

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. **10. APR. 2012**

Tgb.-Nr. _____

Bearb. Stelle MF Sub. II ext.

Ma. K.

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Mettlachweg-Merzigweg
GD 080/12

Vorwort

In der Beschlussvorlage GD 426/11 vom 10.11.2011 nahm die Verwaltung Stellung zu den Äusserungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Hier sind die Stellungnahmen der Verwaltung angeführt, die nicht zutreffen, oder weiterhin nicht zu akzeptieren sind. Die Entgegnungen unsererseits sind Gegenstand dieses Einspruchs.

1. Bestehende Bebauungspläne

können entsprechend dem Erfordernis und den Bedarfen für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Nachholbedarf.

2. Eine Simulation der Gebäudeverschattung belegt, dass sich die Sonneneinstrahlung nicht verschlechtert.

[Es wird die Erstellung eines Lichtraumprofils gefordert]

3. 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 1,30m bzw 0,60m **über** der Firsthöhe der Nachbarhäuser liegt.

4. Eine Aufstellfläche

vor der Zufahrt zur Tiefgarage wird auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin geschaffen. [Auf der Anlage 5 zu GD 426/11 nicht ersichtlich]

5. Durch die Anlage von Besucherparkplätzen verbessert sich die Parksituation im gesamten Quartier

[Auf der Anlage 5 zu GD 426/11 nicht ersichtlich]

6. Eine Simulation der Gebäudeverschattung zeigt,

dass sich die Besonnung der bestehenden Bebauung nicht verschlechtert.

Ausserdem wurde nicht dargelegt, auf welcher gesetzlichen Grundlage die Allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm nicht angewandt wird.

Ulm, 4. April 2012

Zusammenfassung

Für das Plangebiet der FLÜWO besteht ein gültiger Bebauungsplan.

Die Begründungen von FLÜWO und Stadt Ulm reichen nicht aus, um das Rechtsgut eines gültigen Bebauungsplans aufzugeben.

Gesetzliche Grundlage von gewöhnlichen Bebauungsplänen ist die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors unterliegt nicht der BauNV und nicht der PlanzV. Daher sind die Entwürfe GD 080/12 reine Fantasiepläne, reine Fantasiezeichnungen ohne Massstab, ohne exakte Gebäudehöhen, ohne GFZ.

Der VBB ohne PlanzVO ist die Einladung zur Täuschung. Daher weisen wir die GD 080/12 insgesamt entschieden zurück.

Die FLÜWO im Mettlachweg-Merzigweg, die UWS im Völklingenweg-Warndtstrasse vernachlässigten ihre Mietwohnungsgebäude seit einem halben Jahrhundert. Damit wurde der Untere Kuhberg zu einem

Spekulationsobjekt.

Die Umformung des Quartiers begann mit der maximalen Bebauung des Paul-Gerhard-Kirchen-Geländes 2008. Die Entmietung der FLÜWO-Wohnungen 2011 sind der erste Schritt zur

Gentrifizierung.

Ein weiterer Schritt ist das Auftreten der Flüwo, der Verwaltung und mancher Stadträtinnen und Stadträte gegenüber uns Anwohnern, ist das

Vergraulen der Anwohner

Teil I

Städtebaulicher Aspekt

1. Neubaugebiete in Ulm (Auswahl)

1.1 Bebauungsplan „Unter dem Hart – Teil 2“ GD 413/11

Anlass der Planung

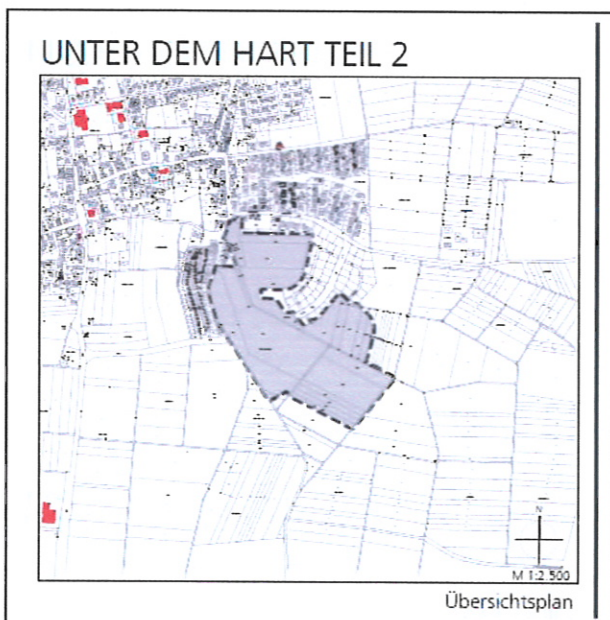
Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollen im neuen Wohngebiet "Unter dem Hart" in Jungingen weitere Baugrundstücke überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden. Auf der Grundlage des in **2006 entwickelten Rahmenplans** soll nach erfolgreicher Vergabe aller Grundstücke im ersten Bebauungsabschnitt nun der 2. Teilabschnitt auf stadteigener Fläche entwickelt werden.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 14,5 ha (145.000m²)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) , in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Zahl der Vollgeschosse zwingend 2, untergeordnete eingeschossige Bauteile sind zulässig
- geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 48°. Die Firstrichtung ist über die längere Seite des Gebäudes zu führen.
- pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig



1.2. Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ GD 104/12

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 10 ha (100.000m²). Er sieht Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie die Umnutzung des ehem. Hauptgebäudes der Klinik vor. Innerhalb der Bauflächen entstehen **ca. 430 Wohneinheiten**.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) , in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Eine Überschreitung der GRZ durch oberirdische Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zugelassen.

2. Wohnungsbaudebatte

Die Wohnungsbaudebatte hat am 11.05.2011 stattgefunden. Sie basiert auf der Grundlage vorausgegangener, genauester wissenschaftlicher Untersuchungen (u.a.: moderater Bevölkerungszuwachs bis 2020/21, dann Stagnation, dann Rückgang der Bevölkerung).

Ermittelt wurde der Bedarf von jährlich 300 Wohneinheiten (in Geschosswohnungsbau und auf Häuser verteilt) für das gesamte Gemeindegebiet inklusive aller Teilorte. Zur Sicherheit rechnete man eine Marge von 10 Prozent drauf, kam aber sonderbarer Weise auf die Zahl von 343 WE, die jährlich bis 2016 zu errichten seien.

Jährlich kommen zusätzlich Bauvorhaben hinzu, die nicht im Papier zur Wohnungsdebatte aufgeführt sind.

Die Tabelle zeigt, daß jährlich ca 594 WE entstehen werden, entgegen dem in WD 2011 errechneten Bedarf von 300 WE/J und dem vom Gemeinderat am 11.5.2011 genehmigten Bedarf von 343 WE/J. Es werden also jährlich mindestens 251 Wohnungen am errechneten Bedarf vorbei zuviel gebaut! Diese Zahlen verbieten die geplanten Nachverdichtungen am Mettlachweg-Merzigweg.

Nach WD 2011 (Tabelle 9) für 2012 bis 2016 errechnete und geplante
Wohneinheiten und weitere geplante Wohneinheiten (rot), die nicht in
Tabelle 9 aufgeführt sind Stand 1.10.2011

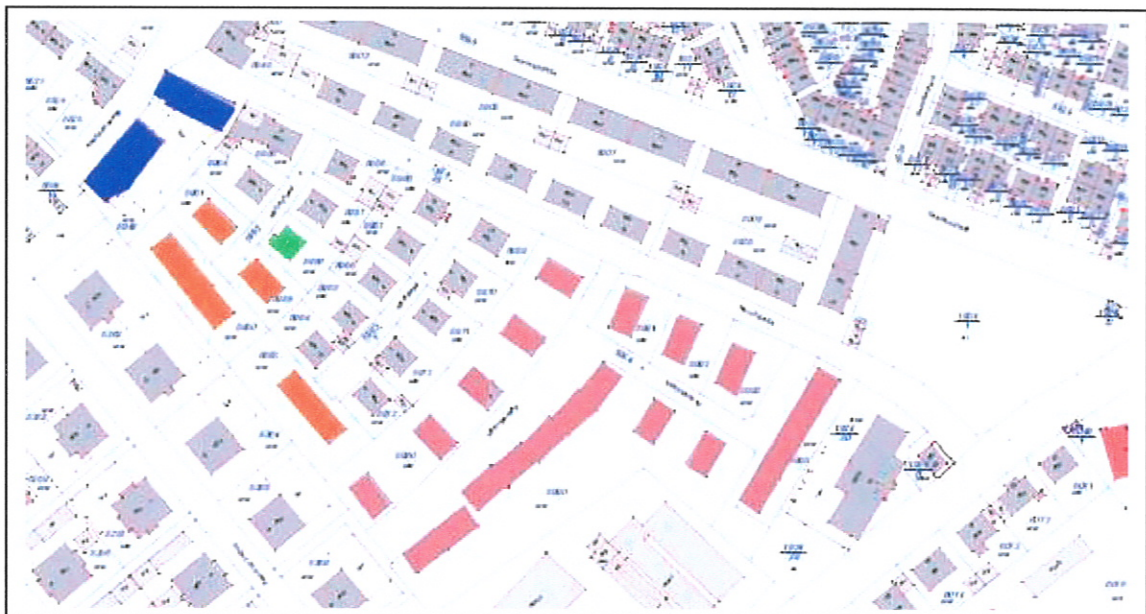
Stadtteil	geplant nach WD 2011	zusätzlich zu WD 2011 geplant soweit bekannt
Mitte		
Marchtaler Straße	100	10
Oststadt		
Klinikum Safranberg	150	430
Bethesda	68	
Bachstr. / Wiechernstr.	65	
Böfingen		
Lettenwald	450	100
Weststadt		
Königstr (Christuskirche)		36
Mettlachweg / Merzigweg		40
Masterplan Kuhberg	100	245
Dichterviertel	50	
Wörth-Seydlitz-Blücherstr.	45	5
Engelbergstr.	40	
Gummi.Welz	20	
Lindenhöhe	15	
Söflingen		
Klingensteiner Str. - Clarissenstr.		69
Stadtregal	40	
Altes Krankenhaus	40	
Eselsberg		
Beim Türmlle		13
Virchowstr	30	
Söflinger Str. 200		14
Griegass-Blaukanal (Ulmer Heimstätte)		25
Wiblingen		
Am Unterweiler Weg	90	
Am Pranger	48	
Donautal	-	
Grimmelfingen	-	
Jungingen		
Unter dem Hart	95	
Mähringen		
Kreuzsteig	33	
Lehr		
Beim Wengenholz (I)	100	
Beim Wengenholz (II)		200
Beim Wengenholz (II) zukünftig geplant		50
Loher Str.		19
Eggingen		
Steinfelder Str. / Ulmer Weg	30	
Ermingen	11	
Reuteberg	-	
Einsingen		
Bei den Morgen	35	
Hagäcker	25	

Unterweiler		
Breite - Ost	15	
Donaustetten - Göggingen		
Beim Brückle	20	
Summe	1715	1256
pro Jahr	343	251
Gesamt		2971
pro Jahr		594

3. Gentrifizierung des Kuhbergs

3.1 Übersicht:

Punkthäuser Römerpark im SW, Warndtstrasse im NE, UWS-Mietskasernen im Osten, Neubauten Neunkirchenweg 5 und Warndtstr.19. Dazwischen eingekreist die Gartensiedlung Mettlachweg-Merzigweg.



- Mettlachweg 5
- Flüwo-Bestand
- Neunkirchenweg 5
Warndtstr. 19
- UWS Völklingenweg und Warndtstr.

3.1.1 Römerpark

Bereits mit der Bebauung des Boelcke-Kasernenareals 2001 begann die Neugestaltung des Kuhbergs.

Die Realgrund GmbH baute die Tiefgaragen zu den nördlichen Häusern am Robert-Dick-Weg an die Grenze. Die Aussenwände der Tiefgarage sind trotz leichter Anböschung und Begrünung vom Planungsgebiet als Betonmauer sichtbar („Gefängnismauer“)

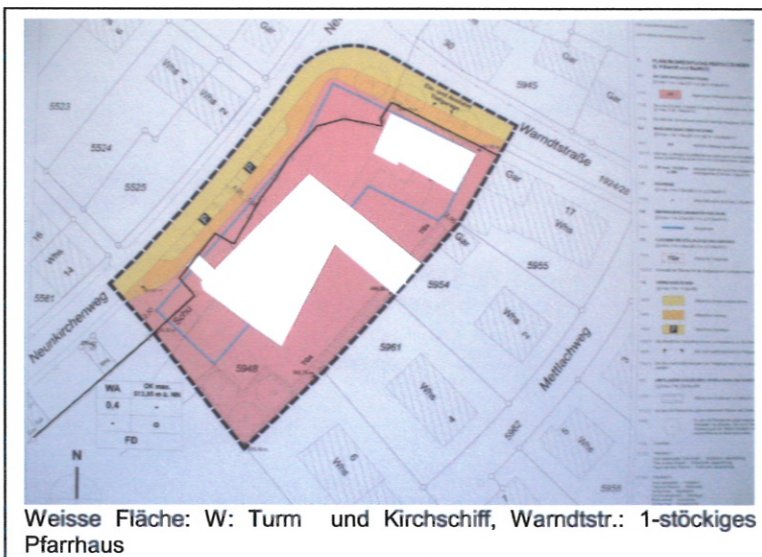


Diese Bausünde wurde bei der Präsentation von Volker Jescheck mit Kopfschütteln kommentiert. Tatsächlich erhob weder Flüwo noch die Stadt dagegen Widerspruch.

