[redacted]

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 14. MAI 2012
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Kopie SuB mail.

Stadt Ulm
BürgerService Bauen
Münchnerstraße 2
89073 Ulm

Ulm, den 14.05.2012

Einspruch gegen die Bebauung am Ehinger Tor
"vorhabenbezogener Bebauungsplan Ehinger-Tor-Schillerstraße"

Herr [redacted] erhebt hiermit

Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Ehinger Tor-Schillerstraße

in seiner Eigenschaft als Hausverwalter des Gebäudes Schillerstraße 28/2, 89077 Ulm im Namen der Eigentümergemeinschaft WEG Schillerstraße 28/2, 89077 Ulm.

Begründung:

Die derzeitige Bebauung gegenüber unserem Gebäude Schillerstraße 28/2 weist derzeit eine zweigeschoßige Bebauung in Richtung Südwest in einem horizontalen Sichtwinkel von 42° und vertikal von 30° bzw. eine sechsgeschoßige Bauweise in Südwestsüd in einem horizontalen Sichtwinkel von 34° und vertikal von 60° von unserem Gebäude aus gesehen auf.

Die Neubebauung sieht eine zehngeschoßige Bauweise in südwestlicher Richtung mit einem Sichtwinkel horizontal betrachtet von 78° und einer sechsgeschoßigen Bauweise von 21° von unserem Gebäude aus gesehen auf. Gesamt somit 99°.

Vertikal betrachtet ist der Sichtwinkel der vorgesehenen Neubebauung von über 65° beim zehnstöckigen Gebäude und von ca. 60° beim sechsstöckigen Neubau von unserer Erdgeschoßwohnung aus betrachtet. Zudem wird das zehnstöckige Gebäude ab dem 1.OG noch überbaut, d. h. näher gerückt, so dass eine noch größere Verschattung auf unser Gebäude wirkt.

Dies bedeutet, daß unserer Wohnhaus fast vollständig beschattet ist, d.h. in allen 5 Wohneinheiten durchgängig das ganze Jahr.

Dies ist bei der derzeitigen Bebauung nicht der Fall.

Nach der Energieeinsparverordnung werden solare Wärmegewinne durch transparente oder opake Bauteile in Ansatz gebracht. Das bedeutet dann höhere Heizkosten. Gleichwohl ist eine Vermietbarkeit in der vorhandenen Miethöhe nicht mehr gegeben oder bei einem Verkauf ist der Verkehrswert einer Wohneinheit im Gebäude nicht mehr zu erzielen.

Nach den bekannten Gesetzen haben wir ein Recht auf Luft und Licht, erdulden keine Wertminderung unseres Gebäudes und erheben somit Einspruch auf die geplante Gebäudehöhe sowie auf die geplante Baumasse in ihren Ausmaßen.

im Auftrag

[redacted]

[redacted]

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 18. MAI 2012
Kopie

HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

An Stadt Ulm
Bürgerservice Bauen / Baurecht
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Ulm/Donau, 16.5.2012

Betr.: Bebauungsplan „Ehinger Tor – Schillerstraße"
Flurstück 3168 Ehinger Str. u. 3171 Schillerstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einspruch gegen die geplante Geschoßhöhe des Bauvorhabens:

Der Eckbereich Schillerstraße / Ehingerstraße ist mit 10 Geschossen vorgesehen, wir sehen aus Gründen der Höhe der anderen Häuser und des Wohncomforts (Licht- und Sonneneinfall) eine Höhe von 7 Vollgeschossen als ausreichend an.

Ebenso entlang der Ehingerstraße, wo 7 Vollgeschosse vorgesehen sind, sehen wir 4 Vollgeschosse als völlig ausreichend an, da meine Mieter Haus Bismarckring 46 in Ulm die optische Beeinträchtigung und mangelnder Lichteinfall ~~den~~ durch die Wucht und daß Ausmaß des Gebäudes einen Mangel befürchten.

