnisse, resultierend aus der Bebauung von 1950 ist eindeutig höher als die Interessen der Vorhabenträgerin. Installierte Solaranlage und geplante Photovoltaik-Anlage werden durch die Neuplanung wirkungslos.</p> <p>Nicht immer scheint die Sonne. Eine Tageslichtstudie hätte veranlasst werden sollen. Es wird auf eine entsprechende Internetseite verwiesen. Es wird die Erstellung eines Lichttraumprofils gefordert.</p> <p>- Die Nordhanglage führt zu einer höheren Verschattung und Tageslichteinbuße. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Nordhanglage im Baugebiet "Altes Krankenhaus Söflingen" eine um 50 % erweiterte Abstandsfläche zu den Nachbarhäusern vorgesehen ist. (6 Meter bei 3 Geschossen). Es wird eine Gleichbehandlung gefordert.</p> <p>- Es wird bemängelt, dass die Bezeichnung</p> | <p>Garagengeschoss sind nicht in die Berechnung eingeflossen. Die Staffelgeschosse (Haus I und II) sind gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S 416) keine Vollgeschosse. Das Garagengeschoss ist gemäß Garagenverordnung – GaVO) vom 7.Juli 1997 (GBl. S. 332) § 1 Abs. 3.und LBO § 2 Abs. 6 LBO BW keine oberirdische Garage und damit kein Vollgeschoss.</p> <p>Ausschlaggebend ist die jeweilige Gesamthöhe eines Gebäudes unabhängig von der Dachform. Bei einem Giebelhaus ist es der First, bei einem Flachdach die Höhe der Attika. Diese Höhen werden in Meter ü. NN im Neuen System angegeben und sind somit eindeutig vergleichbar. Richtig ist, dass eine Verschattung durch ein Giebelhaus geringer ist, als durch ein Haus mit Flachdach, das die gleiche Höhe hat. Es handelt sich jedoch nicht um die Verdoppelung der Höhe. Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs zeigt, dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung nicht verschlechtert. Die Anforderung an die Besonnung von Gebäuden der DIN 5034, Teil 1 (Tageslicht in Innenräumen) wird danach eingehalten. Eine Wohnung gilt als "ausreichend besonnt", wenn die mögliche Besonnungsdauer auf Brüstungshöhe der Aufenthaltsräume der Wohnung am 17. Januar zumindest eine Stunde beträgt.</p> <p>Die erstellte und veröffentlichte Verschattungsstudie wurde für folgende Tage erstellt: am 17.01. für den Bestand und die Planung am 21.12. für den Bestand und die Planung am 21.06. für die Planung am 21.09. für die Planung</p> <p>Die Abfolge ist pro Minute nachvollziehbar und berücksichtigt den jahreszeitlichen Verlauf der Sonne.</p> <p>Es wurde eine Verschattungsstudie veranlasst. Das Ergebnis zeigt, dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung durch die geplanten Neubauten nicht verschlechtert.</p> <p>Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten ca. 7 % und von Nordwesten nach Südosten ca. 3 % an. Im Grenzbereich zum Wohnquartier "Römerpark" gibt es eine zum Teil angeböschte und begrünte Geländekante von bis zu 5,00 m Höhe. Die Situation ist mit der Nordhanglage "Altes</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>"EFFH" nie erklärt wurde und Pläne mit unterschiedlichen absoluten Höhenangaben im Umlauf sind. Dies lässt eine Beurteilung der angeblichen Verbesserung nicht zu. Eine echte Absenkung der Gebäudesohle erscheint fragwürdig. Der maßlosen Bebauung wird ausdrücklich widersprochen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Es wird ein Mindestabstand von 7,00 m des geplanten Hauses Nr. 2 von der Grundstücksgrenze gefordert. Der genaue Abstand ergibt sich aus dem Schnittpunkt des Ortgangs von Mettlachweg 7 mit der Oberkante des Flachdachs des Neubaus (Haus II) und der Grundstücksgrenze.- Eine höhere Durchlässigkeit durch die Neubauten wird nicht gesehen, denn aus einem Gebäude von 14,50 m Breite und 8,50 m Tiefe wird ein 12,50 m breites und 27,00 m tiefes Gebäude.- Es wird bemängelt, dass die Stadt die Unterlagen der Vorhabenträgerin ungeprüft übernommen hat.- Es wird um Information gebeten wie die Anrainer-Rechte im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden.- Die Vergrößerung und Verlegung des Wendebereichs Mettlachweg wird begrüßt, allerdings ändert dies nichts an der | <p>Söflinger Krankenhaus" nicht vergleichbar.</p> <p>Die Bezeichnung EFFH bedeutet Erdgeschossfußbodenfertighöhe. Um die maximalen zulässigen Höhen eindeutig festlegen und überprüfen zu können, werden sie im Bebauungsplan als max. zulässige Höhen als absolute NN-Höhen angegeben. Absolute Höhen sind eindeutig und nachvollziehbar. Die Höhen sowohl der Traufen und der Firste der Nachbarhäuser sind im Bebauungsplan enthalten. Im Laufe des Verfahrens wurden die Höhen der geplanten Gebäude reduziert. Maßgebend sind Angaben in den Vorhaben- und Erschließungsplänen zur GD 080/12.</p> <p>Die notwendigen Abstandsflächen richten sich nach der neuen städtebaulichen Planung und den rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW). Der Mindestabstand bemisst sich mit dem Faktor 0,4 der Wandhöhe des Vorhabens. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Durch das Vorhaben werden die nachbarrechtlichen Vorgaben sowie das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt.</p> <p>Das angestrebte Vorhaben nimmt die Richtung und Raumkanten der angrenzenden Bebauung auf. Vom Mettlachweg wird die Einfahrt mit Vordach zum Garagengeschoss einsehbar sein. Darüber wird in Sichtbeziehung eine Grünfläche angelegt und die begrünte Böschung zur Geländekante des Wohnquartiers Römerpark einsehbar. Vom Merzigweg aus wird man auf die Terrassen, Stellplätze und Freiflächen zwischen den geplanten Häusern III und IV sehen, sowie auf die begrünte Abböschung der Geländekante des Wohnquartiers Römerpark. Hierin wird eine wesentliche Verbesserung der Durchlässigkeit gegenüber den jetzigen querstehenden Häusern gesehen.</p> <p>Die Unterlagen wurden geprüft.</p> <p>Die Landesbauordnung und das Nachbarschaftsrecht wurden eingehalten. Alle gesetzlichen Grundlagen BauGB, LBO-BW und BauNVO wurden berücksichtigt. Die Einhaltung dieser gesetzlichen Grundlagen wird im Laufe des Bebauungsplans überprüft. Die Vorhabenträgerin müsste ihren Vorhaben- und Erschließungsplan ändern,</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Einmündungssituation des Mettlachwegs in die Warndtstraße und dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen. Verkehrsprobleme sind vorprogrammiert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Wenn die neuen Mieter die Stellplätze nicht mieten müssen, ist ein immenses Verkehrschaos vorprogrammiert. Sämtliche Einfahrten werden noch mehr als bisher zugeparkt. Die 6 oberirdischen Parkplätze reichen nicht aus. Dazu kommt, dass hiermit weitere Flächen versiegelt werden. Dies zerstört den Charakter der alten Siedlungsstruktur noch mehr.- Nach Abriss und Neubau blickt man am Ende des Mettlachwegs auf eine Garageneinfahrt und eine 4 Meter hohen Betonwand mit vergitterten Fenstern der Tiefgarage des Römerparks und den riesigen Punkthäusern. Höhere Bäume und Sträucher werden wegen der darunterliegenden Tiefgarage nicht wachsen. Ein vorausschauender Planer hätte eine Zufahrt vom Neunkirchenweg zu den Flüwo – Gebäuden schaffen können. | <p>wenn nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen bestehen würden.</p> <p>Einem widerrechtlichen Parken auf den Freihalteflächen von Kreuzungsbereichen kann mit dem Bebauungsplan nicht gegengewirkt werden. Hier gilt die Straßenverkehrsordnung. Durch das Neubauvorhaben mit einer Reduzierung der Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Bestand und der Anlage einer Tiefgarage und Stellplätzen wird die Situation nicht verschlechtert. Es ist kein unzumutbares Verkehrsaufkommen ersichtlich.</p> <p>Jeder Wohnung wird ein Stellplatz zugeordnet. Mit der Gestaltung der Tiefgarage soll die Akzeptanz der Garage erhöht werden. Auch die 6 Stellplätze im Merzigweg werden direkt zugeordnet und verursachen keinen Park-Suchverkehr. Durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen erfolgt keine Versiegelung, da den Boden versiegelnde Beläge nicht zulässig sind.</p> <p>Zum Teil ist die Geländekante schon angebösch und bepflanzt. Die Vorhabenträgerin wird einen Freiflächengestaltungsplan einvernehmlich mit der Stadt abstimmen. Auch der Vorhabenträgerin ist es für ihre Mieter und für ein Wohnumfeld-verträgliches Klima wichtig, dass die Betonmauer durch Vorpflanzungen nicht mehr sichtbar ist. Die Zufahrt vom Neunkirchenweg zur Tiefgarage hätte nur über ein Privatgrundstück erfolgen können, dies wäre auch vorausschauend nicht realisierbar gewesen.</p> |
| <p><u>6. Einwendung Nr. 03, Schreiben vom 01.03.2012 u. 04.04.2012 (Anlage 5.6.1 - 5.6.2)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Das geplante Haus III liegt an der gesamten Südseite des Gebäudes Merzigweg 10 und mauert dieses ein. Es wird daher gebeten, Haus III nach Süden in Richtung Römerpark um 1 – 2 m und nach Südosten um 4,0 m zu verschieben. | <p>Aus dem Lageplan ist ersichtlich, dass das Gebäude Merzigweg 10 diagonal nach Süden ausgerichtet ist. Das geplante Haus III entsteht im Südwesten parallel zu diesem Gebäude. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht die Garage des Gebäudes Merzigweg 10. Durch den Abriss der Häuser Merzigweg 12 und 11 wird das Grundstück der Vorhabenträgerin nach Süd-Westen durchlässig. Eine Verschiebung des geplanten Gebäudes würde die Besonnung des Hauses Merzigweg 10 verschlechtern. Die Freifläche zwischen Haus III und den Stellplätzen würde durch die geforderte Verschiebung so verschmälert, dass kein qualitätsvoller Grün- und Freiflächenbereich mehr verbleibt. Eine Verschiebung in</p> |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Siedlung ein Standardabstand von mindestens 8,0 m von Gebäude zu Gebäude besteht. - Es wird gebeten zu prüfen, ob die geplanten Stellplätze zwischen Haus III und Haus IV Richtung Römerpark angeordnet werden könnten. - Es wird gebeten diese Änderungen vorzunehmen, da sich durch die Neubebauung die Wohn- und Lebensqualität Gebäude Merzigweg 10 verschlechtert. Die Baugrenze wird für den Neubau der Flüwo willkürlich und mit Genehmigung der Stadtplanung erstellt. Nach ca. 70 Jahren muss ein Bestandschutz für das Gebäude Merzigweg 10 gelten. | <p>Richtung Römerpark würde eine Abstandsflächenüberschreitung in diese Richtung bedingen.</p> <p>Das geplante Haus III soll im Abstand von 6,99 m (gemessen an der engsten Stelle von Hauptgebäude zu Hauptgebäude) zum benachbarten Gebäude Merzigweg 10 entstehen. Die Abstandsflächen nach LBO BW werden eingehalten. Das direkt benachbarte Bestandsgebäude Mettlachweg 12 der Vorhabenträgerin hat einen Abstand von ca. 6,20 m zum Gebäude Merzigweg 10. Einen Standardabstand gibt es im Gebiet nicht. Beispielsweise betragen die Abstände auf der Nordseite des Merzigweges zwischen den Hauptgebäuden (gemessen an den engsten Stellen) 6,96 m bis 7,76 m.</p> <p>Die Anordnung der Stellplätze parallel der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet Römerpark lässt sich nicht realisieren. Es würde einen sehr hohen Freiflächenverlust für die geplanten Mietwohnungen verursachen.</p> <p>Vom Gutachterverfahren bis zur Rechtskraft ist mit dem Verfahren und den Beteiligungsmöglichkeiten sichergestellt, dass die Planung der Vorhabenträgerin das geltende Recht einhält und keine nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Die Planunterlagen der Vorhabenträgerin wurden entsprechend geprüft und mussten angepasst werden.</p> |
| <p>7. <u>Einwendung Nr. 04, Schreiben vom 12.04.2012 (Anlage 5.7)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Der geplante Gebäudekomplex mit einem Garagensockel von 3,0 m, 2 gestuften Wohnblöcken, die in ihrer Fläche etwa zu 2 Drittel 4 Geschosse und zu einem Drittel 3 Geschosse mit Dachterrasse haben, überragen im vorderen Teil die Giebelspitzen der Nachbarhäuser deutlich. Im hinteren Teil schießen sie um weitere 2,80 m bis 3,50 m in die Höhe. - Die Beschattungsanalyse ist nicht aussagekräftig, da sie keine Uhrzeit angibt. Beschattungsfotos bzw. -filme lassen sich nicht exakt miteinander vergleichen. Es lässt sich jedoch heute schon genau abschätzen, welche Schluchten in den kommenden Jahren verbaut sein könnten und damit eine Sonneneinstrahlung in den Nachmittags- und Abendstunden verhindern würden. Die Aussagen der Beschattungsanalyse werden angezweifelt. | <p>Der vordere Teil der geplanten Häuser I und II hat eine max. Gebäudeoberkante von 512,50 m ü. NN. Diese Gebäudeteile sind somit 0,80 m höher als der First des Gebäudes Mettlachweg 2; 0,10 m höher als der First des Gebäudes Mettlachweg 5 und 3,10 m niedriger als der First des Gebäudes Merzigweg 10.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Es wird die Reduzierung der geplanten Gebäude um ein Stockwerk gefordert.- Die 1938/39 angelegten Gärten im Merzig- und Mettlachweg bilden eine geschlossene Grünzone. Das Bauvorhaben zerstört mit seinen nach Südosten ausgerichteten Balkonen und Dachterrassen die bisher herrschende Ruhe und Intimität der Gärten. Sie werden von 9 Balkonen und 2 Dachterrassen zum einsehbaren Präsentierteller. Dies wird als enteignungsgleicher Eingriff empfunden und stellt einen massiven Wertverlust der Grundstücke dar. Als Mindestmaßnahme wird gefordert, die neuen Gartenanlagen so zu gestalten, dass die Nachbargrundstücke durch Strauch- und Baumpflanzungen von den Blicken aus den Neubauten ein Stück weit abgeschirmt werden.- Es wird Einspruch erhoben gegen die außer Kraftsetzung der bislang rechtskräftigen Regelungen. | <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Die Ausstattung mit Balkonen gehört zum Standard einer Neubauwohnung. Die Ausrichtung nach Südosten ist für die Schaffung von Wohnqualität der Mietwohnungen unerlässlich. Balkone verursachen keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Die Vorhabenträgerin wird die Freiflächen so gestalten, dass sowohl für die künftigen Mieter wie auch für die Anrainer eine qualitätsvolle Umgebung entsteht. Sie verpflichtet sich im Durchführungsvertrag einen Freiflächengestaltungsplan einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> |
| <p>8. <u>Einwendung Nr. 05, Schreiben vom 12.04.2012 (Anlage 5.8)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Größenunterschiede des Bauvorhabens zum Haus im Neunkirchenweg 5 sind sehr groß und konfliktträchtig. Noch haben die Entscheidungsträger es in der Hand einen Wohnumfeld verträglichen Kompromiss zu finden.- Es wird die Frage gestellt, warum die Tiefgarage nicht unter die Erde verlegt werden kann. Für die Wohnung im Erdgeschoss Neunkirchenweg 5 wurde eine gute Lösung zur Böschung zum Römerpark gefunden. Im Neunkirchenweg ist im Bereich des gesamten Gartens die Tiefgarage und auch im Römerpark liegen die Garagen im Keller. | <p>Der Höhenunterschied zwischen dem Nachbarhaus im Neunkirchenweg und dem geplanten Haus I beträgt im Bereich des Staffelgeschosses 2,30 m, der Rest des geplanten Baukörpers ist 0,50 m niedriger. Im Grenzbereich bleiben 2 hohe Bäume bestehen und werden mit 3 standörtlich festgesetzten Bäumen ergänzt.</p> <p>Der Geländesprung zum Wohnquartier Römerpark wurde bei der Neuplanung berücksichtigt. Die Böschungssituation gestaltet sich im Bereich des Grundstücks der Vorhabenträgerin anders als die des Gebäudes Neunkirchenweg 5. Die Böschung erstreckt sich über die gesamte hintere Grundstücksgrenze und das Gelände der Vorhabenträger steigt in diesem Bereich nach Südwesten an. Mit der geplanten Bebauung auf dem Garagengeschoss können auch im Erdgeschoss Mietwohnungen mit ausreichender Wohnqualität entstehen. Die Fläche auf dem Garagengeschoss wird gärtnerisch gestaltet. Auch die Zufahrt für die Tiefgarage ist durch die unterschiedliche Grundstückstiefe nicht vergleichbar.</p> |
| <p>9. <u>Einwendung Nr. 06, Schreiben vom 12.04.2012, (Anlage 5.9)</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Nachbesserung der Planung enttäuscht, | <p>Es wird auf die Stellungnahme zu</p> |