Von 2001 ab orientierten sich alle Baumassnahmen an den Punkthäusern im Römerpark. Die Eigentümer der Mehrfamilienhäuser der Gartensiedlung zwischen Römerpark und Warndtstr. waren rechtlos.

3.1.2 Neunkirchenweg 5

Die Westseite des Unteren Kuhbergs wurde nach dem Abriss der Paul-Gerhard-Kirche aufgerüstet.



Schwarze Linie =
Grundstücksgrenze
Kirche,
blaue Linie =
Gebäudegrenze
Realgrund.

Weisse Fläche: W: Turm und Kirchschiiff, Warndtstr.: 1-stöckiges Pfarrhaus

Zwischen der Grenze nach SW und dem Kirchenschiff befand sich das Freigelände des Kindergartens.

Im SE sind die Flüwo-Gebäude Mettlachweg 4 und 6 sichtbar.

Ein vorausschauender Planer hätte eine Zufahrt vom Neunkirchenweg zu den Flüwogebäuden schaffen können. Aber die Stadt wollte die maximalen Wünsche des Investors befriedigen. Die 5-stöckigen Gebäude wurden bis 3m an die SW-Grenze vorgezogen. Im NW wurde öffentlicher Grund, u.a. eine Insel mit alter Rosskastanie, in das Baugebiet einbezogen. Anstelle des 1-stöckigen Pfarrhauses wurde das 5-stöckige Gebäude Warndtstr.19 hochgezogen.

3.1.3 Warndtstr. 19

Anstelle des 1-stöckigen Pfarrhauses wurde im Westen von Warndtstr. 17, das dem Bebauungsplan von 1950 folgt, das 5-stöckige Gebäude der Realgrund erbaut.



Links (E): Warndtstr. 17, 2 Stockwerke mit ausgebautem Satteldach. Mitte: Garage, W: Warndtstr.19

3.1.4 Baupläne der FLÜWO Mettlachweg-Merzigweg

Werbung auf der Homepage der FLÜWO

Städtebauliche Situation im Bestand: Das Grundstück befindet sich am unteren Kuhberg in Ulm am Ende zweier Wohnstraßen. Südwestlich angrenzend erstreckt sich der in den letzten zehn Jahren entstandene Römerpark, der eine extreme städtebauliche Dominanz darstellt.

Direkt an der Grundstücksgrenze erhebt sich dadurch in Teilbereichen eine Betonmauer, die eine harte Grenzlinie darstellt. Diese Mauerflucht mit bis zu vier Metern Höhe hat einen sehr starken Einfluss auf den Charakter des jetzigen Wohnumfeldes und musste daher bei der Planung einer neuen,

qualitativ hochwertigeren und freundlicheren Neubebauung unbedingt mit einbezogen werden.

Im Bereich der ehemaligen Paul-Gerhard-Kirche an der Ecke Neunkirchenweg und Warndtstraße wurde städtebaulich bereits eine Neuorientierung des unterhalb des Römerparks liegenden Gebietes begonnen.

Die FLÜWO kündigte ihren Mietern im Januar 2011 zum Jahresende. Die Bestandsmieter wurden sozialverträglich im Bestand der FLÜWO-Wohnungen in Ulm umgesetzt. Die FLÜWO hat sich an den Umzugskosten mit einer Pauschale in Höhe von 800 € beteiligt und Hilfestellung bei der Organisation der Umzüge geleistet. (Anlage 1 zu GD 080/12) Die 42 Wohnungen stehen leer, das Gas ist abgesperrt.

Das ist die 1. Phase einer Gentrifizierung, Vertreibung der Bestandsmieter. Nun betreibt die FLÜWO die Vergrämung der Anwohner.



Hier ist deutlich zu sehen, dass die Häuser I (Mettlachweg 10) und II (Mettlachweg 9) an der Grenze zur Gartensiedlung ein normal hohes Garagengeschoss und drei Wohngeschosse besitzen.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Mettlachweg-Merzigweg

umfasst bzw tangiert folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 5959, 5960, 5961, Teilbereich 5962 (Mettlachweg) und 5963 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm.

Die genannten Flurstücke Nr. 5959, 5960, 5961 und 5963 sind Eigentum der FLÜWOeG, und sind mit 7 Wohngebäuden, Zugangswegen, Spielplatz, Wäschetrockenplatz und einer Grünfläche mit Bäumen bebaut/bepflanzt. Es besteht ein vollständiger Mangel an Autostellplätzen. Eine ungenutzte Freifläche existiert nicht.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 148. 1/26, genehmigt am 23.05.1950.

Bebauungspläne dienen der Rechtssicherheit. Sie dürfen nicht nach Belieben und Wünschen von Investoren geändert werden.

4.1 Begründung für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 14.11.2011 gemäß GD 426/11

Die in den 1950er Jahren geschaffenen Wohnungen sind in einem schlechten baulichen Zustand und sind entsprechend den heutigen energetischen und technologischen Ansprüchen wirtschaftlich nicht modernisierbar.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der genehmigten Bebauungspläne Nr. 148.1/21 vom 20.05.1935 und Nr. 148.1/26 vom 23.05.1950. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dichte können mit einem wirtschaftlich vertretbaren Neubauprojekt nicht eingehalten werden. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

4.1.1 Wohnraum für Familien mit Kindern zu sozial verträglichen Preisen

Bei der ersten Präsentation der Flüwo Baupläne sprach Geschäftsführer Griesinger von Euro 8,50/m², die er als Miete erlösen möchte. Ein aktueller Preisvergleich zeigt, dass diese Miete am obersten Rand der Mietpreise angesiedelt ist.

+++Wohnen in Ulm, im Römerpark, hell und modern+++		Objektnummer 117	
89075 Ulm Kuhberg		Immobilien Burkhardt GmbH & Co. KG	
	Zimmer 4 Wohnfläche ca 100 m ² Kaltmiete 720 € Warmmiete 935 €	Tel: +49 731 176609-0 Fax: +49 731 176609-29 Email: info@immobilien-burkhardt.de www: www.immobilien-burkhardt.de	

Ein weiteres Beispiel:

60m² 3 Zimmer Wohnung in 89077 Ulm Söflingen Neunkirchenweg
Miete: 425,- € Nebenk.: 130,- €, ergibt 7,08 bzw. 7,58 / m²

Es stellt sich die Frage, ob die Stadt die Flüwo Wohnungen, oder deren Mieter auf Kosten der Steuerbürger subventionieren will, um sozial schwachen Bürgern solche hoch-preisigen Wohnungen zu ermöglichen ? Sollen Steuergelder dazu verwendet werden, die Renditeerwartungen der Flüwo Gesellschafter zu erfüllen? Damit würden wir doppelt betrogen.

In Ulm werden nicht mehr große (sehr teure) Wohnungen gebraucht, sondern bezahlbare Wohnungen. Aber genau das verhindert die Flüwo mit ihrem Neubauprojekt, indem sie 42 bezahlbare Wohnungen vernichtet und durch 30 extrem teure Wohnungen ersetzen will und dies zudem ohne jede Rücksicht auf die bestehende Bebauung und die Anrainer. Als vernünftige Stadtentwicklung kann man das wohl nicht bezeichnen, aber genau dazu führt der bedingungslose und einseitige Einsatz der städtischen Planer für das Projekt der Flüwo.

Verantwortungsvoll gegenüber den Ulmer Bürgern ist das jedenfalls nicht !

4.2 Zweifamilienwohnhaus Mettlachweg 5

Wir entschieden uns ganz bewusst für das desolate Haus Mettlachweg 5 in der Innenstadt und nicht für einen Neubau auf dem Land, wie es in den 80er Jahren durchaus üblich war, und setzten uns gegen die Landschaftszersiedelung ein.

Wir sanierten und modernisierten das Haus umfassend und ausschliesslich mit Eigenmittel und Eigenkraft. Als Beispiel die bereits installierte Solaranlage. Eine



Li: Flüwohaus Mettlachweg 7, das neue Haus II soll doppelt so hoch werden.

Votovoltaik-Anlage war geplant. Beide Anlagen werden durch den Flüwo-Neubau wirkungslos.

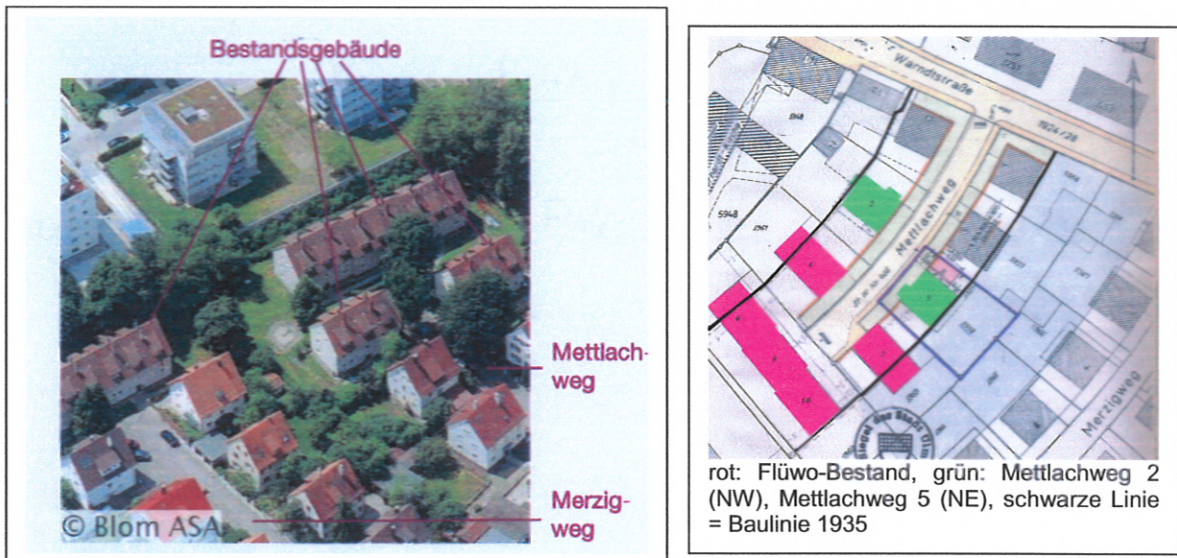
Die Frage, warum wir als private Eigentümer Auflagen bezüglich Energiesparens und Stellplatzbaus bekommen, die FLÜWO jedoch nicht, wurde von V. Jescheck nicht beantwortet.

Dazu ist auch noch zu bemerken, dass sich die Energiesparmassnahmen, wenn überhaupt, erst in 20 Jahren amortisieren. Warum macht sich der Gemeinderat so sehr Sorgen um die Wirtschaftlichkeit der Flüwo-Bauten?

Für unser bürgerschaftliches Engagement gebührt uns Respekt und Anerkennung. Mit dem VBB Mettlachweg-Merzigweg werden wir als Bittsteller behandelt und für unsere Eigeninteressen verunglimpft (Stadträtin Weinreich in ihrem Blog vom 6.10.2011)

Der Bebauungsplan der Gartensiedlung im Nordosten der Flüwo aus dem Jahr 1935 musste penibel eingehalten werden. Der Bau eines Wintergartens jenseits der Baulinie wurde untersagt.

Der Bebauungsplan der FLÜWO von 1950 stellt bereits eine Nachverdichtung dar. Umso mehr besteht kein Anlass zu einer weiteren Nachverdichtung.



5. Perversion der Idee „Nachverdichtung“ mit Hilfe des VBB

Das Instrument Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) wurde in der ehemaligen DDR geschaffen. Es gab grosse Industriebrachen, grosse Flächen ohne Erschliessungsplan und Bebauungsplan. Für Investoren musste Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Regelung VBB wurde in das BauGB übernommen, um Investitionen zu erleichtern.

Die Flurstücke Nr. 5959, 5961, 5960 und 5963 im Eigentum der FLÜWO sind mit 7 Wohngebäuden, Zugangswegen, Spielplatz, Wäschetrockenplatz und einer Grünfläche mit Bäumen bebaut/bepflanzt. Es besteht ein vollständiger Mangel an Autostellplätzen. Eine ungenutzte Freifläche existiert nicht.

In der Blaubeurerstr. im Ulmer Westen gibt es riesige Auto-Parkflächen. Dort abgestellte Autos haben mehr Licht, Luft und Sonne, als wir nach dem Willen von Stadt und FLÜWO erhalten sollen.

