

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	26.09.2012		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 349/12

Betreff: Bebauungsplan "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	1	Funktionsplan	(Anlage 5)
	68	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlich-keitsbeteiligung	(Anlagen 6.1-6.68)
	3	Mehrfertigungen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	(Anlage 7.1-7.3)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes "Brombeerweg-Holderweg (Türmle)" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Brombeerweg-Holderweg" in der Fassung vom 01.09.2011 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 01.09.2011 hierzu festzulegen.

Jescheck

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

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Planungsrechtliche Sicherung für die geplante Neubebauung der UWS im "Türmle" für die Quartiere WA 1 – WA 5

Die vorgebrachten Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung sind in der Sache gleichartig wie die Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Deshalb werden die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung nicht erneut vorgetragen. Zusammengefasst wurden zur öffentlichen Auslegung folgende Kritikpunkte vorgebracht:

- a) die bestehende Erschließung ist unzureichend
- b) die vorgesehene Bebauung ist zu dicht, Gebäude sind zu hoch, keine angemessene Nachverdichtung
- c) Abstandsflächen gemäß LBO werden unterschritten
- d) Unzureichende Festsetzung notwendiger Stellplätze
- e) die vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unzureichend behandelt und abgewogen

Da die Kritikpunkte schon zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt waren, wurden folgende Veränderungen der Planungskonzeption zum Auslegungsbeschluss vorgenommen:

- a) Zusätzliche Erschließung zum Quartier 1 über Pfaffenäcker zur Entlastung des Holderweges.
- b) Reduzierung der Dichte (GFZ) in jedem Quartier auf einen Wert unter 1,2, Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf III + S (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss, bei 2 Gebäuden im Quartier WA 1 mit einem zusätzlichen Gartengeschoss)
- c) Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und innerhalb des Plangebietes werden eingehalten
- d) Zusätzliche Tiefgarage im Quartier 3 mit Zufahrt vom Holderweg
- e) Stellplatzschlüssel wie bisher 1 St pro WE, zusätzlich werden 13 öffentliche Besucherstellplätze geschaffen

Gesamtbewertung:

Die Zahl der Wohnungen in den Quartieren WA 1 – WA 5 beträgt 177, das ist gegenüber dem Bestand (160 WE) und der bisherigen Planung (178 WE) keine wesentliche Änderung. Es wird eingeräumt, dass die Wohnfläche nach wie vor höher liegt als der Bestand, weil die durchschnittliche Wohnfläche heute deutlich höher ist als in den 50-er/60-er Jahren. Durch eine Umplanung mit kompakteren Baukörpern sowie einer Reduzierung der Gebäudehöhen und der Dichte auf unter 1,2 (Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO) in allen Quartieren fügt sich das Projekt besser in die Umgebung ein. Der Holderweg wird durch die Öffnung der Straße Pfaffenäcker deutlich vom Verkehr entlastet. Im Hinblick auf die gesetzliche Forderung, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist die Neubebauung gut zu vertreten.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGI. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstück Nr. 745/3, 745/4, 745/5, 760/2, 760/5, 772/2, 772/3, 772/4, 776/2, 776/3, 782, 783, 785 sowie Teilflächen

von Flurstück Nr. 432 (Holderweg) und 773 (Brombeerweg) auf Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen ihrer Geltungsbereiche geändert:

- Bebauungsplan Nr. 158/19 "Beim Türmle - Östlich des Holderwegs", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 27.08.1969
- Bebauungsplan Nr. 158/6 "Söflinger Türmle-West", genehmigt durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 02.02.1959

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 05.04.2011 (§ 90)
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 15 vom 14.04.2011
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.04.2011 bis einschließlich 13.05.2011 durchgeführt.
- d) Auslegungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 (§ 249)
- e) Die öffentliche Auslegung wurde vom 14.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011 durchgeführt

6. Sachverhalt

Die öffentliche Auslegung zu dem Bebauungsplan "Brombeerweg – Holderweg (Türmle)" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Von der UWS wurde vor der öffentlichen Auslegung am 26.07.2011 eine Infoveranstaltung über die konkreten Änderungen der Projektplanung durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von 36 Einwendern insgesamt 68 Schreiben mit Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht. Zur besseren Verständlichkeit werden die Stellungnahmen teilweise nach den einzelnen Quartieren sortiert und zugeordnet.

Das ganze Plangebiet betreffend	
Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
Einwender 1, Schreiben vom 11.11.2011 (Anlage 6.1) Ein neuer Bebauungsplan ist nicht notwendig, da mit dem gültigen Bebauungsplan Nr. 158/19 von 1969 eine Neuordnung des Gebiets möglich ist.	Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie

<p>In die Wohnflächenberechnung sind Balkone, Dachterrassen und Terrassen mit mind. 25% einzurechnen (WoFIV). Deutliche Steigerung der Wohnflächen aufgrund der geplanten Balkone, Dachterrassen (Staffelgeschosse) und EFH-Terrassen.</p> <p>Die Abstandsflächen sind nicht überall eingehalten z.B. Quartier 1 Abstand zum Pfaffenäckerweg oder Quartier 4 zum Stachelbeerweg.</p> <p>Balkone, die unter einer Breite von 5m sind und nicht mehr als 1,5m hervortreten, können gemäß LBO (B-W) bei der Bemessung der Abstandsflächen vernachlässigt werden. In der aktuellen Planung treten Balkone mit 2,5 m ohne Berücksichtigung bei der Abstandsfläche hervor. Diese Balkone müssen zur Grenze des Nachbarn mind. 2 m entfernt sein.</p> <p>Die Abstandsflächen sind bzgl. der engen Straßenverhältnisse im Lösch- und Rettungseinsatz nicht ausreichend berücksichtigt. Fehlende bzw. unzureichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte.</p> <p>Ausbau des Pfaffenäckerweges als Straße aufgrund gesetzlich erforderlicher Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge.</p> <p>Die Kostenumlegung der verkehrsberuhigten Umgestaltung der vorhandenen Straßen darf nicht zulasten der Anlieger erfolgen. Es muss eine Kostenübernahmezusage des Bauherrn oder der Stadt erfolgen.</p> <p>Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Entfernungen von 300m und ohne steile Anstiege aufgeführt. Dies wurde mehrfach widerlegt. Eine Ortsbesichtigung wäre aufschlussreich gewesen.</p>	<p>den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen.</p> <p>Die Wohnflächenberechnung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.</p> <p>Die Abstandsflächen werden im gesamten Plangebiet sowohl innerhalb als auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten.</p> <p>Die Balkone wurden bei der Ermittlung der Abstandsflächen entsprechend den Vorgaben der LBO berücksichtigt.</p> <p>Bei der Planung wurden alle Vorgaben der LBO sowie die erforderlichen Abstände für die Aufstellung von Löschfahrzeugen berücksichtigt. Die Planung wurde mit der Feuerwehr abgestimmt.</p> <p>Der Pfaffenäckerweges wird entsprechend dem erforderlichen Bedarf ausgebaut.</p> <p>Die Kostenverteilung der Umbaumaßnahmen zu einem verkehrsberuhigten Bereich erfolgt auf Grundlage der städtischen Erschließungssatzung.</p> <p>Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich von 300 m der angrenzenden Buslinien. Steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.</p>
---	--

<p>Die notwendige Nachbepflanzung (1 Baum je 250 m²) ist wegen der hohen Flächenversiegelung und den geringen Abstandsflächen nicht realisierbar.</p> <p>Die Einsprüche des Schreibens vom 9.Mai 2011 werden aufrechterhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Keine alternativen Entwürfe auf Basis des bestehenden Bebauungsplans, keine Behelfsbauten der Nachkriegszeit- Entgegen der Stellungnahme der Verwaltung werden Wohneinheiten und Dachausbauten mit Satteldächern und Laubengängen gebaut- Falscher Geltungsbereich für Fl.st. 776/1 wurde nachträglich berichtigt- Deutliche Steigerung der Wohneinheiten (10%)- Erhöhung der Wohnflächenzahl nicht vertretbar (Versteckte anzurechnende Wohnflächen wie Balkone, Terrassen etc.)- Verkehrsuntersuchung auf Basis von Statistikwerten, für das Wohngebiet nicht zutreffend- GRZ 0,4 absolut zulässige gesetzliche Obergrenze, kein Bauträger ist verpflichtet dies zu erreichen- Gartengeschosse sind nur unter 1,40m über dem Erdboden nicht anrechenbar- Die Gebäudeerhöhung mit Photovoltaik wird zusätzlich mit 1,5 Höhenmetern beantragt- Stellplätze sind unzureichend, insbesondere da die neu aufgenommenen Besucherparkplätze am Holderweg (Quartier 4), Parkplätze ersetzen, die bereits vorhanden sind.- Der Verkauf öffentlicher Wege kann nicht ohne die künftige Nutzung durch Bürger u. Bewohner erfolgen. Eine mögliche Einzäunung (z.B. auch nach Eigentümerwechsel) kann nur durch eine Sicherstellung im Grundbuch (Dienstbarkeit Abt. II) sichergestellt werden- Entstehung von Umwegen der öffentlichen Durchgänge: bei Schließung der öffentlichen Wege von 430 m und 13 Höhenmeter rechts über den Brombeerweg, Himbeerweg zum Pfaffenäckerweg oder 650 m und 13 Höhenmeter links über Brombeerweg, Holderweg und In die Wanne	<p>Das Pflanzgebot mit einem Baum je 250 m² Grundstücksflächen ist möglich und wird aufrecht erhalten.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p>
--	---

<p>Einwender 2, Schreiben vom 14.11.2011 (Anlage 6.2)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwendung Nr. 1 vom 11.11.2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr.1, Schreiben vom 11.11.2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 3, Schreiben vom 07.11.2011 (Anlage 6.3)</p> <p>Trotz vorhandener, rechtskräftiger Bebauungspläne wird ein neuer Bebauungsplan erstellt, der nur für UWS-Grundstücke gilt und die Bauwünsche der UWS erfüllen soll. Dabei wurde die vorhandene Umgebungsbebauung ignoriert und keine Einpassungen in den Bestand vorgenommen. Eine Planung auf der Grundlage des B-Plans 153/19 wurde nie in Betracht gezogen, obwohl der Bestand problemlos mit den wesentlichen, jetzt gültigen Vorgaben zeitgemäß erneuert werden könnte. Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans ist nicht begründet.</p> <p>Der Charakter des Wohngebiets ist geprägt durch die Geschichte nach dem Krieg. Es wurden einstöckige Häuser mit Satteldach, meist durch Wirtschaftsräume oder Kleingewerbe miteinander verbunden sowie 2-stöckige Häuser, meist Reihen-/Doppelhäuser mit Satteldach gebaut.</p> <p>Das Gebiet ist durch seinen Grünbestand, der abgeholzt werden soll, geprägt. (35 von 39 alten Bäumen)</p> <p>Das "Türmle" verfügt mit dem dörflichen Charakter über ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal am Eselsberg.</p>	<p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und den Bedarfen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen. Eine Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans ist insbesondere auf Grund der nicht zeitgemäßen Bebauungsformen nicht möglich.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Bauform der bestehenden Bebauung ist nicht möglich, da es sich bei den Gebäuden der UWS um Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit handelt. Die Bauform besteht ausschließlich aus zeilenförmigen, 2-geschossigen Laubenganggebäuden und Dachausbau. Dies entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Eine Übernahme der bestehenden baulichen Struktur der umgebenden Bebauung ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes.</p> <p>Der bestehende Baumbestand im Bereich der Baufenster ist bereits weitgehend entfernt. Es werden entsprechende Ersatzpflanzungen durchgeführt.</p> <p>Das Plangebiet weist einige Besonderheiten hinsichtlich seiner Entstehungsgeschichte auf, ein städtebauliches</p>

<p>Es ist unverständlich, weshalb zwei Gebäude aufwendig saniert wurden und jetzt abgerissen werden. Dies stellt keinen verantwortungsvollen Umgang mit Steuergeldern dar.</p>	<p>Alleinstellungsmerkmal ist dabei nicht erkennbar.</p>
<p>Die geplanten hochverdichteten kubischen Gebäudemassen zerstören den einzigartigen Charakter des Wohngebiets.</p>	<p>Ein Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können. Bei der angeführten Sanierung handelt es sich um übliche Instandhaltungsmaßnahmen.</p>
<p>Keine maßvolle Nachverdichtung, maßvoll sind 20% mehr Wohnfläche gegenüber dem Bestand.</p>	<p>Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet. Eine Zerstörung des Gebietscharakters ist dabei nicht erkennbar.</p>
<p>Die geplanten Stellplätze, 1 Stellplatz pro WE sind nicht ausreichend, wodurch soziale Spannungen vorprogrammiert sind und die schwierige Parksituation verschärft wird.</p>	<p>Nach der Überarbeitung der Planung ist im Geltungsbereich (Quartier 1 – 5) die Errichtung von insgesamt ca. 177 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.460 m² vorgesehen. Damit ergibt sich eine unwesentliche Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen Bestand von 160 Wohnungen. Die Erhöhung der Wohnflächen ist zur Ermöglichung von zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen erforderlich.</p>
<p>Die Grundstückspolitik verfügt über Alternativen, die abgewogen werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen. Es wird die Offenlegung der Grundstücksreserven sowie Auskunft über die geplante Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Ulm gefordert.</p>	<p>Die Anzahl der Stellplätze für die Neubebauung wird gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) festgelegt. Zusätzlich werden auf Grund der Verkehrsuntersuchung vom 01.06. 2011 der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner 13 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Eine Verschärfung der Parksituation sowie soziale Spannungen sind damit nicht zu erwarten.</p>
<p>Die Gemeinde, die eine</p>	<p>Alternativen hinsichtlich einer Neuplanung für nicht modernisierungsfähige Altbauten gibt es nicht. Eine Wiedernutzung der Flächen entsprechend den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt mit einer Neubebauung ist zwingend erforderlich.</p>
	<p>Eine interessensunabhängige und</p>

<p>interessensunabhängige, sachgerechte Abwägung gewährleisten sollte, ist personell und sachlich eng verflochten mit der Bauherrin UWS.</p> <p>Durch die Planungen drohen eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine Wertminderung der Grundstücke.</p> <p>Ziele der Bauleitplanung sind laut BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Verpflichtung, das Ortsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sowie die Gewährleistung von Planungssicherheit und Vertrauensschutz. Eine Beachtung dieser Kriterien ist bei dem Entwurf nicht erkennbar, ein einzigartiges Wohngebiet wird zerstört.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren muss gestoppt werden und die sanierten UWS-Blocks als preiswerter Wohnraum erhalten bleiben.</p> <p>Der Neubau der UWS-Gebäude muss nach folgenden Kriterien neu geplant werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Beachtung der wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 (2 Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,7)- Beachtung der Realität vor Ort, auch hinsichtlich der Parksituation- Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Stadtrandlage- Weitgehende Erhaltung des bestehenden Grünbestandes- Ziel ein lebenswertes Wohnumfeld für alte u. neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten- Sorgfalt angesichts der engen Verflechtung zw. UWS und Behörde- Beachtung von verfassungsrechtlicher Grundsätze und allgemeinen Wertungsprinzipien (Vertrauensschutz, Gleichbehandlungsgebot, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, Übermaßverbot, Gebot der Rücksichtnahme) <p>Ergänzung der vorausschauenden Grundstückspolitik durch vorausschauende</p>	<p>sachgerechte Abwägung wird gewährleistet.</p> <p>Eine Verschlechterung der Lebensqualität und eine Wertminderung der Grundstücke ist durch die Planung nicht erkennbar.</p> <p>Die angeführten, allgemeinen Ziele werden durch den Bebauungsplan eingehalten. Die Vorsitzende des Petitionsausschusses hat mit Schreiben vom 08.08.2012 festgestellt, dass nach einer Prüfung des zuständigen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur das Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Die geltenden Vorschriften wurden auch hinsichtlich den angeführten Ziele eingehalten.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird nicht gestoppt. Ein Erhalt der angeführten Wohngebäude ist im Zusammenhang mit der Neuordnung nicht möglich.</p> <p>Eine Änderung der Planung wird nicht vorgenommen, da alle rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung Baden-Württemberg bei der Planung eingehalten werden.</p>
---	---

Stadtplanung.	
Einwender 4, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.4) Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011.	Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Schreiben der Einwendung verwiesen.
Einwender 5, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.5) Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011.	Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung 3 vom 07.11.2011 verwiesen.
Einwender 6, Schreiben vom 12.11.2011 (Anlage 6.6) Es wird erneut Einspruch erhoben, da weder eine Eingangsbestätigung bzw. irgendeine Nachricht der Bearbeitung des Einspruches vom 12.05.2011 erhalten wurde. Es wird auf den Einspruch vom 12.05.2011 verwiesen und um Bearbeitung gebeten. Das Türmle steht als Synonym für "ein Dorf in der Stadt". Es steht nicht die unabdingbare Erneuerung der UWS Häuser zur Debatte, sondern die rücksichtslose Art und Weise der versuchten Umsetzung. Mit der Art der Häuser und die damit verbundene Verdichtung wird die gewachsene Struktur vernichtet. Durch zusätzliches Verkehrsaufkommen ist ein Parkplatzchaos vorprogrammiert. Es ist in einer Tiefgarage als auch überirdisch gesetzeskonform 1 Parkplatz je	Alle vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nach den gesetzlichen Vorgaben gesammelt abgewogen und in einer Sitzungsvorlage dem zuständigen Gremium zum Beschluss vorgelegt. Es ist dabei nicht üblich bzw. gesetzlich vorgesehen den Eingang der Schreiben schriftlich zu bestätigen. Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen. Die angeführte Struktur ist aus städtebaulicher Sicht nicht erkennbar. Ebenso ist durch die geplante Bebauung keine "rücksichtslose Art und Weise der versuchten Umsetzung" ersichtlich. Die "gewachsene Struktur" im Bereich der UWS Grundstücke besteht aus Behelfsbauten der Nachkriegszeit, die nicht modernisierungsfähig sind. Ein besonderer Erhaltungswert dieser Gebäude ist damit nicht ersichtlich. Die Anzahl der Stellplätze für die Neubebauung wird gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

<p>Wohneinheit zu planen.</p> <p>Durch die Zufahrt vom Holderweg fallen einige der zu wenigen Parkplätze entlang des Weges weg. Wo soll zukünftig geparkt werden.</p> <p>Nach Abschluss aller Bauvorhaben wird ein Besuch der Verantwortlichen mit dem Pkw abends oder am Wochenende im Türmle vorgeschlagen, um zu sehen wie die Planung in der Praxis (nicht) funktioniert.</p>	<p>festgelegt. Es ist dabei 1 Stellplatz je Wohneinheit bereitzustellen. Zusätzlich werden auf Grund der Verkehrsuntersuchung vom 01.06. 2011 der Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner 13 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Ein Parkchaos ist damit nicht zu erwarten.</p>
<p>Einwender 7, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 6.7)</p> <p>Es wird auf den Einspruch vom 09.05.2011 verwiesen, da die bisherigen Einwendungen überwiegend nicht oder unzureichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 8, Schreiben vom 16.11. 2011 (Anlage 6.8)</p> <p>Die vorgesehene Bebauung fügt sich weder mit der Dachform (Flachdächer), der zulässigen Höhenentwicklung, der Masse/Kubatur der Gebäude und der Bebauung/Stellung der Gebäude ins "Türmle" ein. Die geplante Bebauung ist völlig untypisch für das Gebiet. Die Satteldachstruktur wird zerstört.</p> <p>Es wird beantragt, die vorgesehene Bebauung südlich des Stachelbeerweges (Quartier 3), insbesondere die Eckbebauung auf max. 2 Stockwerke (ggf. zzgl. Satteldach) zu begrenzen sowie die Baugrenze des Fl.st. 760/5 nach Norden Richtung Stachelbeerweg zu verschieben, um die Wohnsituation für die heutigen und künftigen Bewohner zu verbessern.</p> <p>Durch die zu erwartende Zahl an</p>	<p>Eine Berücksichtigung der Bauform der bestehenden Bebauung ist nicht möglich, da es sich bei den Gebäuden der UWS um Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit handelt. Die Bauform besteht ausschließlich aus zeilenförmigen, 2-geschossigen Laubenganggebäuden und Dachausbau. Dies entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Eine Übernahme der bestehenden baulichen Struktur der umgebenden Bebauung ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes.</p> <p>Eine Reduzierung der angeführten Bebauung im Quartier 3 wird nicht vorgenommen und ist sowohl aus städtebaulichen wie auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Im Rahmen der Planung werden alle rechtlichen Vorgaben eingehalten, die geplante Wohnsituation entspricht den heutigen Anforderungen und muss nicht verbessert werden.</p> <p>Zur Abklärung der Verkehrssituation wurde</p>

<p>zahlungskräftigeren Mietern, bei mäßiger Versorgung mit Nahverkehrsmitteln, wächst die Zahl der PKWs überproportional an. Die bestehende prekäre Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen wird verschärft.</p> <p>Keine gute Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, insbesondere für ältere und behinderte Menschen. Alle Haltestellen sind über einen relativ langen und steilen Anstieg erreichbar. Eine akzeptable Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel besteht allenfalls für jüngere Personen.</p> <p>Die restlichen Äußerungen haben inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011.</p>	<p>eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner mit Stand vom 01.06. 2011 im Auftrag der UWS durchgeführt. Eine prekäre Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs wurde dabei nicht festgestellt.</p> <p>Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich der angrenzenden Buslinien. Die Fußwege zu den Haltestellen befinden sich im Entfernungsbereich von 300 m. Steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 3 vom 07.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 9, Schreiben vom 08.11.2011 (Anlage 6.9)</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf sind frühzeitige Einwendungen in Form einer Unterschriftensammlung erhoben worden und am 06.04. 2011 mit 271 Unterschriften an Herrn Oberbürgermeister Ivo Gönner übergeben worden. Der ausgelegte Entwurf wurde geändert, berücksichtigt die Forderungen der Unterzeichner jedoch nicht.</p> <p>Es wird ein Neubau der UWS-Wohnungen in Orientierung an der Umgebungsbebauung, in Höhe (max. 2 Vollgeschosse) und Bauform sowie ein Verkehrskonzept mit ausreichenden Parkplätzen gefördert. Vertrauensschutz, Planungssicherheit und gleiches Recht für alle.</p> <p>Es wird gebeten, die Ausführungen der Unterschriftensammlung bei der Abwägung zu berücksichtigen</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange der aufgeführten Sammeleinwendung in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen. Ergänzend wird auf die Abwägung zum Schreiben der Einwendung 3 vom 07.11.2011 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 9, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 6.10)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 3, Schreiben vom</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>

<p>07.11.2011.</p>	
<p>Einwender 9, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.11)</p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplan beinhaltet abweichend vom aufgestellten Entwurf verkehrsberuhigte Bereiche. Auf Nachfrage bzgl. der Gestaltung kam die Antwort, dass die Realisierbarkeit von der zuständigen Fachabteilung untersucht wird. Es werden verkehrsberuhigte Bereiche geplant, ohne zu wissen, ob sie realisierbar sind, d.h. mithilfe öffentlicher Straßen soll ein Zusammenhang zwischen nicht zusammenhängenden Grundstücken des Bauherrn hergestellt werden, um den Planentwurf zu rechtfertigen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren ist unverzüglich einzustellen.</p>	<p>Im Lauf des Verfahrens wurde auch die verkehrliche Planung weiterentwickelt. Die entsprechend getroffenen Festsetzungen stellen die planungsrechtliche Grundlage und Absicht zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen dar. Dabei wurden nicht alle Straßenflächen berücksichtigt. Zum einen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau auch ohne die Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Zum anderen stellt die Ausweisung eines VB keine Verpflichtung zur Umsetzung als VB dar. Die entsprechenden Umbaumöglichkeiten werden derzeit von der Abt. Verkehrsplanung geprüft. Nach dem gegenwärtigen Stand werden punktuelle Maßnahmen in den Kreuzungsbereichen sowie eine Tempo 30 Regelung favorisiert.</p>
<p>Einwender 9, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.12)</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Zu 2.0 Standort: Die Entfernung der Gehölzbiotope führt zu einer erheblichen Störung der Biotoptradition. Die landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Flächen bedeutet einen Kahlschlag, d.h. Bäume, Sträucher und große Rasenflächen weichen einer Betonwüste. Bei einer GRZ von 0,8 sind Baumpflanzungen nur in Bonsaiform möglich. Für Gehölze ist kein Platz.</p> <p>Zu 4.2: § 44 BNatSchG ist zitiert, aber nicht beachtet.</p> <p>Zu 4.7 Wirkfaktoren: Durch die Neubebauung bereits bebauter Flurstücke sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die Neuplanung etwa dem Bestand entspricht und die Vorgaben des gültigen B-Plans eingehalten werden.</p> <p>Flugrouten von Vögeln und Fledermäusen werden durch hohe Gebäude zerschnitten.</p>	<p>Der Baumbestand innerhalb der vorgesehenen Baufenster wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie unter der Aufsicht eines fachkundigen Biologen bereits entfernt. Ein Erhalt dieser Bäume ist grundsätzlich nicht möglich. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4 und nicht 0,8.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG werden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet wurde. Zusätzlich wird auf den Kurzbericht Artenschutz des Bio-Büro Schreiber vom 25.11.2011 im Zusammenhang mit den Baumfällungen verwiesen.</p>

<p>Die Aussage auf S. 15, dass durch die Bebauung keine erkennbaren Zerschneidungseffekte bzgl. Flugrouten entstehen, ist falsch. Fledermäuse sind nachweislich im Türmle heimisch. Die massigen, quadratischen, hohen Gebäude lassen diesen keine Chance.</p> <p>Der Bebauungsplan ist in Bezug auf den Naturschutz unakzeptabel.</p>	<p>Die erforderlichen artenschutz- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und werden im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchgeführt. Ein fachlicher bzw. rechtlicher Mangel ist dabei nicht erkennbar.</p>
<p>Einwender 9, Schreiben vom 18.11.2011 (Anlage 6.13)</p> <p>Es werden Überlegungen und Vorschläge zum Thema wohnungspolitische Ziele geäußert.</p>	<p>Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt wurden vom Gemeinderat beschlossen und sind nicht Gegenstand der Erörterung zu dem Bebauungsplan.</p>
<p>Einwender 10, Rechtsanwalt-Schreiben vom 18.11.2011 u. 08.06.2011 incl. ergänzenden Schreiben der Einwendung Nr. 9 (Anlage 6.14)</p> <p>Die Stellungnahme vom 08.06.2011 wird aufrechterhalten.</p> <p>Es werden Ausführungen zur Entwicklung des Wohngebietes Türmle vorgetragen mit dem Ergebnis, dass die bestehende Bebauung ein eher dörflich strukturiertes Kleinsiedlungsgebiet darstellt mit einem entsprechend zurückhaltenden Straßensystem. Diese siedlungsgeschichtliche Entwicklung darf im Rahmen der behutsamen Weiterentwicklung nicht aus den Augen verloren werden.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen, wirtschaftlich nicht sanierbare Bausubstanz durch Neubauten</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen zur Entwicklung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen. Eine dörfliche Struktur des Wohngebietes Türmle ist nicht erkennbar, dazu fehlen die wesentlichen dörflichen Elemente wie landwirtschaftliche Nutzungen und Einrichtungen. Ebenso ist die ehemals bestehende Struktur als Kleinsiedlungsgebiet nur noch an den teilweise geringen Gebäudehöhen ersichtlich. Die inzwischen an den Gebäuden vorgenommenen An- und Umbauten weisen eine eindeutig städtische Struktur auf.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wurde vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Zielsetzung der Stadt Ulm sowie den</p>

<p>zu ersetzen. Problematisch ist allerdings das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhe und die sich hieraus ergebenden Blockadeeffekte, insbesondere was die Beschattung angeht. Nicht aus den Augen gelassen werden sollte, dass dadurch der Gebietscharakter nicht übermäßig gewandelt sondern nur städtebaulich angemessen fortentwickelt wird.</p> <p>Die Innenverdichtung vor Nutzung weiterer Außenbereichsflächen entspricht vollständig den städtebaulichen Gedanken unserer Zeit. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung stößt bei den Anwohnern jedoch auf Unverständnis. Dies vor dem Hintergrund, dass Jahrzehntlang selbst kleine Änderungen stadteitig offenbar strikt abgelehnt wurden.</p> <p>Eine Lösung dürfte dann greifbar sein, wenn die Vollgeschoss- und Höhenfestsetzungen modifiziert angepasst und insbesondere die Verkehrsbelastung mit ruhendem Verkehr dem quartierstypischen Straßensystem mit entsprechenden Vorgaben zu Tiefgaragen etc. angepasst wird.</p> <p>Dem Schreiben sind weitere Stellungnahmen beigefügt, die vollumfänglich Gegenstand der Stellungnahme sind.</p> <p>Schreiben vom 14.01.2011 von Anwohnern des Stachelbeer- und Holderweges an die UWS. (beigefügt als Anlage)</p> <p>Es werden Ausführungen, Feststellungen und Vorschläge zum Quartier 3 vorgetragen. Dabei wird um eine zeitnahe Beantwortung vor der Infoveranstaltung am 17.02.2011 gebeten.</p> <p>Schreiben ohne Datum als Widerspruch gegen den ausgelegten Planentwurf (beigefügt als Anlage)</p> <p>Der Widerspruch richtet sich gegen die abweichende Nutzung des Flurstücks Nr.</p>	<p>rechtlichen Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB entwickelt. Die angeführten "Blockadeeffekte" sind nicht gegeben, ebenso ist eine unzumutbare Verschattung nicht erkennbar. Bei der Planung werden alle nachbarrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten</p> <p>Eine Übernahme der bestehenden baulichen Struktur der umgebenden Bebauung ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes.</p> <p>Eine Übernahme der bestehenden baulichen Struktur der umgebenden Bebauung ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes.</p> <p>Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans wurden bereits erhebliche Änderungen auf der Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommen. Weitere Änderungen werden vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ulm nicht vorgenommen.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen des Geschäftsführers der UWS, Herrn Dr. Pinsler, in der Informationsveranstaltung am 17.02.2011 verwiesen. Darüber hinaus wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011 verwiesen</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu Einwendungen Nr. 3, Schreiben vom</p>
--	--

<p>760/5. Es werden Ausführungen und Berechnungen zur Bebaubarkeit des Flurstücks auf der Grundlage des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans 158/19 vorgetragen. Zusätzlich werden Ausführungen zur umgebenden Bebauung dargelegt.</p> <p>Das in der Planung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung lässt Baukörper zu, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen und damit die vorhandene städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zerstören. Mit dem bestehenden Bebauungsplan wäre eine Einhaltung der geltenden Vorgaben sowie eine angemessene Einfügung in die umgebende Bebauung zu erzielen.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse setzt im Quartier 3 drei Vollgeschosse fest. Die direkt benachbarte Bebauung hat in der Regel ein Vollgeschoss. In der Praxis werden die massiven Wandflächen als Vollgeschosse wahrgenommen. Die geplante Bebauung bewirkt eine Verdreifachung der Wandflächen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,45 angegeben. Dies ist für allgemeine Wohngebiet nicht zulässig. Eine GFZ wird nicht angegeben, damit fehlt eine wesentliche Größe für einen qualifizierten Bebauungsplan. Bei 3 Vollgeschossen würde sich eine GFZ von 1,35 ergeben. Auch dieser Wert übersteigt die zulässigen Werte gemäß § 17 BauNVO.</p> <p>Als gestalterische Vorgabe sind Flachdächer vorgegeben. Nach geltender Ortssatzung sind Satteldächer vorzusehen. Flachdächer sind nicht ortsüblich u. verunstalten den Gebietscharakter.</p> <p>Der westliche Schenkel des Baufensters überschreitet die Grenze des Baugrundstücks. Im östlichen Teil ragt das Baufenster des Nachbargrundstücks in das Baugrundstück hinein. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden damit nicht gewahrt.</p> <p>Das Baufenster ermöglicht entlang dem</p>	<p>07.11.2011 und Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
---	--

<p>Holderweg eine gebietsuntypisch lange Gebäudefront. Am Holderweg als zentraler Zufahrtsstraße stört und verunstaltet dies die Gebietsstruktur und das Erscheinungsbild nachhaltig.</p> <p>Nach der geltenden Ortssatzung ist entlang dem Holderweg ein öffentlicher Fußweg vorzusehen. Dies ist im Bebauungsplan nicht eingeplant.</p> <p>Nach der Schnittzeichnung ist zu vermuten, dass das Gelände verändert und nivelliert wird. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Umwelt dar. Bei der Struktur im Untergrund des Türmles handelt es sich um hochsensible Kalkmergel und Karststrukturen, deshalb müssen die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf den Oberflächenwasser Haushalt geprüft und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Schreiben vom 15.11.2011 (identisch mit Einwendung Nr. 9, Anlage 6.10)</p> <p>Schreiben vom 03.11.2011 (identisch mit Einwendung Nr. 9, Anlage 6.57) Das geplante Quergebäude auf dem Flurstück Nr. 745/3 (Quartier 4) riegelt die Bewohner des Stachelbeerwegs von ihrem Wohngebiet ab. Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung.</p> <p>Flugrouten der Fledermäuse werden durch die hohen Gebäude zerschnitten.</p> <p>Die Gebäude können mit den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden.</p> <p>Einfahrt der Tiefgarage im Stachelbeerweg ist durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase eine zusätzliche Belastung. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze muss erhöht nicht reduziert werden. 13 Besucherparkplätze nützen nichts, da dafür öffentliche Stellplätze wegfallen.</p> <p>Schreiben vom 14.11.2011 (identisch mit Einwendung Nr. 9 zum Quartier 3, Anlage</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der aufgeführten Einwendung verwiesen.</p> <p>Mit der geplanten Winkelbebauung zum Stachelbeerweg wird eine Platzaufweitung im Zufahrtsbereich als besonderes Gestaltungselement im vom Holderweg ermöglicht. Eine Abriegelung ist nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11. 2011, 28.10. 2011 und Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11.2011, verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben verwiesen.</p>
--	--

<p>6.51)</p> <p>Schreiben vom 02.11.2011 Die Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 9 vom 14.11. 2011 zum Quartier 3 (Anlage 6.51)</p> <p>Schreiben vom 17.11.2011 (identisch mit Einwendung Nr. 9 vom 17.11.2011, Anlage 6.11)</p> <p>Schreiben vom 17.11.2011 (identisch mit Einwendung Nr. 9 vom 17.11.2011, Anlage 6.12)</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben verwiesen.</p>
<p>Einwender 11, Schreiben vom 11.11.2011 (Anlage 6.15)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 3, jedoch werden nachfolgende Punkte ergänzt. Es wird Einspruch erhoben gegen:</p> <ul style="list-style-type: none">- die zu dichte, 3-stöckige Flachdachbauweise in den Flurstücken 760/2 und 760/5- Vernichtung des bestehenden Grünbestandes- mögliches Abgraben bis zur Grundstücksgrenze- Vorbauten von 2,50 m über die Baugrenze, der Mindestabstand muss gemäß Söflinger Ortssatzung 0,6 der Gebäudehöhe betragen <p>Die geplanten kubischen Gebäudemassen zerstören den einzigartigen Charakter des Wohngebiets.</p> <p>Die aufgrund der historischen Entwicklung schon schwierige Parksituation wird durch die Planung stark verschärft, da pro Wohneinheit nur 1 Stellplatz vorgesehen ist.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 9, Schreiben vom 08.11.2011, 15.11. 2011, 17.11.2011 und 18.11.2011 verwiesen.</p> <p>Es bestehen keine Festsetzungen zu Abgrabungen im Bebauungsplan</p> <p>Das Überschreiten der Baugrenzen bis 2,5 m ist nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) zulässig. Die Söflinger Ortssatzung ist im Plangebiet nicht gültig.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 9, Schreiben vom 08.11.2011, 15.11. 2011, 17.11.2011 und 18.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 12, Schreiben vom 10.11.2011 (Anlage 6.16)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 11, Schreiben vom</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>

11.11.2011.	
<p>Einwender 13, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.17)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie das Schreiben der Einwendung Nr. 3, ergänzend werden nachfolgende Punkte vorgebracht.</p> <p>Es wird Einspruch erhoben gegen</p> <ul style="list-style-type: none">- die zu dichte, 3-stöckige Bauweise und die geringen Abstände zum eigenen Grundstück in Flurstück 760/5- die Abgrabung des Geländes Flst. 760/5 bis zur Grenze des Flst. 760/8, aufgrund des dort befindlichen alten Grünbestands. Eine Fläche von 2m darf nicht abgegraben werden- die Abstandsfläche zum Flst. 760/8. Diese darf nicht durch untergeordnete Vorbauten von 2,50 m überbaut werden. <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwendung 11 vom 11.11.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 9, Schreiben vom 08.11.2011, 15.11. 2011, 17.11.2011 und 18.11.2011 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr. 11, Schreiben vom 11.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 14, Schreiben vom 07.11.2011 (Anlage 6.18)</p> <p>Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben der Einwendung Nr. 13.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.19)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen mit den Schreiben der Einwendungen Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2012 und Nr. 13, Schreiben vom 03.11.2012.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Schreiben verwiesen.</p>
<p>Einwender 16, Schreiben vom 10.11.2011 (Anlage 6.20)</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf 258/28 ist in erheblichem Maße untragbar. Der Planentwurf berücksichtigt die Grundproblematiken und die städtebaulichen Zielsetzungen für das Wohngebiet nicht. Er ermöglicht für die Wohngebäude der UWS eine nahezu</p>	<p>Bezüglich der Tragfähigkeit der Planung wird auf die Abwägung zu den Einwendung Nr. 3, Schreiben vom 07.11.2011 und Nr. 9, Schreiben vom 08.11.2011, 15.11. 2011, 17.11.2011, 18.11.2011 und Nr. 17, Schreiben vom 24.10. 2011, 09.11.2011, 17.11.2011 verwiesen.</p>

<p>Verdoppelung der Wohnflächen und eine höhere Wohnungsanzahl.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird trotz der Einsprüche im obersten gesetzlich zulässigen Bereich festgelegt.</p> <p>Die Einsprüche des Schreibens vom 04.05.2011 werden aufrechterhalten.</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Wohngebiets gibt eine weitere Verdichtung auf den UWS-Grundstücken, zumindest über das Maß des Bebauungsplans 158/19 hinaus, nicht her. Das Gebiet ist eher dörflich und als Kleinsiedlung angelegt, dies gilt insbesondere in Bezug auf Straßen und Wege.</p> <p>Die Bebauung ist im Verhältnis zur umgebenden Bebauung grenzwertig und nicht harmonisch.</p> <p>Die Vorgaben des Bebauungsplans 158/19 lassen eine dichtere Bauweise zu. Es lassen sich zeitgemäße, moderne und gebietsverträgliche Bauungen realisieren.</p> <p>Das Wohngebiet "Türmle" ist nicht ausreichend erschlossen und die Straßen sind nicht ausreichend dimensioniert. Dies lässt auch keine wirkliche Veränderung zu, d.h. die Bebauung muss sich an der vorgegebene Situation orientieren. Das Gebiet verkraftet keine zusätzlichen Wohnungen sowie Wohnflächen für mehr Menschen mit höherem Einkommen und mehr Fahrzeugen.</p> <p>Die Behinderungen während der Abrissphasen und den Baumaßnahmen zeigen, dass jeder Eingriff in das derzeitige Verkehrssystem und jede Erhöhung des Verkehrsaufkommens unweigerlich zu unzumutbaren Störungen führt.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem Schreiben in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau u. Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p> <p>Der bestehenden Bebauungsplan 158/19 wurde auf der Grundlage von Bauungsformen zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit erstellt. Eine dörfliche Struktur ist nicht erkennbar, dazu fehlen die wesentlichen dörflichen Elemente wie landwirtschaftliche Nutzungen und Einrichtungen. Ebenso ist die ehemals bestehende Struktur als Kleinsiedlungsgebiet nur noch an den teilweise geringen Gebäudehöhen ersichtlich. Die inzwischen an den Gebäuden vorgenommenen An- und Umbauten weisen eine eindeutig städtische Struktur auf.</p> <p>Der Bebauungsplan 158/19 setzt ausschließlich zeilenförmige, 2-geschossige Laubenganggebäude fest. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Zur Abklärung der Verkehrssituation wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner mit Stand vom 01.06. 2011 im Auftrag der UWS durchgeführt. Dabei wurde die vorgesehene Neubebauung für die Tragfähigkeit der bestehenden Verkehrserschließung zugrunde gelegt. Mit der vorgesehenen ergänzenden Erschließung über die Pfaffenacker kann die Erschließung des gesamten Gebietes sichergestellt werden.</p> <p>Behinderung während Neu- und Umbaumaßnahmen stellen eine Sondersituation dar, die erhebliche größere Behinderungen und Störungen als beim alltäglichen Verkehrsaufkommen mit sich bringen.</p>
---	--

<p>Stellplätze sind zu wenig. Nicht jedes Haus hat eine Garage oder einen Stellplatz. Vielen Hausbesitzern wurde ein nachträglicher Bau verwehrt. Zusätzlich sind viele der alten Garagen für heutige Fahrzeuge ungeeignet. Es bestehen bereits Parkplatzprobleme.</p> <p>Die andiskutierte Lösung von Anwohnerparkplätzen bei der Infoveranstaltung am Eselsberg bringt nur dort etwas, wo vorhandene Parkplätze durch Fremde belegt werden, Fremdparker sind im Türmle kein Problem. Zusätzliche Stellplätze werden nicht geschaffen. Eine Mangelverwaltung von Parkplätzen löst das Problem nicht.</p> <p>Das Türmle ist in seiner Anlage ungeeignet, die Wohnungsprobleme der Stadt zu lösen. Es verkraftet in keinem Fall extrem verdichteten Wohnungsbau mit höherer Bevölkerungszahl sowie höherer Fahrzeugdichte.</p> <p>Es müssen Parameter gesetzt werden, die eine zum übrigen Gebiet passende Bebauung zulassen. Städtebau soll auch als gestalterische Maßnahme zum Schaffen von wohnlicher Umgebung und Heimat gesehen werden, nicht zur Erstellung möglichst großer Klötze. Die Aufwertung eines Gebietes kann durch intelligente in die Umgebung passende moderne Gebäude erfolgen.</p>	<p>Für die Neubauvorhaben wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) bereitgestellt. Zusätzlich werden 13 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Eine Lösung für die Stellplatzprobleme im gesamten Gebiet ist im Rahmen des Neubauvorhabens nicht möglich</p> <p>Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde von Seiten der Verwaltung angeregt, eine Lösung mit Anwohnerparkplätzen zu prüfen. Es wird in der Stellungnahme richtig festgestellt, dass Fremdparker im Gebiet kein Problem darstellen.</p> <p>Mit der Neubebauung werden die wohnungspolitischen Ziele der Stadt umgesetzt und preisgünstiger Wohnraum durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft bereitgestellt. Eine extreme Verdichtung ist dabei nicht erkennbar.</p> <p>Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet.</p>
<p>Einwender 17, Schreiben vom 24.10.2011 (Anlage 6.21)</p> <p>Die Einwendungen im Rahmen der Bebauungsplan Aufstellung (Schreiben GD_E120110501a. DOC vom 01.05.2011) wurden überwiegend nicht oder nur unzutreffend und nicht mit der nötigen Sorgfalt berücksichtigt. Die Einwendungen werden aufrechterhalten. Gegen die Erstellung des ausgelegten Bebauungsplans wird Einspruch erhoben. Weitere Einsprüche gegen detaillierte Einzelfestlegungen im</p>	<p>Die angeführten Einwendungen wurden entsprechend den rechtlichen Vorgaben von § 1 Abs. 7 BauGB ordnungsgemäß berücksichtigt sowie gegen- und untereinander gerecht abgewogen. Zur Abwägung der vorgebrachten Äußerungen wird auf die Beschlüsse im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p>

<p>Bebauungsplanentwurf werden vorbehalten.</p> <p>Der Bauherr (UWS) hat ohne Prüfung, ob die Erfüllung seiner Ziele unter Einhaltung der bestehenden Ortssatzungen möglich wäre, eine Planung beauftragt, die in Dimension, Verdichtung und Bauweise nicht mit dem Baugebiet harmoniert. Die betreffenden Planer wurden nicht auf die Vorgaben der gültigen Bebauungspläne hingewiesen. Zusätzlich wurde nicht ermittelt, ob und wie eine Bebauung nach diesen Kriterien durchführbar wäre.</p> <p>Der Architektenwettbewerb hatte nicht das Ziel, die geltenden Ortsbausatzungen einzuhalten bzw. die neue Bebauung in das Wohngebiet einzufügen. Es wurde aus grober Fahrlässigkeit eine Planung erstellt, die geltendem Recht widerspricht. Nun wird erwartet, dass die Vorgaben so angepasst werden, dass die Planung wieder rechtmäßig ist.</p> <p>Der Bauherr hat ein Gutachten erstellen lassen, mit dem Ergebnis, dass die Wohngebäude baufällig sind und ersetzt werden müssen. Vor wenigen Jahren wurden sie noch modernisiert. Das Ergebnis wurde nicht vorgelegt und war weder Bestandteil der Beratungen noch der Entscheidungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Eine eigenmächtige, in Abweichungen der gesetzten Vorgaben erstellte Planung kann nicht Grundlage für das Erstellen oder Ändern eines Bebauungsplanes sein. Das BauGB sieht Änderungen bzw. Neuerstellungen von Bebauungsplänen ausschließlich vor, wenn neue oder geänderte städtebauliche Voraussetzungen vorliegen. Der Wunsch des Bauherrn, von den gegebenen Vorschriften abweichend bauen zu wollen oder die bessere wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke anzustreben ist kein städtebaulicher Grund.</p> <p>Es wird Einspruch erhoben gegen einen gemeinsamen Bebauungsplan für Teile des Wohngebiets, deren einziger</p>	<p>Ziel des Wettbewerbes war es, eine qualitätsvolle Wohnbebauung mit zweckmäßigen und variantenreichen Wohnungsgrundrissen zu ermöglichen, den Energiebedarf möglichst gering zu halten und ohne zusätzliche Kohlendioxidemission auszukommen. Die ausgewählten und überarbeiteten Entwürfe bilden die Grundlage für die weitere Planung sowie für den erforderlichen Bebauungsplan. Diese Planungen können auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne nicht verwirklicht werden.</p> <p>Bestehende Bebauungspläne können entsprechend dem Erfordernis und den Bedarfen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches rechtmäßig.</p> <p>Ein Teil des UWS Gebäudebestandes wurde in den letzten Jahren mit üblichen Aufwendungen instandgesetzt.</p> <p>Die Vorgehensweise zu dem Bebauungsplanverfahren ist aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Mit der Bebauungsplanung werden alle rechtlichen Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der LBO eingehalten. Dies wurde auch in dem Schreiben der Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Landtags von Baden-Württemberg vom 08.08.2012 bestätigt.</p> <p>Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind bei dem Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da die einzelnen Quartiere zu</p>
--	--

<p>Zusammenhang der einheitliche Besitz der enthaltenen Grundstücke der UWS ist und der Wunsch besteht alle Gebäude so zu ersetzen, dass die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke optimiert wird. Dieser lässt in Teilen des Wohngebiets eine in Form, Dichte und Gestaltung derart abweichende Bebauung zu, dass das einheitliche Bild und die städtebauliche Konzeption nachhaltig gestört werden.</p> <p>Weder der Geltungsbereich, noch die enthaltenen abgegrenzten Wohnbereiche erfüllen die Bedingungen eines Baugebiets oder die Rechtfertigung abweichender städtebaulicher Festsetzungen.</p> <p>Im vorliegenden Verfahren wurde eine unzulässige Zusammenfassung von Grundstücken vorgenommen. Die Gesetzgebung kennt den Begriff des Grundstücks. Gültige Bebauungspläne beziehen sich immer auf diese Einheit.</p> <p>Eine Zusammenlegung von Grundstücken, um eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen, ist gesetzlich nicht vorgesehen. Die Zusammenlegung ist ausschließlich begründet, eine planerische Einheit zu konstruieren. Es handelt sich um einen Bebauungsplanentwurf, der zwei räumlich nicht zusammenhängende Bereiche aus zwei gültigen Bebauungsplänen herausgreift, die demselben Baugebiet angehören. Öffentliche Geh- und Radwege, die im Quartier 1 zur Durchlässigkeit des Areals für alle Bewohner des Wohngebiets zum westlichen Grün- und Naherholungsgürtel dienen, sollen miteinbezogen und überbaut werden. Dies konterkariert jede Bauleitplanung.</p> <p>Die angeblich besondere Stellung der UWS hat der Gesetzgeber weder in der Bauleitplanung noch im sonstigen Baurecht Sonderfunktion von Baugenossenschaften, öffentlichen Bauverwaltungen und öffentlichen Unternehmen, die nach privatwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten wirtschaften, definiert.</p> <p>Die Zusammenfassung einzelner Bereiche ist</p>	<p>jeweils einem zusammenhängenden Flurstück vereinigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich zur Festlegung einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung sowie zur Neuordnung der nicht erneuerungsfähigen Gebäude der UWS möglich und auch notwendig.</p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde auf der Grundlage des Neuordnungsbedarfes innerhalb der Grundstücke der UWS gebildet. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes besteht kein derartiger Bedarf. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann dabei auch über mehrere Teilflächen eines Gebietes im Zusammenhang mit der gesetzlichen Vorgabe der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB festgelegt werden.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung besteht für die städtische UWS die gleiche Rechtsstellung wie für jeden anderen Grundstückseigentümer. Die UWS wird im Rahmen der Planung wie alle anderen Eigentümer in der Stadt Ulm behandelt.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten</p>
---	--

<p>nicht möglich, da es sich nicht um die Festlegung baulicher Vorgaben aufgrund einer städtebaulichen Neuordnung in einem Bereich handelt. Bauherrengefallige Begründungen sind im BauGB nicht als zulässiges Vorgehen zur Erstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.</p> <p>Die Vorschrift nach § 13a (1), 1 BauGB mehrere Bebauungspläne zusammenzufassen, ist keine Zusammenfassung der Pläne an sich. Diese Vorschrift ist eine Schutzklausel um zu verhindern, dass bei großflächigen Änderungen durch die Gestaltung einzelner Bebauungspläne die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens missbraucht werden.</p> <p>Diese Vorschrift ist ein Anhaltspunkt für die Richtigkeit, einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne im Türmle zu gestalten, wo nachgewiesen werden kann, dass die geltenden Vorschriften des jeweiligen Bebauungsplans nicht geeignet sind, eine zeitgemäße Ersatzbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Eine Behauptung des Bauherrn, die Ziele können unter den gegebenen Ortssatzungen nicht realisiert werden, ist keine Begründung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, auf den Arealen Wohnbebauung in Geschossbauten zu realisieren. Dies ist keine neue städtebauliche Nutzung, die eine grundlegende Änderung der bestehenden Ortssatzungen erforderlich macht, da ein Ersatz der vorhandenen Bebauung mit der Anzahl der Wohnungen unter Einhaltung der bestehenden Ortssatzung möglich ist.</p> <p>Der Geltungsbereich der gültigen Ortssatzung des Bebauungsplans 158/19 wird in einen neuen Bebauungsplan einbezogen, obwohl es keine neuen städtebaulichen Gesichtspunkte für geänderte Vorgaben gibt. Der Ersatz der bestehenden Wohnungen kann auch mit den bestehenden Vorgaben erfüllt werden.</p> <p>Der gültige Bebauungsplan 158/19 hat den Nachkriegsbebauungsplan ersetzt. Er ist</p>	<p>Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Anwendung der Vorgaben gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wurde rechtmäßig im Sinne der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.</p> <p>Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches rechtmäßig und wurde mit Schreiben vom 08.08.2012 des Petitionsausschusses bestätigt..</p>
---	---

<p>kein überholter Bebauungsplan zur Linderung der Wohnungsnot in der Nachkriegszeit wie von Seiten der Verwaltung begründet. Der Begriff "Behelfsbauten" ist irreführend. Es handelt sich nicht um Barracken, sondern um errichtete Wohngebäude.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung standen die UWS-Gebäude bereits, d.h. es wurde festgelegt, welche Vorgaben eine Neubebauung hat. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung, das eine deutlich verdichtete Bauweise gegenüber dem Bestand zulässt. Im Quartier 3 ließen sich problemlos dieselbe Anzahl an Wohnungen mit heute üblicher Größe wie sie im Bestand waren errichten</p> <p>Es gibt keinen Gesichtspunkt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/19 Änderungen erfordert.</p> <p>Im Geltungsbereich der gültigen Ortssatzung des Bebauungsplans 158/6 wird ein neuer Bebauungsplan erstellt, der erhöhte Maße der baulichen Nutzung gegenüber der umgebenden Bebauung und dem Bestand zulässt. Durch eine einfache Änderung des bestehenden Bebauungsplans oder auch Einzelgrundstücksweise könnten vorhabenbezogene Bebauungspläne erreicht werden. Probleme stellen die ortssatzungsgemäßen Bauverbotszonen dar, die eine Vergrößerung der Grundfläche nicht zulassen. Neubaumaßnahmen müssen wegen heutiger Anforderungen an Wärmeschutz zwangsläufig von den Baufenstern abweichen.</p> <p>Es wären nur Änderungen an diesen Vorgaben nötig. Die Behauptung, dass eine zeitgemäße Neubebauung nach den vorgegeben Parametern, nicht möglich ist, ist nachweislich falsch.</p> <p>Der Bebauungsplan wird unter den besonderen Sachverhalt der Innenentwicklung gestellt, obwohl es sich entweder um mehrere vorhaben- und grundstücksbezogene</p>	<p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes in einer bestehenden Ortslage mit einem bebauten Umfeld ist der Sachverhalt einer innerörtlichen Lage und damit der Innentwicklung gegeben.</p>
--	---

<p>Einzelbebauungspläne oder um Änderungen der rechtsgültigen Bebauungspläne handelt. Es ist zu prüfen, ob Recht zugunsten eines Bauherrn gebeugt wird.</p> <p>Der Bebauungsplan ist fälschlicherweise als Bebauungsplan der Innenentwicklung deklariert, um ursprünglich das beschleunigte Verfahren durchzuführen.</p> <p>Die Voraussetzungen eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beinhalten 3 Gründe, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.</p> <p>Der Begriff der Nachverdichtung bedeutet, dass ungenutzte Freiflächen vorliegen und einer Teilung für die bestehenden Baugrundstücke eine Weiternutzung im vorgegeben Sinne und Umfang erhalten bleibt, was im Gebiet Türmle nicht zutrifft.</p> <p>Ein städtebauliches Erfordernis für die Neuordnung des Gebietes ist nicht gegeben und wird auch nicht begründet. Der ausgewiesene Bereich stellt nur ca. 20% der Gesamtfläche des Gebiets dar. Eine Änderung der Baustruktur, mit abweichenden Merkmalen widerspricht dem Einfügungsgebot nach BauGB und bewirkt eine unzulässige Zerstörung des gewachsenen Städtebildes. Entgegen der geäußerten Ansicht der Verwaltung ist der Einfüge-Gedanke auch Grundlage des BauGB in sich und muss stets in Planungen einfließen.</p> <p>Das Interesse, eine höhere wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen ist kein städtebauliches Ziel.</p> <p>Die bestehenden Bebauungspläne können bei vorliegender Begründung geändert werden.</p> <p>Das eingeleitete Verfahren dient lediglich dazu bauherrnengefällige Änderungswünsche im beschleunigten Verfahren zu verwirklichen. Dies ist nach BauGB nicht möglich. Die Begründungen</p>	<p>Das Verfahren wird lediglich als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt, ein beschleunigtes Verfahren liegt nicht vor.</p> <p>Die Voraussetzungen liegen mit dem Kriterium andere Maßnahmen der Innentwicklung vor.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die wohnungspolitische Zielsetzung ist grundsätzlich nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen zu erreichen. Mit der Überarbeitung der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird eine angemessene und zeitgemäße Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Türmles ermöglicht.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches werden bei der Planung eingehalten. Die Vorsitzende des Petitionsausschusses hat mit Schreiben vom 08.08.2012 festgestellt, dass nach einer</p>
--	---

<p>zum Aufstellen des genannten Bebauungsplans sind nicht stichhaltig. Die Deklaration als Bebauungsplan zur Innenentwicklung ist nicht haltbar.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans sollte umgehend gestoppt werden.</p>	<p>Prüfung des zuständigen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur das Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt wurde.</p>
<p>Einwender 17, Schreiben vom 09.11.2011 (Anlage 6.22)</p> <p>Diese Einwendung richtet sich gegen die Details im ausgelegten Entwurf. Die grundsätzlichen Bedenken (GD_20111023_E1.doc, Schreiben vom 24.10.2011) bleiben bestehen.</p> <p>Zur Landesbauordnung wird eine Quelle zitiert, die keinen Schluss zulässt, welche Fassung der Landesbauordnung von Baden-Württemberg zugrunde gelegt wird. Nicht aufgeführt ist die lt. Internetauftritt der Stadt Ulm gültige "allgemeine Ortsbausatzung der Stadt Ulm". Die verwaltungsseitige Gegenbegründung zum vorgebrachten Widerspruch ist falsch. Die aufgeführte Veröffentlichungsquelle gibt es nicht.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 1 der Begründung</u></p> <p>Der Begriff Plangebiet ist irreführend. Der Bebauungsplanentwurf umfasst zwei voneinander unabhängige Planbereiche.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, sondern um eine Konstruktion eines gemeinsamen Bebauungsplans für mehrere Grundstücke. Diese gehören einem Eigentümer und sollen ohne veränderte Nutzung erneut überplant werden.</p> <p>Die Festlegungen im BauGB gehen von einem Plangebiet aus. Eine Konstruktion aus mehreren Teilflächen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Im Plangebiet handelt es sich um 13 einzelne Flächen, die sich in 7 Areale strukturieren lassen, d.h. es müssten mind. 7 vorhabenbezogene Bebauungspläne</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben (Anlage 6.21) verwiesen.</p> <p>Die Landesbauordnung und deren Rechtskraft ist in den Planunterlagen klar und deutlich definiert. Die angeführten Ortsbausatzungen (Bebauungspläne) werden in der Sitzungsvorlage im Zusammenhang mit der Änderung bestehender Bebauungspläne aufgeführt. Bebauungspläne, die mit dem gegenständlichen Verfahren außer Kraft gesetzt werden, sind richtig zitiert.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind bei dem Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da die einzelnen Quartiere zu jeweils einem zusammenhängenden Flurstück vereinigt werden. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung grundsätzlich zur Festlegung einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung</p>

<p>erstellt werden.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 2 der Begründung</u></p> <p>Die Begründung erweckt den Eindruck, dass das Ziel des Bebauungsplans die Ersetzung der vorhandenen Wohnungen durch Neue ist. Es ist die Neubebauung der Grundstücksflächen geplant. Der Bauherr möchte abweichend von den gültigen Ortsbausatzungen die höhere Ausbeute der Grundstücke sowie die Steigerung der Zahl der Wohnungen und der vermietbaren Wohnfläche erreichen.</p> <p>Die Begrifflichkeit "Quartiere" steht nicht im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorgaben für das Wohngebiet und sind nach den geltenden Baugesetzen nicht vorgesehen.</p> <p>Weder in der Begründung noch in den Gegenbegründungen (Stellungnahme Verwaltung) wurden Gründe aufgeführt, die es städtebaulich erforderlich machen Teile von der allgemeinen Bebauungsstruktur abweichend zu bebauen. Weder die Baudichte, noch die extrem überhöhte Bebauung und die abweichende Dachform werden stichhaltig begründet.</p> <p>Bei der Planung handelt es um eine völlig abweichende Neubebauung. In der Begründung heißt es, dass keine Neuordnung des Plangebiets durch die bestehenden Festsetzungen erreicht werden kann.</p> <p>Im letzten Satz wird deutlich, dass es nicht um städtebauliche Zielsetzungen geht, sondern um die planrechtliche Absicherung der von den geltenden Ortssatzungen abweichenden Bauwünsche des Bauherrn.</p> <p>Die Definition von Grundstücken ist eine der wesentlichen städtebaulichen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, die die möglichen Baukörper bestimmt. Die in den geltenden Ortssatzungen festgelegten Grundstücke sind für eine Bebauung geeignet, eine Begründung zur Neuordnung gibt es nicht.</p>	<p>möglich und auch notwendig.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Ein Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können. Die wohnungspolitische Zielsetzung und die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Gebietes sind wesentliche Aspekte neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt damit neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar.</p> <p>Die angeführte wohnungspolitische Zielsetzung ist grundsätzlich nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen zu erreichen. Mit der Überarbeitung der Planung auf Grund der vorgebrachten Äußerungen wird eine angemessene und zeitgemäße Weiterentwicklung des städtebaulichen Charakters des Türmlers ermöglicht.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, auch hinsichtlich der Bezugs- und Plangebietsflächen werden bei der Planung eingehalten. Die Vorsitzende des Petitionsausschusses hat mit Schreiben vom 08.08.2012 festgestellt, dass nach einer Prüfung des zuständigen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur das</p>
--	---

<p>Um Einwendungen zu entkräften sind die öffentlichen Straßen zwischen den Grundstücken als zu schaffende verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Eine solche verkehrstechnische Festlegung gehört nicht zu den Vorgaben, die in einem Bebauungsplan zu treffen sind und ist kein Kriterium, einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Grundstücken herzustellen.</p> <p>Der Hinweis im BauGB bzgl. der Zusammenfassung mehrerer B-Pläne, die zeitlich oder räumlich in Zusammenhang stehen, ist lediglich zur Berechnung der Größenbegrenzung für das beschleunigte Verfahren gegeben. Ein zusammenfassen der B-Pläne selbst lässt sich daraus nicht begründen.</p> <p>Die Notwendigkeit des Abrisses mit anschließender Neubebauung, da die bestehenden Gebäude nicht sanierungsfähig sind, ist eine Unterstellung. So entstehen in der Nachbarschaft zwei Wohngebäude gleicher Bauart und Erstellungszeit, die nicht abgerissen werden sollen und z.T. bereits saniert sind (Holderweg 41/43, Himbeerweg 10, Holderweg 12-16). Unterschied ist, dass beide Gebäude nicht vollständig im Besitz der UWS sind. Dass diese Gebäude nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, entkräftet diesen Gegenbeweis nicht. Zwei weitere Gebäude der UWS wurden vor wenigen Jahren mit erheblichem Aufwand saniert.</p> <p>Die Feststellung in den Gegenbegründungen, es handle sich bei den abzureißenden Wohngebäuden um Behelfsbauten, ist falsch. Es handelt sich um solide Wohngebäude, die auch als solche vermietet waren.</p> <p>Im Weiteren wird begründet, dass zweigeschossige Laubenganggebäude nicht mehr zeitgemäß sind. Sowohl am Eselsberg (Mehrgenerationenhaus) und in vielen</p>	<p>Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt wurde.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil als verknüpfende Erschließungsbereiche in das Plangebiet mit einbezogen.</p> <p>Es wird auf oben dargelegten sowie die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Ein Abbruch und die anschließende Neubebauung sind notwendig, da nach umfangreichen Voruntersuchungen festgestellt wurde, dass die bestehenden Gebäude aus der Nachkriegszeit nicht mehr modernisiert werden können. Die Gebäude Holderweg 12 – 16 und Himbeerweg 41 – 43 sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Bei der angeführten Modernisierung handelt es sich um übliche Instandhaltungsmaßnahmen.</p> <p>Im Plangebiet bestand eine Bebauung mit Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot aus der Nachkriegszeit mit insgesamt 160 Wohneinheiten. Sie weisen einen einfachen und heute nicht mehr zeitgemäßen Standard auf.</p> <p>Die angeführten Beispiele weisen alle 3 und mehr Geschosse auf. Die Ausführungen bezüglich des Standards beziehen sich die Größe der Zimmer und die Ausstattung.</p>
--	---

<p>Bereichen der Stadt Ulm (z.B. Söflingerstraße) wurden in den letzten Jahren Laubenganggebäude errichtet und als zeitgemäße Bauform angepriesen.</p> <p>Die Zahl der zu erstellenden Wohnungen, die Zahl der darin herzustellenden Räume und die Größe der einzelnen Wohnungen auf einem Grundstück sind keine gesetzliche Vorgabe.</p> <p>Eine Neuordnung ist nicht erforderlich, es bedarf keines eigenständigen Bebauungsplans. Die vorgetragenen Ziele (zeitgemäßer Ersatz der Wohnungen in mindestens gleicher Zahl und Größe) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 158/19 ohne weiteres möglich.</p> <p>Der B-Plan 158/6 ist ein einfacher Bebauungsplan ohne qualifizierte Parameter für das Maß der baulichen Nutzung. Das BauGB sieht in solchen Fällen eine Einzelfallprüfung gemäß § 34 BauGB vor. Es bestehen keine zwingenden Gründe für einen neuen Bebauungsplan. Eine Anpassung des B-Plans 158/6, mit der Anpassung der Baufenster und den Vorgaben des B-Plan 158/19, wäre sinnvoll.</p> <p>Abstandsflächen der LBO werden unterschritten, gesetzlich zulässige Maximalwerte werden überschritten (Maß der baulichen Nutzung) und vorgegebene Grundstücksformen werden nicht eingehalten.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 3 der Begründung</u></p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sind zwei voneinander getrennte Plangebiete enthalten. Die Einbeziehung der Flurstücke 773 (Brombeerweg), 432 (Holderweg) und 747 (Stachelbeerweg) hat für die Bebauung keine Relevanz. Es dient nur dazu, eine Verbindung der einzelnen Baugrundstücke zu einem gemeinsamen Planbereich herzustellen, um die Erstellung eines gemeinsamen Bebauungsplans zu rechtfertigen. Eine Zusammenfassung des Plangebiets ist, da keine neuen</p>	<p>Laubengangschließungen werden auch heute noch im Bereich größerer Wohngebäude angewandt.</p> <p>Die Zahl sowie die Größe der Wohnungen werden auf der Grundlage der wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickelt sowie der gesetzlichen Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.</p> <p>Es wird auf oben dargelegten sowie die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen werden sowohl innerhalb als auch zu den Nachbargrundstücken eingehalten.</p> <p>Es wird auf oben dargelegten sowie die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p>
--	---

<p>städtebaulichen Voraussetzungen vorliegen, nicht gesetzeskonform.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 4 der Begründung</u></p> <p>Die grundsätzlichen Vorgaben sind den Zielvorstellungen des Bauherrn im Architektenwettbewerb entnommen. Eine eigenständige städtebauliche Planung und Entwicklung ist durch Stadtplaner nicht erfolgt.</p> <p>Das Einfügen der Bebauung wurde nicht überprüft. Eine der wesentlichsten Vorgaben des BauGB wurde nicht geprüft. Die geplanten Gebäude weichen in Höhe, Zahl der Geschosse, Bauform, Lage und Struktur derart von der umgebenden Bebauung ab, dass von "Einfügen" keine Rede sein kann.</p> <p>Entgegen der in den Gegenbegründungen geäußerten Ansichten ist der § 34 BauGB nicht ausschließlich für Baumaßnahmen im Außenbereich gültig, sondern Grundlage für alle Maßnahmen.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 4.1 der Begründung</u></p> <p>Es besteht kein zusammenhängendes Plangebiet. Die Zusammenfassung von Grundstücken verfolgt lediglich den Zweck, größere Baukörper zu ermöglichen, als die Ortssatzungen und Grundstücksteilungen es erlauben. Westlich des Brombeerwegs sind völlig überzogene Bauhöhen gewählt.</p> <p>Eine Begründung zur Auflösung der Fuß- und Radwege des Flurstücks 773 ist nicht dargestellt. Die bestehenden Rad- und Fußwege sind zur Durchlässigkeit erforderlich.</p> <p>Entgegen der Verwaltungsansicht besteht ein Wohnheitsrecht für die Benutzung von Rad- und Fußwegen, insbesondere von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Es gibt keine Begründung, bestehende Wege der öffentlichen Nutzung zu entziehen. Diese Entwidmung von Geh- und Radwegen kann nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p>	<p>Die Planungen der UWS sind in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadt Ulm durchgeführt worden. Die kommunale Planungs-hoheit der Stadt ist in diesem Zusammenhang wahrgenommen worden.</p> <p>Wie bereits dargelegt, ist die zukünftige Entwicklungsfähigkeit von bebauten Gebieten ein wesentlicher Aspekt neben der bestehenden städtebaulichen Struktur. Die vorhandene Bebauung stellt dabei neben anderen nur einen Belang für die städtebauliche Planung dar. Die Vorgaben zum Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist die Grundlage der Bewertung bei Baugesuchen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Dieses Kriterium ist wie dargelegt nur ein Belang zur Bestimmung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.</p> <p>Es wird auf oben dargelegten sowie die Ausführungen zur Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Die bestehenden Fußwege im Quartier WA 1 dienen vorrangig zur Erschließung der bestehenden Gebäude. Sie sind zukünftig als öffentliche Wege nicht mehr erforderlich.</p> <p>Es gibt kein Wohnheitsrecht zur Nutzung von Fußwegen. Nach der Fertigstellung der Wohnbebauung verbleiben im Norden und Süden des Quartiers WA 1 weiterhin 2 Fußwegeverbindungen zwischen dem Brombeerweg und Pfaffenäcker.</p>
--	--

<p>Eine städtebauliche Begründung für eine Zerstörung der gewachsenen Gebietsstruktur ist nicht ableitbar. Durch die Planung erfolgt eine unmäßige Verdichtung der Bebauung. Die Zahl der Wohnungen wird von 160 auf 177 gesteigert, also 10,1%, die Wohnfläche um 78,1 %. Der Anteil der überbauten Grundfläche soll bis zum Doppelten, das Geschossflächenverhältnis zur Grundstücksgröße bis zum 6,5-fachen dessen erreichen, was in der angrenzenden Bebauung zugelassen und realisiert ist. Die übrigen Parameter (zulassen von Nebenanlagen, Stellplätze usw. in den Schutzabständen) würden nahezu vollständige Geländeversiegelung bewirken.</p>	<p>Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet. Eine Zerstörung des Gebietscharakters ist dabei nicht erkennbar.</p> <p>Nach der Überarbeitung der Planung ist im Geltungsbereich (Quartier 1 – 5) die Errichtung von insgesamt ca. 177 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 14.460 m² vorgesehen. Damit ergibt sich eine unwesentliche Erhöhung gegenüber dem ursprünglichen Bestand von 160 Wohnungen. Die Erhöhung der Wohnflächen ist zur Ermöglichung von zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen erforderlich.</p>
<p><u>Einwendungen zum Punkt 4.2 der Begründung</u> Das durchgeführte Verkehrsgutachten basiert auf statistisch berechneten Durchschnittswerten, die die Situation eines beliebigen Wohngebiets vergleichbarer Größe darstellen. Für die Beurteilung eines bestehenden Gebiets kann dies nicht herangezogen werden.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner mit Stand vom 01.06. 2011 wurde mit den in der Verkehrswissenschaft anerkannten Methoden durchgeführt. Die bestehende Verkehrssituation wurde dabei ordnungsgemäß erfasst und bewertet. Dabei wurde die vorgesehene Neubebauung für die Tragfähigkeit der bestehenden Verkehrserschließung zugrunde gelegt. Die im Gutachten vorgebrachten Empfehlungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ist damit nicht zu erwarten.</p>
<p>Das Wohngebiet Türmlle wird im Wesentlichen durch den Holderweg erschlossen. Dieser ist nur bis zur Kreuzung Brombeerweg ausreichend ausgebaut. Ansonsten weist keine der Straßen eine den heutigen Standards entsprechende Qualität auf. Behelfsweise kann das Plangebiet auch über den Feldweg Pfaffenäcker erreicht werden. Die hiervon abzweigenden Gehwege sollen im Zuge des Vorhabens entfallen. Sofern diese Grundstücke bereits an die UWS verkauft wurden, handelt es sich um einen unzulässigen Verkauf aktiv genutzter öffentlicher Wege, der rückgängig zu machen ist.</p>	<p>Mit der vorgesehenen ergänzenden Erschließung über die Straße Pfaffenäcker kann die Zufahrt zum Quartier 1 (Tiefgarage mit 60 Stellplätzen) erheblich verbessert werden.</p>
<p>Es ist keine plausible und ausreichende Begründung zum Entfallen der öffentlichen Wege aufgeführt.</p>	<p>Zur Einbeziehung der bestehenden Fußwege wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p>
<p>Innerhalb des Wohngebiets bestehen keine Trassen oder Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Für die angebliche Zielgruppe, ältere und behinderte Menschen, besteht so</p>	<p>Das gesamte Wohngebiet liegt vollständig im Haltestelleneinzugsbereich von 300 m der angrenzenden Buslinien. Steile Anstiege zu den Haltestellen bestehen nicht, es sind</p>

<p>keine akzeptable Versorgung durch öffentliche Verkehrsmittel. Barrierefreiheit muss auch außerhalb des Wohngebäudes gewährleistet sein.</p> <p>Durch die zunehmende Zahl zahlungskräftiger Mieter bei gleichzeitig mäßiger Versorgung mit ÖPNV wird sich die prekäre Verkehrssituation des fahrenden und ruhenden Verkehrs in den engen Wegen deutlich verschärfen. Die geplante Schaffung eines Stellplatzes pro WE ist nicht ausreichend.</p> <p>Im Türmle befinden sich zum Zeitpunkt der Realisierung des Ersatzwohnungsbedarfs keine Sozialeinrichtungen mehr. Die Planung sieht die Schaffung von großen Wohnungen für kinderreiche Familien vor, allerdings keine geeigneten Versorgungseinrichtungen (Schließung Kindergarten 2013). Jeder Einkauf, Kindergartenweg oder sonstige Besorgungen führen zu einem regen Individualverkehr.</p> <p>Die verkehrstechnischen Anlagen lassen eine verdichtete Bebauung mit erhöhter Wohnungs- und Flächenzahl auf den UWS-Arealen im Verhältnis zu den geltenden Ortssatzungen nicht zu. Die Neubebauung muss reduziert auf die Dichten der umliegenden Bebauung erfolgen.</p> <p>Im Holderweg müssen die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans 158/19 zur Schaffung eines östlich verlaufenden Gehwegs übernommen und eingehalten werden. Die Begründung, der Weg könne im unteren Bereich des Holderwegs aufgrund der Besitzverhältnisse nicht fortgesetzt werden, ist falsch. Es wurde nicht geprüft, ob die betroffenen Grundstückseigentümer einem Wegebau zustimmen würden.</p>	<p>jedoch Verbesserungen für eine barrierefreie Erreichbarkeit erforderlich.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verkehrsuntersuchung wurde aufgezeigt, dass die bestehende verkehrliche Erschließung mit einer zusätzlichen Zufahrt über die Straße Pfaffenäcker tragfähig ist.</p> <p>Für die Neubauvorhaben wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gemäß der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) bereitgestellt. Zusätzlich werden 13 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen. Eine Lösung für die Stellplatzprobleme im gesamten Gebiet ist im Rahmen des Neubauvorhabens nicht möglich</p> <p>Es wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes bestehen im Rahmen der Planung keine Einflussmöglichkeiten.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen sowie die Abwägung zu der Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p>
--	--

<p><u>Einwendungen zum Punkt 5.1 der Begründung</u> Im Plangebiet standen zu keiner Zeit Behelfsbauten. Diese standen östlich des Forts wurden in den 60er Jahren abgebrochen. Das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung wurde verfehlt.</p> <p>Die Aussage, dass aufgrund des Gutachterverfahrens 177 Wohnungen anstelle der bisherigen 160 Wohnungen errichtet werden können, ist nicht korrekt. Im Gutachterwettbewerb wurde lediglich ermittelt, welche Wohnungsanzahlen unter Missachtung aller Ortsbausatzungen und vollständiger Ausreizung gesetzlicher Maximalwerte des Maßes der baulichen Nutzung und der Minimalvorgaben für Abstandsflächen errichtet werden können. Bisherige Freiflächen werden nahezu vollständig überplant.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.2 der Begründung</u> Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO auf maximal 0,4 festgelegt. Dieser Wert enthält auch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen. Die vorgelegten Zahlen beziehen sich fälschlicherweise lediglich auf die reinen Wohngebäude und auf untergeordnete Bauteile, die mehr als 1,50 m über die Außenwand hervorragen. Maximalwerte bedeuten, dass ein solcher Wert in der Regel nicht überschritten werden darf und nicht erreicht werden muss. Der Maximalwert kann nach § 17 Abs. 2 BauGB und § 19 Abs. 4 BauGB ausnahmsweise überschritten werden. Eine Ausnahme erfordert eine individuelle, städtebauliche Begründung. Diese liegt nicht vor.</p> <p>Eine ausnahmsweise Überschreitung bis zu 50% über der gesetzlichen Obergrenze ist zulässig, d.h. für ein allgemeines Wohngebiet bis 0,6. Eine Überschreitung der zul. GRZ für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), also Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht möglich.</p>	<p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen sowie die Abwägung zu der Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Planung mit dem Wert von 0,4 eingehalten. Die festgesetzten Überschreitungen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen bewegen sich im zulässigen Rahmen der Vorgaben gemäß 19 Abs. 4 BauNVO. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die entsprechenden Gründe dargelegt.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben der BauNVO hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) wird bei der Planung eingehalten.</p>
---	--

<p>Die Vorgaben für die bauliche Nutzung ist im Bebauungsplan grundstücksbezogen anzugeben.</p> <p>Die Zulassung des Wertes 0,8 unter 1.2.1.1 in den textlichen Festsetzungen wird durch die BauNVO nicht gedeckt und ist gesetzeswidrig.</p> <p>Nach 1.4.3.3 sind untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m zugelassen. Gemäß § 5 Abs.6 LBO bleiben nur Gebäudeteile, die weniger als 1,50 m vor die Außenhaut ragen, in den Abstandsflächen und der Grundflächenberechnung unberücksichtigt.</p> <p>Festlegung 1.2.4 besagt, dass Gartengeschosse nicht auf Geschossfläche und Geschosszahl anzurechnen sind. Dies wird durch die LBO nicht abgedeckt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein nicht unter der Erdoberfläche gelegenes Geschoss, das im Mittel um mehr als 1,40 m über den Erdboden ragt und angerechnet werden muss. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im genannten Areal überschritten.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Höhenlagen der Gebäudeoberkanten angegeben, die unteren Bezugspunkte fehlen. Die Vorgaben sind unbrauchbar. Eine exakte Berechnung der Abstandsflächen ist unmöglich.</p> <p>Berechnungen der Geschossfläche sind fraglich, da Gebäudeteile, die mehr als 1,50 m hervorragen und nach Bebauungsplan zugelassen sind, nicht eingerechnet sind.</p> <p>In den Quartieren 1, 3, 4 und 5 verändert die massive Gebäudekonzentrationen die Luftströmungsverhältnisse im gesamten Wohngebiet.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, wo und wie, bei höchstmöglicher Baudichte und engster Abstandsflächen, besonders großzügige Freiflächen entstehen sollen.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.3 der Begründung</u> Die Festlegung der Bauweise erfolgt nicht</p>	<p>Die Kennwerte wurden für die neu zu bildenden Grundstücksflächen ermittelt und festgesetzt.</p> <p>Die Bestimmung des Wertes der GRZ von 0,8 in Bereichen mit Tiefgaragen wird auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen und ist zulässig.</p> <p>Die Balkone wurden bei der Ermittlung der Abstandsflächen entsprechend den Vorgaben der LBO berücksichtigt.</p> <p>Im Quartier 1 sind im Bereich der beiden Gebäude am südlichen Ende der Tiefgarage (Häuser 4 und 5) jeweils Gartengeschosse zulässig. Gemäß § 2 Abs. 6 LBO Baden-Württemberg sind diese Ebenen nicht als Vollgeschosse zu werten ebenso wie die Tiefgarage. Die Vorgabe von § 2 Abs. 6 LBO legt dabei entsprechende Kriterien fest, die auf die Festsetzung zutreffen.</p> <p>Es sind im Umfeld der Baufenster entsprechende Bezugshöhen in der Planzeichnung angegeben, die eine ausreichende Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen.</p> <p>Die hervortretenden Bauteile werden bei der Ermittlung der Geschossflächen berücksichtigt.</p> <p>Die angeführte Veränderung der Luftströme durch die vorgesehene Bebauung im gesamten Wohngebiet ist nicht erkennbar.</p> <p>Mit dem neu geplanten Quartiersplatz und den jeweiligen neu herzustellenden Freiräumen in den Quartieren wird eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner geschaffen.</p> <p>Die Festlegung der Bauweise erfolgt auf der</p>
---	--

<p>nach städtebaulicher Planung sondern nach der Planung eines Grundstückbesitzers, der ohne Berücksichtigung der Ortsbausatzungen ermittelt hat, welche Baumassen auf seinen Grundstücken realisierbar sind. Es wird jeder Planungssorgfalt widersprochen. Dies ist nach der allgemeinen Ortsbausatzung der Stadt Ulm Grund, die Vorhaben zu verwerfen.</p> <p>Baugrenzen sind ohne Berücksichtigung der gegebenen Grundstücke und der öffentlichen Geh- und Radwege entstanden.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.4 der Begründung</u> Die Straße Pfaffenäcker ist bereits Zufahrt der UWS-Gebäude Brombeerweg/Himbeerweg und wird nicht zusätzlich geschaffen. Durch die geänderte Planung entfällt nur ein Teil der zusätzlichen Belastung durch das erwartete erhöhte Verkehrsaufkommen im verkehrstechnisch weniger problematischen Bereich. Der schlecht ausgebaute Bereich des Holderwegs ab der Kreuzung Brombeerweg wird weiterhin unzumutbar überlastet.</p> <p>Öffentliche Stellplätze auf privaten Grundflächen werden nur im oberen Holderweg ausgewiesen, wodurch bestehende öffentliche Stellplätze entfallen. In Bezug auf Stellplätze ist es keine Verbesserung zur derzeitigen Situation.</p> <p>Es bestehen Bedenken, ob der Holderweg im oberen Bereich aufgrund der geplanten mehr als doppelten Anzahl an Stockwerken gegenüber heute ausreicht und im Brandfall eine ausreichende Andienung durch Rettungs- und Löschfahrzeuge zu gewährleisten.</p> <p>Nicht vertretbar ist, dass die Vorgabe der geltenden Ortssatzung östlich des Holderwegs einen Gehweg anzulegen, nicht</p>	<p>Grundlage der konkreten Gebäudeplanung, die in enger Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht der Stadt Ulm entwickelt wurde. Zu den weiter vorgetragenen Belangen wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die Straße Pfaffenäcker ist derzeit keine öffentlich gewidmete Erschließungsstraße zum "Türmle". Eine unzumutbare Überlastung des Holderwegs ist entsprechend der angeführten Verkehrsuntersuchung nicht erkennbar. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen des gesamten Quartiers wird derzeit von der Abt. Verkehrsplanung geprüft. Nach dem derzeitigen Stand werden punktuelle Maßnahmen in den Kreuzungsbereichen sowie eine Tempo 30 Regelung favorisiert .</p> <p>Die öffentlichen Stellplätze werden im Bereich der Neubebauung auf derzeit privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Bestehende öffentliche Stellplätze entfallen damit nicht. Mit der vorgesehenen Stellplatzzuordnung von 1 Stellplatz je Wohneinheit und den zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen wird eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht.</p> <p>Die Planung ist mit der Feuerwehr der Stadt Ulm abgestimmt, die erforderlichen Rettungswege für können sichergestellt werden.</p> <p>Der Holderweg innerhalb des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Ein eigenständiger Gehweg ist</p>
--	--

<p>übernommen wurde. Eine wichtige verkehrstechnische Verbesserung, die bereits gesetztes Recht war, wurde nicht realisiert.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.5 der Begründung</u></p> <p>Eine lebensfähige Begrünung ist bei einer Überdeckung von 30 cm über den Tiefgaragen nicht möglich, eine ortstypische Vegetation kann nicht gedeihen. Bei der völligen Ausreizung der Bauflächen verbleiben nur schmale Grünflächen. Es ist absehbar, dass die Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen nicht realisierbar sein werden. Eine Gesamtbegrünung der Freiflächen kann nur in einer Form erfolgen, die dem umgebenden Baugebiet nicht entspricht und weder die gesetzlichen Bestimmungen noch die gesetzten Vorgaben erfüllen kann.</p> <p>Alle standortgerechten Bäume benötigen größere Wurzelflächen, als sie im Gebiet realisierbar sind.</p> <p>Die Dachbegrünung der Flachdächer ist wie im übrigen Stadtgebiet nur mit Pseudopflanzungen, keinesfalls mit standorttypischen Pflanzen möglich, da auch Photovoltaikanlagen geplant sind. Grünordnerisch kann sich die geplante Bebauung nicht in die Gegend und die umgebende Bebauung einfügen und bewirkt erhebliche Eingriffe in die natürliche Umgebung.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.6 der Begründung</u></p> <p>Die Feststellungen sind falsch. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, sondern um die Neuüberplanung bereits überplanter Gebiete.</p> <p>Durch die geplante abweichende gebietsuntypische Bebauungsform und – dichte sind massive Auswirkungen auf Umwelt und Naturhaushalt zu befürchten. Dies wird durch die Abholzung von 90% der vorhandenen standorttypischen Bäume deutlich. Die geplanten Neupflanzungen bleiben von der Anzahl und der gebiets-</p>	<p>dadurch nicht erforderlich.</p> <p>Eine angemessene Begrünung im Bereich der Tiefgaragen kann mit den getroffenen Festsetzungen ermöglicht werden. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist eine entsprechende pflanzbedingte Erhöhung vorzusehen.</p> <p>Mit den getroffenen Festsetzungen der Grünordnung kann eine angemessene Bepflanzung durchgeführt werden. Für die bereits entfernten Bäume wird dabei ein Ausgleich durch Ersatzpflanzungen geschaffen.</p> <p>Bei den Pflanzungen wird ein ausreichender Wurzelbereich berücksichtigt.</p> <p>Bei der festgesetzten Dachbegrünung handelt es sich um eine extensive Begrünung durch Substrate mit einer Stärke von 8 bis 10 cm. Bepflanzungsmaßnahmen dieser Flächen sind dadurch nicht möglich. Eine Dachbegrünung ist insbesondere durch die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers für das Kleinklima von hoher Bedeutung.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Durch die Berücksichtigung und Festsetzungen von entsprechenden Minimierungsmaßnahmen sind massive Auswirkungen auf die Umwelt und den Naturhaushalt nicht zu erwarten.</p>
--	---

<p>und landschaftstypischen Zahl und Artenvielfalt unter den Vorgaben.</p> <p>Es sind erhebliche Eingriffe in die Bodenoberfläche geplant. Bezüglich der Eingriffe durch Tiefbaumaßnahmen sind keine Untersuchungen erfolgt, obwohl das Gebiet wegen seinem Kalkmergel- und Karstuntergrund erheblich auf das Oberflächenwasser und die Blau wirkt.</p> <p>Es fehlen Untersuchungen, welche Auswirkungen die massiven Eingriffe in die Geländeoberflächen bewirken werden.</p> <p><u>Einwendungen zum Punkt 5.8 der Begründung</u> Die Örtlichen Bauvorschriften weichen von den Festlegungen im Bestand und dem umgebenden Wohngebiet erheblich ab.</p> <p>Textliche Festsetzung 2.1/2.1.1 Flachdächer sind typische Bauformen der südlichen, insbesondere der arabischen Länder und dem dortigen Klima angepasst. Im Türmle sind diese untypisch und nach den bestehenden Ortssatzungen auch nicht zugelassen. Es sind Satteldächer vorgeschrieben und es besteht keine Begründung von diesen Vorgaben abzuweichen.</p> <p>Textliche Festsetzung 2.1.2 Bei Festsetzung bereits landschafts- und gebietsuntypischer Bauhöhen ist die Zulassung weiterer Aufbauten nicht akzeptabel.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sind Beispiele für Festlegungen (in Art einer Legende), als auch tatsächliche Festlegungen gemischt. Es ist nicht klar erkennbar, ob und wann es sich um Festsetzungen, Erläuterungen oder um Planlegende handelt.</p> <p><u>Teil 2: Einwendungen zu den Flurstücken</u> Teile des Fl.st. 773 verlaufen als öffentliche Geh- und Radwege. Diese sind unzulässiger Weise überplant.</p> <p>Bei den Fl.st. 773,785, 783, 782, 772/3,</p>	<p>Die Auswirkungen der Eingriffe sind entsprechend den rechtlichen Vorgaben von § 13a BauGB behandelt und geprüft worden.</p> <p>Die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des Plangebietes wird ordnungsgemäß durch den Bebauungsplan geschaffen.</p> <p>Gebäude mit Flachdächern sind heute eine übliche, zeitgemäße Bebauungsform und fügen sich mit Ausnahme von historischen Innenstadtquartieren in der Regel in alle Baugebiete ein. Die bestehenden Ortssatzungen haben nach der Rechtskraft des Bebauungsplans keine Gültigkeit mehr.</p> <p>Bei den angeführten weiteren Aufbauten handelt es sich um untergeordnete technische bedingte Aufbauten.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen sind klar und eindeutig bestimmt. Eine Mischung von Beispielen für Festlegungen und tatsächliche Festlegungen besteht nicht.</p> <p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p>
---	---

<p>772/4, 760/5, 760/2, 745/3 u. 776/2 wird die Mindestabstandsfläche nach LBO BW nicht eingehalten.</p> <p>Auf den Fl.st. 785, 783, 745/3, 745/4 und 745/5 wird die Grundstücksgrenze entweder von Baufenstern oder Gebäuden überschritten. Teilweise werden Gebäude auf öffentlichem Grund errichtet (783 Gebäude 2).</p> <p>Die Angabe der Grundflächenzahl muss grundstücksbezogen erfolgen. Im Bebauungsplan sind diese Gebäudebezogen eingetragen. Dies würde über alle Gebäude des Areals der Flurstücke 782, 783 und 785 eine GRZ von 2,8 (7x0, 4) ergeben. Diese Fläche ist bei unzulässiger Überbauung der öffentlichen Wege nicht möglich. Eine grundstücksüberschreitende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung (Fl.st. 772/2) ist gemäß BauGB und BauNVO nicht vorzusehen. Die Verwaltung wurde bereits mehrfach auf die Fehlinterpretation des § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen und handelt demnach in diesem Punkt offensichtlich mit Vorsatz.</p> <p>Bei den Fl.st. 772/3 und 772/4 wird in den beiden Baufenstern jeweils eine GRZ von 0,4 zugelassen. Dies ergibt eine unzulässige Gesamt-GRZ von 0,8. Es ist nicht ersichtlich auf welche Grundstücksfläche sich diese beziehen.</p> <p>Auf Fl.st. 760/5 dürfen an der südlichen und der westlichen Wand nur untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand ragen, vorhanden sein.</p> <p>Bei Fl.st. 760/5 überragt die westliche Gebäudewand entlang des Holderwegs mit 10 m die Wandhöhen benachbarter Gebäude um 3 m. Bei Fl.st. 760/2 überragt die nördliche Gebäudewand entlang des Stachelbeerweges mit rund 10 m die Wandhöhen benachbarter Gebäude erheblich. Durch die Höhe entsteht eine bedrohliche Enge im Holder- und Stachelbeerweg und verändert das Wohngebiet unzumutbar in seinem Charakter.</p>	<p>Die Grundflächenzahl wird wie bereits dargelegt für die neu zu bildenden Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist damit nicht gegeben.</p> <p>Bezüglich der festgesetzten Gebäudehöhen werden alle rechtlichen Vorgaben bezüglich der Abstandsflächen und damit der nachbarrechtlichen Belange, eingehalten. Eine bedrohliche Enge im Holder- und Stachelbeerweg ist nicht gegeben.</p>
---	---

<p>Bei den Fl.st. 745/3, 745/4, 745/5 und 776/2 ist bei der Angabe der GRZ nicht erkennbar, auf welchen Grundstücksteil sich diese bezieht. Die Angabe ist nichtig.</p> <p>Die Bebauung der Fl.st. 745/4 und 745/5 ist 4-geschossig geplant. Die Andienung und Versorgung des Gebäudes im Brandfall ist nicht sichergestellt, da diese über den schmalen Holderweg erfolgt. Die Tiefgaragendecke mit einer Überdeckung von 30 cm ist für Schwerlastfahrzeuge nicht befahrbar.</p>	<p>Die Festsetzung der zulässigen GRZ wird wie bereits dargelegt für die neu zu bildenden Grundstücke festgesetzt. Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist damit nicht gegeben.</p> <p>Die Andienung des Gebäudes im Brandfall ist mit der Feuerwehr mit entsprechenden Umfahrten geklärt worden.</p>
<p>Einwender 17, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.23)</p> <p>Der Entwurf hat handwerkliche Fehler, wodurch eine Weiterbehandlung im laufenden Verfahren nicht gerechtfertigt ist. Es wird die Einstellung des Aufstellungsverfahrens vorgeschlagen.</p> <p>Gravierende Mängel sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fehlerhafte Angaben der zugrundeliegenden LBO- Fehlerhafte Angabe der GRZ (je Grundstück) ohne Flächen- bzw. Grundstücksbezug- Höhenangabe ohne Basis-Bezugspunkt- Plangebiet Bezeichnung falsch- Plangebiet mit willkürlicher Zusammenfassung von Grundstücken eines Bauherrn zu zwei Teilbereichen, die sich im Geltungsbereich zweier Bebauungspläne befinden <p>Es werden Bedenken vorgebracht, dass dem Bebauungsplan die Abstandsflächen nach geänderter LBO zugrunde liegen, d.h. anders als in den bestehenden Bebauungsplänen und der umgebenden Bebauung. Die Abstände sind mit 0,6 der Gebäudehöhe anzusetzen. Dieser Wert wird auf allen Grundstücken überschritten.</p> <p>Der Bruch der örtlichen Vorgaben kann nicht mit der Änderung der LBO begründet werden, da diese keine Abstandsflächen vorschreibt, sondern die als Minimum einzuhaltende. Die für das Gebiet geltenden Werte von min. 0,6 werden nicht außer Kraft gesetzt.</p>	<p>Mit der Bebauungsplanung werden alle rechtlichen Vorgaben des BauGB, der BauNVO und der LBO eingehalten. Dies wurde auch in dem Schreiben der Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Landtags von Baden-Württemberg vom 08.08.2012 bestätigt. Es bestehen bei der Planung keine Mängel. Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen sowie die Abwägung zu der Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011 verwiesen.</p> <p>Die vorgegebene Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO beträgt 0,4 der Wandhöhe. Diese werden im gesamten Plangebiet sowie zu den Nachbargrundstücken eingehalten.</p>

<p>Einwender 18, Schreiben vom 16.11.2011 (Anlage 6.24)</p> <p>Aufgrund der extremen Nachverdichtung (77 %) werden Daten zur Wohnungsbausituation in Ulm zusammengestellt. Es muss ein enormer Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden sein, für dessen Deckung es in Ulm keinerlei Alternativen zur Rechtfertigung der drastische Maßnahme im Türmle. In Anlehnung an die Wohnungsbaudebatte wurden diverse Bauvorhaben, die zur Deckung des Bedarfs als ausreichend angesehen wurden, aktualisiert.</p> <p>In der Wohnungsbaudebatte wurde ein Rückgang des Bedarfs ab 2020 prognostiziert. Dies sollte im weiteren Verlauf des Verfahrens berücksichtigt werden um zu vermeiden, dass ein harmonisches Wohngebiet einfach zerstört wird.</p> <p>Allein die Tatsache, dass im Türmle die Genehmigung von zwei neuen, privaten Wohneinheiten mit je 70 – 75 m² mit der Begründung abgelehnt wurde, dass an dieser Stelle kein zweites Vollgeschoss zulässig ist, zeigt auf, dass der Wohnungsbedarf in Ulm nicht so groß sein kann, nur um einen prognostizierten Bedarfszuwachs für einen Zeitraum von 4 Jahren zu decken. Auf dem angrenzenden Grundstück werden nun 3 Geschosse und keine 50 m davon entfernt werden nun sogar 5-geschossige Gebäude entstehen sollen.</p> <p>Die Zahlen der Wohnungsbaudebatte sahen vor, dass ursprünglich für die 168 WE mit durchschnittlich 51 m² Wohnfläche ein Ersatz mit 180 WE und durchschnittlich 75 m² Wohnfläche vorgesehen waren. Es ging dabei um den reinen Ersatz und bedeutete damals bereits eine Nachverdichtung von 47 %. Zwischenzeitlich sind bereits Reihenhäuser und Geschosswohnungen vorgesehen, trotzdem wird immer noch von einem Ersatz der Wohneinheiten gesprochen.</p>	<p>Der Ulmer Gemeinderat hat in der Wohnungsbaudebatte 2011 beschlossen, mindestens 300 Wohnungen jährlich neu zu bauen. Dies stellt die Untergrenze dessen dar, was als mindestens notwendiger Bedarf anzusehen ist.</p> <p>Alle Studien und Prognosen (Wohnungsmarktbeobachtung L-Bank, Statistisches Landesamt) gehen von einer weiteren Zunahme des Wohnungsbedarfes und der Anzahl der Haushalte im Stadtkreis Ulm aus.</p> <p>Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich gegenüber dem Altbestand nur um 9 von 168 auf 177, so dass netto nur von Ersatz gesprochen werden kann. Die Wohnungsgrößen orientieren sich an heutigen Erfordernissen und nicht an den Wohnerfordernissen der Nachkriegszeit.</p>
--	---

<p>Es besteht ein erheblicher Unterschied, ob eine Wohnung von 51 m² gegen eine Wohnung mit 75 m² ausgetauscht wird oder ob an dieser Stelle ein Reihenhaus mit 120 m² oder noch größerer Wohnfläche entsteht. Der Vergleich verfälscht die Aussagekraft und darf nicht als einziger Maßstab und Zielvorgabe für das Bauvorhaben herangezogen werden.</p> <p>Die UWS ist als Unternehmen bekannt, das in Ulm über Jahrzehnte für den sozialen Wohnungsbau verantwortlich war und in diesem Bereich den größten Teil des Bedarfs deckte. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass nach wie vor ein nicht zu vernachlässigender Bedarf an billigem Wohnraum besteht, der leider auf ein immer geringer werdendes Angebot stößt, das bewusst über die Zielvorgaben herbeigesteuert wird.</p> <p>Es werden entsprechende Daten aus der Wohnungsbaudebatte 2011, den Zielvorgaben der Stadt Ulm bzw. dem Wirtschaftsplan der UWS dargelegt. Danach wird folgendes aufgezeigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- mit den aktuellen Bauprojekten wird das Ziel von 340 WE pro Jahr (incl. Sicherheitszuschlag 10 %) im Zeitraum von 2012 – 2016 um jährlich 200 WE überschritten (kleine Bauvorhaben sind dabei unberücksichtigt)- dem Hauptkritikpunkt der extremen Nachverdichtung hat man damit entgegen gewirkt, dass weiter nachverdichtet wurde mit zunächst 13.500 m² Wohnfläche auf inzwischen 15.107 m² Wohnfläche- diverse Kennzahlen aus den Zielvorgaben der Stadt bzw. dem Wirtschaftsplan 2011 der UWS belegen, dass zu Beginn andere Wohneinheiten vorgesehen waren, die eher Mitarbeiter aus dem Science Park bzw. der Universität anspricht und nicht mehr die sozial schwache Bevölkerung. Dadurch hat sich die Art der Wohneinheiten verändert bei gleichbleibender Zahl der Einheiten. Diese neue Zielgruppe hat im Durchschnitt nicht nur einen Pkw, wodurch sich die Parkplatzsituation im Türmle weiter verschlechtert.	<p>Das geplante Wohnungsangebot entspricht den Zielstellungen der Gemeinde, die im Rahmen der Wohnungsbaudebatte durch den Gemeinderat formuliert und beschlossen wurden.</p> <p>Die UWS als städtischen Wohnungsbauunternehmen hat in der Vergangenheit Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung errichtet und bereitgestellt und wird dies auch in Zukunft entsprechend der Zielsetzung der Stadt tun. Ein Bestandteil zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist das Neubauvorhaben im Wohngebiet Türmle.</p> <p>Zielvorgaben sind sowohl bei der städtebaulichen Planung als auch der Wohnungsversorgung keine feststehenden Größen, sie müssen entsprechend den realen Entwicklungen laufend fortgeschrieben werden. Entsprechend dem derzeit hohen Wohnungsbedarf, insbesondere an preisgünstigen Wohnungen, ist jede zusätzlich mögliche Wohnung positiv zu bewerten. Die städtebauliche Tragfähigkeit in Bezug zur umgebenden Bebauung bildet dabei den Rahmen für alle Vorhaben in der Stadt.</p>
---	--

<p>Es darf nicht passieren, dass ein kleines, harmonisches dörfliches Wohngebiet aus rein wirtschaftlichen und politischen Gründen zerstört wird, nur um die Zielvorgaben zu erreichen.</p> <p>Es wird für einen einzelnen Bauherrn ein Bebauungsplan der Innentwicklung mit einer extremen Nachverdichtung erstellt, wo für Nachbarn nicht mal ein zweites Vollgeschoss möglich Ist. Der Bebauungsplan stellt kein Gesamtkonzept für das Wohngebiet dar. Bei wichtigen Punkten (z.B. Umstrukturierung des verkehrsberuhigten Bereichs) fehlen der Öffentlichkeit Detailinformationen, um sich angemessen äußern zu können.</p> <p>Es muss eine Anpassung erfolgen, um den Gleichbehandlungsgrundsatz und den Vertrauensschutz zu gewährleisten. Dem Bauherrn darf kein überdimensionales Bauen ermöglicht werden, wo direkte Nachbarn eingeschränkt werden. Es wird um eine gerechte Anpassung der Maßnahmen in Orientierung an die Umgebungsbebauung gebeten, um die bewährte harmonische und soziale Struktur des Wohngebiets zu erhalten.</p>	<p>Bezüglich der weiter vorgebrachten Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 18, e-mail vom 18.11.2011 (Anlage 6.25)</p> <p>In allen fünf Quartieren ist die geforderte Mindestanzahl an Bäumen der Artenliste 2 nicht eingehalten und teilweise weit unterschritten. (Textliche Festsetzungen Punkt 1.10.3)</p> <p>Der Standort von Nebenanlagen (z.B. für Müll, Fahrräder) ist anzugeben, um die Entstehung eines "Störfaktors" für Nachbarn auszuschließen. Im Bebauungsplan ist kein Standort erkennbar.</p> <p>Auf Seite 14 der Begründung im mittleren Abschnitt wird von "fachkundigem Entfernen von Fledermäusen" gesprochen, was streng verboten ist. Auf Seite 10 Punkt 4.3 wird darauf hingewiesen. Bäume, in denen sich Höhlen befinden, dürfen nicht einfach gefällt werden, sondern müssen mit</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p> <p>Die Standorte für Müll und sonstige Nebenanlage wird im Rahmen der konkreten Projektplanung festgelegt, im Rahmen des Bebauungsplans ist eine derartige Festlegung nicht möglich.</p> <p>In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird dargelegt, dass die vorhandenen Baumhöhlen möglicherweise Tages- oder Winterquartiere oder evtl. kleinere Wochenstuben für Fledermäuse darstellen könnten. Vor den Rodungsarbeiten sollte deshalb eine Kontrollbegehung durch eine</p>

<p>einer Spezialkamera auf die Höhlenbeschaffenheit untersucht werden.</p> <p>Anlage 8 (Übersichtplan Nutzungsdichte) verfälscht das Bild der umgebenden Bebauung, da die Geschossflächenzahl auf ein Flurstück bezogen wird und nicht auf die Flächen mehrerer einzelner Flurstücke. Es wird ein Verhältnis zwischen Grundstück und Geschossfläche geschaffen, woraus indirekt die entsprechenden Gebäudehöhen entstehen. Eine Zusammenführung der Flurstücke führt zu einem abweichenden Maßstab, der nicht mehr mit den umgebenden Flurstücken verglichen werden kann.</p> <p>Unter Punkt 4.2 wird die verkehrsberuhigte Umgestaltung der anliegenden Straßen erwähnt. Aussagen zu einem Gesamtkonzept wurden verweigert. Eine Beteiligung interessierter Bürger ist unmöglich.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich unter Punkt 6.1 (Flächenbilanz) die Fläche der Wohngebiete WA 1 – WA 5 reduziert hat.</p>	<p>fachkundige Person erfolgen. Dies ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden.</p> <p>Bezüglich der weiter vorgebrachten Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 18, e-mail vom 18.11.2011 (Anlage 6.26)</p> <p>Es werden Anmerkungen über den Verlauf der Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation im Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Einwender 18, Schreiben vom 28.10.2011 (Anlage 6.27)</p> <p>Es fehlen Angaben, ob auf der Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne eine weitere Verdichtung möglich gewesen wäre. Trotzdem wird ein neuer Bebauungsplan für die UWS Quartiere als notwendig erachtet. Der Bebauungsplan besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Teilbereichen. Dadurch wird die gewachsene Struktur des Gebietes zerrissen und stellt damit keine Weiterentwicklung dar.</p>	<p>Der Bebauungsplan 158/19 setzt ausschließlich zeilenförmige, 2-geschossige Laubenganggebäude fest. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau. Deshalb wird ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet.</p>

<p>In der Begründung unter Punkt 6,0 fehlt die Angabe des Kostenträgers.</p> <p>Es werden weitere Aussagen zur Art und zum Umfang der Bebauung und der Nachverdichtung vorgetragen</p> <p>Im Verfahren werden nur die Anzahl der Wohneinheiten verglichen, obwohl es sich um unterschiedliche Wohnungstypen (kleine Wohnungen ersetzt durch Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) handelt. Dies sind keine vergleichbaren Einheiten, an denen ein Projekt gemessen werden sollte.</p> <p>Es werden weitere Belange zu den öffentlichen Fußwegen, zum Charakter und der Struktur des gesamten Wohngebietes, die inhaltlich vergleichbare Aussagen mit den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 aufweisen</p> <p>Unter Punkt 4.2 der Begründung wird aufgeführt, dass die Straßen in der Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert sind. Welche Unterlagen bilden hierfür die Grundlage.</p> <p>Bei der Untersuchung des Bauherrn handelt es sich um eine Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Gebietstypen mit falscher Einwohnerzahl. Die Situation im Türmle wird nicht wiedergespiegelt.</p> <p>Es besteht keine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zur barrierefreien Erreichbarkeit sollte als Ersatz für den Stachelbeerweg eine separate Haltestelle z.B. in der Wanne Richtung Gärtnerei geschaffen werden, um gleichzeitig den Verkehr von und nach Blaustein zu entschärfen.</p> <p>Im Wohngebiet besteht bereits eine angespannte Parkplatzsituation. Es müssen aktuelle Zahlen herangezogen werden. Ein Stellplatz pro Wohneinheit ist für die gewünschte Zielgruppe nicht zeitgemäß. Es sollte eine entsprechende Anzahl an barrierefreien Stellplätzen zur Verfügung</p>	<p>Kostenträger der Bauleitplanung und der erforderlichen Baumaßnahmen ist die UWS.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen</p> <p>Bei der Bebauungsplanung werden keine detaillierten Auflistungen zur Art und Größe von Wohnungen aufgeführt. Diese Information kann bei der UWS erfragt werden.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p> <p>Im Bereich Wanne besteht bereits eine Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
---	---

<p>gestellt werden. Die geplanten 13 Besucherparkplätze sind nicht ausreichend.</p> <p>Die geplanten 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss und teilweise noch Gartengeschoss in den Quartieren 1, 3 und 4, entstehen durch die gebietsuntypischen Flachdächer enorme auf die umgebende Bebauung und Bewohner erdrückend wirkende Wandflächen.</p> <p>Die Gebäudeanordnung im Quartier 1 und 5 zerstört Kommunikationsräume der Bewohner.</p> <p>90% des Baumbestandes wird zerstört und nicht mal 50% der geforderten Baumbestände entsprechend der städtischen Vorgaben wieder bepflanzt. Die Planung muss an die städtischen Mindestvorgaben angepasst werden.</p> <p>Es muss sichergestellt werden, dass die massive Nachverdichtung und die Nutzung der Wohnungen das Kanalsystem nicht überlastet.</p> <p>Die äußere Stadtrandlage des Türmle darf nicht mit Verdichtungen im Innenstadtbereich verglichen werden.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011.</p>	<p>Eine erdrückende Wirkung durch die Neubaumaßnahmen ist nicht erkennbar. Bei den geplanten Bauvorhaben werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu den Nachbargrundstücken die vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO eingehalten.</p> <p>Eine Zerstörung von Kommunikationsräumen ist nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 18, Schreiben vom 06.11.2011 (Anlage 6.28)</p> <p>Es wurde eine Erhebung und Bewertung der vorhandenen Stellplätze vorgenommen und in einer Tabelle im Anhang dargestellt.</p> <p>Es werden weitere Belange vorgetragen, die inhaltlich vergleichbare Aussagen mit den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 aufweisen</p>	<p>Die Erhebung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 16.11.2011 (Anlage 6.29)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den</p>

<p>vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 18.11.2011.</p>	<p>angeführten Schreiben verwiesen</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 6.30)</p> <p>Im Quartier 1 wird zwischen den Flurstücken Nr. 782, 783 und 785 die vorhandene Spielfläche überbaut. Für die Kinder der Bewohner und zukünftigen Mieter sind keine neuen Spielflächen mehr vorgesehen. Dies ist auch in den Quartieren 3, 4 und 5 der Fall und sollte dort auch entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Die bisherige Aufteilung in den Quartieren hat sich an der umgebenden Bebauung orientiert und damit für einen "offenen" Kommunikationsraum gesorgt, was durch den L-förmigen Bau zerstört wird. Die bestehende Anordnung ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Struktur und sollte beibehalten werden.</p> <p>In der Begründung wird von einer guten öffentlichen Nahverkehrsanbindung gesprochen, was nicht der Realität entspricht. Die Bewertung muss überprüft und angepasst werden.</p> <p>Ein Gesamtkonzept für die Stellplatz Problematik, das einfache Erreichen öffentlicher Verkehrs-mittel sowie einerseits die Schaffung barriere-freier Wohneinheiten für Familien und andererseits die Abschaffung des Kindergartens und der am häufigsten benutzten Bushaltestelle, fehlt.</p> <p>Die technischen Aufbauten waren ursprünglich mit 0,7 m berechnet, zwischenzeitlich sind es 1,50 m. Das ist mehr als das Doppelte, was nicht notwendig ist, da sich an der Bauart und dem Bedarf nichts geändert hat.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben des Einwenders 18 vom 16.11.2011.</p>	<p>Bei der angeführten Spielfläche handelt es sich um eine private Anlage des Grundstückseigentümers. Gemäß den Vorgaben von § 9 Abs. 2 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen. Diese Anforderung wird im Rahmen der konkreten Projektplanung berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011 und 18.11.2012, verwiesen.</p>

<p>Einwender 22, Schreiben vom 01.11.2011 (Anlage 6.31)</p> <p>Trotz der Anpassungen ist die Art der Bebauung, und die Dimension der Gebäude schockierend, da sich diese nicht in die umgebende Landschaft einordnen und die angenehme und harmonische Struktur des dörflichen Wohngebiets zerstören. Die massive Nachverdichtung und Bebauung zerstört das Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Die Neubauten müssen an die durchdachte und gewachsene Struktur angepasst werden, dass der Charakter erhalten bleibt.</p> <p>Der aktuell gültige Bebauungsplan 158/19 ist nicht ausgereizt. Unverständlich ist, warum ein neuer Bebauungsplan, der von den Regeln und Maßvorgaben der Umgebung abweicht und für die angrenzenden Nachbarn weiterhin gültig bleibt, für einen Eigentümer geschaffen wird. Aus der Begründung wurden nur wirtschaftliche Aspekte ersichtlich, was unakzeptabel ist.</p> <p>Um den Gleichbehandlungsgrundsatz und dem Vertrauensschutz gerecht zu werden müssen die Maßnahmen an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 158/19 realisiert und der veraltete Bebauungsplan Nr. 158/6 angepasst werden.</p> <p>Es wird angefragt, ob es eine Bewertung gibt, welche Wohnungszahl aufgrund der aktuellen Bebauungspläne möglich wäre, da die Gebäude bereits vor Jahren ersetzt werden sollten und es damals mit den vorhandenen Plänen möglich gewesen wäre, die gewünschte Wohnungszahl zu erreichen.</p> <p>Im Zusammenhang des Bebauungsplans wurde erwähnt, dass das Wohngebiet weiter entwickelt werden sollte und es sich deshalb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Ist es üblich nur die Planungen eines Bauherren zu berücksichtigen und nicht ein Gesamtkonzept für ein Wohngebiet zu erstellen. Es ist kein Gesamtkonzept erkennbar, in dem vorhandene Probleme</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>
---	---

<p>aufgegriffen und entsprechende Verbesserungen vorgenommen werden.</p> <p>Die Gebäude im Quartier 1 werden versetzt auf Grundstücksgrenzen platziert. Dies widerspricht der Struktur, da die Gebäude bislang an der Nordseite des Flurstücks angeordnet wurden. Mit der bisherigen Struktur wird das Straßenbild aufgelockert und für einen angenehmen Lichtdurchlass gesorgt. Durch den Versatz ist dies nicht mehr gegeben, als Passant bzw. Anwohner steht man dichten Häuserfronten gegenüber.</p> <p>Die massive Planung in Quartier I nimmt erheblichen Einfluss auf die umgebende Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Sonne. Für die östlich gelegenen Anwohner sowie für die zukünftigen Mieter der UWS im Quartier II ist dies unangenehm. Das Wohngebiet verliert an dieser Stelle erheblich an Wohnqualität, da die Gebäude im Vergleich zum Bestand massive Blöcke darstellen, die sich nicht einfügen.</p> <p>Im Quartier II ist auf der Flurstücksgrenze 772/3 und 772/4 ein zusätzlicher Häuserblock geplant. Der bisherigen Struktur, die sich an der Ausrichtung und Platzierung angrenzender Gebäude orientiert hat, wird damit widersprochen. Spielflächen sind nicht erkennbar.</p> <p>Das geplante Gebäude an der Ecke Holderweg/Stachelbeerweg im Quartier 3 wird einen negativen und erdrückenden Einfluss auf die Umgebung nehmen. Es sollte unbedingt auf die Umgebungsbebauung geachtet werden, die in Richtung Westen nicht nur ein Vollgeschoss aufweist sondern teilweise von der Grundstückshöhe noch abgesenkt ist. Es muss unbedingt eine entsprechende Anpassung mit Berücksichtigung der genannten Punkte erfolgen.</p> <p>Im Quartier III ist in der Nachbarschaft nur ein Vollgeschoss verbaut, bei den anderen beiden Quartiersseiten zwei Vollgeschosse. Es sollte eine entsprechende Anpassung erfolgen, die dies berücksichtigt und aufnimmt.</p>	
--	--

<p>Es muss eine Überprüfung und Anpassung des Mindestabstandes im Quartier III Fl.st. 760/5 südöstliche Ecke erfolgen.</p> <p>Im Quartier 4 ist die massivste Verdichtung geplant. Im Vergleich zur umliegenden Bebauung wirken diese monströs und beeinflussen bzw. prägen das Landschafts- und Straßenbild negativ. Es ist nicht erkennbar, ob die bisherigen Grün- und Spielflächen zwischen den Häuserreihen wieder ersetzt werden oder dem erweiterten Wohnraum weichen. Die geplante Bebauung wirkt sehr erdrückend auf das Umfeld.</p> <p>Im Quartier 4 ist eine Bäckerei / Café geplant ohne eigene Besucherparkplätze. Für die künftigen Mieter stellt das Café mit Außenbestuhlung eine Beeinträchtigung dar.</p> <p>In Quartier 5 wird mit der Anordnung der Gebäude gegen die bisherige Struktur verstoßen. Spielflächen für Kinder und Kommunikationsraum werden zerstört und durch einen abgeschotteten Innenhof ersetzt. Ein wichtiger Bestandteil für das soziale Zusammenleben wird vernichtet.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind vergleichbar mit den Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 28.10.2011 und 18.11.2011 und Nr. 20 vom 15.11.2011</p>	<p>Die Bäckerei mit Cafe ist eine mögliche Option zur Nutzung des Erdgeschosses im Bereich der Platzaufweitung am Holderweg / Stachelbeerweg. Eine Beeinträchtigung durch die mögliche Außenbestuhlung ist nicht erkennbar, da nach Ladenschluss kein Cafebetrieb stattfindet.</p>
<p>Einwender 22, Schreiben vom 06.11.2011 (Anlage 6.32)</p> <p>Die Stellungnahme hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011 und 17.11.2011 und Nr. 22, Schreiben vom 01.11.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Schreiben verwiesen</p>
<p>Einwender 23, Schreiben vom 30.10.2011 (Anlage 6.33)</p> <p>Das Schreiben vom 08.05.2012 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird in den Punkten 1, 2 4, 5, 8 (nur Abs. 2), 9 und 10 weiter aufrecht erhalten.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen.</p>

<p>Es ist lt. Übersichtsplan zur Nutzungsdichte deutlich zu erkennen, dass die geplante Bebauung sich nicht in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt. In keinem der angrenzenden bzw. umliegenden Grundstücke werden nur annähernd vergleichbare Werte der GRZ und GFZ erreicht. Bei der GRZ liegen die Zahlen bis zu 284 % und bei der GFZ bis zu 647 % über den Zahlen der angrenzenden Bebauung. Es ist damit von einer unverhältnismäßig hohen Nachverdichtung auszugehen, die bis an die maximal möglichen gesetzlichen Grenzen reicht.</p> <p>In vorliegenden Schreiben des Oberbürgermeisters wird vorgetragen, dass die im Türmle ursprünglich vorhandene Anzahl an Wohnungen wieder erreicht wird. In der Schwörrede vom 18.07.2011 stellt Herr Gönner dar, dass im Türmle 168 neue Wohnungen entstehen sollen, die die in der Nachkriegszeit gebauten Wohnungen ersetzen sollen.</p> <p>Der Altbestand an WE im Plangebiet verzeichnet 160 anrechenbare Wohneinheiten..Es sind jedoch 177 Wohnungen geplant, also 17 mehr als in den genannten Zahlen. Hier liegt keine maßvolle Nachverdichtung vor. Eine Erhöhung der Wohnflächen gegenüber dem Altbestand (50 m² je WE) wird nicht angezweifelt. Die geplante Erhöhung der Gesamtwohnfläche von 8.523 m² auf 14.460 m² stellt jedoch eine massive Nutzungsdichteerhöhung dar, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.</p> <p>Es wird gefordert, dass die Anzahl der Wohnungen auf 160 WE entsprechend der Aussage des Oberbürgermeisters zurückgefahren wird. Insbesondere soll die Gebäudehöhe im Quartier 4 auf max. 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss beschränkt werden. Nur dadurch ist es möglich, dass sich die Neubauten annähernd in die Umgebungsbebauung einfügen.</p> <p>Es fehlt die die nach dem Baugesetzbuch erforderliche städtebauliche Begründung für</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>
--	---

den neuen Bebauungsplan. Zusätzlich fehlt die Begründung, warum nicht nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 158/19, der eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 zulässt, gebaut werden kann.

Die städtebauliche Erforderlichkeit des neuen Bebauungsplans, der nur für die UWS Grundstücke gelten soll, ist nicht begründet. Der neue Bebauungsplan dient ausschließlich dem Ziel zur Verwirklichung der UWS Bauwünsche. Die Umgebungsbebauung im Bereich Stachelbeerweg werden komplett ausgeblendet. Eine Einpassung entsprechend dem geltenden Baurecht wird schlichtweg übergangen.

Es soll ein öffentlicher Bebauungsplan aufgestellt werden der sich ausschließlich auf die Grundstücke der UWS bezieht. Diese Grundstücke umfassen nur einen Anteil von ca. 20 % der Gesamtfläche des Wohngebietes.

Trotz der Zusammenfassung der UWS Grundstücke in einem Planwerk unter Einbeziehung öffentlicher Straßen verbleiben 2 räumlich getrennte Bereiche, die den Planungsbereich aus 2 rechtsgültigen Bebauungsplänen herausgreifen. Alle in den letzten Jahren vergleichbaren, neu aufgestellten Bebauungspläne waren vorhabenbezogene Pläne. Es wird gefordert, die Planung in vorhabenbezogene Bebauungspläne, die sich an den einzelnen von Baumaßnahmen betroffenen Flurstücken ausrichten, abzuändern.

Bei der Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen soll eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m ermöglicht werden. Dies widerspricht der Festsetzung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses. Dort wurde die max. Überschreitung mit 0,7 m festgelegt. Durch diese Festlegung wird der Vorteil bei der Ausgestaltung von Staffelgeschossen als oberstes Geschoss wieder hinfällig.

Im Aufstellungsbeschluss fehlen die

<p>Basisdaten für die Gebäudehöhen. Es sind nach wie vor keine Bezugspunkte in den Planunterlagen angegeben. Es werden eindeutige und für Bürger nachvollziehbare Bezugspunkte eingefordert.</p> <p>Es ist je 250 m² Grundstücksfläche je 1 Baum zu pflanzen. Bei einer Gesamtfläche von 20.615 m² sind damit 83 Bäume zu pflanzen, es sind aber nur 42 Bäume in der Planzeichnung dargestellt. Es fehlen somit noch 41 Bäume. Es wird gefordert, dass die geforderte Zahl von 83 Bäumen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wird.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Überbauung von Teilflächen der öffentlichen Straßen des Stachelbeerwegs (Fl.st. Nr. 747), Brombeerwegs (Fl.st. Nr. 773) und Holderwegs (Fl.st. r. 432) vor. Öffentliche Straßen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung, er kann folglich nicht in die Planungswünsche eines Bauherrn einfließen. Die Einbeziehung soll offenkundig einen räumlichen Zusammenhang der getrennten Plangebiete bilden. Es wird nach der Rechtsgrundlage für die Einbeziehung öffentlicher Straßen gefragt.</p> <p>Die geplanten Neubauten müssen hinsichtlich der Nutzungsdichten auf 160 WE zurückgefahren werden. Dies ist bereits mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan 158/19 möglich und bedarf nicht der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Es muss das Ziel der Planung sein, ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner zu erhalten und zu gestalten.</p>	
<p>Einwender 23, Schreiben vom 05.11.2011 (Anlage 6.34)</p> <p>Die Hofstelle Fl.st. Nr. 745, 745/1 und 745/2 grenzt unmittelbar an die vom Neubau betroffenen Fl.st. Nr. 745/3 und 745/5 der UWS an. Die Bebauung bis an den öffentlichen Gehweg des Stachelbeerwegs, trennt den Stachelbeerweg in 2 Teilbereiche auf. Durch diese Spaltung wird ein eigener eingegrenzter Bereich der UWS-Neubauten geschaffen und widerspricht</p>	<p>Mit der geplanten Winkelbebauung zum Stachelbeerweg wird eine Platzaufweitung im Zufahrtsbereich vom Holderweg ind den Stachelbeerweg als besonderes Gestaltungselement ermöglicht. Eine Trennung in 2 Teilbereiche mit dem östlich angrenzenden Grundstück Fl.st. Nr. 745/2 ist nicht erkennbar. Die angeführte städtebauliche Zielvorgabe zur Offenhaltung</p>

<p>städtebaulichen Zielvorgaben zur Offenhaltung eines Straßenzuges. Es wird gefordert, den Winkelbau in Längsrichtung des Stachelbeerwegs analog der geplanten Häuser I und II zu begradigen, d.h. Wegfall des südseitigen Winkelanbaues zum Stachelbeerweg.</p> <p>Es wird gefordert, die Gebäudehöhen der Häuser I, II und III in WA 4 auf max. 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu begrenzen.</p> <p>Laut Begründung werden die anliegenden Straßen verkehrsberuhigt umgestaltet. Es muss gewährleistet werden, dass die Zu- und Abfahrtsstraßen (Holder- und Stachelbeerweg) mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten zur Andienung der Hofstelle bis zu der nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Breite von 3 m ohne Behinderung befahren werden können.</p> <p>Es wird eine mindestens einseitig befahrbare Fahrspur von 3 m Mindestbreite auch im Hinblick auf die Anlage bzw. Ausweisung von Parkplätzen, gefordert.</p> <p>Es wird gefordert, im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einzuholen.</p>	<p>des Straßenzuges ist nicht Gegenstand der Planung. Die Planung wird nicht verändert.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p> <p>Eine Verbreiterung der anliegenden Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Behördenbeteiligung wurde die für das Sachgebiet Landwirtschaft zuständige Dienststelle bei der Stadt Ulm einbezogen. Es wurde diesbezüglich keine Stellungnahme vorgebracht.</p>
<p>Einwender 23, Schreiben vom 06.11.2011 (Anlage 6.35)</p> <p>Folgende Einwände/Anregungen/Bedenken wurden falsch interpretiert bzw. wiedergegeben, nicht bzw. unzureichend beantwortet.</p> <p>Ein Abbruch der beiden Wohnblöcke Fl.st. Nr. 782 und 783 wird abgelehnt. Die Gebäude wurden vor wenigen Jahren komplett saniert. Es könnte hier weiterhin günstiger Wohnraum im Altbestand angeboten werden. Der Einwand wurde nicht beantwortet. Es wird auf die Abwägung zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 12.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05. 2011 verwiesen. Dort ist keine Abwägung zu</p>	<p>Bei der angeführten Modernisierung handelt es sich um übliche Instandhaltungsmaßnahmen. Die genannten Gebäude können zur Verwirklichung der vorgesehenen baulichen Gesamtkonzeption nicht erhalten werden.</p>

<p>diesem Einwand zu finden.</p> <p>Auf dem ungenutzten, stadteigenen Fl.st. Nr. 820 sollten weitere öffentliche Parkplätze in nördlicher Richtung angelegt werden. Diese Anregung wurde nicht beantwortet.</p> <p>Der Straßenbelag im Holderweg ist als Hauptzufahrtsstraße in katastrophalem Zustand. Es sollten in den Haushaltsplanungen der Stadt entsprechende Mittel für eine Erneuerung des Straßenbelags eingeplant werden. Der Einwand wurde nicht beantwortet.</p> <p>Der Text der Unterschriftenliste, die OB Gönner am 06.04.2011 bei der Bürgerinfo übergeben wurde und von 270 Bürgern, davon 240 des Wohngebiets Türmle unterzeichnet wurde, ist nicht in der Zusammenfassung der Einwender-schreiben enthalten. Der Text der Unterschriftenliste wurde in der Zusammenfassung der SUB weggelassen und nicht gewürdigt.</p> <p>Stellungnahme vom 11.05.2011 Besonderer Unmut und Verärgerung löste von der UWS ausgestellte Gewinnerbeitrag und dessen Begründung zur Bebauung der vorstehend aufgeführten Baugrundstücke (Quartier 4) aus. In den ausgestellten Planunterlagen wurden die angrenzenden, seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück 745/2 weggelassen bzw. als mit Bäumen bewachsene Grünanlage bezeichnet. Es wurde hiermit suggeriert, dass die an die landwirtschaftliche Hofstelle angrenzenden Baugrundstücke der UWS am Randbereich des Wohngebiets Türmle liegen und dass deswegen an dieser Stelle eine höhere Verdichtung mit bis zu viergeschossiger Bebauung vorgesehen ist.</p> <p>Gegen solche Planunterlagen, die die angrenzende Bebauung einfach ignorieren oder als Grünanlage deklarieren, wird sich verwehrt, zumal die Hofstelle größtenteils vor den UWS-Häusern angelegt und gebaut</p>	<p>Das angeführte Flurstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Flächenpotential für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie als Fläche zur Regenwasserrückhaltung dargestellt. Die Anlage von Stellplätzen ist hier nicht möglich.</p> <p>Die Erneuerung von Straßenbelägen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Ein verkehrsberuhigter Ausbau der Straßen des Quartiers wird derzeit von der Abt. Verkehrsplanung geprüft. Nach dem derzeitigen Stand werden punktuelle Maßnahmen in den Kreuzungsbereichen sowie eine Tempo 30 Regelung favorisiert .</p> <p>Die Sammeleinwendung wurde berücksichtigt. Die darin vorgebrachten Belange sind als Ein-wendung Nr. 19, Schreiben vom 12.05.2011, in der Sitzung des FB Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 27.09.2011 abgewogen worden.</p> <p>Der im Gutachterverfahren nicht dargestellte Bereich östlich des Bearbeitungsgebietes mit der Bebauung auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 745/2 hat inhaltlich keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde alle Grundstücke im Umfeld des Plangebietes entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Bebauung berücksichtigt. Die Planung im Bereich des angeführten Grundstücks wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens entsprechend den vorgebrachten Anregungen überarbeitet. Die ursprünglich vorgesehene höhere Verdichtung wurde dabei auf ein städtebaulich verträgliches Maß zurückgenommen.</p>
--	--

<p>wurde.</p> <p><u>Text der Verwaltung:</u> Bei den Unterlagen zur Auslobung des Gutachterverfahrens wurden die auf Flurstück 745/2 vorhandenen Gebäude (landwirtschaftliche Hofstelle) weggelassen. Damit wurde suggeriert, dass die an die Hofstelle angrenzenden Grundstücke am Randbereich des Wohngebietes liegen und an dieser Stelle eine höhere Verdichtung mit bis zu viergeschossiger Bebauung möglich ist. Gegen das ignorante Vorgehen wird sich verwehrt. Die landwirtschaftliche Hofstelle hat bereits vor den Gebäuden der UWS bestanden.</p> <p>Falsch interpretierter Wortlaut: In dem Einwenderschild stand nicht das ignorante Vorgehen, sondern dass in den Planunterlagen zum Architektenwettbewerb angrenzende, bestehende Gebäude ignoriert wurden. Hier war eindeutig das Weglassen gemeint.</p> <p>Von verschiedenen Einwendern und der FWG-Fraktion wird beantragt, dass sich die UWS-Bauten in der Bauform und in der Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen.</p> <p><u>Text der Verwaltung</u> Die bestehenden Bebauungspläne wurden auf der Grundlage der Bebauungsformen für Behelfsbauten zur Linderung der Wohnungsnot der Nachkriegszeit erstellt. Es handelt sich dabei ausschließlich um zeilenförmige, 2-geschossige Laubenganggebäude mit Dachausbau. Diese Bauform entspricht nicht mehr den Anforderungen an den Wohnungsbau.</p> <p>Dies ist falsch interpretiert. Zum wiederholten Mal wird auf die Forderung der Anwohner, dass sich die Neubauten der UWS, so wie derzeit geplant, nicht in die Umgebungsbebauung einfügen, auf die zeilenförmigen, 2-geschossigen Altbauten der UWS mit Laubengängen verwiesen. Die Einwander und die FWG-Fraktion meinen nicht die UWS-Altbauten, sondern die private Umgebungsbebauung z.B. die</p>	<p>Es wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen.</p> <p>Der "falsch interpretierte Wortlaut" hat keine Auswirkung auf die getroffene Abwägung.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p> <p>Eine Fehlinterpretation liegt nicht vor, da es sich um eine Ersatzbebauung für die nicht erneuerbaren Gebäudesubstanz handelt. Bezüglich der umgebenden Bebauung wurde in vergleichbaren Bewertungen dargelegt, dass das Wohngebiet durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet wird. Die</p>
--	--

<p>Reihenhäuser im Stachelbeerweg.</p> <p>Es wird die Richtigstellung bzw. sorgfältige Abwägung in der zusammenfassenden Stellungnahme der SUB zu dem Einwenderschreiben vom 23.08.2011 gefordert.</p>	<p>bestehende Umgebungsbebauung kann dabei nur teilweise berücksichtigt werden, da die dargelegte Zielsetzung damit nicht möglich ist und zeitgemäße Wohngebäude und Wohnungen nicht errichtet werden können.</p> <p>Eine Richtigstellung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Einwender 24, Schreiben vom 26.04.2011 (Anlage 6.36)</p> <p>Es werden Einwendungen gegen die geplante Bebauung unterhalb des Gebäude Himbeerweg 11/13 vorgebracht.</p> <p>Es wird gefordert, dass das neue Gebäude die gleiche Flucht erhält wie das geplante Gebäude, Hausnummer 15/17 (Himbeerweg). Zusätzlich wird Einspruch gegen die Anzahl der Vollgeschosse von 3 auf 5 erhoben.</p> <p>Es wird gebeten, die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze zu errichten, da die Parksituation in diesem Bereich bereits sehr schwierig ist.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 25, e-mail vom 18.11.2011 (Anlage 6.37)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 17 vom 18.10.2011 und 18.11. 2011 sowie Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011 und Nr. 19, Schreiben vom 15.11.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 26, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 6.38)</p> <p>Das Wohngebäude Himbeerweg 11-17 soll weiterhin abgerissen werden und an dessen Stelle neue Gebäude entstehen. Die Begründungen gegen diesen Abbruch im Schreiben vom 04.05.2011 haben sich nicht geändert.</p> <p>Auf dem Grundstück Himbeerweg 11-17 sollen Häuser mit 3 Stockwerken plus ein Teilstockwerk und einem Gartengeschoss gebaut werden, obwohl die meisten umliegenden Häuser nur 1, höchstens 2</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>

<p>Stockwerke aufweisen. Es wird gebeten die Planung noch einmal zu überdenken.</p> <p>Es sollen nur solche Gebäude zugelassen werden, die in das Wohngebiet passen und die Geh- und Radwege sollen erhalten bleiben.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend vergleichbar mit den Einwendungen Nr. 17 und 18, Schreiben vom 09.11.2011 und 28.10.2011.</p>	
<p>Einwender 27, Schreiben vom 10.11.2011 (Anlage 6.39)</p> <p>Auf das Schreiben vom 13.Mai 2011 wird vergeblich auf eine Antwort gewartet. Mit dem Schreiben vom 30.09.2011 wird zwar mitgeteilt, dass der Fachbereichsausschuss SUB eine Entscheidung treffen wird, jedoch ist kein Bescheid erfolgt.</p> <p>Die ausgelegten Planunterlagen beantworten den Inhalt des Schreibens vom 13.05.2011 in keinsten Weise.</p> <p>Es wird erneut Widerspruch gegen die beabsichtigte Bauweise erhoben. Die ausführlichen Gründe sind im Schreiben vom 13.05.2011 dargelegt.</p>	<p>Alle vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nach den gesetzlichen Vorgaben gesammelt abgewogen und in einer Sitzungsvorlage dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt. Es ist dabei nicht üblich, das Abwägungsergebnis zu den vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mitzuteilen. Dies ist erst nach dem abschließenden Verfahrensschritt mit der Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der vorgetragenen Belange des aufgeführten Schreibens in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 27.09.2011 verwiesen. Eine darüber hinausgehende Abwägung ist nicht erforderlich</p> <p>Hinsichtlich der aufrecht erhaltenen Stellungnahme wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 28, Schreiben vom 18.11.2011 (Anlage 6.40)</p> <p>Der Einspruch vom Mai 2011 wird aufrechterhalten.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.</p>

	2011 und 28.10. 2011, verwiesen.
<p>Einwender 29, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 6.41)</p> <p>Das Türmle wird als "grüne Lunge" der Stadt Ulm durch die Neubebauung schwer in Mitleidenschaft gezogen: Vernichtung von Baumbeständen und Vertreibung von Vogelpopulationen mindern die Lebensqualität.</p> <p>Die marode Verkehrs- und Parkplatzsituation wird sich wesentlich verschlechtern, man denke nur an die Einfahrtsplanung der Tiefgarage im Stachelbeerweg.</p> <p>Die Änderung der Planung wird gefordert. Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 17 und 23, Schreiben vom 09.11.2011 und 05.11.2011.</p>	<p>Das Türmle ist ein Wohngebiet und keine "grüne Lunge". Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert aufgeführt. Eine Minderung der Lebensqualität ist nicht zu erkennen.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 30, Schreiben vom 14.11.2011 (Anlage 6.42)</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendung Nr. 31, Schreiben vom 13.11.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 31, Schreiben vom 13.11.2011 (Anlage 6.43)</p> <p>Die Äußerung hat inhaltlich vergleichbare Aussagen wie die Einwendungen Nr. 16, 17 und 21, Schreiben vom 09.11.2011, 28.10.2011 und 05.11. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 32, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.44)</p> <p>Der Abstand zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze Holderweg 34 und dem geplanten Neubau entspricht nicht dem gesetzlichen Mindestabstand.</p> <p>Es wird beantragt, den Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden Holderweg 28 bis 34 und dem gegenüber geplanten</p>	<p>Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den angeführten Nachbargrundstücken wird eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom</p>

<p>Baukörper deutlich zu vergrößern. Dies müsste ohne viel Aufwand und ohne Verlust an Wohnfläche durch Verschiebung der geplanten Baukörper im Quartier III in Richtung des wesentlich großzügiger dimensionierten Stachelbeerweges möglich sein.</p>	<p>24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>
<p>Einwender 33, Schreiben vom 16.11.2011 (Anlage 6.45)</p> <p>Es wird Einspruch gegen die geplante Neubebauung des Grundstückes Holderweg 36, die Aufhebung des Bebauungsplanes 158/19 sowie die Neuerstellung des Bebauungsplans 158/28 erhoben.</p> <p>Der geltende Bebauungsplan 158/19 lässt eine neue Bebauung auf dem Grundstück zu, die deutlich dichter ist und bereits die Obergrenze dessen darstellt, was mit dem Wohngebiet verträglich ist.</p> <p>Das geplante Gebäude ist im Verhältnis zum sonstigen Wohngebiet überdimensioniert. Dieses soll dichter an die Nachbargrundstücke heranreichen und vorstehende Balkone dürfen fast bis zur Grundstücksgrenze reichen. Die Abstandsflächen zum Grundstück Holderweg 34 und Stachelbeerweg 2 werden nicht eingehalten. Das Anwesen Holderweg 34 wird entwertet</p> <p>Die Vorschrift, nach der östlich des Holderwegs ein Gehweg anzulegen ist, ist entfallen, d.h. eine Anpassung der Gehwege an ein zeitgemäßes Wohngebiet ist endgültig unmöglich.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Äußerungen sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwender Nr. 16 und 17 vom 09.11.2011 und 28.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>

<p>Einwendungen, vorwiegend das Quartier 1 betreffend</p>	
<p>Einwender 18, Schreiben vom 28.10.2011 (Anlage 6.46)</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den</p>

<p>größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben.</p> <p>Flurstück Nr. 782/783 Die vorgesehene Bebauung liegt teilweise auf der Flurstücksgrenze. Dadurch wird ein öffentlicher Fußweg, der bislang zur Anbindung an die westlichen Grünflächen diente, überbaut.</p> <p>Die vorgesehen Bebauung führt zu einer Verdoppelung der Geschossezahlen und der Höhe der Außenwand. Die Flachdächer weichen von der Umgebungsbebauung ab.</p> <p>Flurstück Nr. 785 Die vorgesehen Bebauung führt zu einer Verdoppelung der Geschossezahlen und der Höhe der Außenwand. Die Flachdächer weichen von der Umgebungsbebauung ab.</p> <p>Allgemeines: Ein Stellplatz pro WE ist nicht zeitgemäß. Besucherparkplätze werden von den Mietern zweckentwendet.</p> <p>Die bisherige Bebauung auf der nördlichen Seite der Flurstücke spiegelt die Struktur des westlichen Wohngebiets wieder, diese wird durch die "wilde Anordnung" der geplanten Gebäude zerstört.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 158/6 ist die Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Die Planung widerspricht bei mehreren Gebäuden gegen diese Vorgabe.</p> <p>Es wurde auf einheitliche Wohngebäude in Größe und Bauform geachtet. Im Vergleich zum Altbestand lässt die neue Anordnung kaum Sonnenstrahlen zwischen den Gebäuden zu, was negativ auf das Wohnklima im Quartier 2 wirkt.</p> <p>Die entstehenden Höhendifferenzen der Umgebungsbebauung im Norden und</p>	<p>Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011, verwiesen.</p> <p>Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind bei dem Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da die einzelnen Quartiere zu jeweils einem zusammenhängenden Flurstück vereinigt werden. Für die Inanspruchnahme der bestehenden Fußwege wird ein entsprechender Ersatz durch neue Wege bereit gestellt.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>
---	--

<p>Süden zu den aktuellen Plänen ist unakzeptabel.</p> <p>Die wilde Anordnung der Neubebauung (Fl.st. Nr. 782, 783,785) vernichtet bestehende Bäume, die einen Kommunikationsraum und Spielflächen darstellen.</p> <p>In Ulm liegt keine Wohnungs- und Grundstücksnot vor, die derartige Überschreitungen und Änderungen bestehender Bebauungspläne rechtfertigen. Rein wirtschaftliche Gründe sollten ein Wohngebiet nicht zu Lasten anderer zerstören.</p>	
<p>Einwender 19, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 6.47)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011 und 28.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Schreiben verwiesen.</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.48)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011 und 28.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 21, Schreiben vom 05.11.2011 (Anlage 6.49)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend vergleichbar mit der Einwendungen Nr. 18 vom 28.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>

<p>Einwendungen, vorwiegend das Quartier 2 betreffend</p>	
<p>Einwender 18, Schreiben vom 25.10.2011 (Anlage 6.50)</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der Einwendung Nr. 18 zum Quartier 1, Schreiben vom 28.10. 2011, verwiesen.</p>

<p>Auf dem Flurstück 772/2 sind 4 Reihenhäuser vorgesehen, in der Begründung sind 6 Reihenhäuser aufgeführt.</p> <p>Die vorgesehenen Bebauung mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss fügt sich in die angrenzende Bebauung nicht ein.</p> <p>Die Zuordnung von einem Stellplatz pro Wohneinheit ist nicht zeitgemäß und sollte auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit erhöht werden. Aufgrund des verkehrsberuhigten Bereichs müssen ausreichend Besucherstellplätze mit entsprechender Anzahl an barrierefreien Stellplätzen geschaffen werden.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung liegt teilweise auf der Flurstücksgrenze. Dadurch werden ein öffentlicher Fußweg und Grünflächen mit jahrzehntelang gewachsenen Bäumen überbaut.</p> <p>Die Grenzabstände zum Flurstück 769/1 und 773/1 sind etwas knapp und sollten nochmals überprüft werden.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 17, 18 und 21, Schreiben vom 09.11.2011, 28.10.2011 und 18.11.2011 sowie 05.11.2011.</p>	<p>Die Feststellung trifft zu, es sind 4 Reihenhäuser vorgesehen.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p> <p>Die vorgegebene Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den angeführten Flurstücken wird eingehalten.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 6.47)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend vergleichbar mit den Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011 und 28.10.2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu dem angeführten Schreiben verwiesen.</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.48)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 21, Schreiben vom 05.11.2011 (Anlage 6.49)</p>	

Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 28.10.2011, Nr. 19 vom 16.11.2011 und Nr. 20 vom 15.11.2011.	Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.
--	---

Einwendungen vorwiegend das Quartier 3 betreffend	
Einwender 9, Schreiben vom 14.11.2011 (Anlage 6.51) Beim Kauf des Grundstücks 760/7 wurde auf die Bestandskraft des Bebauungsplans 158/19 vertraut. Das Haus wird vermietet. Durch das geplante Vorhaben sind alle Vorteile hinfällig. Die Mieter haben bereits angedeutet, dass sie wegziehen. Dies ist ein finanzieller Schaden. Eine städtebauliche Begründung für den Bebauungsplan gibt es nicht. Die Realisierung des Ergebnisses eines Architektenwettbewerbs stellt keine städtebauliche Erforderlichkeit dar. Der Wertverlust des Grundstücks 760/7 wird nicht hingenommen. Es wird Bestands- und Vertrauensschutz gefordert. Für das Grundstück 760/7 besteht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Im Plangebiet ist auf den benachbarten Flurstücken 760/5 eine GRZ von 0,4 bis 0,8 (zulässig ist max. 0,6) und eine GFZ von ca. 1,15. Die aufgeführten Werte übersteigen die gebietsüblichen Größenordnungen. Die Planung bedeutet eine Wertminderung des Grundstücks 760/7. Das Bestandsgebäude Holderweg 36 hat eine Traufhöhe von 499,51 m und eine	 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bestehende Bebauungspläne können dabei entsprechend dem städtebaulichen Erfordernis jederzeit geändert werden. Das Erfordernis für die Planung ergibt sich aus dem schlechten Gebäudezustand und dem damit verbundenen Neuordnungsbedarf sowie den wohnungspolitischen Zielvorgaben der Stadt Ulm. Die UWS als Tochtergesellschaft der Stadt ist dabei gehalten, diese Vorgaben und Ziele umzusetzen. Die Erhaltung der bestehenden baulichen Struktur ist nicht möglich und widerspricht dem Gebot einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes. Ein Wertverlust des angeführten Grundstücks ist nicht erkennbar. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen Planung mit dem Wert von 0,4 eingehalten. Die festgesetzten Überschreitungen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen bewegen sich im zulässigen Rahmen der Vorgaben gemäß 19 Abs. 4 BauNVO. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die entsprechenden Gründe dargelegt. Eine Wertminderung des angeführten Grundstücks ist nicht erkennbar. Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe beträgt für die beiden

<p>Firsthöhe von 502,53 m im Bereich des Satteldaches. Entscheidend für die Gebäudemasse ist die Traufhöhe. Dies bedeutet, dass bei den geplanten Gebäuden mit einer Oberkante von 504,0 m bzw. 506,5 m eine Höhendifferenz von 4,50 m über den bestehenden Gebäuden entsteht. Hinzu kommen noch Solarelemente. Insgesamt wird dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebäudes Flurstück 760/7 führen.</p> <p>Es wird Einspruch erhoben, dass die Baugrenzen durch Nebenbauten (z.B. Balkone) um 2,50 m überschritten werden können.</p> <p>Es gibt keine städtebauliche Begründung, weshalb in einem dörflich geprägten und kleinteiligen Ortsteil so stark verdichtet werden soll. Bei Verdoppelung der Wohnbaufläche ist einer maßvollen Nachverdichtung nicht gegeben. Dem Bauherrn stehen Alternativen für eine Bebauung zur Verfügung, die offenzulegen sind.</p> <p>Die maximale Ausnutzung von Grundstücken ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich das Grundstück im Besitz einer dem Gemeinwohlverpflichtete Gesellschaft befindet. Dieses Argument kann nicht über die Planungsmängel hinweghelfen, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der Umgebungsbebauung geplant wird.</p> <p>Das Quartier ist neu zu planen. Bei der Neuplanung sind die bestehenden Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die Gebäudehöhe ist mit 2 Vollgeschossen und Satteldach sowie mit OK 500 m ü. N.N. festzulegen. Die Hanglage des Geländes muss berücksichtigt werden.</p> <p>In wenigen Jahren ist aufgrund zurückgehender Haushaltszahlen in unattraktiven Quartieren mit Leerständen zu rechnen. Durch die übertriebene Verdichtung droht eine Ghattobildung mit weiteren Nachteilen für das Fl.st. Nr. 760/6.</p>	<p>Baukörper im Quartier 3 beträgt 502.50 m Ü. NN. und weist damit eine vergleichbar Höhe wie das Bestandsgebäude auf. Der Abstand zwischen dem geplanten Neubau und dem angeführten Bestandsgebäude Fl.st Nr. 760/7 beträgt ca. 19 m. Die Gestaltung mit einem Flachdach ermöglicht dabei eine zeitgemäße Gebäudegestaltung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erkennen.</p> <p>Das Überschreiten der Baugrenzen bis 2,5 m ist nur für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Balkone, Vordächer) zulässig. Die Mindestabstände gemäß § 5 Abs. 6 LBO sind dabei zwingend einzuhalten.</p> <p>Der Charakter des gesamten Wohngebietes wird durch die vorgesehene Bebauung aus Gründen eines umweltschonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden siedlungsverträglich verdichtet. Eine Gesamtübersicht zu den geplanten Baugebieten in Ulm ist im Wohnbaubericht dargelegt. Eine Alternative für die Widernutzung und Bebauung des Plangebietes besteht nicht.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11.2011 und 28.10.2011, verwiesen.</p>
--	---

<p>Es sind mehr Stellplätze vorzusehen. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sind realitätsnäher und vermeiden Spannungen.</p> <p>Der Grünbestand muss weitgehend erhalten bleiben. Zum Schutz des alten Baumbestandes (Grundstück 760/7) darf das Gelände nur ab einem Abstand von 2m zur Grenze abgegraben werden.</p> <p>Trotz enger Verflechtung mit dem Bauherrn sollten der Stadtrat seine Aufgabe als unabhängige Instanz wahrnehmen. Bei der Abwägung ist von verfassungsrechtlichen Grundsätzen und allgemeinen Wertungsprinzipien auszugehen: Vertrauensschutz, Gleichbehandlung, Verhältnismäßigkeit und Übermaßverbot.</p>	<p>Alle Studien und Prognosen (Wohnungsmarktbeobachtung L-Bank, Statistisches Landesamt) gehen von einer weiteren Zunahme des Wohnungsbedarfes und der Anzahl der Haushalte im Stadtkreis Ulm aus. Es besteht ein langfristig hoher Bedarf an neuen, insbesondere preisgünstigen Wohnungen. Leerstände und eine Ghettobildung sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Einwender 34, Schreiben vom 14.11.2011 (Anlage 6.52)</p> <p>Im Quartier III ist ein dreigeschossiger Flachdachbau im geringstmöglichen Abstand zum Holderweg (Sackgasse) geplant.</p> <p>Es wird beantragt den Abstand deutlich zu vergrößern, um sowohl für die bisherigen Bewohner als auch für die künftigen Bewohner der UWS-Gebäude mehr Freiraum zu schaffen. Es ist traurig, dass in Bezug auf dieses Anliegen nur von der Einhaltung von gesetzlichen Mindestabständen die Rede ist.</p> <p>Es wird die Meinung vertreten, dass es ohne viel Aufwand und keinerlei Flächenverlust möglich ist, die Planung gemäß dem Anliegen zu ändern. Z.B. durch eine Verschiebung der geplanten Baukörper in Richtung des wesentlich größer ausgebauten Stachelbeerweges, u.U. auch durch Ermöglichung einer Grenzbebauung unmittelbar an den südlichen Gehweg des Stachelbeerweges und/oder sofern notwendig mittels Bestellung einer Baulast.</p> <p>Für die zukünftigen Mieter wäre dies auch von Vorteil, da es sich hier um die Südausrichtung des neuen Baukörpers mit den Balkonen und Terrassen handelt.</p>	<p>Die vorgesehene Bebauung im Quartier 3 hält alle vorgegebenen Abstandsflächen gemäß der LBO ein. Eine Verschiebung der Baukörper bzw. eine Vergrößerung der Abstände ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Reduzierung der Abstandstiefen verringert die mögliche Zahl an Wohneinheiten und widerspricht den Geboten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11. 2011, Nr. 17 vom 24.10.2011, 09. 11.2011 und 17.11.2011 und Nr. 18 vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10.2011 verwiesen.</p>

<p>Einwender 18, Schreiben vom 25.10.2011 (Anlage 6.53)</p> <p>Im gesamten Wohngebiet wurde bislang größter Wert auf die Erhaltung der Kenngrößen (max. 2 Vollgeschosse, Satteldach) sowie Gebäudeausrichtung gelegt. In der aktuellen Planung scheint dies keinen Stellenwert mehr zu haben, sie widerspricht der bestehenden Bebauungsstruktur.</p> <p>Das Gebäude Fl.st. Nr. 760/2 ist 3- bis 4-geschossig vorgesehen. Gegenüber liegt ein 1-geschossiges Wohngebäude, das zur Straße Holderweg / Stachelbeerweg bereits um 1,0 – 1,5 m abgesetzt ist. Die Höhendifferenz zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Bebauung ist unakzeptabel. Dies führt zu einer guten Einsehbarkeit in dieses Grundstück und bedeutet eine Beeinträchtigung der Privatsphäre.</p> <p>Die umgebende Bebauung, das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie das abfallende Gelände bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Die Grenzabstände Fl.st. 760/5 müssen an der südöstlichen Gebäudeecke überprüft werden.</p> <p>Die Lage des Quergebäudes Fl.st. 760/5 wirkt der bestehenden Struktur des Holderwegs entgegen und schafft durch das Dreifache an Außenhöhe eine beengte Situation.</p> <p>Kommunikationsraum wird zerstört und dahinter liegenden Wohneinheiten abgeschirmt.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, wie die Höhendifferenz ausgeglichen oder abgefangen wird.</p> <p>Der Gehweg (Bebauungsplan 158/19) entlang der Fl.st. Nr. 760/2 u. 760/5) ist im Entwurf nicht mehr berücksichtigt. In den vorangegangenen Plänen der UWS war dieser noch Bestandteil.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 1, Schreiben vom 28.10.2011, verwiesen.</p> <p>Die Gebäuden im Quartier 3 werden auf 3 Vollgeschosse (III) und im Quartier auf die Geschosszahl von III + S (3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) festgesetzt. Die Abstände zwischen den Gebäudekanten zu dem angeführten Flurstück weisen an der engsten Stelle ca. 25 m auf. Die Abstände sind in einem Wohngebiet vertretbar und üblich. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11. 2011, Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09. 11.2011, 17.11.2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011 verwiesen.</p>
--	--

<p>Ein Stellplatz pro WE ist nicht zeitgemäß. Da es sich um barrierefreien Wohnraum handelt, sollten auch entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen. Es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <p>In Ulm besteht keine Wohnungs- und Grundstücksnot, die derartige Überschreitungen und Änderungen bestehender, nicht ausgereizter Bebauungspläne rechtfertigen. Eine an der Umgebungsbebauung orientierende Nachverdichtung kann mit den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans erfolgen.</p> <p>Eine Zusammenführung der Flurstücke widerspricht der kleinteiligen Bebauung. Andere Verhältnismäßigkeiten bzw. Maßstäbe bzgl. GRZ und GFZ werden ermöglicht.</p>	
<p>Einwender 19, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 6.54)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11. 2011 und Nr. 17, Schreiben vom 24.10.2011, 09.11.2011 und 17.11.2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.55)</p> <p>Die vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11. 2011 und Nr. 18, Schreiben vom 25.10. 2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 21, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.56)</p> <p>Die vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 9 zum Quartier 3, Schreiben vom 14.11.2011 und Nr. 17 vom 24.10.2011, 09.11.2011 und 17.11. 2011</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>

Einwendungen, vorwiegend das Quartier 4 betreffend:	
<p>Einwender 9, Schreiben vom 17.11.2011 (Anlage 6.57)</p> <p>Die vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit dem Schreiben der Einwendung Nr. 9 vom 03.11.2011 (Anlage 6.14).</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 15, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.58)</p> <p>Das geplante Quergebäude riegelt die Bewohner des Stachelbeerwegs von ihrem Wohngebiet ab. Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung. Die Fl.st. Nr. 760/12 und 760/13 sind unmittelbar betroffen.</p> <p>Für eine überdimensionierte Planung gibt es keine städtebauliche Begründung, da die UWS-Gebäude mit den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden können.</p> <p>Die weiter aufgeführten Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 9, Schreiben vom 03.11.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 18, Schreiben vom 31.10.2011 (Anlage 6.59)</p> <p>Die L-förmigen Neubauten überschreiten die Grenze zum Fl.st. 745/4 und widersprechen der Umgebungsbebauung. Zur Giebeloberkante des gegenüberliegenden Gebäudes Himbeerweg 1 (Fl.st. Nr. 775/1) besteht ein erheblicher Höhenunterschied. Durch die Einsehbarkeit in das Fl.st. 775/1 ist eine Beeinträchtigung der Privatsphäre gegeben. Anstelle von bislang 80 m² Wandseite werden dies nun 190 bis 200 m² sein.</p> <p>Bislang ragen, bedingt durch das Satteldach, etwa 6 m² Fläche über den Giebel des Wohnhauses Fl.st. Nr. 775/1 hinaus. Künftig werden dies ca. 128 m² sein. Dies ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 3, Schreiben vom 25.10. 2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11.2011 und 28.10.2011 verwiesen.</p>

<p>Im Quartier 4 soll ein Backshop bzw. Café entstehen. Dafür ist kein Besucherparkplatz vorgesehen.</p> <p>Ein Café oder Restaurant mit Außenbestuhlung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Fl.st. Nr. 775/1, da Schlafräume und Kinderzimmer in diese Richtung exponiert sind.</p> <p>Es werden weitere Belange vorgetragen, die weitgehend identisch sind mit den Einwendungen Nr. 18 vom 25.10.2011 und 31.10.2011 zu den anderen Quartieren.</p>	<p>Die erforderlichen Besucherstellplätze werden nachgewiesen, sobald die konkrete Nutzung feststeht.</p> <p>Eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar, da ein mögliches Cafe als Bestandteil einer Bäckerei mit einer Außenbestuhlung nur zu den üblichen Ladenzeiten geöffnet ist.</p> <p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 6.60)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Schreiben der Einwendung Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 04.11.2011 (Anlage 6.61)</p> <p>Die vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011 und 31.10. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 21, Schreiben vom 01.11.2011 (Anlage 6.62)</p> <p>Warum wurden Abschnitte des Holderwegs aus dem Plangebiet entnommen und nur Abschnitte des Holderwegs oder Stachelbeerwegs als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet, ist dies nur für diese Teilabschnitte gültig.</p>	<p>Die verkehrliche Planung wurde im Laufe des Verfahrens weiterentwickelt. Die entsprechend getroffenen Festsetzungen zu den verkehrsberuhigten Bereichen stellen die planungsrechtliche Grundlage und Absicht zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen dar. Dabei wurden nicht alle Straßenflächen berücksichtigt. Zum einen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau auch ohne die Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Zum anderen stellt die Ausweisung eins VB keine Verpflichtung zur Umsetzung als VB dar. Die entsprechenden Umbaumöglichkeiten werden derzeit von der Abt. Verkehrsplanung geprüft. Nach dem derzeitigen Stand werden punktuelle Maßnahmen in den Kreuzungsbereichen</p>

<p>Entfallen die Gehwege im Stachelbeerweg zur Verbreiterung der Verkehrsfläche oder sind die Flächen von der UWS gekauft worden. Die Flächenangaben müssen sich dementsprechend geändert haben. Ein Vermerk fehlt in der Begründung.</p> <p>Es wird angefragt, ob die geplanten Nebenbauten (z.B. Balkone) bis zur Grundstücksgrenze ragen.</p> <p>Die weiter vorgetragenen Belange sind inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 4, Schreiben vom 31.10. 2011 sowie Schreiben vom 16.11.2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011.</p>	<p>sowie eine Tempo 30 Regelung favorisiert.</p> <p>Die Verkehrsfläche des Stachelbeerweges wird weder verbreitert noch verkauft. Die Dimension der Verkehrsfläche verbleibt in ihrem derzeitigen Umfang. In verkehrsberuhigten Bereichen werden keine separaten Gehwege ausgewiesen.</p> <p>Die Neubauten dürfen mit Ausnahme der Balkone die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten.</p> <p>Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Belange wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
--	--

Einwendungen, vorwiegend das Quartier 5 betreffend:	
<p>Einwender 18, Schreiben vom 31.10.2011 (Anlage 6.63)</p> <p>Die Firstrichtung war bislang verbindliche Vorgabe und für diesen Bereich prägend. Dies ist bei der Planung nicht mehr der Fall.</p> <p>Für die Mieter der Reihenhäuser ist nur 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgeschrieben, Besucherparkplätze sind nicht geplant. Dies ist nicht zeitgemäß, da die Mieter der Reihenhäuser 2 Fahrzeuge in ihrem Besitz haben. Da barrierefreier Wohnraum geschaffen werden soll, sind entsprechende Stellplätze vorzusehen.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht in Bezug auf die Bauform und Gebäudeanordnung. Durch den Innenhof wird Kommunikationsraum zerstört und das Umfeld ausgegrenzt.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 3, Schreiben vom 25.10. 2011 und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11. 2011 und 28.10. 2011 verwiesen.</p>
<p>Einwender 19, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.64)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den</p>

<p>inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011.</p>	<p>angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 20, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.65)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit den Einwendungen Nr. 18, Schreiben vom 25.10.2011 und 31.10. 2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den angeführten Einwendungen verwiesen.</p>
<p>Einwender 21, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 6.66)</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Einwendung Nr. 18, Schreiben vom 31.10.2011.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu der angeführten Einwendung verwiesen.</p>
<p>Einwender 35, Schreiben vom 14.11.2011 (Anlage 6.67)</p> <p>Die Grundvoraussetzung, dass dieselbe Anzahl an Wohnungen gebaut wird wie momentan vorhanden, mit gleichzeitig größerer Grundfläche, ist falsch und passt nicht zusammen.</p> <p>Im Türmle ist in den geltenden Ortssatzungen vorgegeben, wie viel der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden darf, wie hoch die Häuser sein dürfen und wie sie im Grundsatz aussehen sollen (Satteldach). Die Zahl auf dem Grundstück möglichen Wohnungen ist keine Vorgabe.</p> <p>Die geplanten Bauten sind zu groß und passen nicht in das Gebiet. Die Vorgabe zum Bau von Flachdächern zwingt Bauherren zu einer äußeren Form der Häuser, die weder in das Gebiet, noch in die Landschaft und die Stadt passen.</p> <p>Die geplanten Gebäude nehmen eine größere Grundfläche ein als die Bestehenden. Die Grenzabstände werden wesentlich minimiert, die Harmonie des Wohngebiets wird gestört.</p> <p>Die dichte Bebauung ist für das Türmle nicht üblich. Das gesetzliche Maximum der</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 3, Schreiben vom 25.10. 2011, und Nr. 18, Schreiben vom 16.11. 2011, 18.11.2011 und 28.10.2011 verwiesen.</p>

<p>Verdichtung wird überschritten, ohne dass Besonderheiten vorgesehen sind. Die Flachdächer wirken im Türmle störend, vor allem durch die nötigen und dauerhaft zu erwartenden Reparaturen. Die UWS muss sich an die Standards halten und sich mit ihren Gebäuden an die Struktur des Wohngebiets anpassen.</p> <p>Der UWS müssen Vorgaben gemacht werden, dass eine stimmige und zum Wohngebiet passende Ersatzbebauung entsteht.</p>	
<p>Einwender 36, Schreiben vom 16.11.2011 (Anlage 6.68)</p> <p>Die Änderungen für das Grundstück 776/2 (Holderweg 47-51) sind in diversen Punkten nicht vertretbar.</p> <p>Es ist gut, dass Ersatz für die Gebäude geschaffen wird. Dieser sollte in das Wohngebiet passen und es nicht verunstalten.</p> <p>Das Ziel, bei gleich bleibender Anzahl größere Wohnungen herzustellen sollte daraufhin geprüft werden, ob das gemäß den geltenden Vorschriften möglich ist und sich die Planung in die umgebende Bebauung einfügt.</p> <p>Es gibt keine gesetzliche Vorschrift bzw. Vorgabe, wie viele Wohnungen auf einem Grundstück gebaut werden müssen, jedoch solche wie groß die Gebäude nebst Stellplätzen max. sein dürfen. Es kann nicht sein, dass für die UWS die Vorgaben geändert werden, um Ihre wirtschaftlichen Ziele zu erfüllen.</p> <p>Das Grundstück Holderweg 47-51 ist für die bauliche Lösung nicht groß genug und die nötigen Freiflächen sind nicht vorhanden. Man muss sich an die Gegebenheiten halten.</p> <p>Eine so dichte Bebauung ist im Türmle nicht üblich und darf auch der UWS nicht erlaubt werden. Es soll eine Verdichtung über das gesetzliche zulässige Maximum hinaus erlaubt werden. Besonderheiten, die das</p>	<p>Es wird auf die Abwägung zu den Einwendungen Nr. 18 zum Quartier 3, Schreiben vom 25.10. 2011, Nr. 17 vom 24.10. 2011, 09.11. 2011, 17.11.2011 und Nr. 18 vom 16.11.2011, 18.11.2011 und 28.10.2011 verwiesen.</p>

<p>rechtfertigen, wie z.B. mehr Stellplätze als vorgeschrieben, sind nicht geplant.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze, die geschaffen werden sollen, ist zu gering. Das Wohngebiet ist aufgrund seiner Bauweise und Straßenanlagen schon heute überlastet und dem ruhenden Verkehr nicht gewachsen.</p> <p>Die UWS muss sich an die gesetzlichen Standards und die Vorgaben im Wohngebiet halten, d.h. es dürfen nur solche Häuser gebaut werden, die von ihrem Äußeren her in das Gebiet passen. Flachdächer sind ausgeschlossen. Beispiele zeigen, dass mit den Vorgaben, die im Türmle gelten, zeitgemäß gebaut werden kann.</p>	
---	--

6.2 Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- Deutsche Telekom
- Handwerkskammer Ulm
- Industrie und Handelskammer
- LRA Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Regierungspräsidium Tübingen - Referat 25 Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- SWU Ulm/Neu-Ulm Energie GmbH
- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p>SWU Energie GmbH, Schreiben vom 25.10.2011 (Anlage 7.1)</p> <p>Das im Schreiben vom 27.04.2011 erforderliche Leitungsrecht zugunsten der SWU für die Erdgashochdruckleitung ist inzwischen verlegt werden. Es bestehen keine weiteren Einwendungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 20.10.2011 (Anlage 7.2)</p> <p>Die Äußerungen der Stellungnahme (Az.</p>	<p>Das Schreiben wurde an die UWS</p>

2511// 11-02885) vom 10.05.2011 werden aufrechterhalten.	weitergereicht zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung.
SUB V, Schreiben vom 18.11.2011 (Anlage 7.3) <u>Bodenschutz und Altlasten</u> Der Bebauungsplan greift in die Altablagerung Weinberg II (Obj. Nr. 00095) ein. In diesem Gebiet wurde in den Jahren 1936 bis 1956 Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Infolgedessen können im Zuge von Aushubmaßnahmen ggf. erhöhte Entsorgungskosten anfallen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Planänderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 01.09.2011 erforderlich.

7. Antrag der FWG Fraktion Nr. 182 vom 22.09.2011 zur Erläuterung von Begriffen und Auslegung des Planungsrechts, insbesondere der Ortsbausatzungen und der Möglichkeiten von gesetzlichen Abweichungen in einer Sitzung des FB Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.

Die aufgeführten Begriffe des Planungsrechts wurden in einer Sondersitzung des FB Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.01.2012 umfassend erläutert.

8. Auf Antrag der FWG Fraktion wurde von Herrn Wetzig in der Sitzung des FB Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 27.09.2011 ein „Runder Tisch“ zum Bebauungsplanverfahren "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)" zugesagt. Die Bürgerinitiative Türmle Ulm hat mit Schreiben vom 05.12.2011 ihre Zusage zur Teilnahme an dem vorgeschlagenen Termin 15.12.2011 zurückgenommen. Es wurde stattdessen der Vorschlag gemacht, den Termin auf Mitte Januar 2012 zu verlegen, um eine mit einer Tagesordnung sowie einer externen Moderation begleitende, intensive Diskussion zu ermöglichen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2011 wurde die Absage der Bürgerinitiative außerhalb der Tagesordnung behandelt. Es wurde dabei vereinbart, dass Oberbürgermeister Gönner im Namen der FWG, CDU, SPD und FDP Fraktionen ein Antwortschreiben an die Bürgerinitiative verfasst. Die Fraktion der Grünen verfasst einen eigenen Brief.

9. Die Bürgerinitiative Türmle Ulm hat mit Schreiben vom 20.09.2011 eine Petition zu dem Bebauungsplanverfahren beim Landtag von Baden-Württemberg, Petitionsausschuss, eingereicht. Die Bürgerinitiative wendet sich dabei gegen das derzeit laufende Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet "Türmle" in Ulm.

Wegen der angeblich vielfältigen Interessenverflechtung zwischen Bauherr, Bauaufsichtsbehörde und Gemeinderat stellt die Bürgerinitiative eine interessensunabhängige und faire Behandlung auf Gemeindeebene in Frage. Die Identität des Nachkriegsquartiers werde im Sinne einer wirtschaftlichen Maximierung für den Bauherrn einem beliebigen städtischen Massenquartier geopfert. Im Übrigen fühlt sich die Bürgerinitiative in ihren Bemühungen um Bürgerbeteiligung nicht Ernst genommen.

Zusätzlich werden insgesamt 11 Nachträge bis 19.04.2012 Nachträge zu der Petition eingereicht.

Die Vorsitzende des Petitionsausschusses hat mit Schreiben vom 08.08.2012 festgestellt, dass im Vorgriff auf die abschließende Behandlung in den Gremien des Landtags für die

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens "grünes Licht" erteilt wird. Es muss damit gerechnet werden, dass das Verfahren nun fortgeführt wird.

Grundlage der Beurteilung ist eine Mitteilung des zuständigen Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur, dass das Bebauungsplanverfahren bisher ordnungsgemäß nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchgeführt wurde. Die geltenden Vorschriften wurden eingehalten, Anhaltspunkte, die gegen eine Rechtmäßigkeit des bisherigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sprächen, liegen nicht vor.

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.2011 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 01.09.2011 hierzu festgelegt werden.