| | |
|---|---|
| <p>der Umfang wird allenfalls als kosmetisch betrachtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Baukörper ist deutlich zu massiv, er erdrückt die Nachbargebäude. Es wird eine Nachverdichtung mit Augenmaß gefordert. Dies wäre mit größeren Abständen zu den Nachbargebäuden oder durch eine Verringerung der Gebäudehöhe um ein Stockwerk zu erreichen. - Aufgrund der Sozialstruktur besaßen etliche der bisherigen Mieter kein Auto. Es wird befürchtet, dass es trotz Reduzierung der Wohneinheiten zu den Stoßzeiten ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen gibt und es damit zu nervenaufreibenden Verkehrsproblemen kommt, da die betroffenen Stichstraßen und die Warndtstraße nur einspurig befahrbar sind. - Die 4 Besucherstellplätze würden sich direkt unter dem Balkon Mettlachweg 2 befinden. Nach dem Verlust der Privatheit durch die Neubauten Neunkirchweg und Warndtstraße stellt der Balkon den verbleibenden Rückzugsort dar und würde durch andauerndes An- und Abfahren weiter beeinträchtigt. Es wird gefordert diese Besucherstellplätze ersatzlos zu streichen. | <p>Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> <p>Es werden anstelle der 42 vorhandenen Wohnungen 30 Mietwohnungen neu geschaffen. Die Verkehrsbelastung wird sich dadurch nicht wesentlich erhöhen. Die Zufahrts- und Aufstellfläche für die Tiefgarage wird unter dem "Garagendach" liegen. Zu Rückstaus wird es nicht kommen. Es werden zusätzliche Besucherstellplätze angelegt.</p> <p>Die Anzahl der Besucherparkplätze zum Nachbargrundstück Mettlachweg wird so reduziert und verschoben, dass der Grenzbereich gärtnerisch angelegt werden kann.</p> |
| <p>10. <u>Einwendung Nr. 07, Schreiben vom 16.04.2012, (Anlage 5.10)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Verkehrsaufkommen in der Warndtstraße hat sich durch die Neubauten Ecke Neunkirchenweg / Warndtstraße drastisch erhöht. Wenn eine Tiefgarage mit 32 Stellplätze dazukommt und alle Autos durch den Mettlachweg ein- und ausfahren, ist das für die Anwohner eine unzumutbare Situation. Es wird vorgeschlagen eine Zufahrt vom Neunkirchenweg vorbei an den bereits bestehenden Bauten unterhalb des Robert-Dick-Wegs durchzuführen, um den Verkehr in der Warndtstraße und im Mettlachweg zu entlasten. - Die geplanten Gebäude im Mettlachweg sollten um 1 Stockwerk verringert werden. Die Bewohner des Mettlachweges und der Warndtstraße haben jetzt schon weniger Sonne durch die höheren Gebäude u.a. im Robert-Dick-Weg. | <p>Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 06 verwiesen.</p> <p>Bei der vorgeschlagenen Zufahrt handelt es sich um eine private Grundstücksfläche, über die die Vorhabenträgerin nicht verfügt. Der Vorschlag stellt keine Planungsalternative dar.</p> <p>Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs zeigt, dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung nicht verschlechtert. Es wird auf die Stellungnahme zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> |
| <p>11. <u>Einwendung Nr. 08, Schreiben vom 16.04.2012, (Anlage 5.11)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Bebauung auf den Flurstücken Nr. 5960 und 5961 ist zu massiv und zu hoch. | <p>Es wird auf die Stellungen zu Einwendungen Nr. 02 verwiesen.</p> |

| | |
|--|--|
| Die Gesamthöhe von Haus I inkl. sichtbarer Garage beträgt 15,40 m. Diese Höhe wird nicht akzeptiert. | |
|--|--|

8. **Änderungen und Ergänzungen aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung**

Änderung / Ergänzung der Planzeichnung

- Die Besucherstellplätze werden im Mettlachweg von 4 auf 3 Stellplätze reduziert und um 3,0 m von der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.-Nr. 5954 verschoben.
- Die Darstellung des Garagengeschosses mit Vordach und Zufahrt wird ergänzt und somit der Aufstellbereich auf dem Grundstück ablesbar.

Änderung/ Ergänzung der Festsetzungen

- Die Festsetzung 1.2.1.1. zur Begrenzung der Grundflächenzahl wird bzgl. Wege, Terrassen und Nebenanlagen ergänzt.
- Die Festsetzung 1.4.4 wird ergänzt, Balkone an den Gebäudeschmalseiten direkt zu den Nachbargrundstücken Flst.-Nr. 5954, 5958, 5964 und 5973 sind nicht zulässig.

Änderung/ Ergänzung der Hinweise

- Änderung des Hinweises Freiflächengestaltung
Spätestens zum Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Stadt Ulm einvernehmlich abzustimmen.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 07.05.2012 eingearbeitet. Mit den Ergänzungen und Änderungen ist kein neuer materieller Regelungsgehalt verbunden, sie berühren die Grundzüge der Planung gegenüber den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

9. **Durchführungsvertrag**

§ 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag liegt als Anlage 7 bei.

10. **Satzungserlass**

Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2012 und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 07.05.2012 hierzu festgelegt werden.