Die FLÜWO muss die von ihr vernachlässigten und heruntergekommenen Gebäude abreißen. Dazu ist sie als Eigentümerin der menschenunwürdigen Wohnungen verpflichtet. Ein eventueller Neubau muss, wie für jeden privaten Grundeigentümer auch, im Rahmen des gültigen Bebauungsplans erfolgen. (Bebauungsplan Nr. 148. 1/26 genehmigt am 23.05.1950)

**Nachverdichtung kann nur in der Fläche erfolgen, nicht in der Höhe!
Eine Wohnungsnot herrscht nicht.
Es herrscht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen, dem durch die geplanten FLÜWO-Wohnblocks nicht abgeholfen wird.**

Bei der öffentlichen Bürgerinformation am 30. Juni 2011 wurden drei Entwürfe präsentiert. **Von den Entwürfen Hüper-Ziegler-Nething entsprach keiner dem gültigen Bebauungsplan von 1950.**

Wie konnte es dazu kommen? Wurden dazu vorab Absprachen zwischen der Verwaltung und dem Investor (FLÜWO) getroffen? Was heisst hier frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung? Das ist doch nur ein Feigenblatt.

Die Begründung der FLÜWO und der Stadt Ulm reichen nicht aus, um das Rechtsgut eines gültigen Bebauungsplanes aufzugeben. Wir widersprechen entschieden unserer Entrechtung.

5.1 Allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm

Bei allen Erörterungen wurde die Allgemeine Ortsbausatzung für die Stadt Ulm völlig ignoriert.

§ 21

(1) Außerhalb der Altstadt (§ 15 Abs. 1) darf – unbeschadet der sonstigen Vorschriften über die Höhe und Stockwerkszahl der Gebäude – die Stockwerkszahl betragen: in Verkehrs- und Geschäftsstraßen, vorausgesetzt, dass diese mindestens 18 m breit sind, nicht mehr als 4, in anderen Straßen nicht mehr als 3 volle, nach Vorschrift des § 28 der Vollzugs-Verfügung zur Bauordnung zu zählende Stockwerke.

§ 30

Falls in einzelnen Fällen von besonders dringender Natur zur Wahrung genügenden Licht- und Luftzutritts für ältere zu recht bestehende Gebäude die Einhaltung eines Abstands geboten ist, ist die Baupolizeibehörde (jetzt Baurechtsamt) ermächtigt, die Einhaltung eines solchen zu verlangen.

Wir fordern die Stadt Ulm und die FLÜWO auf, die Allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm einzuhalten.

5.2 Besonderheiten des VBBs

Der VBB ist eine Sonderform des Bebauungsplanes. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll.

Unterschiede zu gewöhnlichen Bebauungsplänen

1. Die Initiative geht grundsätzlich vom Vorhabenträger [FLÜWO] aus.
2. Der Vorhabenträger erarbeitet die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zu Ihrer Verwirklichung sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten [entfällt, weil das Planungsgebiet voll erschlossen ist].
3. Der Vorhabenträger muss über die beplante Fläche verfügen. Die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt unberührt.
4. Von kommunaler Seite können Festsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen. Der Festsetzungskatalog hat keine Bedeutung.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors unterliegt nicht der BauNVO und nicht der PlanzV.

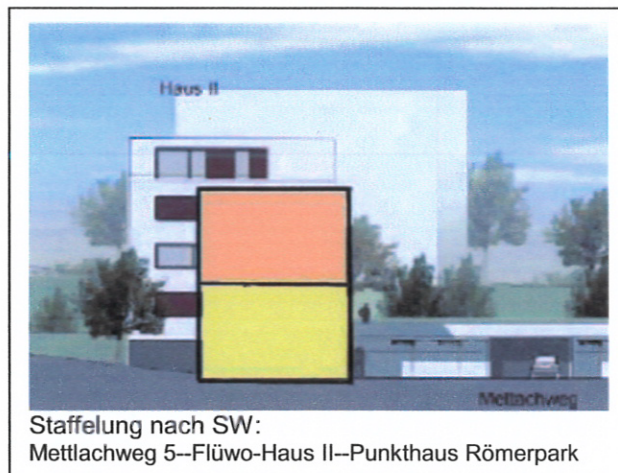
Im Gegensatz zum VBB Mettlachweg-Merzigweg sind die gesetzlichen Grundlagen der Bebauungspläne „Unter dem Hart – Teil 2“ GD 413/11 und „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“ GD 104/12 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) , in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

5.2.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors unterliegt nicht der BauNVO und nicht der PlanzV.

Daher sind die Entwürfe GD 080/12 reine Fantasiepläne, reine Fantasiezeichnungen ohne Masstab, ohne exakte Gebäudehöhen. Bei drei Entwürfen sind die Abmessungen der identischen Gebäude dreimal verschieden. Alles gesetzlich! So wurde GD 080/12 vom Gemeinderat zur Aufstellung durchgewunken. Wenn ein Anlieger nicht in der Lage ist, aus welchen Gründen auch immer, Einspruch zu erheben, sieht das Ergebnis so aus:



Oder so, wie von der FLÜWO geplant.



5.2.2 Die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt unberührt. Beim VBB können von kommunaler Seite Festsetzungen detaillierter als in normalen Bebauungsplänen erfolgen.

Aussagen von OB Ivo Gönner bei der Übergabe des Einspruchs der BI Mettlachweg-Merzigweg mit 161 Unterschriften am 5. Dezember 2011

Begrüßung von

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Gönner,

in Ihren Schwörreden gelobten Sie, allen Bürgern ein gemeiner Mann zu sein.

Vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mettlachweg-Merzigweg werden die bis dahin geltenden Bebauungspläne, die Gesetzeskraft haben, aufgehoben.

Es stehen einander gegenüber:

Auf der einen Seite ein Investor, die FLÜWO, die Verwaltung, voran Volker Jescheck und manche Stadträte und Stadträtinnen. Sie wollen unbedingt auf 3200qm Grund 4-5 Stock hohe Gebäude mit 3-4m Grenzabstand errichten.

Auf der anderen Seite sind die privaten Eigentümer von 2-stöckigen Mehrfamilienhäusern in der Gartensiedlung, die die Zerstörung ihres Wohn- und Lebensraumes nicht zulassen wollen.

Bei der Ungleichheit der Kräfte bitten wir Sie, Herr Oberbürgermeister, um Vermittlung.

Wir formulierten unser Anliegen und sammelten Unterschriften.

Hiermit übergeben wir Ihnen die Einwendungen und die Original-Unterschriften.

Shake hands

Anschliessend kurze Diskussion

H.B.: Die Bebauungspläne von 1935/1950 gelten noch

OB: Die Abstände bleiben gleich und folgen der LBVO

H.B.: Der Bebauungsplan der Flüwo schreibt 2 Stockwerke mit ausgebautem Dach vor

OB: **Die Stadt kann dem Investor keine Vorschriften machen**

Nachbarschaftsrecht ist gegenseitig. Wir Anrainer müssen dulden, wenn die Nachbarn uns ins Wohnzimmer schauen. Wir haben kein Anrecht auf Münsterblick. [Das Münster liegt im NE vom Kuhberg und spielt hier keine Rolle. Dagegen wird im Baugebiet Jungingen und Safranberg mit einem Münsterblick geworben.]

F.B.: Die Mietpreise von Euro 8,50/m² sind keine sozialen Mietpreise, die Neubauten sind ein Renditeobjekt

OB: Die Genossenschaft muss ihre Gewinne zurückführen für die Reinvestition. Die Mietpreise sind nur so hoch wie für die Wirtschaftlichkeit notwendig

Demokratische Strukturen auf Gemeindeebene

Gemeinderat

beschliesst die Hauptsatzung (Legislative)

Der Bürgermeister ist gleichzeitig Teil des Gemeinderats und zugleich sein Vorsitzender.

Der Bürgermeister hat ein zeitlich begrenztes Vetorecht.

Verwaltung

führt die Vorgaben des Gemeinderats aus (Exekutive)

Der Bürgermeister ist Chef der Verwaltung und Dienstvorgesetzter der Angestellten und Beamten der Gemeinde.

Gemeindeordnung

Gemeinderat ist Teil der Verwaltung

Der Gemeinderat regelt und kontrolliert die Arbeit der Verwaltung einschließlich der Ausführung seiner Beschlüsse (homepage Stadt Ulm).

Der Gemeinderat kontrolliert sich selbst!

Einspruch der BI Mettlachweg-Merzigweg, am 5. Dezember OB I. Gönner übergeben

Gute Argumente gegen die Bebauungspläne Handreichung für die Fachausschusssitzung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht am 27. September 2011

1. Nach den geltenden baurechtlichen Bestimmungen stehen die vorhandenen sieben Flüwohäuser zu ca. 50 Prozent im Bauverbot. Nach Abriss käme daher nur eine Verkleinerung um die Hälfte, aber nicht eine Vergrößerung in Frage! Ungeachtet dessen sehen die Planungen der Architekten Nething im Mettlachweg nahezu eine Verdoppelung des bestehenden Gebäudevolumens vor, die Architekten Ziegler sogar das Zweieinhalbfache, die Architekten Hüper mehr als das Zweieinhalbfache! Sie überschreiten darin sowohl nochmals in der Fläche wie nun auch in der Höhe und Bauform (erlaubt sind bislang zwei Stockwerke in Staffelbauweise) die 1935 vorgesehene Bauweise erheblich!

Diese vier- bis fünfgeschossigen Flachdachbauten passen nicht zu den bestehenden zweigeschossigen Giebelhäusern im Merzig- und Mettlachweg! Sie erschlagen diese und wirken als Fremdkörper! Die Unterzeichner lehnen dieses Ausmaß an Nachverdichtung ab.

2. Die Verkehrswege in den Sackgassen Merzigweg und Mettlachweg sowie in der Warndtstraße sind aufgrund der parkenden Autos nur einspurig befahrbar, d. h. Fahrzeuge müssen heute schon in Parklücken ausweichen, um sich gegenseitig durchzulassen. **Mit 32 (Architekten Nething), 34 (Architekten Ziegler), 37 (Architekten Hüper) weiteren Fahrzeugen, wobei Zweit- und Besucherfahrzeuge noch gar nicht berücksichtigt sind, sind Verkehrsprobleme schon vorprogrammiert!**
3. Das Zweifamilienhaus im Merzigweg 10 wird bei den Architekten Hüper und Ziegler aufgrund der ebenerdigen geschosshohen Garage (irreführend auch „Sockel“ oder „Tiefgarage“ genannt) durch einen viergeschossigen,

bei den Architekten Nething durch einen dreigeschossigen Wohnblock von Südwesten her regelrecht eingemauert. Dasselbe geschieht in allen drei Entwürfen mit dem Einfamilienhaus im Mettlachweg 5 durch die gestuften vier- bis fünfgeschossigen Neubauten. Wir befürchten, dass diese beiden und in geringerem Maße auch die nachfolgenden Grundstücke schon ab 12 Uhr keine Sonne mehr haben! **Eine Beschattungsanalyse muss darüber Klarheit schaffen. Die Abstände zu den Anrainern sind bei der beabsichtigten Höhe der Bauten unzumutbar!**

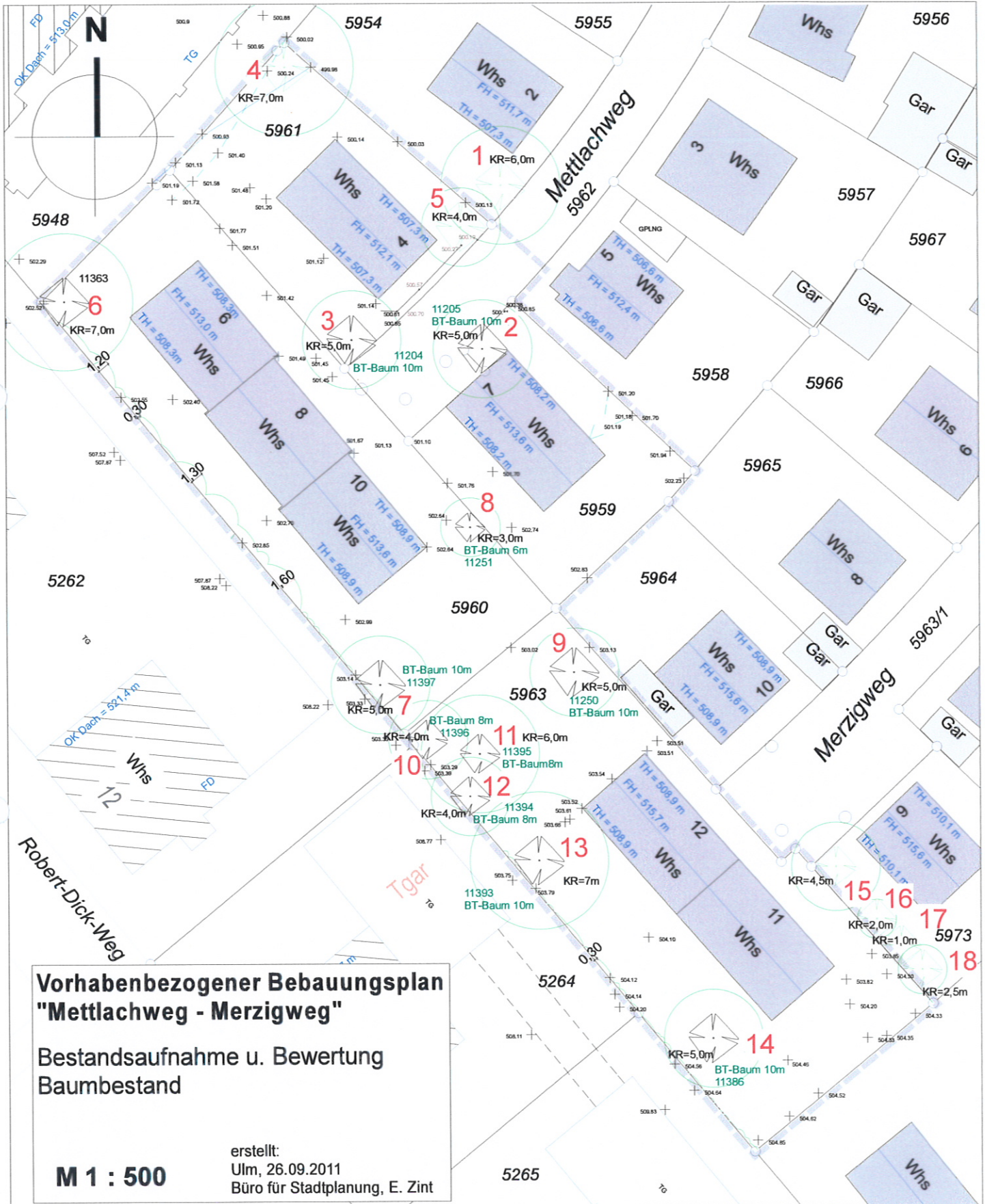
4. Die Grundstücke im Merzigweg 10, 8 und 6 sowie im Mettlachweg 5 und 3 verlieren ihre Privatsphäre, da alle drei Entwürfe eine Südostausrichtung ihrer 10 bis 11 Balkone aufweisen und deren Bewohner dadurch in die anliegenden Grundstücke ungehindert einsehen können. Aus bislang privaten Oasen der Ruhe und Erholung werden nahezu öffentliche Gärten. **Wir fordern den Schutz unserer Privatsphäre und Lebensqualität! Darüber hinaus hat diese aggressive Bebauung einen enormen Werteverlust unserer Grundstücke zur Folge! Wir empfinden dies als Enteignung und protestieren entschieden dagegen!**
5. Der wertvolle Baumbestand auf dem Gelände der Flüwo, der derzeit für alle Anwohner und die Vogelwelt unserer Umgebung erholsame Augenweiden und Ruheplätze bietet, wird den Wohnblöcken zum Opfer fallen. Wir fordern: **Die Neubauten sollen den bestehenden Grünbestand nicht gefährden! Der Gartencharakter unseres Wohngebiets soll erhalten bleiben!**

Stellen Sie sich vor, Sie wären von einer Baumaßnahme Ihres Nachbarn in diesem Ausmaß persönlich betroffen. Würden Sie dem Bauvorhaben dann zustimmen?

8. September 2011

Ulm, Mettlachweg 5
Anlage: Unterschriftenliste

Anlage 4 zu GD 426/11



6.2 Bewertung durch die Stadt

1. Bergulme—selten, auf Nachbargrundstück!
2. **Eiche—12-14m hoch, muss dem Neubau weichen**
3. **Rosskastanie—16-18m hoch, muss dem Neubau weichen**
4. Roter Spitzahorn—16-18m hoch, grenznah zu Flurstück 5958 und 5954, Erhalt empfohlen
5. **Hängebirke—14-16m hoch, abgehend = wird entfernt**
6. Ahorn—14-16m hoch, grenznah zu Flurstück 5948 und 5262, Erhalt empfohlen
7. Haselnuss—6-8m hoch, grenznah zu Flurstück 5262, nach Möglichkeit erhalten
8. **Sommerlinde—8-10m hoch, wächst schön (Kegelform), junges Wuchsstadium, nach Möglichkeit erhalten, muss dem Neubau weichen**
9. **Ahorn—10-12m hoch, 170cm Stammumfang, schön, nach Möglichkeit erhalten, grenznah zu Flurstück 5964 , Stamm 2m von Haus III entfernt, muss dem Neubau weichen**
10. Hasel—6-8m hoch, schön, grenznah zu Flurstück 5262 und 5264
11. **Walnuss—14-16m hoch, sehr schön, Erhalt empfohlen, Stamm 1m von der Westwand von Haus IV entfernt, muss dem Neubau weichen**
12. Feldahorn—12-14m hoch, Standort nahe Baum Nr.11, nach Möglichkeit erhalten, grenznah zu Flurstück 5264,
13. Feldahorn—18-20m hoch, stark mit Efeu bewachsen, schön, Vitalität eingeschränkt, grenznah zu 5264
14. **Spitzahorn—10-12m hoch, vital, nach Möglichkeit erhalten, Stamm genau auf SE-Wand von Haus IV, muss dem Neubau weichen**
15. Thuja—10-12m hoch, auf Nachbargrundstück! Bei Abrissarbeiten auf dessen Wurzelwerk achten (Flachwurzler)
16. Ahorn—2-3m hoch, auf Nachbargrundstück! Bei Abrissarbeiten auf dessen Wurzelwerk achten
17. Schwarzer Hollunder—2-3m hoch, auf Nachbargrundstück! Bei Abrissarbeiten auf dessen Wurzelwerk achten
18. Vogelkirsche—4-6m hoch, auf Nachbargrundstück! Bei Abrissarbeiten auf dessen Wurzelwerk achten

Die Bäume 6-7-10-12-13-14 befinden sich grenznah zum Römerpark, sie dienen der Begrünung der „Gefängnismauer“. Alle anderen Bäume, die sich zwischen den Gebäuden des Bestandes befinden müssen entfernt werden.

§ 16 NRG Absatz (1) Ziffer 6.

Abstände bei der Pflanzung von Bäumen: Abstand bei Rosskastanie-Linden-Ahornen-Ulmen-Eichen-Eschen 8m von der Grenze

Durch den Kahlschlag wird die Versiegelung durch die Neubebauung noch drastischer. Eine Ausgleichsbepflanzung ist bei dem geringen Grenzabstand zur Gartensiedlung gar nicht möglich.

6.2 Fotos der Bäume



5-Hängebirke, kommt weg



li Baum 5-Birke, re Baum 2-Eiche. Beide kommen weg.



4-Roter Spitzahorn , Blick von W, grenznah, soll erhalten bleiben



8-Sommerlinde, kommt weg



9-Ahorn. kommt wea



3-Roskastanie, kommt weg, die Thuja re wurde nicht aufgenommen.



12-Feldahorn, gehört zum Sichtschutz der Betonmauer



o-Weissdorn, nicht aufgenommen

Teil II

Detaillierter Widerspruch gegen GD 080/12

Vorbemerkung zum Widerspruch gegen den

„Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Mettlachweg – Merzigweg“
Vorlage GD 80/12 vom 3.2.2012;
Behandelt im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am
28.2.2011
Auslegungsbeschluss

Der Antrag der Bauverwaltung umfasst:

1. den Entwurf des Bebauungsplanes und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften „Mettlachweg.–Merzigweg“ in der Fassung vom 14.11.2011 (GD 426/11; Anlage 5)
2. die Begründung vom 14.11.2011 (GD 426/11; Anlage 6)
3. Lageplan (GD 426/11; Anlage 3)
4. Bilder, Pläne und Visualisierungen der geplanten Gebäude

Mit der Maßgabe folgender Änderungen

1. die Reduzierung 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 Nebenan-lagen
4. Beschränkung der Art der Baulichen Nutzung auf Wohngebäude

Daran schließt sich eine „Sachdarstellung“ an, die im Wesentlichen die Argumente der Vorhabenträgerin aufgreift und in deren Sinn bewertet und empfiehlt, den Bebauungsplan „Mettlachweg-Merzigweg“ und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften mit den im Antrag formulierten Maßgaben öffentlich auszulegen.

Diese Sachdarstellung ist gespickt mit offensichtlichen und objektiven Fehlern und darf auf keinen Fall Grundlage für die Baugenehmigung durch den Gemeinderat werden.

Beim geplanten Haus II im Mettlachweg wird vom 3-stöckigen Gebäudeteil gesprochen, während aus den Unterlagen eindeutig ein 4-geschossiges Gebäude mit einem etwas zurück gesetztem 5. Geschoss hervorgeht.. Die GRZ wird mit $0,4 + 50 \% = 0,6$ angegeben, während sich aus dem Lageplan Anlage 3 zu GD 426/11 ein Wert größer 0,7 ergibt, um nur 2 grobe Fehler zu nennen. Die GFZ des Entwurfs mit ca. 1,6 wird erst gar nicht erwähnt, wohl um das Ausmaß der Verdichtung nicht sichtbar werden zu lassen.

Die Bilder und Ansichten die gezeigt werden sind vielfach falsch und entsprechen nicht der Wirklichkeit.

Weitere unsachliche und/oder falsche Darstellungen und Entgegnungen im Widerspruch siehe unten.

Widerspruch gegen die Beschlussvorlage GD 080/12,
vorgestellt in der Fachausschuss-Sitzung vom 28.02.2012
TOP 8 Mettlachweg-Merzigweg

Mit großem Erstaunen erfuhren wir, dass die FLÜWO Zugeständnisse bezüglich des VBB Mettlachweg-Merzigweg gemacht haben soll. Wir können keine positive Änderung der Beschlussvorlage GD 080/12 zum Vorentwurf GD 216/11 und zum Entwurf GD 426/11 erkennen.

Die Anpreisung, dass statt bisher 42 Wohnungen nun nur noch 30 Wohnungen gebaut werden sollen ist absolut irrelevant, denn allein die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl ergeben eine Vorstellung über das Ausmaß der Nachverdichtung. Beide Kennzahlen sind inakzeptabel hoch und für ein Gebiet mit offener Bauweise geradezu absurd (siehe unten).

Sie entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben !

Bei einer GFZ > 0,7 handelt es sich um eine extrem verdichtete Bebauung, und nicht um eine, der Lage entsprechende Nutzung! (Es wurde bereits beim Bau 1950 erheblich gegenüber dem damaligen Bestand nachverdichtet !) Eine Überschreitung der GRZ um 75 % ist auch mit einem Garagengeschoss nicht zulässig. Nach Gesetz sind max 50 % Überschreitung zulässig.

Reduzierung der Oberkante der 3-geschossigen Gebäudeteile im Mettlachweg um 0,5 m.

Sämtliche Pläne und Ansichten das Gebäude II betreffend, zeigen 4 Geschosse. Das unterste ist das so bezeichnete Garagen/Kellergeschoss, das jedoch an der Grenze zu Mettlachweg 5 ein volles Geschoss umfasst.

Wir protestieren gegen dieses plumpe Täuschungsmanöver. Wenn von 3-geschossigen Gebäudeteilen gesprochen wird, möchten wir diese auch in den Plänen und im Text festgelegt sehen.

Nach Adam Riese sind drei reguläre Geschosse + ein Staffelgeschoss + ein ebenerdiges Keller/Garagengeschoss insgesamt fünf Geschosse !!!

Diese Baukörper sind maßlos überdimensioniert und passen nicht auf dieses kleine Grundstück.

Wir widersprechen ausdrücklich dieser maßlosen Bebauung und verweisen auf die Ortsbausatzung der Stadt, die solche Gebäude an derart schmalen Gässchen nicht erlaubt.

Nach § 24 BBauG ist ein Gebäude nur zulässig, wenn es sich nach **Art** und **Maß** der baulichen Nutzung, **Bauweise** und der **Grundstücksfläche, die überbaut** werden soll, in die **Eigenart** der **näheren Umgebung** untere **Berücksichtigung** der für die **Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur** einfügt.

Kriterium	bestehende Siedlungsstruktur	von Flüwo geplant
Art	Zweigeschossige Wohnhäuser teils mit nachträglichem Dachausbau 2 bis 3 Wohnungen	ca. 30 Wohnungen in verketteten Blocks oder Punkthäusern mit Flachdächern und 4 bis 5 Stockwerken
Maß	Zwei Stockwerke mit relativ steilem Satteldach; wegen Hanglage Sockel von ca. 1 m; Höhe bis Trauf ca. 7 m, Höhe bis First 12 - 13 m Keine Parkplätze oder Stellplätze	Quader ohne Struktur mit Flachdach Höhe bis Flachdach ca. 12 /15 m 1. Stockwerk = ebenerdig, wird als Garage mit ca. 32 Stellplätzen genutzt
Bauweise	offen mit Gärten und Baumbestand	verkettet, teils in zwei Richtungen
Grundstücksfläche	4 getrennte Flurstücke nach Nord-West abfallend	4 Flurstücke zusammengelegt ca. 3400 m ² nach Nord-West abfallend
Eigenart der näheren Umgebung	Das Wohngebiet ist aus alter Streuobstwiese mit häufig noch erhaltenem Baumbestand hervorgegangen; viel Grünfläche oder Gartenanlagen daher Gartensiedlung	wegen der Überdimensionierung der Gebäude wenig verbleibende Grünfläche, Nur 2 von 10 stattlichen alten Bäumen bleiben erhalten Gesichtslose Wohnsilos, weniger Grün
Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur	kleingliedrige offene Bauweise mit mehrheitlich zweistöckigen Wohnhäuser mit Satteldächern Verkehrerschließung durch schmale Sackgässchen	überdimensionierte Blöcke, teils verbunden mit 4 bis 5 Stockwerken und Flachdächern Bestehende Sträßchen sind viel zu klein für den zu erwartenden Verkehr

Keines dieser Kriterien wird bei der geplanten Bebauung erfüllt !

Die angegebene Reduktion der Gebäudehöhe um 0,5 m bezieht sich auf die Firsthöhe des Bestandes Mettlachweg 7. Trotzdem ist die Dachkante von Haus II um 0,5 m höher als der First von Mettlachweg 5.

Nach unserer Meinung ist es aber absolut unzulässig die Oberkante Flachdach mit den Firsthöhen von Giebelhäusern zu vergleichen und in Korrelation zu setzen. Die OK-Flachdach entspricht der Traufhöhe der Giebelhäuser und diese liegt ca. 2 Stockwerke tiefer als die Oberkante der 4-5-stöckigen Flachdachhäuser. Die 4-5 Stockwerke hohen Neubauten sind somit bezüglich der Beschattung und Tageslichtversorgung von Mettlachweg 5 doppelt so hoch wie die Giebelbauten Mettlachweg 4 bzw. Mettlachweg 7 bisher!

Die Hervorhebung, die neuen Gebäude seien sogar 0,5 m niedriger ist somit ebenso ein plumper Täuschungsversuch um das wirklich riesige Bauvolumen der Neubauten zu verschleiern

Die Richtigkeit dieser Absenkung um 0,5 m ist außerdem stark zu bezweifeln, denn es gibt erhebliche Differenzen in den absoluten Höhenquoten der verschiedenen, im Umlauf befindlichen Pläne. Nach unserem Wissen liegt die Nordecke unseres Hauses exakt auf 500,00 m ü. NN. Die unterschiedlichen Höhenangaben lassen eine Beurteilung der angeblichen Verbesserungen nicht zu und eine echte Absenkung der Gebäudesohle erscheint äußerst fragwürdig. Unsere Frage, was EFFH auf dem „Schnitt Bestand, Abbruch und Neubau“ bedeutet, wurde weder von der Flüwo noch von der Stadt beantwortet. Abkürzungen gehören für jedermann verständlich erklärt.

Es ist kein Entgegenkommen oder es sind keine Verbesserungen für die Anrainer erkennbar. Die Verschleierung und / oder Beschönigung der objektiv maßlosen Neubebauung des Flüwo - Areals ist offensichtlich ! Die Beeinträchtigung von Licht, Luft und Sonne durch doppelt so hohe Bauten ist nicht hinnehmbar.

Wir widersprechen ausdrücklich dieser maßlosen Bebauung !

Die Punkthäuser des Römerparks mit ihren Tiefgaragen beschatten die Erdgeschosswohnungen der Flüwo sehr stark. Deshalb hat der Investor signalisiert, keine weiteren Zugeständnisse bezüglich des Grenzabstandes zum Mettlachweg 5

(Verschiebung von Haus II in Richtung Römerpark) oder der Gebäudehöhe von Haus II zu machen („Ende der Fahnenstange“), wohl wissend, dass wir einer Verschlechterung der Licht - und Beschattungsverhältnisse (Licht, Luft, Sonne) von Mettlachweg 5 nicht zustimmen werden.

Diese Lichtverhältnisse wurden mit der Bebauung von 1950 geschaffen und bestehen somit seit über 60 Jahren. **Der Bestandsschutz diesbezüglich ist eindeutig höherwertig, als die wirtschaftlichen Interessen der Flüwo .**

Um annähernd gleiche Lichtverhältnisse beizubehalten muss der Grenzabstand vergrößert oder das Gebäude niedriger geplant werden.

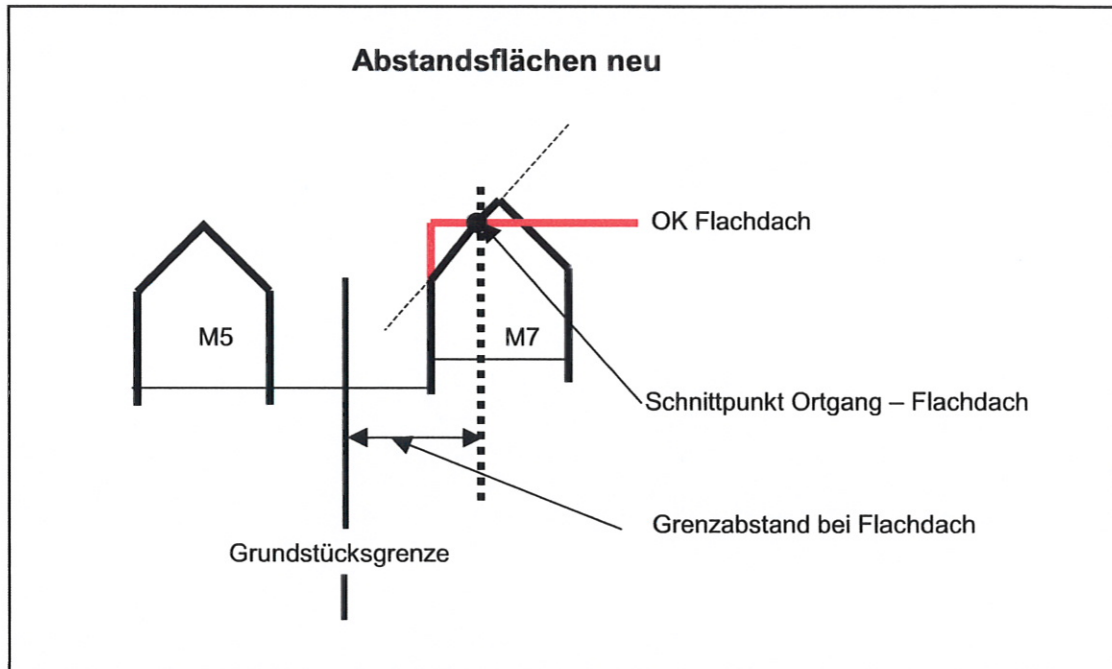
Die Bewohner des Hauses Mettlachweg 5 haben mindestens den gleichen Anspruch auf Licht , Luft und Sonne, wie die zukünftigen Bewohner der Neubauten.

Um keine Verschlechterung der Lichtverhältnisse der Bestandsbauten (Tageslicht-versorgung) hervorzurufen, muss der Neubau (Haus II) bei der derzeit geplanten Höhe auf mehr als 7 Meter Grenzabstand verschoben werden. 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 (siehe Skizze nächste Seite).

Das sind mindestens 7 m und entspricht genau dem, was Herr Jeschek, Chefplaner der Stadt Ulm im Areal „Altes Söflinger Krankenhaus“ als Planvorgabe machte.

Er sagte wörtlich: „Selbstverständlich muss - wegen der falschen Hangneigung - 6 m Grenzabstand bei 3 Stockwerken und entsprechend mehr bei mehr Stockwerken vorgesehen werden.“

Unsere Frage: gelten in Söflingen andere Regeln als am Kuhberg ?



Anlage 1 zu GD 080/11

Die Stadt Ulm hat die Unterlagen der FLÜWO ungeprüft übernommen. Es wurden- nur handschriftlich die neuen Aktenzeichen hinzugefügt. Sie wird damit ihrer Funktion als Aufsichtsbehörde nicht gerecht.

Nach unserer Meinung dürfen nur geprüfte und korrekte Unterlagen dem Bauausschuss zum Beschluss vorgelegt werden.

Allgemeine Zielsetzungen der Flüwo

Für die Flüwo als Genossenschaft steht die Vermietung von Wohnraum für alle gesellschaftlichen Schichten im Vordergrund

Dieser hehre Anspruch steht in krassem Widerspruch zu den Mietpreisvorstellungen von 8,50 € / m² für die geplanten Wohnungen. Wohnungen mit solchen Mieten sind nicht für sozial schwache Mieter gedacht. 8,50 € / m² ist in Ulm ein Spitzenwert und nur in besten Wohnlagen realisierbar. Sozial schwache Mieter können nur mit städtischen Zuschüssen untergebracht

werden. D.h. die Steuern- und Abgabenzahler Ulms würden die Gewinne der Flüwo finanzieren und so deren Renditeerwartungen erfüllen. Das wäre ein ungeheurer Skandal. Diese Frage, ob die Stadt Zuschüsse für sozial schwache Mieter gewähren wird, wurde schon einmal gestellt und nicht beantwortet!

Nachhaltige Nutzung..... und langfristige Qualitätssicherung stehen im Vordergrund...

Dies steht in krassem Widerspruch zum Verhalten der Flüwo im Mettlachweg und Merzigweg in den letzten 60 Jahren. Die Gebäude wurden systematisch vernachlässigt. Es wurden praktisch keine Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität durchgeführt. Der viel bejammerte schlechte bauliche Zustand ist hausgemacht und darf kein Argument für maßlose Renditen durch maßlose Neubauten zu Lasten der Wohnqualität der Anrainer sein.

**Die Flüwo ist eine rein gewinnorientierte Gesellschaft
(Überschüsse werden als Dividende an die Mitglieder ausbezahlt !)
Sie will durch Vermietung von Wohnraum höhere Renditen erzielen, als am Kapitalmarkt möglich!
Dieses Geschäftsmodell darf aber nicht zu Lasten umliegender Anrainer durchgesetzt werden.
Die angebliche Gemeinnützigkeit existiert nicht .**

Ist ein Bauvorhaben für einen Investor aufgrund bestehender Bebauungspläne oder sonstiger Beschränkungen unwirtschaftlich, dann kann er ganz einfach nicht bauen wie geplant, oder er muss sich etwas anderes einfallen lassen. Punkt!

In anderen Ulmer Baugebieten tauscht die Stadt Grundstücke. So könnten hier durchaus Reihenhäuser gebaut werden und Geschossbauten auf echten Konversionsflächen.

Verantwortung gegenüber den Mitgliedern

Die hier getroffenen Aussagen sind schöne Reden, aber für das Projekt gegenstandslos. Die Wohnungen sind seit Monaten leer und keine Mieter wären von Renovierungsmaßnahmen betroffen. Also was soll das?

Außerdem müssen die Häuser wegen der angeblich miserablen Bausubstanz und den fehlenden Standards ohnehin abgerissen werden. Sie können aber nur im Rahmen der bestehenden, für alle Anrainer geltenden Bebauungspläne wieder aufgebaut werden. Durch den Abriss entsteht keine Brache, die einen VBB rechtfertigt. Der VBB ist in diesem Fall eine hinterhältige Trickserei der Bauverwaltung um die Rechte der Anrainer auszuhebeln, diese im wörtlichen Sinne rechtlos zu stellen und die Flüwo bauen zu lassen wie und was sie will.

Wir werden die Aufhebung des Bebauungsplans von 1950 nicht akzeptieren und uns mit allen uns zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen.

Wir bestehen darauf, dass auch für die Flüwo der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan und die Ortsbausatzung der Stadt Ulm gelten.

Wohnbebauung im Merzigweg und Mettlachweg in Ulm. Bisherige städtebauliche Situation

Das Grundstück befindet sich am unteren Kuhberg in Ulm am Ende zweier Wohnstraßen, die als Sackgasse mit einem kleinen Wendeplatz begrenzt werden *(Im Mettlachweg existiert kein Wendeplatz!)*

Südwestlich angrenzend erstreckt sich der in den letzten zehn Jahren entstandene Römerpark, der auf ein regelrechtes Plateau oberhalb der alten Wohnstruktur angehoben wurde und eine extreme städtebauliche Dominanz darstellt.

Der Römerpark wurde auf dem Gelände der 1934 erbauten Boelcke-Kaserne errichtet. Bereits aus dieser Zeit besteht das genannte Plateau. Es wurde nicht für die Punkthäuser angehoben.

Diese Nordhanglage führt zu einer höheren Verschattung und Tageslichteinbusse auch bei geringer Erhöhung der Neubauten. Wir weisen nochmals darauf hin, dass wegen der Nordhanglage im Baugebiet „Altes Krankenhaus Söflingen“ eine um 50 Prozent erweiterte Abstandsfläche zu den Nachbarhäusern vorgesehen ist (6 Meter bei 3 Geschossen!).

Wir sind empört, dass die Stadt Ulm die Unterlagen der Flüwo ungeprüft übernimmt. Die gravierenden Falschaussagen und Gesetzesverletzungen (Büro Zint, Büro Nething als maßgebliche Planer) sind nicht zu entschuldigen und dürfen die Entscheidung des Gemeinderats nicht beeinflussen. Die Bauausschussmitglieder des Gemeinderates verlassen sich darauf, dass die Bauverwaltung korrekte und überprüfte Unterlagen vorlegt, die keiner zusätzlichen Sonderprüfung durch Gemeinderäte bedürfen.

Der Abstand zur Grenze Mettlachweg 5 muss für ein 4-5 - stöckiges Flachdachhaus wesentlich vergrößert und/oder die Gebäudehöhe reduziert werden (siehe Skizze Abstandsflächen)

*Im Bereich der ehemaligen Paul-Gerhard-Kirche an der Ecke Neukirchenweg-Warndtstrasse wurde städtebaulich bereits eine Neuorientierung des unterhalb des Römerparks liegenden Gebietes **begonnen** und,der Römerpark wurde auf ein regelrechtes Plateau oberhalb der alten Wohnbebauung angehoben und stellt eine extreme städtebauliche Dominanz dar.*

Man reibt sich die Augen. Die maßlos überdimensionierten Klötze auf dem ehemaligen Kirchengelände werden als Argument genommen um noch maßloser das Flüwo-Areal zupflastern zu können. Die Anwohner sollen sich

doch bitte nicht so aufregen, die können noch viel schlimmer. „Die können z. B: die Gebäude wieder vermieten und in den nächsten 15 Jahren abwohnen lassen. Dann haben sie Gesindel hier“. Solche Drohungen sind der Gipfel der Unverschämtheit.

Ist das bereits die erste Ankündigung einer, in nicht allzu ferner Zukunft geplanten Enteignung der Besitzer der Zweifamilienhäuser im Bereich Mettlachweg-Merzigweg, begründet gar mit der „extremen Wohnungsnot in Ulm“ und dem Zwang, dass die notleitenden Wohnungsgesellschaften und die Bauindustrie unbedingt bauen müssen. Dann könnte das gesamte Gebiet und nicht nur die Flüwo-Grundstücke mit den Wetzigschen Betonklötzen zugepflastert werden. Der weiße Eselsberg lässt grüßen!

Fehler der Vergangenheit sind kein Grund diese Fehler zu wiederholen. Drohungen erzeugen nur mehr Widerstand und wir verbitten uns derartige Statements.

Mehrfachbeauftragung

Vermutete Ausgangslage:

Das Planungsamt der Stadt hat schon lange beschlossen den gesamten Unteren Kuhberg umzugestalten. („Gebäude mit Satteldach sind einfach nicht mehr zeitgemäß“)

Begonnen wurde dieser Plan mit der Neubebauung des Areals der Boelcke Kaserne. Die nächste Gelegenheit, die sich bot, war das Zupflastern des ehemaligen Kirchengeländes Ecke Neunkirchenweg-Warndtstrasse mit 4/5 stöckigen Klötzen mit Flachdächern.

Der Masterplan scheint zu sein, das ganze Gebiet von den Rändern her umzukrempeln.

Nach dieser Logik kommt als nächstes das Flüwoareal nördlich des Römerparks und dann die UWS Blocks am Völklinger Weg und Warndtstrasse. Inzwischen werden die Besitzer der Wohnhäuser der Gartensiedlung Mettlachweg-Merzigweg begriffen haben, dass sie hier nichts mehr zu suchen haben. Ist denen das nicht klar, werden die Häuser der Heimstätte Genossenschaft früher als geplant für baufällig und nicht sanierbar erklärt, abgerissen und mit noch größeren Klötzen als bei der Flüwo bebaut. Das wird helfen, denn Einsprüche von Anrainern sind nirgends zu befürchten Wenn aber trotzdem welche kommen, hilft der VBB.

Damit wäre die **Gentrifizierung** eines Wohnareals mit guter Wohnqualität und noch bezahlbaren Mieten fast perfekt und nahezu abgeschlossen. Die extreme Wohnungsnot in Ulm mit enormem Bedarf an Luxuswohnungen lässt der Gemeinde keine andere Wahl, als jedes freie Fleckchen zuzupflastern und nach zu verdichten wo es nur geht. Zum vernünftigen Ausgleich dieses Größenwahns werden riesige Gebiete für Einfamilienhäuser in Jungingen, Mähring und sonst wo geschaffen und am Safranberg soll es auch viel lockerer zugehen.

Nach Aussagen von Volker Jescheck sei beschlossen worden, daß 3 Architektur-büros Vorschläge zur Neubebauung des Flüwoareals nach Abriss

der Schrottgebäude machen, aus denen dann der Gemeinderat den geeignetsten auswählt und der dann weiter verfolgt werden soll. So wurde das Verfahren bei der Bürgerinformation am 30.06.2011 im Gemeindezentrum der Heilig-Geist Kirche vorgestellt und erläutert. Zu diesem Zeitpunkt war offensichtlich schon lange entschieden, wie es weiter gehen soll. Denn alles 3 Entwürfe (welch ein Zufall) sind nur denkbar, wenn ein VBB unterstellt wird, der die gültigen Bebauungspläne aushebelt und die einspruchsberechtigten Anrainer rechtlos stellt. Die sog. Bürgerbeteiligung war lediglich eine Show-Veranstaltung, mehr nicht. Wie zum Beweis wurde nachträglich in das Protokoll zu dieser Veranstaltung eingefügt; „die FLÜwo habe sich für den Entwurf Nething entschieden und daher sind Überlegungen, ob eine Tiefgarage mit Zufahrt im Mettlachweg und Ausfahrt im Merzigweg zur Entzerrung des Verkehrsaufkommens gebaut wird, obsolet“. Seither wird nur noch der Entwurf Nething behandelt! Der Bauausschuss hat jedenfalls keine Auswahl getroffen. Der Verdacht, dass die Stadtplanung die FLÜwo zum Abriss und Neubau aufgefordert hat, scheint bestätigt (siehe oben), da sie schon lange die totale Umgestaltung des Kuhbergs plant und wie man am Neunkirchenweg sieht, konsequent betreibt

Für die FLÜwo ist das eine Steilvorlage, denn so kann sie die Rendite im unattraktiv gewordenen Gebiet maximal erhöhen, und die Mehrzahl der Gemeinderäte sieht darin eine Möglichkeit, den wahnsinnigen Flächenverbrauch in anderen Planungsgebieten der Stadt, trotz schöner Reden gegen Zersiedelung im Außenbereich (Jungingen, Mähringen, Safranberg), zu verschleiern und in besserem Licht erscheinen zu lassen. Nachverdichtung im Innenbereich - auf Teufel komm raus - ist das von allen benutzte Schlagwort.

Mit der Begründung, die Gebäude seien baufällig und nicht sanierbar wurden die Mieter vertrieben und ein Bauantrag gestellt. Konsequenterweise wird ein VBB zur Beschlussfassung vorgelegt und einstimmig beschlossen.

Die Bauverwaltung legt Unterlagen zur Beschlussfassung vor, die vom Büro Nething und Büro Zint erstellt wurden, offensichtlich ohne Prüfung derselben, denn die Kennzahlen GRZ, GFZ und die Zunahme der Wohnfläche, sowie viele der dargestellten schönen Ansichten sind falsch. Es kommt zur mehrheitlichen Annahme.

Die Unterlagen sind vollkommen unverbindlich, da der zuvor beschlossene VBB die Planzeichenverordnung außer Kraft setzt. Nach OB Gönner könne sogar die Stadt dem Investor nichts vorschreiben, was natürlich falsch ist, denn die Planungshoheit liegt auch bei einem VBB bei der Stadt. Dieses Konstrukt VBB aus der ehemaligen DDR wird nur verwendet um die Rechte der Anrainer auszuhebeln und um bauen zu können was man will.

Verschattung

Die Verschattungsstudie ist unzureichend und mangelhaft. Die Studie zeigt lediglich den 17. Januar und nicht wie behauptet oder versprochen den jahreszeitlichen Verlauf.

Auch die angeblich höhere Durchlässigkeit ist nur ein Scheinargument, denn aus einem Gebäude von 14,5 m Breite und 8,5 m Tiefe wird ein Gebäude von 12,5 m Breite und 27 m (!)Tiefe. Es ist vermessen (ein perfides Täuschungsmanöver) zu behaupten durch einen mehr als 3 mal so langen Riegel werde die Durchlässigkeit verbessert.

Die Gebäude des südwestlich gelegene Römerpark beschatteten vorrangig die Flüwo-Gebäude im Mettlachweg 6,8,10 und im Merzigweg 11 und 12.

Die darunter (nördlich) liegenden Anrainer im Mettlachweg 5 und Merzigweg10 sind nur bei sehr niederem Sonnenstand zeitweise betroffen. Dagegen haben die geplanten doppelt so hohen Neubauten (Haus II und III) starken Einfluss auf die Beschattung und Lichtverhältnisse im Mettlachweg 5 und Merzigweg 10 das ganze Jahr über. Dass die Beschattung sogar abnehmen soll ist hochgradiger Nonsens, denn die Ausdehnung der Neubauten in Ost/West-Richtung ist nahezu gleich groß, wie die der Bestandsbauten, nur die relevante Höhe ist doppelt so hoch. Es handelt sich lediglich um ein Scheinargument, um die tatsächlichen Verhältnisse zu verschleiern und zu beschönigen.

Solche Unwahrheiten oder Halbwahrheiten, durchziehen die gesamte Beschreibung des Bauvorhabens und dienen lediglich dazu, die Entscheidungsträger zu beeinflussen. Eine unabhängige Baubehörde müsste nach unserm Verständnis solche offensichtlichen Falschdarstellungen aus den Beschlussvorlagen streichen.

Unsere Forderungen an eine aussagekräftige Verschattungsstudie

Bei der uns vorliegenden Beschattungsstudie ist nur ein Tag, nämlich der 17. Januar, dargestellt. Frühjahr- Sommer- und Herbsttage fehlen und somit der jahreszeitliche Verlauf.

Außerdem ist die simulierte Blickrichtung immer im Süden. Das heißt, nur über die Mittagsstunden stimmt die Blickrichtung mit dem Lichteinfall überein. Kommt das Licht aus Osten, oder Westen, ist die beleuchtete Fläche nicht einsehbar. Dies ist leicht mit einem Schuhkarton und einer Taschenlampe nachvollziehbar.

Am 17. Januar liegen die nordöstlichen Anrainer der FLÜWO kurzzeitig im Schatten von Häusern im Römerpark. Daher erzeugen die geplanten Neubauten keinen zusätzlichen Schatten. Häme ist hier jedoch nicht angebracht, denn der **Tageslichteinfall** wird durch ein 4-stöckiges Gebäude mit Flachdach sehr viel stärker reduziert, als durch ein 2-stöckiges Haus mit Satteldach! .

Am 17. Juni ist die Zunahme der Beschattung vom Satteldach des Bestandes zum Flachdach des Neubaus sehr wohl messbar. Diese Studie wurde nicht vorgelegt.

Nicht immer scheint die Sonne. Eine neutrale Stadtverwaltung, die nicht nur den Wünschen des Investors folgt, veranlasst von sich aus eine **Tageslichtstudie**, oder bedenkt zumindest die möglichen Folgen der wesentlich größeren Gebäude auch auf die Tageslichtversorgung der betroffenen Anrainer.

Tageslicht in Innenräumen

Aus den genannten Gründen sollten sich die Stadtplanung mit der Tageslichtversorgung in Innenräumen beschäftigen. Entsprechende Literatur findet man bei Google unter www.lagus.mv-regierung.de.

Hier sind die Anforderungen bezüglich Lichteinfall und die Formel für die Berechnung genau erklärt.

Die geplante Höhe des Flachdach-Gebäudes II im Mettlachweg, doppelt so hoch wie der Bestand (Satteldach) bei gleichem Grenzabstand, verringert den Tageslichteinfall im Mettlachweg 5 enorm. Das akzeptieren wir keinesfalls.

Das Erdgeschoss vom Mettlachweg 5 wird zu einer Wohnhöhle!

Das Foto (letzte Seite) mit Mettlachweg 4 (Bestand) und Neunkirchenweg 5 (Realgrund) im Westen und Warndtstrasse 19(Realgrund) im NW zeigt deutlich die Größenverhältnisse des geplanten Klotzes zum Bestand, nur dass hier der Abstand ca. 40 Meter zum Mettlachweg 5 beträgt und nicht ca. 4 Meter, wie nach den Plänen der Flüwo .

Städtebauliche Überlegungen

Aufgrund der Vorgespräche mit der Stadt und den bekannten Problemen der Stichstraße wurde bei dem vorliegenden Entwurf der Wendehammer (*der Mettlachweg besitzt keinen Wendehammer !*) im Bereich des Mettlachwegs so vergrößert und verlegt, dass er zur Andienung funktioniert und der Sackgassencharakter verschwindet.

Diese Lösung begrüßen wir ausdrücklich. Sie ändert jedoch nichts an der prekären Situation der Einmündung des Mettlachweges in die Warndtstrasse und dem zu erwartende viel größeren Verkehrsaufkommen. Mieter die sich Mieten von 8,50 € / m² leisten können, haben oder brauchen meistens 2 PKWs. Wo sind die Stellplätze für so viele Autos ?

Insgesamt strotzt dieser Abschnitt von Falschaussagen, Fehlinformationen und Gemeinplätzen, die meist derart banal sind, dass eine Kommentierung nicht lohnt und die Beschreibung eines Bauvorhabens der Lächerlichkeit preis geben. Zum Beispiel endete der Blick entlang des Mettlachwegs bisher in alten Bäumen der Gartensiedlung und einem Teil des Gebäudes Mettlachweg 8. Nach Abriss endet der Blick in einer Garageneinfahrt, der 4 Meter hohen Betonmauer mit vergitterten Fenstern einer Tiefgarage des Römerparks und den riesigen Punkthäusern. Höhere Bäume und Sträucher können wegen der darunter liegenden Garage in diesem Bereich nicht wachsen. Dass dies eine Verbesserung sein soll, ist lächerlich und reine Schönfärberei. Auch sollen die 4-5 geschossigen Klötze in „städtebaulich verträglicher Größe harmonisch integriert sein und die Transparenz, Offenheit, Freundlichkeit, Luftigkeit der erlebbaren Grünflächen zwischen den Baukörpern die Dominanz der großen Mauern reduzieren“.

Die Anrainer schauen voller Entzücken auf die niedlichen Häuschen, die da an ihrer Grenze entstehen, die ihnen lediglich ein bisschen Licht, Luft und Sonne wegnehmen, ihnen aber ein „deutlich verbessertes und sozialverträglicheres Umfeld bescheren“. Wir verzichten gerne auf diese Wohltaten und fordern dafür, das sich die Beschattung und Lichtverhältnisse nicht verschlechtern. Ganz konkret heißt dies , dass bei den geplanten 4-5 geschossigen Gebäude der Grenzabstand zum Mettlachweg 5 mindestens 7 Meter betragen muss (genauer Abstand siehe oben)

Wir schreiben diese Sätze ausdrücklich in unseren Widerspruch in der Hoffnung, dass dann vielleicht begriffen wird was hier eigentlich vorgeht und wie die Entscheidungsträger manipuliert werden sollen.

Überarbeitung der Planung auf der Grundlage von Kritik und Anregungen

Die diskutierte Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch die Bebauung mit einem Garagengeschoss und baulichen Anlagen unterhalb der Geschossoberfläche auf den Wert von maximal 0,6 reduziert. (Anmerkung: mit den geplanten Carports und Zufahrten ist dieser Wert nach unseren Berechnungen nicht einzuhalten !)

Flächenberechnungen nach GD 426/11 Anlage 3

Die von Ihnen gemachten Angaben zu GRZ und GFZ sind eindeutig falsch. Auf der Grundlage der Anlage 3, GD 426/11 ergeben sich die Werte der folgenden Tabelle

	Neubau		Bestand	
Grundstücksfläche	3410	m ²	3410	m ²
Häuser Grundfläche	1497	m ²	822	m ²
TG/Keller/Stellpl./Zufahrten	2429	m ²	822	m ²
Geschossflächen	5480	m ²	2938	m ²
GRZ	0,71		0,24	
GFZ	1,61		0,86	*

- * Die GFZ des Bestands ist geschätzt, da die exakte Wohnfläche der Dachwohnungen nicht bekannt ist.
- * Wir betrachten unsere Berechnungen selbstredend aber als richtig, solange die Stadtplanung oder die Flüwo nur schöne Bildchen und keine Pläne mit überprüfbaren Maßen vorlegt.
- * Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen wurden gemäß den entsprechenden Gesetzestexten durchgeführt.
Wir sind erstaunt über die Differenzen zu den Zahlen in den Beschluss-Unterlagen.

Vergrößerung der Geschossflächen um	82	%
Vergrößerung der überbauten Fläche um	195	%
Vergrößerung der GRZ um	195	%
Vergrößerung der GFZ um	87	%

Gemessen am Bebauungsplan Mettlachweg-Merzigweg von 1935 ist mit dem Bebauungsplan von 1950 für die damaligen Neubauten der Flüwo bereits eine erhebliche Nachverdichtung durchgeführt worden. Die Baulinien der Häuser Mettlachweg 4 und Mettlachweg 7 wurden nach SE und SW hinausgeschoben und die Häuser Mettlachweg 6-8-10 miteinander verkettet.

Von einer Unternutzung, wie immer wieder gesprochen und behauptet wird, kann keine Rede sein.

Gebäudehöhen

Sicher haben Sie Verständnis, dass eine generelle Reduzierung der Geschossanzahl und der damit verbundenen Reduzierung der Wohnfläche zu einem für uns nicht mehr darstellbaren, weil unwirtschaftlichen Ergebnis führen würde.

Der vorliegende Entwurf zeichnet sich nicht zuletzt durch seinen sensiblen Umgang mit der Nachbarbebauung aus. Im Mettlachweg liegt die maßgebliche, abstandsflächenrelevante Gebäudekante über einen halben Meter tiefer, als der Bestand.

Nein, wir haben absolut kein Verständnis für die Argumentation der Flüwo.

Führt ein Bauvorhaben in der vorgesehenen Ausgestaltung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Beschränkungen zu einem „unwirtschaftlichen Ergebnis“, dann muss der Investor davon Abstand nehmen, oder sich etwas anderes einfallen lassen.

Punkt! (siehe insbesondere auch den Block von Frau Weinreich)

Es kann auf keinen Fall Aufgabe der Bauverwaltung sein, Bebauungspläne so hinzubiegen und Vorschriften so auszulegen, dass ein, dem Investor genehmes Bauvorhaben, das seinen Renditeerwartungen entspricht, möglich wird.

Die Bauverwaltung hat die Bürger, denen sie vorrangig verpflichtet ist vor überzogenen Forderungen der Investoren zu schützen und nicht die Interessen der Investoren gegen die Bürger durchzusetzen. Hier sehen wir ein ganz klares Manko im bisherigen Verlauf dieses Vorhabens. Wir fühlen uns nicht nur nicht vertreten, sondern zu Bittstellern degradiert.

Von einem sensiblen Umgang mit der Nachbarbebauung kann keine Rede sein. Die abstandsflächenrelevante Gebäudekante liegt objektiv 2 Stockwerke höher als der Bestand. Maßgeblich ist die Traufhöhe und nicht die Firsthöhe. Die Geschossfläche soll fast verdoppelt werden und die überbaute Grundfläche verdreifacht. Bitte was ist daran sensibel und was hat sich gegenüber den vorherigen Vorlagen geändert oder gar verbessert?

Es wird immer die gleiche Verschleierungstaktik versucht.

Einzig auf die in GD 426/11 geplante Nutzungsänderung, eine absolute Unverschämtheit in diesem reinen Wohngebiet, wurde verzichtet. Wir fragen wiederholt : wer ist Herr des Verfahrens, die Stadt Ulm oder die Flüwo ?

- Die Bauverwaltung hat vorrangig die Interessen der Anlieger = Ulmer Bürger zu vertreten.
- Der Gemeinderat hat nicht durch Beschluss von fragwürdigen Bebauungsplänen dafür zu sorgen, dass Investoren maximale Renditen erzielen können (8,50 €/m² ist das Ziel des Investors)
- Der angeblich sensible Umgang mit der Nachbarbebauung ist eine Farce und ein reines Täuschungsmanöver, um den Gemeinderat zu manipulieren.
- 3 Wohngeschosse und ein ebenerdiges Kellergeschoss sind eindeutig 4 Stockwerke und nicht 3 wie suggeriert !!!
- Die abstandsrelevante Flachdachkante korreliert mit der Traufhöhe der Bestandsbauten und nicht mit deren Firsthöhe
- Wir protestieren aufs Schärfste, dass die Bauverwaltung derartige falsche Angaben kritiklos und ungeprüft in ihre Vorlagen übernimmt und dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorlegt

Zur Wirtschaftlichkeit der geplanten Baumassnahmen

Um der Wohnungsnot nach Räumung der Boelckekaserne (heutiger Römerpark) abzuhelpfen, baute die FLÜWO 7 Wohnblocks auf 4 Flurstücken. Die Gebäude wurden systematisch vernachlässigt. So kamen sie in den heute so beklagten, nicht mehr sanierbaren Zustand.

Eigentum verpflichtet. Die Vernachlässigung der Bestandswohnungen ist allein der FLÜWO anzulasten. Eine Gewinnmaximierung durch Abriss und Neubau darf nicht zu unseren Lasten (extreme Nachverdichtung, Beschattung, Verschlechterung der Verkehrssituation) erfolgen.

Soll nach Abriss neu gebaut werden, dann nur auf der Grundlage der gültigen Bebauungspläne, die für alle Grundstücke des Gebietes gelten

Anmerkung zum Procedere

Der vorhaben bezogene Bebauungsplan (VBB) der FLÜWO unterliegt nicht der BauNVO und nicht der PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts). Diese Konstruktion ermöglicht es dem Investor (FLÜWO) Fantasiepläne und Fantasieansichten zu präsentieren und dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen, ohne dass diese verbindlich für die tatsächliche spätere Bebauung sind. Der Gemeinderat weiss konkret nicht, worüber er eigentlich abstimmt

Erst, wenn die FLÜWO die Planung genehmigt bekommen hat, erstellt sie maßstäbliche und genordnete Pläne.

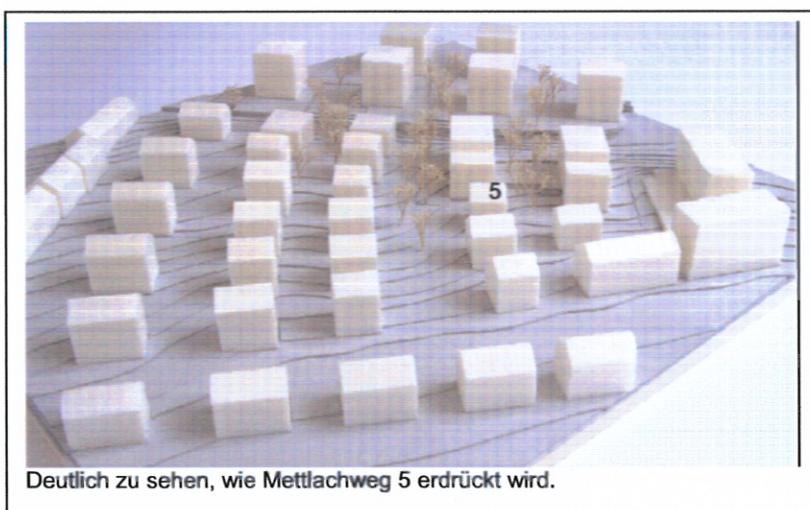
Die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt auch beim VBB unberührt. Die Stadt kann sehr wohl Änderungen und exakte Pläne zur Abstimmung im Stadtrat vorschreiben. Wir fordern dies ausdrücklich, um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen.

Teil III

Aus den Protokollen der FBA-Sitzungen

1. Fachbereichsausschuss-Sitzung vom 12. Juli 2011

1.1 Stadträtin Kühne (SPD) hält es auch für einen Vorteil, dass bei den Modellfotos in der Beschlussvorlage auch die Umgebung beinhaltet sei. Man könne hier feststellen, wie sich das Gebiet in den letzten Jahren verändert habe. Man gehe optimistisch in das Verfahren.



1.2 Stadträtin Annette Weinreich (GRÜNE) verweist bei jedem Bauvorhaben auf die Thesen der Grünen..

1.1.1 Positionspapier Grüne Gemeinderatsfraktion Ulm, Juli 2005

Eines der dringlichsten Umweltprobleme in unserem Land ist der galoppierende Flächenverbrauch - Tag für Tag werden in Deutschland 93 Hektar Freiflächen für Bauland und Verkehr verbraucht. In Baden-Württemberg werden täglich mittlerweile 12 Hektar Boden vernichtet und versiegelt. Der demografische Wandel wird zu einem drastischen Bevölkerungsrückgang führen.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass für viele Menschen, vor allem Familien das Einfamilienhaus mit Garten ein Stück Lebensqualität bedeutet und das, wenn wir diese Familien in Ulm halten wollen, wir ein entsprechendes oder zumindest ähnlich attraktives Angebot machen müssen. [Auch für uns bedeutet unser Zweifamilienhaus mit Garten Lebensqualität! Annette Weinreich fühlt sich berufen, zu bestimmen, wie Lebensqualität verteilt wird.]

Für unsere zukünftige Politik bedeutet dies Neue Baugebiete in den Ortsteilen nur entlang der Entwicklungsachsen – dies bedeutet neue auch größere

Baugebiete in Lehr und Jungingen sowie in Einsingen und Donaustetten/Gögglingen:

1981 sind wir in den Mettlachweg gezogen. Nun sollen wir kein Recht mehr auf Luft, Licht und Sonne haben! Deshalb widersprechen wir entschieden den geplanten Gebäudehöhen von Mettlachweg Haus I und Haus II.

Wir wehren uns gegen die Altersdiskriminierung, die bei vielen kommunalen Diskussionen um sich greift.

2. Fachbereichsausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 2011

2.1 Blog A.Weinreich—Bürgerbeteiligung vom 6.11.2011

A.W.: Wenn es darum geht, die eigenen Interessen durchzusetzen, wird der Begriff „**Bürgerbeteiligung**“ oft missbräuchlich verstanden. Oft werden die Kommunalpolitiker dafür instrumentalisiert, die jeweiligen **Eigeninteressen** durchzusetzen. Leider lassen sich viele Kollegen der anderen Fraktionen aus purem Populismus vor jeden Karren spannen, der sich irgendwie mit Bürgerbeteiligung verknüpfen lässt.

Das, was A. Weinreich als Eigeninteressen bezeichnet, ist das noch geltende Nachbarschaftsrecht von Anrainern.

A.Weinreich ist Architektin, Multifunktionärin und will unbedingt bauen. Sie ist es, die Eigeninteressen vertritt.

Weiter unten weisen wir auf die demokratisch-defizitäre Gemeindestruktur Ulms hin.

Wir brauchen eine politische Kultur, bei denen sich die Menschen ernst genommen fühlen und gerade deswegen müssen wir plausibel machen, welchen Interessen - oder auch übergeordneten Zielen - das jeweilige Vorhaben dient.

Welchen übergeordneten Zielen dient unsere Entrechtung? Ist die Renditeerwartung der FLÜWO ein höheres Ziel?

2.2 Blog A.Weinreich—Nachverdichtung vom 25.09.2011

Der Flächenverbrauch muss gestoppt werden!
unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Fläche ist ein begrenztes Gut, jeder Verlust einer solchen Fläche bedeutet den, meist unwiderbringlichen, Verlust wichtiger ökologischer Ressourcen.
Genau solche Baugebiete werden in Jungingen, Mähringen, Lehr und in fast allen anderen Ortsteilen und sogar in der Innenstadt (Safranberg) ausgewiesen.



Flächensparen bedeutet nicht automatisch, dass sich junge Familien nicht den Traum vom Einfamilienhaus erfüllen dürfen, und ebensowenig, dass Unternehmen in Deutschland nicht mehr expandieren können.

Beispiel:

Siedlungen der 1950er und 60er Jahre, aber auch die Quartiere mit Vorkriegsbebauungen, wurden oft sehr locker bebaut, die Grundstücke nicht maximal ausgenutzt. Hier kann durch eine **Ergänzung des Bestandes** z.B. durch Schließung von Baulücken, oder **Erhöhung der Geschosshöhen**, eine intensivere Nutzung bewirkt werden.

Der FLÜWO-Bestand ist keineswegs locker bebaut (0,24 GRZ), bei der geplanten Neubebauung kommt es zum Verlust von 8 Bäumen! Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl GFZ auf 1,6 führt zur unerträglichen Verschattung unseres Anwesens. Hier ist zu beachten, dass sich das Plangebiet auf einem Nordhang befindet und jede Gebäude-Erhöhung zusätzlich zu massiver Beschattung führt.

3. Fachbereichsausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 2011

Stadtrat Pflüger (SPD)

-möchte an die Wohnbaudebatte erinnern. Hier habe man einstimmig beschlossen, dass man die Innenstadt mit Wohngebieten weiter entwickeln wolle bevor man in die Außenentwicklung gehe. [der Bedarf an WE ist bereits übererfüllt! Siehe Tabelle]

-Jetzt habe man ein kleines Baugebiet in der Innenstadt, das nahe an der Straßenbahnlinie liege. Deshalb sei es auch sinnvoll hier zu verdichten. [Die Strassenbahn gibt es noch nicht; sie ist für 2017 geplant. Es gibt den Bus 4; mit ihm kommt man ohne umzusteigen in Ulms urbane Mitte: Münster—Rathaus—Stadtbibliothek—Stadtarchiv—Haus der Begegnung. Die geplante Strassenbahn Nr.2 fährt direkt zum Bahnhof und tangiert Ulms Mitte nicht.]

-erinnert an die Ziele, dass man nicht Bebauungspläne aus dem Jahr 1935 aufnehme, sondern man sinnvolle, neue Wohnform schaffen wolle. [Der Bebauungsplan der FLÜWO stammt vom 23.05.1950]

Baubürgermeister Wetzig

Wetzig lobte bei der FBA-Sitzung am 28. Februar 2012 die FLÜWO in höchsten Tönen. Die Flüwo wäre in der Höhe der Gebäude entgegengekommen und hätte die 3-geschossigen Gebäude um 0,5m reduziert (so steht es auch im Auslegungsbeschluss).

Die Beschlussvorlage GD 080/12 wurde durchgewunken, obwohl sie mit GD 426/11 ident ist. Am 6. Dezember 2011 wurde GD 426/11 behandelt.

Es blieben viele Fragen offen, die nicht beantwortet wurden.

-verdeutlicht, dass es sich hier um keinen Investor handle, der Spekulation betreibe. Es sei vielmehr ein Eigentümer, der sein eigenes Gebäude auf seinem eigenen Grundstück verantwortungsvoll neu organisieren wolle. Es sei ein verantwortungsbewusster Umgang mit dem Eigentum und keine Spekulation.

Warum hält sich die Flüwo dann nicht an den gültigen Bebauungsplan?

Warum rückt die Flüwo, bei Verdoppelung der Höhe nicht entsprechend weit von der Grenze ab?

-Man müsse mindestens den Bestand an Mietwohnungen, den man in Ulm habe auch halten. Dies sei auch die Struktur dieses Gebietes. Es gelte jetzt die Frage zu klären, welche Dichte hier angemessen sei.

**Die Bestand-Wohnungen der FLÜWO sind bereits entmietet und dem Wohnungsmarkt entzogen.
Welche Dichte angemessen ist, ist immer noch nicht geklärt.**

Stadtrat Dörfler (CDU)

-bringt vor, dass Ulm bekannt sei für Wohngebiete mit hoher Qualität. Diesen Qualitätsanspruch dürfe man nicht verspielen. Beim vorliegenden Fall bestehe aber die Gefahr, dass dieser Qualitätsanspruch verloren gehe.

-bringt vor, verdichtete Bebauung müsse dort gemacht werden, wo sie hinpasse. In dieses jetzt vorliegende Gebiet passe keine verdichtete Bebauung mit vier Stockwerken. Man befinde sich in einem relativ kleinen Stadtteil, der dicht bebaut sei. Die Wohnblocks sollen abgerissen und durch neue vier stockige Wohnblocks ersetzt werden. Vier Stockwerke deshalb, weil sich erst ab vier Stockwerke ein Lift rentiere. Er sei der Ansicht, dass man auch mal ein Haus mit drei Stockwerken bauen könne und auf einen Lift verzichten werden könne. Dieses kleine Gebiet vertrage keine massive Bebauung. Man sollte auf Qualität Wert legen. Und nicht nur sagen, man habe einen Investor, und der solle die Chance bekommen, dass er nach seinem Rentabilitätsprinzip alles ausnütze könne, um Wohnungen zu bauen, die für ihn rentabel seien aber zum Nachteil des Stadtteils. Für die jetzt vorgelegte massive Bebauung mit vier Stockwerken werde es von der CDU-Fraktion kein Baurecht geben.

Stadtrat Bühler (FWG)

-Der nächste Punkt sei das Maß der baulichen Nutzung. In der Aufstellung war der Wert 0,6 jetzt stehe in der neuen Vorlage 0,7 ohne jeden Kommentar.

-Die Einsprucherheber kommen hier auf eine Zahl von 1,57 bei der Höhe. Dies sei wahrscheinlich zu hoch. Die Stadt komme hier auf 0,9. Er bitte hierzu Erläuterungen zu geben. [Es erfolgte keine Erläuterung.]

Die Beschlussvorlagen 426/11 und 080/12 enthalten keine GFZ und eine falsche GRZ.

-Bei der Gebäudehöhe müsse man die Umgebungsbebauung berücksichtigen. Ehrlicherweise müsse man von der Traufhöhe der bestehenden Häuser ausgehen. Wenn diese Höhe zugrunde gelegt werde, dann müsse man schlichtweg zur Kenntnis nehmen, dass die neu geplanten Häuser um 2,5 Stockwerke höher seien, als die Traufhöhe der bestehenden Häuser. [*wurde nie beachtet*]

Stadtrat Faßnacht (FWG)

ergänzt, heute sei es Stil, ältere Häuser abreißen und dann durch Flachdachgebäude zu ersetzen. Er wünsche, dass man überprüfe, ob die Dachformen auch in die Umgebung passen. In diesem kleinen Quartier, um das es heute gehe müsse man auch Alternativen vorlegen. In Söflingen in der Ochsen­gasse habe man entgegen des ersten Entwurfes keine Flachdächer sondern Satteldächer realisiert und diese passen sehr gut in die Umgebung. [Uns ist keine Überprüfung der Dachform bekannt.]

Stadtrat Walter (CDU)

merkt an, dass man auch das Gelände betrachten müsse. Es gebe Probleme bei der Erschließung und bei der Umgebungsbebauung. Die Erschließung der 40 Wohneinheiten über den Mettlachweg sei nicht machbar.
-Von den drei Vorschlägen sage ihm keiner zu.

Herr Jescheck

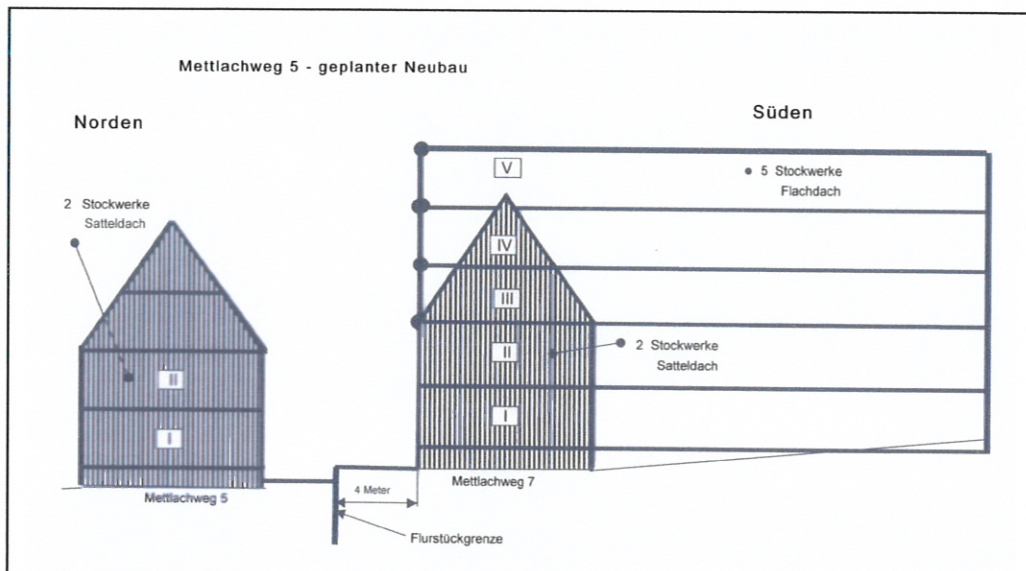
Man habe für die beiden aussichtsreichsten Entwürfe Verschattungsstudien anfertigen lassen. [*Es wurde nur für den Entwurf Nething und da nur für einen Tag, den 17. Januar, eine mangelhafte Verschattungsstudie angefertigt. Siehe vorne.*]

Fazit: viele Anregungen wurden gemacht, viele Fragen gestellt. Ohne darauf einzugehen, wurde GD 080/12 zur Auslegung durchgewunken.

Ansicht GD 216/11, identisch mit GD 426/11, identisch mit GD 080/12.

Die vorgeblichen Verbesserungen betreffen nur den Merzigweg.

Laut Unterlagen „Bestand und Neubau“ ist das Flüwo-Haus II mit 515,20m ü. NN um 2,80m höher als der First von Mettlachweg 5 (512,40m ü.NN).



Es ist ein Affront sondergleichen, die Verdoppelung der Höhe bei gleichbleibendem Abstand als Verbesserung darzustellen.

Forderung

Die Häuser Neunkirchenweg 5 (links im Bild) und Warndtstr. 19 (rechts im Bild) dienen der FLÜWO als Vorbild für ihr Bauvorhaben und begeisterten die Gemeinderäte. **Die genannten Häuser stehen 40m vom Mettlachweg entfernt.**

Auch wir begrüßen den Abriss der alten Mietskasernen und einen entsprechenden Neubau.

Bei Haus II muss ein Mindestabstand von 7 Metern eingehalten werden.



Diese Forderung richteten wir an sämtliche Beteiligte, an den OB I. Gönner, an alle Stadträtinnen und Stadträte, an die Bauverwaltung und an die FLÜWO. Wir sind fassungslos, dass ihr nicht entsprochen wurde.

Ohne Mindest-Grenzabstand von 7 Metern lehnen wir den FLÜWO-Neubau II rundweg ab.

Ulm, 4. April 2012