89077 Ulm
Zinglerstraße 46

Telefon
(07 31) 6 46 59

Telefax
(07 31) 6 02 14 81

Sparkasse Ulm
13 91 (BLZ 630 500 00)

Ich hoffe, dass Sie meine Bedenken auch im Interesse meiner Mieter bei Ihren weiteren Planungen berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 18. MAI 2012
HAL | I | II | III | IV | V
z.d.A.

16.5.12

An
Stadt Ulm
- Baurecht -
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Betr.: Dienstleistungszentrum Ehinger Tor Schillerstr./Ehinger Str
Flurstück 3168 u. 3171

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Hauses Hauffstr. 5 in Ulm erhebe ich Widerspruch gegen die geplante Höhe von 10 Vollgeschossen Ecke Schillerstr. und Ehinger Tor und 7 Vollgeschossen entlang der Ehinger Straße.

Das geplante Gebäude ist in seiner Höhe zu wuchtig und beeinträchtigt negativ das ganze Häuserbild. Wir benötigen neben dem Universum-Center nicht nochmals ein Gebäude, das alle anderen Häuser in den Schatten stellt.

Die geplante Höhe sollte von 10 Vollgeschossen auf 7 Vollgeschosse und von 7 Vollgeschossen Ebinger Straße in den Planungen auf 4 Vollgeschosse reduziert werden.

Ich würde mich sehr freuen, wenn meine Anregungen in Ihren Planungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

Zusammen
für eine
bessere Umwelt

SWU

SWU Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm
SUB - Ka
Münchner Str. 2
89073 Ulm

SWU Netze GmbH
Karlstraße 1
89073 Ulm

Planung Anlagen und Netze
Koordination
N 11
Rolf Herrmann/Alexandra Weber
Telefon 0731 / 166-1830
Telefax 0731 / 166-1809
rolf.herrmann@swu.de

26.04.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehinger Tor - Schillerstraße", Ulm

hier: Stellungnahme der SWU Netze im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der SWU Netze bestehen gegen die Neugestaltung und einer damit verbundenen Aufwertung des Plangebietes keine direkten Einwände.
Über die bestehenden Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetze, wie auch die vorgelagerte Fernwärmeleitung der FUG, kann die geplante Neubebauung entsprechend versorgt werden.
Um frühestmögliche Einbeziehung der SWU Netze in weitere Abläufe, möchten wir Sie hiermit bitten.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

ppa. Hans-Peter Peschl

i. A. Florian Meier

Anlagen
Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]
Gesendet: Mittwoch, 16. Mai 2012 16:43
An: Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)
Betreff: BPL Ehinger Tor - Schillerstraße, TÖB-Anhörung
Anlagen: 2012_04_24_SN_ARC.pdf

Sehr geehrter Herr Kastler,

vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Die Bau und Kunstdenkmalpflege bittet um 2 Tage Fristverlängerung bis zum 18.05.2012.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird auf die separate Stellungnahme vion Dr. Klein verwiesen (siehe Anlage).

<<2012_04_24_SN_ARC.pdf>>

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

Stadt Ulm
BPL „Ehinger Tor - Schillerstraße“
(12-097)

Vom ca. 300 nordwestlich gelegenen Bereich Schillerstraße/Gartenstraße sind vorgeschichtliche Besiedlungszeugnisse bekannt, die von ca. 4 m mächtigen Tuffsanden überlagert angetroffen wurden (Liste arch. KD Ulm Nr. 15). Nähere Angaben fehlen, jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feuchtbodenerhaltung von organischen Resten und Hölzern gegeben ist. Neben archäologischen Zeugnissen ist die Möglichkeit gegeben, dass Quellen zur Landschaftsgeschichte angetroffen werden

Vorab sicherzustellen ist, dass die Archäologische Denkmalpflege in Maßnahmen zur Baugrunduntersuchung einbezogen wird um Aufschluß über die geoarchäologische und archäologische Situation zu erlangen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zu Dokumentation und Probenahme einzuräumen.

Generell wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen.

24.04.2012
KI

Wolfgang Thiem

RP Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege