

Kalupa, Helmut (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Mittwoch, 4. April 2012 09:16
An: Kalupa, Helmut (Stadt Ulm)
Betreff: Ortsbausatzung

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm,

Herrn
Helmut Kalupa Bauamt Ulm
h.kalupa@ulm.de

Sehr geehrter Herr Kalupa,

der VBB Mettlachweg-Merzigweg wird immer als alternativlos dargestellt. Deshalb möchte ich erfahren, warum der bestehende B-Plan von 1950 nicht mehr gilt und warum beim VBB Mettlachweg-Merzigweg die Allgemeine Ortsbausatzung Ulm, insbesondere §21 und §30 nicht zur Anwendung kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm,

SUB – Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Stadtrat Ulm
per E-mail

7. April 2012

Bezug: Beschlussvorlage GD 080/12

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Abwehr des VBBs Mettlachweg-Merzigweg fordern wir

1. Die fortdauernde Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 148. 1/26 genehmigt am 23.05.1950 für die Flurstücke Nr. 5959, 5960, 5961 und 5963 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm im Eigentum der FLÜWO e.G. und Teilbereich 5962 (Mettlachweg) im Eigentum der Stadt.
2. Wird der Bebauungsplan dennoch geändert, muss die Planzeichenverordnung (PlanzV90) , in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) angewandt werden.
3. Die Einhaltung der Allgemeinen Ortsbausatzung für die Stadt Ulm, vom 1.Oktober 1913 in der Fassung vom 5. Mai 1959.

Ulm, Mettlachweg 5
7. April 2012

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm,

Frau
Anja Rezek
per E-mail

Betrifft: AW Ortssatzung-FNP

12. April 2012

Sehr geehrte Frau Rezek,

jetzt bin ich verwirrt. Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind identisch mit dem Entwurf GD 216/11 bzw GD 426/12. Ich dachte, eine Satzung wäre eine vom Gemeinderat bereits verabschiedete Rechtsnorm. Ich bitte um Aufklärung.

FNP

Sie übermittelten mir die Karte. Der Flächennutzungsplan, am 16.09.2010 enthält weitere Abschnitte:

I Nachbarschaftsverband Ulm

3. Bevölkerungsentwicklung Tabelle 1 1950 bis 1995!

Es gibt hierzu eine neuere!



4. Arbeitsplatzentwicklung Tabelle 7 1961-1995!

II Ulm

1.1 Wohnbauflächen

Die in den einzelnen Baugebieten zugrundegelegten **Dichteannahmen** sind aus der konkreten städtebaulichen Umgebung des jeweiligen Baugebiets entwickelt worden. In den inneren Stadtteilen bzw. an Standorten mit wünschenswerter Verdichtung wurden höhere Dichtewerte angesetzt als in den ländlich geprägten Stadtteilen, in der Stadt Ulm generell stärker verdichtet als in den Umlandgemeinden. Gelegentliche Forderungen nach stärkeren Verdichtungen verkennen nicht selten deren städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Problematik; **sie gehen häufig an den erkennbaren Bedarfsstrukturen der Bevölkerung vorbei**, die nicht nur verdichteten Geschosswohnungsbau wünscht, sondern eine Vielfalt an Wohnformen. **Noch stärkere Konzentration auf Geschossbau hätte sicher nicht unerhebliche Konsequenzen für die Gemeindefinanzen, wenn gut verdienende Bevölkerungsschichten ihre Wohnwünsche nur im Umland realisieren könnten und die Geschosswohnungen überwiegend von Niedrigverdienern belegt würden. Eine derartige soziale Segregation muss vermieden werden.**

1.1.1 Innenentwicklung

Tab.10: Wohnungsangebot durch Innenentwicklung im Stadtgebiet Ulm
Völlig veraltet, leider ohne Jahresangabe!
Siehe **Wohnungsbaudebatte 2011** Anlage zu GD 144/11
Hier die korrigierte Wohnungsbaudebatte 2011

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 Türmle		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 - Gögglingen		
Beim Brückle	20	
Summe	1715	1256
pro Jahr	343	251
Gesamt		2971
pro Jahr		594

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 294 Wohnungen am errechneten Bedarf vorbei zuviel gebaut! Diese Zahlen verbieten die geplanten Nachverdichtungen am Mettlachweg-Merzigweg.

Bei der Erörterung des VBB Mettlachweg-Merzigweg beziehen sich Stadt und Flüwo auf die Wohnungsbaudebatte 2011. Darin ist das Vorhaben gar nicht aufgeführt und der Bedarf an WE ist bereits über-übererfüllt.

Ich bitte Sie, zu erklären wieweit der FNP mit dem veralteten Inhalt und die genannten Satzungen verbindlich sind. Bitte fügen Sie mein Schreiben auch als Einspruch gegen GD 080/12 ein.

Mit freundlichen Grüßen

Ablehnung von GD 080/12

Stadtplanu und Baureg	velt
Eing.	16. APR. 2012
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stel!	_____

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm

Stadt Ulm
SUB Münchner Str.2
89073 Ulm

Betrifft: Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Mettlachweg-Merzigweg

15. April 2012

Bestand

Im Eigentum der FLÜWO sind die Flurstücke Nr. 5959, 5960, 5961 und 5963 der Gemarkung Ulm, Flur Ulm. Sie sind mit 7 Wohngebäuden, Zugangswegen, Spielplatz, Wäschetrockenplatz und einer Grünfläche mit Bäumen bebaut/bepflanzt.

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

Wunsch der FLÜWO

ist es, die Wohngebäude Mettlachweg 4, Mettlachweg 7, Mettlachweg 6-8-10 (Kette) und Merzigweg 11-12 (Doppelhaus) abzureissen.

Nach Aussage der FLÜWO kann sie die Neubauten nicht nach den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans errichten.

Darin wird sie von OB Ivo Gönner, der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat unterstützt.

Aussagen der Verwaltung

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.

Deshalb wird ein VBB aufgestellt. Er **unterliegt nicht der BauNVO und nicht der PlanzV**. Sehr wohl bleibt die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung unberührt, was OB Gönner abstritt („Wir können dem Investor keine Vorschriften machen“)

Städtebauliche Planung

Basis hierzu ist die **Wohnungsbaudebatte 2011**. In Ulm gibt es zahlreiche Baugebiete. Der Bedarf an Wohneinheiten ist übererfüllt. Für das Plangebiet

Mettlacheg-Merzigweg besteht überhaupt kein Baugebot. In Ulm werden hauptsächlich 2-Zimmer-Wohnungen gesucht. Durch den Wegzug grosser Firmen von Ulm ist der Bedarf an grossen Wohnungen für Familien gesunken.

Allgemeine Ortsbausatzung für die Stadt Ulm

vom 01. Oktober 1913 in der Fassung vom 05. Mai 1959

§ 1

Sofern nicht durch besondere Ortsbausatzung (Staffelbauordnung, Ortsbausatzung für die Vorstadt Söflingen, Michelsberg und andere für einzelne Bauquartiere erlassene besondere Ortsbausatzungen) etwas anderes bestimmt worden ist, finden die Vorschriften der gegenwärtigen Ortsbausatzung auf alle innerhalb der Markung Ulm gelegenen Baustellen Anwendung, welche in eine von Baustraßen umschlossene Fläche fallen oder von einer Baulinie waagrecht gemessen nicht mehr als 50 Meter abstehen.

Zu Art. 37 Abs. 9 und Art. 39 Abs. 1

§ 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.

(2) Als halbe Stockwerke im Sinne der besonderen Ortsbausatzungen (wie z. B. der Staffelbauordnung, der Michelsberganbauvorschriften u. a.) gelten Dachgeschosse, die nach Umfang und Ausbau nicht als Vollgeschosse anzusehen sind (vgl. § 28 Abs. 2 Ziff. 2 Vollz. Verf. z. B.O.).

In halben Stockwerken dürfen Familienwohnungen regelmäßig nur insoweit eingerichtet werden, als noch Raum für die erforderlichen Nebenräume des Gebäudes verbleibt (§ 85 Buchstabe a Vollz. Verf. z.B.O.).

Zu Art. 37 Abs. 9 und Art. 39 Abs. 1

Zu Art. 57

§ 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 Baurechtsbehörde) ermächtigt, die Einhaltung eines solchen zu verlangen.

Ortsbausatzung Michelsberg

Die Grenzabstände von 7m (Südhang) dürfen auch nicht innerhalb des Plangebietes verändert werden.

Ortsbausatzung von Söflingen

Sie stammt vom 12. November 1906. Die Änderung vom 27. April 1910, unterzeichnet von BM Wagner gilt immer noch. Wird sie auch beachtet? Die größte zulässige Höhe der Gebäude in der Vorstadt Söflingen wird vorbehaltlich der Bestimmungen des § 13 des gegenwärtigen Status

für Straßen bis zu einschl. 11 Mtr Breite auf 10 Mtr.,
für Straßen von mehr als 11 Mtr. bis einschl. 16 Mtr. Breite auf 13 Mtr.,
für Straßen von mehr als 16 Mtr. Breite und für nur einseitig bebaubare Straßen
auf 15 Mtr. beschränkt.

Für die Bemessung der Höhe gelten die Vorschriften des Art. 23 der
Bauordnung und des § 21 der Vollz.-Verfügung zur Bauordnung.

Die Bestimmung des § 70 Abs. 2 des Ulmer Baustatuts hat für die Vorstadt
Söflingen keine Gültigkeit.

Bebauungsplan „Altes Krankenhaus Söflingen“

Hier wird der Mindestabstand für Neubauten zu Nachbarhäusern weit strenger
festgesetzt, als es die LBO zuliesse. **6 m sollen es sein bei dreigeschossigen
Neubauten** plus einem zurückgesetzten Staffelgeschoss.

Bebauungsplan „Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg“

Hier gilt die BauNVO und die PlanzV90. Das Areal umfasst 15 000 m².

Hier werden 430 WE gebaut, „mit Blick aufs Münster“ (Stadtplaner Volker
Jescheck). Mettlachweg-Merzigweg: „Niemand hat ein Recht auf Münsterblick“
(OB Gönner). 600 Interessenten für Einfamilienhaus-Parzellen sind das
Argument für bis zu 10-Stock-hohe Wohnsilos.

Das Plangebiet Mettlachweg-Merzigweg umfasst ca 3400m². Es liegt, wie das
Gebiet Altes Krankenhaus Söflingen auf einem Nordhang. Hier wird mit
unterschiedlichen Vorschriften argumentiert.

In Ulm gibt es nach Abgang grosser Firmen und Kasernen echte
Konversionsgebiete. Im Baugebiet Safranberg tauschte die Stadt Grundstücke
mit privaten Eignern. Das sollte doch auch mit der Flüwo möglich sein. In
diesen schmalen Streifen unter dem Geländesprung zum Römerpark passt
einfach kein Geschossbau.

Bei jedem neuen Baugebiet stöhnt das Bauamt über die Proteste der
Anwohner, bezeichnet Bürgerbeteiligung, die hier gar nicht stattfindet, als
Wunschkonzert. Stadträtin Weinreich spricht von Einzelinteressen wenn es um
Anwohnerrecht geht.

Wir fordern von der Verwaltung, dem Gemeinderat und der
Flüwo die Einhaltung des gültigen Bebauungsplans
Nr. 148. 1/26, genehmigt am 23.05.1950, und die
Berücksichtigung der Allgemeinen Ortsbausatzung der
Stadt Ulm.

Bittet dieses Schreiben den Ansprüchen gegen AD 080/12 beizufügen
Ulm, 15.04.2012

Anlage 5.5.13 zu GD 229/12

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm

Ulm, 15.04.2012

Betrifft: Bauvorhaben Mettlachweg – Merzigweg

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	16. APR. 2012
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

An die Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Ulm,
sehr geehrte Stadträte,

Ende Januar erhielten Sie von der Flüwo Unterlagen zum Bauvorhaben Mettlachweg – Merzigweg.

Darin lobt die Flüwo sich (die Genossenschaft) in den höchsten Tönen und malt das genannte Bauvorhaben in rosaroten Tönen.

Wir sind der Meinung, dass hier vieles falsch dargestellt wird und in unangemessener Weise Stimmung gemacht wird, um Sie, die Entscheidungsträger im Gemeinderat zu beeinflussen.

Dies kann so nicht unkommentiert hingenommen werden.

Doch vor der eigentlichen Kommentierung der einzelnen Punkte des Schreibens der Flüwo möchten wir die folgenden, grundsätzlichen Überlegungen voran stellen:

Es muss lange vor der Einbindung des Bauausschusses und der Anrainer in das Bauvorhaben der Flüwo eindeutige Absprachen zwischen der Stadtplanung und der Flüwo gegeben haben.

So muss die Stadtplanung der Flüwo zugesagt haben, dass ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan (VBB) beschlossen werde, der es der Flüwo erlaube so zu bauen wie sie will (also maximale Ausnutzung des Grundstücks). Denn nur unter dieser Voraussetzung konnte die Flüwo Architekten beauftragen und Pläne erstellen lassen, wie sie jetzt vorliegen und beschlossen werden sollen.

Der gültige Bebauungsplan für dieses Gebiet jedenfalls erlaubt keine Gebäude in diesen Ausmaßen und die beauftragten Planungsbüros wissen dies auch ganz genau.

Des weiteren war offensichtlich schon längst entschieden, also lange bevor der Bauausschuss eingebunden wurde, welcher Entwurf zum Zuge kommt. Denn bereits im Protokoll zur Bürgerversammlung am 30. Juni 2011 steht, dass sich der Investor, (nicht der Gemeinderat !) für den Entwurf Nething entschieden habe. Diese Vorgehensweise wurde in 2 Ausschusssitzungen thematisiert und heftig kritisiert. Die Beschlussfassung des VBB war somit eine reine Show-Veranstaltung, inszeniert von der Stadtplanung um offensichtlich besehende Pläne zur radikalen Umgestaltung der Gartensiedlung und des gesamten Unteren Kuhbergs voranzutreiben und verwirklichen zu können.

Wir glauben, dass es einen „Masterplan“ zur radikalen Umgestaltung des größten Teils des Unteren Kuhbergs gibt unter dem Wetzig'schen Motto: „Satteldächer sind nicht mehr zeitgemäß, Nachverdichtung um jeden Preis“:

Dieser Plan sieht offensichtlich vor, die gewachsene relativ einheitliche Siedlungsstruktur von den Rändern her zu zerstören:

1. Schritt Römerpark mit riesigen Flachdachhäusern

- 2. Schritt Neunkirchenweg – Warndtstrasse mit weit überdimensionierten Flachdachbauten
- 3. Schritt Flüwo-Gelände mit ebenso überdimensionierten Flachdach-Klötzen
- 4. Schritt Wahrscheinlich das Areal am Völklingenweg mit den städtischen UWS-Gebäuden
- 5. Schritt Wahrscheinlich das Areal der Heimstätten-Häuser entlang der Warndtstrasse
- 6. Schritt Irgend wann werden auch die Anrainer im Mettlachweg und Merzigweg vertrieben sein und so ergeben sich Baumöglichkeiten siehe oben.

Das Spiegelbild auf der anderen Talseite, der „Weisse Eselsberg“ lässt grüßen. Hurra! Ulm ist um ein weiteres Stück „moderner“, d.h. gesichtsloser geworden!

Das allseits propagierte Ziel, Wohnraum zu schaffen für **alle sozialen Schichten** wird ad absurdum geführt. Denn alle diese Wohnungen werden extrem teuer sein. Es kommt zur viel beklagten Gentrifizierung des gesamten Gebiets, so wie am Neunkirchenweg/Warndtstrasse bereits vollzogen und jetzt am Mettlachweg – Merzigweg geplant, wo 42 günstige Wohnungen vernichtet werden sollen und dafür 30 Luxuswohnungen (8,50 € pro m²) entstehen sollen, die sich nur potenteste Mieter leisten können, oder aber die Stadt Zuschüsse aus Steuermitteln für sozial schwache Mieter gewähren müsste.

Doch nun zum Schreiben der Flüwo vom 27.01.2012.

1. *Das gesamte Wohngebiet wird durch das Neubauvorhaben deutlich aufgewertet*
Das gesamte Wohngebiet und der Charakter der Gartensiedlung wird durch die geplante Neubebauung nicht aufgewertet, sondern zerstört. Grünflächen und alter Baumbestand werden vernichtet. Wegen der geplanten Verdreifachung der Grundflächenzahl können diese großen Bäume durch Neupflanzungen nicht wieder ersetzt werden. Es ist schlicht kein Platz für sie da und auf dem Garagendeckel wachsen nun mal keine Bäume. Die geplante Bebauung wäre nur durch den Trick über einen VBB möglich, der aber für Gebiete mit einem gültigen Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Da eine so extreme Nachverdichtung weder in der Fläche noch in der Höhe zulässig ist, kann das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden!
2. *Das Investitions- und Bauvolumen von rund 5 Millionen Euro wird zum überwiegenden Teil von regionalen Bau- und Handwerkerfirmen erbracht*
Der Hinweis, dass das Bauvolumen von 5 mio € von örtlichen Firmen erbracht werde, soll das Beschlussgremium des Gemeinderate beeindrucken und beeinflussen. Jede andere Vorgehensweise wäre kaufmännischer Schwachsinn. Der Hinweis ist somit unseriös und kein ernstzunehmendes Argument.
3. *Statt der bisher 42 Wohnungen werden nur noch 30 Wohnungen gebaut, sodass die Verkehrslast im Quartier abnimmt. Für rund 500.00 € wird eine Tiefgarage mit 32 Einstellplätzen neu entstehen.*
Die Gentrifizierung des Gebietes wird fortgesetzt (begonnen am Neunkirchenweg/Warndtstrasse). 42 bezahlbare Wohnungen werden durch 30

sehr teure Luxuswohnungen ersetzt. D. h. Mieter, die die Renditeerwartungen der Flüwo erfüllen können (8,50 € / m²), brauchen oder haben 2 Autos. Da die bisherigen sozial schwachen Mieter nur wenige Autos hatten, wird die Verkehrslast in den schmalen Gässchen erheblich zunehmen und nicht abnehmen.

Bei jedem Neubauvorhaben schreibt die Stadt für jede Wohnung einen Stellplatz vor. Da auf dem Flüwo-Gelände keine 30 Stellplätze möglich sind, ist ein Garagengeschoss keine Sonderleistung der Flüwo die hervorgehoben werden muss, sondern eine unabdingbare Notwendigkeit, um überhaupt bauen zu können. Jeder andere Bauherr muss für die Erfüllung dieser Vorgabe der Stadt ebenfalls erhebliche Kosten in Kauf nehmen. Der Hinweis auf diese Kosten ist unseriös und reine Stimmungsmache. Zudem werden diese Kosten in der Regel in die Mieten eingepreist.

- 4 *Die angespannte Parksituation wird dadurch für alle Anlieger verbessert.*
Die Frage, ob die Mieter die Stellplätze mieten müssen wurde bis heute nicht beantwortet. Wir schließen daraus, dass die Stellplätze nicht gemietet werden müssen und es ist daher ein immenses Verkehrschaos vorprogrammiert und sämtliche Einfahrten werden noch mehr als bisher zugeparkt. Wir können nur eine klare Verschlechterung der bisher schon schwierigen Situation erkennen.
- 5 *Oberirdische Stellplätze im Merzigweg können die vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt im Mettlachweg zusätzlichen entlasten.*
Nach den vorliegenden Plänen handelt es sich nicht um eine Tiefgarage, sondern um ein ebenerdiges Garagen/Keller-Vollgeschoss. Die vorgesehenen 6 oberirdischen Stellplätze reichen schon aus den oben genannten Gründen nicht aus (2 Autos pro Partei). Zudem werden insbesondere die Bewohner von Haus IV die „Tiefgaragenstellplätze“ nicht benutzen, da dies für sie viel zu umständlich ist. Mettlachweg und Merzigweg, beides enge Sackgässchen werden zusätzlich belastet und die oberirdischen Stellplätze (als Car-Port ausgestaltet !) werden nur zusätzliche Flächen versiegeln und den Charakter der alten Siedlungsstruktur weiter zerstören. Die erlaubte GFZ wird noch mehr überschritten, als es ohnehin der Fall ist. Also auch dies kein stichhaltiges Argument für einen VBB und weit überdimensionierte Bauvolumina.
- 6 *Der südwestlich gelegene Römerpark ist Hauptursache für die Verschattung. Durch die Neubauten entsteht keine zusätzliche Verschattung, teilweise nimmt sie sogar ab.*
Die Gebäude des südwestlich gelegenen Römerpark beschatten vorrangig die Flüwo - Gebäude im Mettlachweg 6-8-10 und im Merzigweg 11 und 12. Die darunter (nördlich) liegenden Anrainer im Mettlachweg 5 und Merzigweg 10 sind nur bei niederem Sonnenstand betroffen. Dagegen haben die geplanten, doppelt so hohen Neubauten (Haus I, Haus II und Haus 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 neuen Gebäude in Ost/West Richtung ist nur wenig kleiner als die der Bestandsbauten. Dagegen ist die, für die Beschattung relevante Höhe mindesten doppelt so hoch (Flachdach statt Satteldach).

Es handelt sich wiederum um Scheinargumente, um das tatsächlich weit überdimensionierte Vorhaben zu verschleiern und zu beschönigen.

- 7 *Infolge der veränderten städtebaulichen Anordnung der neuen Baukörper verbessert sich der Lichteinfall spürbar*
Das mag für die Flüwo - Gebäude Mettlachweg 6-8-10 stimmen, nicht aber für das Haus Mettlachweg 5. Es ist aus bauphysikalischen Gesichtspunkten unbestritten, dass eine doppelt so große Fläche im gleichen Abstand, die Tageslichtversorgung des gegenüberliegenden Gebäudes wesentlich stärker beeinträchtigt. Der Lichteinfall wird nachweislich verschlechtert und nicht verbessert, wie fälschlich behauptet. Die unteren Zimmer im Mettlachweg 5 werden zu Wohnhöhlen.
Die Flüwo gibt hier eine absolut falsche Darstellung der Verhältnisse!
- 8 *Im Merzigweg liegt die geplante Gebäudehöhe 2,40 Meter unter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes*
Die relevante Höhe für die Beschattung und Lichtverhältnisse eines Hauses mit Satteldach ist die Traufhöhe und nicht die Firsthöhe.
Nach den Plänen der Flüwo sind bei Haus III drei oberirdische Geschosse, also mindestens 9 Meter Höhe geplant, während die Traufhöhe des Hauses Merzigweg 10 lediglich ca. 7 m beträgt.
Die 2,4 m niederere Gebäudehöhe von Haus III ist ein irrelevantes und nichtsagendes Argument, denn es geht um die Beschattung durch den Neubau und nicht umgekehrt. Absolut unseriös ist diese Darstellung !
- 9 *Die in Richtung Römerpark gestaffelte Gebäudehöhe im Mettlachweg reduziert sich an der maßgeblichen, abstandsrelevanten Kante um knapp über einen Meter zur bestehenden Firsthöhe. Der hintere Gebäudeteil ist ein Geschoss höher und überbrückt als Schnittstelle das Spannungsfeld zwischen Römerpark und gewachsener Struktur.*
Für den Mettlachweg gilt natürlich dasselbe, wie für den Merzigweg. Es ist unzulässig und ein grobes Täuschungsmanöver die Firsthöhe eines Hauses mit Satteldach, mit der Oberkante Flachdach eines Hauses mit Flachdach in Korrelation zu setzen. Es soll so der Eindruck erweckt werden, dass die Bestandshäuser Mettlachweg 5 und Merzigweg 10 sogar ein größeres Volumen, als die geplanten Neubauten (Haus II und Haus III) hätten. Perfide!
Um nicht wesentlich schlechtere Lichtverhältnisse wie derzeit zu bekommen, muss bei der geplanten Gebäudehöhe (4 Geschosse plus Staffelgeschoss) der Grenzabstand mehr als 7 Meter betragen. Der genaue Wert ergibt sich aus dem Schnittpunkt des Ortgangs von Mettlachweg 7 und dem Flachdach des Neubaus (Haus II) zur Grundstücksgrenze. Diesen Grenzabstand fordert auch der Gleichbehandlungsgrundsatz von Anrainer im Gebiet Mettlachweg-Merzigweg mit Anrainern z. B. in den Gebieten Söflinger Krankenhaus oder Safranberg!
Das zurückgesetzte (Staffel-) Geschoss von Haus II im Mettlachweg schafft keinen Übergang zu den Punkthäusern im Römerpark, sondern verstärkt nur noch mehr die Maßlosigkeit des Bauvorhabens und trägt noch stärker zur Zerstörung des Siedlungscharakters bei. (Siehe § 21 BauGB. Keines der angeführten Kriterien für eine zulässige Bebauung wird eingehalten !)

Wir halten diese gesamte Argumentation für hochgradig irreführend und ausschließlich zur Beeinflussung des Entscheidungsträger im Bauausschuss gedacht.

- 10 *Alle Bestandsmieter wurden beim Umzug durch die Flüwo finanziell und organisatorisch unterstützt und sind sozialverträglich umgezogen; größtenteils verbleiben sie in unserem Ulmer Wohnungsbestand.*
Wir bezweifeln, dass die Mieter (teils viele Jahre hier wohnend) freiwillig das Quartier verlassen haben. Da sie von der Flüwo buchstäblich auf die Strasse gesetzt wurden, ist es nur recht und billig, dass sich die Flüwo um die Unterbringung gesorgt hat, insbesondere da die Flüwo bei jeder Gelegenheit ihr soziales Engagement hervorhebt.
- 11 *Das Neubauvorhaben macht auch unter ökologischen Gesichtspunkten Sinn. Nur so können die Vorgaben im Zusammenhang mit der energetischen Verbesserung von Wohngebäuden vollumfänglich erfüllt werden.*
Der bestehende Bebauungsplan verbietet der Flüwo in keiner Weise nach ökologischen oder energetischen Gesichtspunkten zu bauen.
Keine dieser Maßnahmen erfordert einen VBB oder riesige Bauvolumina.
- 12 *Bedarfsgerechte Grundrisse, neue Technologien und ein modernes Wohnumfeld erfüllen die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen*
Im Wesentlichen schöne Reden und Scheinargumente ohne Bezug zum Bauvorhaben. Ob die vorgesehenen Grundrisse zeitgemäß sind, ist sehr zu bezweifeln. Es werden vor allem kleinere, dafür billige Wohnungen gesucht.
- 13 *Wir, die Flüwo Bauen Wohnen eG, sind eine Wohnungsbaugenossenschaft mit insgesamt 8.700 Wohnungen mit Sitz in Stuttgart. Seit mehr als 60 Jahren an 23 Standorten und überwiegend in Baden - Württemberg tätig, gehört die sozialverträgliche und nachhaltige Versorgung mit Mietwohnungen zu unser primären Aufgabenstellung. Allein in Ulm bewirtschaften wir seit den 50er Jahren 800 genossenschaftliche Mietwohnungen. Die dafür erforderlichen Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden in der Regel von ortsansässigen Unternehmen durchgeführt. Zudem erfolgt die Betreuung unserer Mieter über unsere Ulmer Geschäftsstelle.*
Wieder im wesentlichen schöne Reden und Sprechblasen ohne echten Bezug zum Bauvorhaben, nur zur Beeinflussung der Gemeinderäte gedacht .
Wie können die Gebäude bei regelmäßigen Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in einen derart desolaten Zustand kommen, dass sie nur noch abgerissen werden können? Ist das unter sozialverträglicher und nachhaltiger Versorgung mit Mietwohnungen zu verstehen ?
Bei 800 Wohnungen in Ulm ist eine Verwaltung und Betreuung der Mieter vor Ort kostengünstig und sinnvoll, niemand hat etwas dagegen.
Andere als ortsansässige Unternehmen für Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturenarbeiten einzusetzen, wäre unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgesprochen töricht.
Was hat das alles mit dem Bauvorhaben zu tun?

- 14 *Unsere Gebäude im Merzigweg und Mettlachweg stammen aus dieser Zeit und entsprechen dem damaligen bautechnischen Standard. Es handelt sich durchgehend um Gebäude mit veralteter Haustechnik ohne Wärmedämmung, mit kleinen Wohnungen und dunklen, für heutige Ansprüche zu kleinen Räumen ohne Balkon. Durch die energetischen Mängel werden unsere Mieter mit sehr hohen Nebenkosten belastet.*

Es wird hier klar zum Ausdruck gebracht, dass über 60 Jahre absolut keine Maßnahmen getroffen wurden, um die Gebäude entsprechend den veränderten Vorschriften zur Energieeinsparung aufzurüsten oder auf zeitgemäße Standards zu bringen und widersprechen so diametral den obigen Ansprüchen. Natürlich müssen die Wohnungen abgerissen werden, wenn sie in einem derart desolaten, nicht renovierbaren und nicht zeitgemäßen Zustand sind, wie von der Flüwo beklagt. Die Verantwortung dafür liegt aber doch ausschließlich bei der Flüwo.

Der Wiederaufbau darf aber nur im Rahmen der für alle Grundbesitzer gültigen Bebauungspläne erfolgen. Ein VBB ist für ein voll erschlossenes, mit gültigem Bebauungsplan gekennzeichnetes Gebiet nicht zulässig. Die nach den vorliegenden Plänen vorgesehene Verdichtung ist gesetzwidrig. Eine Neuplanung, die das gesamte Viertel zerstört und bestehende Nachbarschaftsrechte und weitere Vorschriften einfach ignoriert, kann doch nicht ernsthaft in Erwägung gezogen werden. Die Beseitigung aller angeführten Mängel der Bestandswohnungen kann auch im Rahmen des gültigen Bebauungsplans durchgeführt werden! Niemand erhebt dagegen Einspruch! Die Frage muss erlaubt sein warum vorrangig die Genossenschaftshäuser am unteren Kuhberg in solch schlechtem Zustand sind, während die Mehrzahl der Privathäuser, meist wesentlich älter, saniert, modernisiert und viele energetisch ertüchtigt werden konnten.

Wir erkennen daraus, dass diese Genossenschaften reine gewinnorientierte Unternehmen sind und den Mietwohnungsbau nur betreiben um höhere Renditen zu erzielen, als am Kapitalmarkt möglich (8,50 € / m² sind die Erwartungen). Jede Investition über gewöhnliche Reparaturen hinaus schmälert den Gewinn. Die enormen Rücklagen, die die Flüwo in ihrer Bilanz ausweist, stützen diese Sichtweise.

- 15 *Im Ergebnis haben wir festgestellt dass eine Modernisierung nicht zuletzt durch die Anforderungen, die sich aus den gesetzlichen Einsparungsvorschriften ergeben, mit sehr hohem technischen Aufwand, sehr hohen Kosten und einer sehr hohen Belastung für die Bewohner verbunden ist. Außerdem lassen sich zeitgemäße Anforderungen an Schallschutz und Barrierefreiheit nur bedingt umsetzen. usw. usw.*

Nachdem festgestellt wurde, dass die Wohnungen nicht mehr bewohnbar sind und nur noch Abriss in Frage kommt, sind alle dies Begründungen obsolet. Für den Neubau aber gilt, dass alle diese Anforderungen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans problemlos erfolgen können. Es müssen nicht 5 – stöckige Klötze mit Flachdächern gebaut werden, die den Siedlungscharakter total zerstören und die Anrainer extrem beeinträchtigen.

- 16 *Unsere Überlegungen haben wir im Vorfeld den zuständigen Stellen der Stadt Ulm vorgetragen und die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Es war uns dabei wichtig, die Vorstellungen der Stadt Ulm in städtebaulicher Hinsicht umzusetzen. Der Vorschlag der Stadt Ulm, das Vorhaben mit einer Mehrfachbeauftragung anzugehen, wurde von uns realisiert.*
 Praktisch bestätigt die Flüwo hier unsere Eingangs gemachten Vermutungen. Treibende Kraft für das Vorhaben war und ist die Stadtplanung, die glaubt hier einen weiteren Baustein zur radikalen Umgestaltung des Unteren Kuhbergs verwirklichen zu können. Die maßlos überdimensionierten Neubauten sind nicht das Produkt von Überlegungen der Flüwo, sondern die Realisierung der Umgestaltungsvorstellungen der Bauverwaltung, wobei, wie auch an anderer Stelle (Türmle, Marchtalerstr, Söflinger Krankenhaus ...) keine Rücksicht auf gewachsene Strukturen und Anrainer genommen wird.
 Für die Flüwo ist das eine ideale Steilvorlage, denn sie kann so ihre inzwischen unrentabel gewordenen Gebäude erneuern und wieder maximale Renditen (8,50 € / m² ist die Zielvorstellung) erwirtschaften. Finanzielle Mittel sind wegen der über Jahre unterlassen Investitionen reichlich vorhanden. Schwierigkeiten seitens der Bauverwaltung braucht sie logischerweise nicht zu fürchten, vielmehr wird sie von ihr jede Hilfestellung bei Einwänden von Anrainer bekommen. Der bisherige Verlauf des Verfahren bestätigt dies.
- 17 *Die Ergebnisse wurden zunächst gemeinsam mit dem Stadtplanungs- und Baurechtsamt Ulm diskutiert. In Abstimmung mit der Stadt Ulm wurde am 30.Juni 2011 das Projekt und die 3 Entwürfe bei eine Bürgersammlung (Anmerkung: pro forma) vorgestellt und erläutert.*
 Siehe grundsätzliche Überlegungen am Anfang und insbesondere Punkt 16. Wesentliche Entscheidungen wie z.B., dass nur ein VBB die maßlose Planung erlauben würde und daher als erstes beschlossen werden muss, oder welcher Entwurf realisiert werden sollte waren längst getroffen. Im Protokoll zu dieser Informationsveranstaltung am 30.6.2011 steht, dass eine Entscheidung zu Gunsten von Nething bereit getroffen sei und daher!
- 18 *Einvernehmlich mit den städtischen Stellen fiel dann im November 2011 die Entscheidung, die weiteren Planungsschritte gemeinsam mit dem Büro Nething Generalplaner zu bestreiten. Damit haben wir uns für das Bauvorhaben mit der geringsten Dichte entschieden. Dies halten wir unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein großes Zugeständnis. Wir erlauben uns an dieser Stelle den Hinweis, dass wir als genossenschaftliches Unternehmen in unserem Selbstverständnis nicht mit rein profitorientierten Bauträgern verglichen werden wollen.*
 Dies ist absolut unwahr. Spätestens im Juni (siehe Protokoll zur Info-Veranstaltung) war entschieden, dass nur Nething weiterverfolgt wird. Der Bauausschuss hat sich über diese Vorgehensweise heftig beschwert. Von einem Zugeständnis aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sprechen ist unglaublich, denn alle bis dahin Beteiligten wussten, dass bei keinem Entwurf die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden (GFZ, GRZ, Allgemeine Ortsbausatzung der Stadt, gültiger Bebauungsplan usw.). Die damals genannten Zahlen zur geplanten Verdichtung waren alle falsch. Es wurde sogar im Bauausschuss beantragt, eine Klärung über das Zustandekommen und die Berechnung der wichtigen Kennzahlen herbeizuführen, da wir in unseren Einsprüchen wiederholt die Zahlen der Stadtplanung angezweifelt

hatten. Nachprüfbare Zahlen haben wir bis heute nicht und Pläne die eine exakte Berechnung erlauben sind uns nicht zugänglich oder es gibt sie nicht. Nicht als genossenschaftliches Unternehmen mit rein profitorientierten Bauträgern verglichen werden zu wollen klingt gut, stimmt aber nach unserem Wissen nicht. Es wäre interessant zu erfahren in welchen Punkten sich die Flüwo unterscheidet. Wir sehen, dass im Mettlachweg-Merzigweg über 60 Jahre praktisch keine Investitionen getätigt wurden und die Gebäude inzwischen angeblich unbewohnbar sind, dass große Rücklagen mit nicht unerheblicher Verzinsung gebildet werden, dass Gewinne an Genossenschaftsmitglieder ausbezahlt werden und dass, wenn die Rendite nicht mehr stimmt, Abriss und Neubau angestrebt wird. Alles deckungsgleich mit gewinnorientierten Bauträgern. Die Re--Investition von Gewinnen erfolgt nur, wenn die Rendite stimmt. Auch kein Unterschied zu „profitorientierten“ Bauträgern.

- 19 *Für uns ist der gute Kontakt zu unseren Nachbarn und zum kommunalen Umfeld einer der maßgeblichen Erfolgsfaktoren in unserem Geschäftsmodell. Wir hoffen, dass es uns gelingt Sie davon zu überzeugen, dass unser Vorhaben vor dem Hintergrund der nachhaltigen Quartiersentwicklung im Mietwohnungsbau sinnvoll ist.*

Sehr schöne Satzhülsen. Wie soll ein guter Kontakt zustande kommen, wenn wie hier vorgesehen, aus reinen Renditeüberlegungen heraus maßlos überdimensionierte Klötze in ein intaktes Wohnquartier gepresst werden sollen, wo Grünflächen vernichtet werden und die alten Bäumen zu 90 % abgeholzt werden müssen und nicht ersetzt werden können. Sollen die Anrainer vielleicht jubeln, wenn sie riesige Klötze vor die Nase gesetzt bekommen. Was haben wir von einem Geschäftsmodell, das Wohnungen über Jahrzehnte verkommen lässt und dann einfach abreißt und neu baut, weil sie angeblich nicht mehr bewohnbar sind, wo kein Hausmeister nach dem Rechten schaut. Und wo es zu einem gewaltigen Verkehrschaos kommen wird, da das Verkehrsaufkommen in den schmalen Gässchen extrem zunehmen wird.

Es kommt eben nicht darauf an, die Entscheidungsträger in Sinne der Flüwo zu beeinflussen, sondern dass nach Recht und Gesetz verfahren wird und vernünftige Entscheidungen getroffen werden.

Wenn ein Bauvorhaben wegen bestehender gültiger Bebauungspläne und anderer örtlichen Gegebenheiten, die scheinbar nur für die anderen Anrainer absolute Gültigkeit haben, nicht verwirklicht werden kann, dann muss es unterbleiben oder aber gesetzesgemäße Lösungen müssen gefunden werden. Es kann auf keinen Fall sein, dass Bebauungspläne so hingebogen werden und Verordnungen so ausgelegt werden, dass ein, den Renditeerwartungen eines Investors entsprechendes Bauvorhaben möglich wird.

- 20 *Wir sehen es deshalb nicht als zielführend an, unsere Bestandsgebäude im Merzigweg und Mettlachweg, die nicht modernisierungsfähig sind, in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen und erneut zu vermieten.*

Genau das geht nicht, denn nach wiederholten Aussagen der Stadtplanung und der Flüwo sind die Wohnungen unbewohnbar und müssen deshalb abgerissen werden. Übrigens ganz in unserem Sinne.

Die unverhohlene Drohung in diesem Statement ist ausgesprochen arrogant und unerhört und ist in keiner Weise der Sache dienlich oder zu rechtfertigen.

Die Gebäude sind „nicht renovierbar“, „nicht sanierbar“, „nicht bewohnbar“ heißt es allenthalben. Es bleibe nur Abriss und Neubau.

Wir glauben nicht, dass Neubau wie geplant die einzige Alternative ist. Die Stadt hat so viele Grundstücke und Brachen, dass eine Konversion möglich sein müsste.

Als Begründung für eine extreme Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke wird immer die Wohnungsbaudebatte und der Bedarf an großen Wohnungen genannt. Das Vorhaben Mettlachweg – Merzigweg z.B. und viele weitere geplante Vorhaben kommen aber in der Zusammenstellung gar nicht vor. Man kann aber leicht zeigen, dass mindesten 296 Wohnungen pro Jahr am errechneten Bedarf von 300 Wohnungen vorbei gebaut werden sollen. Für wen sollen diese Wohnungen gebaut werden? Von Wohnungsnot in Ulm kann derzeit und in naher Zukunft überhaupt keine Rede sein. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt kein nennenswertes Bevölkerungswachstum erwarten, denn der Personalabbau in vielen Unternehmen in Ulm und Umgebung ist traurige Wirklichkeit. Die extreme Nachverdichtung im Mettlachweg und Merzigweg ist daher absolut unnötig. Was fehlt sind bezahlbare, insbesondere kleinere Wohnungen bis max. 3 Zimmer, sowie 1-2 – Familienhäuser, wie die Wohnungsgesuche in der SWP jede Woche zeigen. Die Planungen im Mettlachweg – Merzigweg bewirken genau das Gegenteil. 42 kleinere und bezahlbare Wohnungen sollen vernichtet werden und durch extrem teure Luxuswohnungen ersetzt werden.

Für uns sind diese Strategien nicht nachvollziehbar. Die maßlose Bauwut unserer Stadtplaner wird mehr und mehr zu einem allgegenwärtigen und allgemeinen Ärgernis für viele Bürger. Es muss nicht jeder denkbare Raum mit überdimensionierten Flachdach-Klötzen zugepflastert werden.

Auch sollten die Schlagworte „Nachverdichtung im Innenbereich zur Verhinderung von Zersiedlung im Außenbereich“ als Begründung für extreme Nachverdichtung nicht so bedenkenlos gebraucht werden, wenn gleichzeitig Planungen wie in Jungingen, Mähringen oder Safranberg laufen, wo in unglaublicherweise genau diese Forderungen missachtet und konterkariert werden.

Wir fühlen uns von unserer Stadtverwaltung für dumm verkauft und ver !

Wir hoffen, dass diese Ausführungen dazu führen, dass bei dem Bauvorhaben Mettlachweg – Merzigweg der Flüwo, die bestehenden Bebauungspläne eingehalten werden und Vorschriften und Satzungen, die zum Schutz der Bürger vor masslosen Vorhaben erlassen wurden, uneingeschränkt berücksichtigt werden.

Wir sind sicher, dass so ein langwieriger Rechtsstreit vermeidbar ist.

Nirgends ist vorgesehen, dass Spielräume immer zum Schaden der Anrainer bis zur obersten Grenze ausgenützt werden müssen.

Dem wirtschaftlichen Interesse des Investors Flüwo steht der Wertverlust unserer Immobilie und der erhebliche Verlust an Wohnqualität entgegen, den wir in unserem Interesse und im Interesse unserer Nachkommen nicht zulassen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Kopie: OB Gönner
V.Jescheck

Mettlachweg 5, D-89077 Ulm,

Frau
Anja Rezek, Stadt Ulm
per E-mail

Betrifft Sonnenstudie

16. April 2012

Sehr geehrte Frau Rezek,

bei der Übergabe unseres Einspruchs VBB Mettlachweg-Merzigweg konnten wir den Ausdruck der Sonnenstudie einsehen.

Am 17.01. für Bestand und Neubau-Besonnungssituation im Winter-gezeigt

Am 21. 03 für Frühjahr fehlt komplett

Am 21.06. (Sommerzeit) für den Sommer fehlt komplett

Am 21.09. für den Herbst nur für die Neubauten; für den Bestand Fehlanzeige

Dazu verweisen wir auf unseren Einspruch gegen GD 080/12, Seite 32ff.

In Ihrer Stellungnahme zu GD 426/11 heisst es: „Eine Simulation der Gebäudeverschattung auf der Grundlage des Entwurfs Nething Generalplaner belegt, dass ich die Sonneneinstrahlung nicht verschlechtert. Das können wir anhand der Unterlagen nicht nachvollziehen. Wir bitten ausdrücklich um einen Faktencheck.

Mit freundlichen Grüßen

01.03.2012

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 02. MRZ. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

UP

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

89073 Ulm

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg" bezüglich des Auslegungsbeschlusses 28.02.2012 gemäß den überarbeiteten Plänen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Einspruch bezieht sich auf das geplante Haus 3 Merzigweg, das unser Gebäude auf der Südseite zum Merzigweg 10 auf der ganzen Front und darüber hinaus **einmauert**.

Wir bitten daher, das geplante Haus 3 nach Süden Richtung Römerpark um 1 - 2 m und nach Südosten Richtung Römerstraße um 4 m zu verschieben. In der Siedlung besteht ein Standardabstand von mindestens 8 m von Gebäude zu Gebäude.

Zu prüfen wäre, ob die geplanten Stellplätze zwischen Haus 3 und 4 Richtung Römerpark angeordnet werden könnten.

Da sich durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und der Neubebauung für uns die Wohn- und Lebensqualität dadurch verschlechtert, bitten wir die von uns vorgeschlagenen Änderungen vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

04.04.2012

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 04. APR. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Kopie SUB III ✓

89073 Ulm

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mettlachweg - Merzigweg" bezüglich des Auslegungsbeschlusses 28.02.2012 gemäß den überarbeiteten Plänen

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Einspruch bezieht sich auf das geplante Haus 3 Merzigweg, das unser Gebäude auf der Südseite zum Merzigweg 10 auf der ganzen Front und darüber hinaus **einmauert**.

Es kann nicht sein, dass ein Gebäude abgebrochen und die Baugrenze willkürlich für einen Neubau der Flüwo mit Genehmigung der Stadtplanung erstellt wird. Nach ca. 70 Jahren muß auch ein Bestandsschutz für Merzigweg 10 gelten!

Wir bitten daher, das geplante Haus 3 nach Süden Richtung Römerpark um 1 - 2 m und nach Südosten Richtung Römerstraße um 4 m zu verschieben. In der Siedlung besteht ein Standardabstand von mindestens 8 m von Gebäude zu Gebäude.

Zu prüfen wäre, ob die geplanten Stellplätze zwischen Haus 3 und 4 Richtung Römerpark angeordnet werden könnten.

Da sich durch den Abbruch der bestehenden Gebäude und der Neubebauung für uns die Wohn- und Lebensqualität dadurch verschlechtert, bitten wir die von uns vorgeschlagenen Änderungen vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

An die Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadt Ulm	14.4.2012
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	16. APR. 2012
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mettlachweg / Merzigweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Merzigweg 8 haben wir mit dem Grundstück der Flüwo im Merzigweg/Mettlachweg eine gemeinsame Grenze im Westen und sind daher Angrenzer.

Wir erheben gegen den Bebauungsplan der Architekten Nething aus folgenden Gründen Einspruch:

- Der geplante Gebäudekomplex im Mettlachweg ist durch einen Garagensockel von 3m Höhe gekennzeichnet. Darauf bauen zwei gestufte Wohnblöcke auf, die in ihrer Fläche etwa zu zwei Dritteln vier Geschosse, zu einem Drittel drei Geschosse mit einer Dachterrasse aufweisen. Damit überragen diese Blöcke mit ihren Brüstungen schon im vorderen Teil die Giebelspitzen ihrer Nachbarhäuser deutlich, im hinteren Drittel schießen sie um weitere 2,80m bis 3,50m in die Höhe! Die vorgelegte Beschattungsanalyse ist in unseren Augen nicht aussagekräftig, da sie keine Uhrzeit angibt. Dadurch lassen sich die Beschattungsfotos bzw. -filme nicht exakt miteinander vergleichen. Mit gesundem Menschenverstand und eigenem Erfahrungswissen können wir jedoch heute schon sehr genau abschätzen, welche Schluchten, die bisher die Satteldächer der Flüwo ließen, in den kommenden Jahren verbaut sein könnten und damit eine Sonneneinstrahlung in den Nachmittags- und Abendstunden verhindern würden. **Wir zweifeln die Aussagen der Beschattungsanalyse für unser Grundstück aus genannten Gründen an und fordern, dass die Neubauten der Flüwo im Mettlachweg nicht nur um 20cm, sondern um ein gesamtes Stockwerk verringert werden!**
- Unsere 1938/39 angelegten Gärten im Merzig- und Mettlachweg bilden eine geschlossene Grünzone. Sie sind Oasen der Ruhe und Erholung und waren vor 16 Jahren für uns der ausschlaggebende Grund, dieses Haus zu kaufen. Das Bauvorhaben im Mettlachweg zerstört mit seinen nach Südosten ausgerichteten Balkonen oder Dachterrassen die in unserem Garten bislang herrschende Ruhe und Intimität. Bei der Verwirklichung dieser Bauvorhaben droht unser Garten ein von 9 Balkonen und zwei Dachterrassen **einsehbarer Präsentierteller** zu werden, der unsere bisherige Stille, Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre komplett zunichte zu macht! **Dies empfinden wir als enteignungsgleichen Eingriff und stellt einen massiven Wertverlust unseres Grundstücks, des Grundstücks von Familie Seiffert und des Grundstücks von Familie Bossert dar. Das Mindeste, was die Flüwo tun könnte, wäre, die Gartenanlage so zu gestalten, dass unser Grundstück durch Strauch- und Baumbepflanzung von den Blicken aus den Neubauten ein Stück weit abgeschirmt wird!**
- In unserem Viertel gelten die Bebauungspläne von 1935 und 1950. **Wir erheben Einspruch, dass die Stadt Ulm diese bislang rechtskräftigen Regelungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugunsten der Flüwo außer Kraft setzt!**

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 12. April 2012

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Donnerstag, 12. April 2012 13:29
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Bauvorhaben Merzig-/Mettlachweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

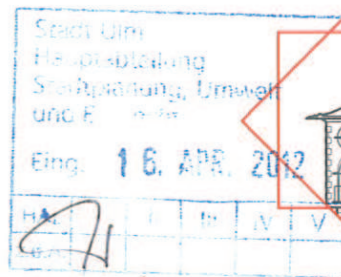
Wir möchten Sie dringend bitten, Ihr Placet für das obige Bauvorhaben nochmals zu überdenken, da die Größenunterschiede auch zu unserem Haus im Neunkirchenweg sehr gross und konflikträchtig sind. Im Bereich des Römerparks ist nichts mehr zu ändern, aber nun haben Sie es in der Hand, wohnumfeldverträgliche Entscheidungen zu treffen. Sicher eine grosse Verantwortung, aber wir haben durchaus das Vertrauen, dass Sie einen guten Kompromiss finden wollen.

Warum kann man die Tiefgarage nicht einfach zur „Tiefgarage“ machen, d.h. sie unter die Erde verlegen? Wir wohnen im Erdgeschoss, und können Ihnen versichern, dass wir eine gute Lösung für die Böschung zum Römerpark gefunden haben. Aber wenn wir uns vorstellen, dass im Bereich des Merzigwegs ein Riesenblock stehen wird, dann geht es uns nicht gut damit. Bei unserem Haus ist im Bereich des gesamten Gartens die Tiefgarage und auch im Römerpark liegen die Garagen im Keller. Warum also soll das im Merzigweg nicht gehen?

Wir bitten Sie, diesen Vorschlag zu bedenken und in Erwägung zu ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Neunkirchenweg 5
89077 Ulm



Evang. Reformationsgemeinde Ulm
Martin-Luther-Kirche

Evang. Pfarramt Martin-Luther-Kirche West, Mettlachweg 2, 89077 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Evang. Pfarramt
Martin-Luther-Kirche West

Mettlachweg 2
89077 Ulm

Telefon 0731-37346
Telefax 0731-3988712

v.bleil@reformationsgemeinde-ulm.de
www.reformationsgemeinde-ulm.de

12.04.2012

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mettlachweg - Merzigweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir als direkte Nachbarn (Pfarrhaus, Mettlachweg 2) Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan. Die Nachbesserungen der FLÜWO / des Architekturbüros Nething für den Mettlachweg enttäuschen, der Umfang ist allenfalls kosmetisch.

Wogegen wir konkret Einspruch erheben:

1. Der geplante Baukörper ist weiterhin deutlich zu massiv; er erdrückt die Nachbargebäude. Mit dem Neubau Warndtstr.19, der gegen Anwohnereinsprachen exakt ein Stockwerk zu hoch umgesetzt wurde, haben wir ein abschreckendes Beispiel schon jetzt direkt vor Augen und vor der Nase.
Wir fordern vom Fachbereichsausschuss und vom Bauträger eine Nachverdichtung mit Augenmaß. Diese wäre zu erreichen durch eine Vergrößerung der Abstände zu den Nachbarhäusern, wobei hier jeder Meter wertvoll ist; oder durch eine Verringerung der Gebäudehöhe um ein Stockwerk.
2. Von den bisherigen Mietern im Mettlachweg besaßen aufgrund der Sozialstruktur etliche kein Auto. Dies wird sich mit dem Neubau gründlich ändern. Wir befürchten trotz der Reduzierung der Wohneinheiten ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen und zu den Stoßzeiten nervenaufreibende Verkehrsprobleme, da die betroffenen Stichsträßchen und die Warndtstraße nur einspurig befahrbar sind.
3. Die vier (!) Besucherstellplätze (im ursprünglichen Plan: zwei) im Mettlachweg würden sich direkt unter unserem Balkon befinden. Nach dem Verlust der Privatheit im Garten durch die Neubauten im Neunkirchenweg und in der Warndtstraße 19 stellt der Balkon unseren verbliebenen Rückzugsort dar. Durch andauernde An- und Abfahrten würde er weiter beeinträchtigt. Nach telefonischer Auskunft der FLÜWO (Herr Böttcher) plant diese im Mettlachweg gar keine Besucherstellplätze. Aus diesem Gründen fordern wir, dass die Besucherstellplätze im Bebauungsplan ersatzlos gestrichen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Florian B. Bleil, S. Bleil

Kopie an FLÜWO

Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)

Von:
Gesendet: Montag, 16. April 2012 15:59
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Bürgerinitiative Mettlachweg-Merzigweg - Einspruch

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 16. APR. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der von Ihnen geplanten Bebauung im Mettlachweg und Merzigweg erheben wir Einspruch!

Die Sackgasse Mettlachweg soll als Zufahrtsstraße zur Tiefgarage mit 32 Parkplätzen umfunktioniert werden. Die Sackgasse ist jetzt schon sehr eng, es kommen kaum 2 Fahrzeuge aneinander vorbei und durch die ständig dort parkenden Fahrzeuge ist es fast nur noch einspurig. Seit die beiden scheußlichen Riesenwohnlötze Ecke Warndtstraße-Neunkirchenweg dort hingestellt wurden, hat sich das Verkehrsaufkommen in der Warndtstraße drastisch erhöht. Viele Fahrer halten sich nicht an Tempo 30, was in der Warndtstraße vorgegeben ist. Es wohnen hier auch viele Kinder und es ist nur eine Frage der Zeit, bis etwas Schlimmes passiert. Wenn nun noch ein Wohnklotz mit einer Tiefgarage mit 32 Stellplätzen dazukommt und alle Autos durch den Mettlachweg in die Garage hinein- und herausfahren, ist das für uns Anwohner eine unzumutbare Situation. Es ist jetzt schon durch das deutliche Mehr an Autos nicht mehr schön, hier zu wohnen. Wenn Sie Ihr geplantes Vorhaben so umsetzen, kann kein Mensch mehr wegen des Lärms, des Gestanks (durch Autoabgase) und der Gefährdung durch zu viele Autos halbwegs vernünftig in der Warndtstraße, im Mettlach- oder Merzigweg leben. Es wäre hier sicher weitaus vernünftiger, wenn schon diese Riesenklötze mit Tiefgarage hingestellt werden müssen, eine Zufahrt vom Neunkirchenweg aus, vorbei an den bereits stehenden Riesenwohnlötzen, durchzuführen, d.h. unterhalb des Robert-Dick-Wegs, um den Verkehr in der Warndtstraße und im Mettlachweg zu entlasten. Ein Zuwachs von weiteren 32 Autos (mindestens) ist einfach unzumutbar!!!

Des weiteren plädieren wir dafür, dass die geplanten Gebäude im Mettlachweg um ein Stockwerk verringert werden, da wir hier sonst so gut wie gar keine Sonne mehr bekommen. Wir Bewohner in der Warndtstraße und im Mettlachweg haben jetzt schon weniger Sonne durch die höheren Gebäude, u.a. auch im Robert-Dick-Weg, so dass ein weiteres Zubauen des Wohngebiets einfach nur noch unfair ist. Wir möchten uns wenigstens ein kleines bisschen Lebensqualität erhalten und bitten Sie deshalb inständig, die geplanten Maßnahmen nochmals zu überarbeiten, damit auch für uns Anwohner ein menschenwürdiges Leben hier noch möglich ist. Die Planer der Baumaßnahmen leben nicht hier, so dass sie kaum beurteilen können, welche unerträglichen Einschnitte sie für uns Anwohner vornehmen wollen. Würden sie hier leben, würden die Planungen mit Sicherheit ganz anders verlaufen.

Wir bitten deshalb dringend um entsprechende Änderungen, zum Schutz und zum Wohl der Anwohner.

Vielen Dank und freundliche Grüße

MF SUB III GL.

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 16. APR. 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

MF SUB III erl.

Stadt Ulm
BürgerService Bauen
Münchner Str. 2

89070 Ulm

Blaubeuren, den 16. April 2012

Übermittlung per Mail: buergerservice-bauen@ulm.de

**WEG Neunkirchenweg 5/ Warndtstr. 19 – Parzelle 5948
Bebauungsplan Mettlachweg-Merzigweg, Ulm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümergeinschaft Neunkirchenweg 5 / Warndtstr. 19
legen gegen den Bebauungsplan Mettlachweg / Merzigweg Einspruch ein.

Begründung: Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück, Parzelle 5960 + 5961 ist zu massiv und zu hoch. Beim geplanten Bauvorhaben beträgt die Gesamthöhe von Haus 1 inkl. sichtbarer TG 15,40 m. Die Höhe dieses Baukörpers wird nicht akzeptiert.

Wir bitten um Empfangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen