

89075 Ulm

An die
 Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, Baurecht (SUB)
 Münchner Str. 2

89073 Ulm

Ulm, den 30.10.2011

Stellungnahme gemäß § 3, Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zur öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs - Bebauungsplan „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“ - Entwurf 258/28

hier: Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 40 vom 06.10.2011, S. 288 u. 289

hier: Meine Bedenken und Äußerungen zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Brombeerweg - Holderweg (Türmle)“ vom 08.05.2011 (allgemeine Bedenken und Äußerungen gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans)

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 40 vom 06.10.2011, S. 288 u. 289 bringe ich gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Bereich „Brombeerweg-Holderweg“ des Wohngebiets Türmle nachfolgende Einwände vor:

Meine im Schreiben vom 08.05.2011 geäußerten Bedenken haben sich hinsichtlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der teilweise geänderten Planungsinhalte nur unwesentlich verändert, ich halte sie deshalb bei folgenden Punkten weiterhin aufrecht:

Punkte 1, 2, 4, 5, 8 (nur Abs. 2), 9 u. 10

Folgende Ergänzungen werden vorgebracht:

A 1.1 Laut dem Übersichtsplan zur Nutzungsdichte (vgl. Anlage 8 zu GD-Nr. 295/11) ist deutlich zu erkennen, dass sich die geplanten Baumaßnahmen der UWS hinsichtlich der Nutzungsdichten (Grund- und Geschossflächenzahlen - GRZ, GFZ) nicht in die bestehende Umgebungsbebauung einfügen. In keinem der angrenzenden und umliegenden Grundstücke bzw. bebauten Bereiche werden nur annähernd Grund- bzw. Geschossflächenzahlen erreicht, wie in den geplanten UWS-Wohnquartieren. Bei der GRZ liegen die Zahlen der UWS-Quartiere bis zu 284 % und bei der GFZ bis zu 647 % über den Zahlen der angrenzenden Umgebungsbebauung. Angesichts dieser Zahlen ist von einer unverhältnismäßig hohen Nachverdichtung auszugehen, die bis an die maximal möglichen gesetzlichen Grenzen gemäß Baunutzungsverordnung zur Nutzungsdichte in allgemeinen Wohngebieten reicht.

A 1.2 In zwei mir vorliegenden Schreiben unseres Herrn Oberbürgermeisters Gönner sowie in seiner Schwörrede von 2011 äußert sich OB Gönner dahingehend, dass es für die städtische Wohnbaugesellschaft wichtig ist bzw. davon auszugehen ist, dass im Türmle die ursprünglich vorhandene Anzahl von Wohnungen insgesamt wieder erreicht wird. **Zitat der Schwörrede von OB Gönner vom 18.07.2011 „Im Wohngebiet Türmle sollen 168 neue Wohnungen entstehen, die die in der Nachkriegszeit gebauten Wohnungen ersetzen.“**

Anzahl Wohnungen Altbestand UWS

168 WE, abzgl. 8 WE in Quartier 6 = verbleiben **160** anrechenbare Wohneinheiten

Nach dem letzten bekannten Planungsbestand in den Aufstellungsbeschlussvorlagen sind aber ca. 177 Wohnungen geplant, dies sind 17 WE mehr, als die vom OB Gönner und Aufsichtsratsvorsitzenden der UWS genannten Zahlen. Hier liegt keine maßvolle Nachverdichtung vor, sondern das Ausschöpfen der gesetzlich möglichen Maximalwerte an Nutzungsdichte. Dass eine Erhöhung der Wohnflächen gegenüber dem Altbestand von 50 m² je WE (unter Zugrundelegung von 3 Zimmer-Wohnungen) bei den Neubauwohnungen zeitgemäß erforderlich ist, zweifele ich nicht an. Aber die geplante Erhöhung der Gesamtwohnfläche von 8.523 m² auf ca. 14.460 m², was 70 % entspricht, ist eine massive Nutzungsdichtenerhöhung, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Ich fordere daher, dass die Nutzungsdichten auf 160 WE -entsprechend der Aussage unseres OBs- zurückgefahren wird, insbesondere dahingehend, dass die geplanten WE in Quartier 4 vollständig auf eine Höhe von max. 3 Vollgeschosse ohne den Aufbau von Staffelgeschosses zurückgefahren wird. Nur dadurch ist es möglich, dass sich die Neubauten annähernd in die Umgebungsbebauung einfügen.

A 1.3 Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Büro Zint) fehlt die nach Baugesetzbuch erforderliche städtebauliche Begründung warum ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist. Es fehlt nach wie vor eine mit Zahlen belegte 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. Es reicht nicht aus, dass als Begründung aufgeführt wird, dass durch die bestehenden Festsetzungen die Neuordnung des Plangebietes nicht realisiert werden kann.

Die städtebauliche Erforderlichkeit eines neuen Bebauungsplans, der nur für die UWS-Grundstücke gelten soll, ist nicht begründet. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans dient ausschließlich dem Ziel, dass die UWS ihre Bauwünsche verwirklichen kann. Die Bauwünsche konkretisieren sich in den Ergebnissen eines Architektenentwurfs, der nur die Flächen der UWS im Blick hatte und die Umgebungsbebauung im Bereich Stachelbeerweg komplett ausblendete. Eine Einpassung der UWS-Bauten in das vorhandene Umfeld, wie sie im Baurecht gefordert wird, wird schlichtweg übergangen. Das eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans 258/28 dient ausschließlich dazu, die Änderungswünsche der Bauherrin zu verwirklichen. Dies ist in den Rechtsgrundlagen des Baugesetzbuches so nicht vorgesehen und widerspricht den Zielen dieses Gesetzes.

A 1.4 Öffentlicher oder vorhabenbezogener Bebauungsplan? Laut den Planunterlagen soll ein öffentlicher Bebauungsplan, der sich ausschließlich auf die Baugrundstücke der UWS bezieht aufgestellt werden, obwohl die Grundstücke der UWS nur einem Anteil von ca. 20 % der Gesamtfläche des Wohngebiets im Türmle entsprechen. Es soll also ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich ausschließlich auf die Flächen der UWS bezieht. Dieser neue Bebauungsplan soll nur zugunsten eines Bauherrn / einer Bauherrin aufgestellt werden. Trotz der Zusammenfassung der Baugrundstücke der UWS unter Einbeziehung öffentlicher Straßen- und Gehwegsflächen verbleiben 2 räumlich getrennte Bereiche, die den

Planungsbereich aus 2 rechtsgültigen Bebauungsplänen herausgreifen. Alle, in den letzten Jahre in Ulm vergleichbaren, neu aufgestellten B-Pläne, waren vorhabenbezogene B-Pläne. Dies sind nach meiner Rechtsauffassung zwei eindeutige vorhabenbezogene Bebauungspläne. Ich fordere daher, den Bebauungsplanentwurf in einen Entwurf für „Vorhabenbezogene Bebauungspläne“, die sich an den einzelnen von den Baumaßnahmen betroffenen Flurstücke ausrichten, abzuändern.

A 1.5 In der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan (Anlage 5 zu GD 295/11), Ziffer 2.1.2., soll jetzt bei der Errichtung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um bis 1,5 m zugelassen werden. Dies widerspricht der textlichen Festsetzung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Anlage 3 zu GD 110/11, Ziffer 2.1.2.), dort wurde die max. Überschreitung der Gebäudehöhe mit 0,7 m festgelegt. Demnach kann die max. Gebäudehöhe beim Aufbau von Sonnenkollektoren um weitere 0,8 m überschritten werden. Durch diese Festlegung wird der Vorteil bei der Ausgestaltung von Staffelgeschossen als oberstes Geschoss wieder hinfällig.

A 1.6 In den Vorlagen für den Aufstellungsbeschluss fehlen die Basisangaben für die Gebäudehöhen. Es sind nach wie vor keine Bezugspunkte, z. B. ab Bordsteinkante mit entsprechendem Verweis in den Bebauungsplanunterlagen angegeben. Ich fordere eindeutige Höhenangaben in Meter Gebäudehöhe mit Angabe / Einzeichnung von Basis- bzw. Bezugspunkten in den Planunterlagen, die für mich als Bürger nachvollziehbar bzw. eindeutig verständlich sind.

A 1.7 In Ziffer 1.10.3. - „Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Brombeerweg-Holderweg (Türmle), Anlage 5 zu GD 295/11“ ist je 250 m² Grundstücksfläche je ein Baum der Artenliste 2 zu pflanzen. Bei der Gesamtfläche der WA 1 - WA 5 von 20.615 m² sind **83 Bäume** der Artenliste 2 erforderlich, im Bebauungsplanentwurf – Anlage 4 zu GD 295/11 sind aber nur 42 Bäume (4 vorhandene und 38 neu zu pflanzende Bäume) eingezeichnet. Es **fehlen folglich 41 Bäume**. Ich fordere daher, dass die in der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan geforderte Anzahl von Bäumen insgesamt 83 Bäume im Bebauungsplan mit aufgenommen und deren Anpflanzung der Bauherrin zur Auflage gemacht werden.

A 1.8 Der Bebauungsplanentwurf sieht die Überplanung von Teilflächen der öffentlichen Straßenflächen des Stachelbeerwegs (Flurstück-Nr. 747), des Brombeerwegs (Flurstück-Nr. 773) und des Holderwegs (Flurstück-Nr. 432) vor. Öffentlicher Straßenbereich einschließlich der Gehwegflächen steht der Allgemeinheit zur Verfügung, er kann folglich nicht in Planungswünsche eines Bauherrn / einer Bauherrin mit einfließen, nur weil diese öffentlichen Straßen- und Gehwegsflächen an die Grundstücke der UWS angrenzen. Die Einbeziehung der Straßenflächen soll offenkundig dazu dienen einen räumlichen Zusammenhang der WA 1 mit 2 sowie der WA 3 mit 4 und 5 zu bilden. Welche Rechtsgrundlage lässt die Einbeziehung öffentlicher Straßen- und Gehwegsflächen zu?

Abschließendes Fazit:

Der geplante Neubau der UWS-Gebäude im Türmle muss hinsichtlich der Nutzungsdichten unter Berücksichtigung der privaten Umgebungsbebauung (hier sind nicht die alten, teilweise bereits abgebrochenen UWS-Altbauten gemeint) deutlich von 177 auf 160 WE (entsprechend der Aussage von OB Gönner) zurückgefahren werden. Dies ist bereits unter Zugrundelegung des derzeit rechtgültigen Bebauungsplans 158/19 möglich und Bedarf nicht der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Es muss das erklärte Ziel der Baurechtsbehörde der Stadt Ulm sein, ein lebenswertes Wohnumfeld für alte und neue Bewohner im Türmle zu erhalten und zu gestalten.

In Erwartung einer Überarbeitung und Berücksichtigung möglichst vieler meiner vorgebrachten Äußerungen, Bedenken und Anregungen verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Stadtm. Ulm					
Eing.	14. NOV. 2011				
HA I	II	III	IV	V	
z.d.A.					

89075 Ulm

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht (SUB)
Münchner Str. 2

Ulm, den 05.11.2011
Az: AU / II

89073 Ulm

Stellungnahme gemäß § 3, Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zur öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs - Bebauungsplan „Brombeerweg- Holderweg (Türmle)“ - Entwurf 258/28

hier: Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 40 vom 06.10.2011, S. 288 u. 289

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 40 vom 06.10.2011, S. 288 u. 289 bringe ich gegen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im Bereich „Brombeerweg-Holderweg“ des Wohngebiets Türmle nachfolgende Äußerungen und Bedenken vor:

Als Eigentümer der Flurstücke-Nr. 745, 745/1 u. 745/2 grenze ich mit meiner landwirtschaftlichen Hofstelle unmittelbar an die vom Neubau betroffenen Flurstücke der UWS - Nr. 745/3 und 745/4 sowie indirekt an Flurstück-Nr. 745/5 an.

1. Haus III des WA 4 (Winkelgebäude) trennt Neubebauung von der bestehenden Bebauung im Stachelbeerweg ab

Bei einer Bebauung, die bis an den öffentlichen Gehweg des Stachelbeerwegs heranrückt, zudem mit einer gerade hochgezogenen Giebelwand von über 10 m Höhe, trennt den Stachelbeerweg in 2 Teilbereiche auf. Durch diese Spaltung wird ein eigener eingegrenzter Bereich der UWS-Neubauten geschaffen und widerspricht städtebaulichen Zielvorgaben zur Offenhaltung eines Straßenzugs. Ich fordere daher den Winkelbau in Längsrichtung des Stachelbeerwegs analog der geplanten Häuser I u. II zu begradigen - Wegfall des südseitigen Winkelanbaues zum Stachelbeerweg.

2. Begrenzung der Gebäudehöhen bei Häusern I, II, u. III in WA 4 auf max. 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss

Im WA 3 werden die Neubauten auf max. 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss begrenzt. Das gegenüberliegende Haus III im WA 4 ist um mindestens 4 m höher. Bei dieser Baumasse erschlägt dieses 4-geschossige Gebäude das gegenüberliegende Haus im Stachelbeerweg in WA 3, selbst wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Ebenso sollten die Häuser II u. III auf max. 3 Vollgeschosse ohne Staffe-

geschoss begrenzt werden, weil sich die Häuser in der geplanten Höhe (3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) nicht in die Umgebungsbebauung einfügen.

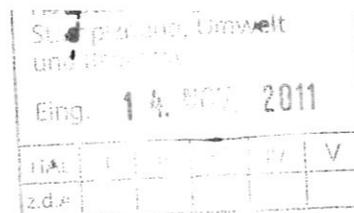
3. Umgestaltung der anliegenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich

Laut der Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf vom 01.09.2011 (Anlage 6 zu GD 295/11) ist vorgesehen, die anliegenden Straßen im Türmle verkehrsberuhigt umzugestalten. Es muss gewährleistet werden, dass die von mir mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten befahrenen Zu- und Abfahrtstraßen im Türmle (derzeit ist dies der Holderweg und der Stachelbeerweg) zur Andienung meiner Hofstelle bis zu der nach der Straßenverkehrsordnung zulässigen Breite von 3 m ohne Behinderung befahren werden können. Ich fordere, dass sichergestellt wird, dass mindestens eine einseitig befahrbare Fahrspur von 3 m Mindestbreite auch im Hinblick auf die Anlage bzw. Ausweisung von Parkplätzen erhalten bleibt.

4. Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Das Baurechtsamt der Stadt Ulm hat bislang versäumt für die beabsichtigte Bebauungsplanänderung eine Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachbehörde (untere Landwirtschaftsbehörde) einzuholen. Die Einholung einer Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde ist immer erforderlich, wenn eine angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle von einer Bebauungsplanänderung betroffen ist. Ich fordere daher die Baurechtsbehörde der Stadt Ulm auf, im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht (SUB)
Münchner Str. 2

Ulm, den 06.11.2011
Az: AU / II

89073 Ulm

Stellungnahme der SUB zu den Einwenderschreiben vom 23.08.2011, Gz. SUB IV - Schm

- Bezug: 1. Einwender 19, Schreiben vom 08.05.2011 - allgemeine Einwände**
2. Einwender 19 zur Niederschrift bei der SUB am 12.05.2011 abg. Erklärung
3. Einwender 19, Schreiben vom 12.05.2011 - vorwiegend Quartier 4 betreffend
4. Verschiedene Einwenderschreiben
5. Antrag der FWG-Fraktion vom 21.02.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende meiner Einwände / Anregungen / Bedenken wurden meiner Meinung nach falsch interpretiert bzw. wiedergegeben, nicht beantwortet bzw. unzureichend beantwortet:

Bezug zu Einwenderschreiben	Einwand / Bedenken / Anregung	Stellungnahme der SUB
1.) vom 08.05.11	Ein Abbruch der beiden Wohnblöcke auf Flurstück-Nr. 782 - „Himbeerweg 11,13,15,17“ und auf Flurstück-Nr. 783 - „Brombeerweg 25,27,29,31“ wird abgelehnt. Die Gebäude wurden vor wenigen Jahren im Außenbereich komplett saniert. Es könnten weiterhin 36 Wohneinheiten des Altbestandes als günstiger Wohnraum angeboten werden.	Einwand wurde nicht beantwortet. Es wird auf die Abwägungen zu den Schreiben der Einwendung 1 vom 12.05.2011 und Einwendung 12 vom 03.05.2011 verwiesen. Dort ist aber keine Abwägung zu diesem Einwand zu finden.
1.) vom 08.05.11	Auf dem ungenutzten, stadt-eigenen Flurstück-Nr. 820 sollten weitere öffentliche Parkplätze in nördlicher Richtung angelegt werden	Anregung wurde nicht beantwortet
1.) vom 08.05.11	Der Straßenbelag im Holderweg ist als Hauptzufahrtstraße in katastrophalem Zustand. Es sollten in den Haushaltsplanungen der Stadt entsprechende Mittel für eine Erneuerung des Straßenbelags eingeplant werden	Einwand wurde nicht beantwortet

<p>2.) vom 12.05.2011 Anlage zur Niederschrift</p>	<p>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 Einwenderschreiben enthalten.</p> <p>Text der Unterschriftenliste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für einen Neubau der UWS-Wohnungen in Orientierung an der Umgebungsbebauung, sowohl in der Höhe (max. 2 Vollgeschosse) als auch in der Bauform, wie im Bebauungsplan Nr. 158/19 (Gebiet östl. des Holderwegs) festgeschrieben. • Wir fordern ein Verkehrskonzept und ausreichende oberirdische Parkplätze, um ein Parkchaos zu vermeiden. • Wir fordern Vertrauensschutz, Planungssicherheit und gleiches Recht für alle. 	<p>Text der Unterschriftenliste wurde in der Zusammenfassung der SUB weggelassen und nicht gewürdigt</p>
<p>3.) vom 11.05.2011</p>	<p>Text in meiner Stellungnahme vom 11.05.2011</p> <p>„Besonderen Unmut und Verärgerung löste bei mir als direkt betroffener Anlieger der im Steinhaus 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 meinem Grundstück-Nr. 745/2 einfach weggelassen bzw. als mit Bäumen bewachsene Grünanlage eingezeichnet. Es wurde hiermit suggeriert, dass die an meine landw. 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 verwehre ich mich, zumal unsere Hofstelle größtenteils vor den UWS-Häusern angelegt und gebaut wurde.</p> <p>Text der Verwaltung:</p> <p>„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 zur 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:</p> <p>In meinem Einwenderschreiben stand nicht das ignorante Vorgehen, sondern dass in den Planungsunterlagen zum Architektenwettbewerb angrenzende, bestehende Gebäude ignoriert wurden -hier war eindeutig das Weglassen gemeint</p>

<p>4.) Einwenderschreiben allgemein</p> <p>5.) Antrag der FWG-Fraktion vom 21.02.2011</p>	<p>Forderung verschiedener Einwender im Türmlle: Die Neubauten der UWS sollen sich in der Bauform, in der Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen.</p> <p>Forderung der FWG-Fraktion in ihrem Antrag vom 21.02.2011 Wir beantragen folgende Punkte zu berücksichtigen: „Die Umgebungsbebauung soll sowohl in der Höhe wie auch in der Bauform aufgenommen werden.“</p> <p>Text der Verwaltung:</p> <p>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 einem Dachausbau. Diese Bauform entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen an den Wohnungsbau.</p>	<p>falsch interpretiert</p> <p>Zum wiederholten Male wird hier von der SUB auf die Forderung der Anwohner im Türmlle, 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.</p> <p>Die Einwender und die FWG-Fraktion meinen nicht die UWS-Altbauten, sondern die private Umgebungsbebauung z. B. die Reihenhäuser im Stachelbeerweg, die 1975 gebaut wurden und rein gar nichts mit Behelfsbauten aus der Nachkriegszeit zu tun haben.</p>
---	--	--

Als Einwender erwarte ich vom Baurechtsamt, dass meine Einwände, Bedenken und Anregungen im Wortlaut richtig wiedergegeben werden, dass sie richtig interpretiert, abgewogen und gewürdigt werden, dass nichts Wesentliches weggelassen wird und dass die Einwände auch beantwortet werden.

Ich fordere daher die Richtigstellung bzw. sorgfältige Abwägung in der zusammenfassenden Stellungnahme der SUB zu den Einwenderschreiben vom 23.08.2011 zu den von mir in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Punkten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	10. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	

39075 Ulm

26.04.2011

Kopie erst. / jk

Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Türmle“

Hiermit legen wir Einwendungen gegen die geplante Bebauung unterhalb unseres Grundstückes, Gebäude Hausnummer 11/13, ein.

Wir fordern, dass das neue Gebäude die gleiche Flucht erhält wie das geplante Gebäude, Hausnummer 15/17.

Desweiteren wenden wir uns gegen die Anzahl der Vollgeschosse, von 3 auf 5 Vollgeschossen.

Wir bitten dass die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze errichtet werden. Die Parksituation in diesem Bereich ist bereits schon sehr schwierig.

Freundliche Grüße

Kastler, Heinrich (Stadt Ulm)

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 18. November 2011 20:41
An: Bürgerservice Bauen (Stadt Ulm)
Betreff: Neubebauung Türmlle

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 21. NOV. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer im Wohngebiet Türmlle und möchte hiermit meine Bedenken zur geplanten Neubebauung in diesem Wohngebiet äußern. Da es sich beim Türmlle um ein kleines eingegrenztes Wohngebiet handelt, das einen harmonischen und dörflichen Charakter besitzt, haben sich meine Frau und ich für ein gemeinsames Eigenheim im Türmlle und somit in Ulm entschieden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung sollte immer ein Gesamtkonzept nach sich ziehen und dabei nicht nur die Interessen und den Bedarf eines Bauherrn betrachten. Im Türmlle will man ein zeitgemäßes Wohnen für Familien schaffen, verdichtet dabei extrem mit knappen +80%, zerstört offenen Kommunikationsraum und es wird der Kindergarten und die nahegelegene Bushaltestelle (Stachelbeerweg) abgeschafft, was meiner Meinung nach absolut nicht als Gesamtkonzept wirkt. Folgende Punkte möchte ich dazu auch noch hervorbringen:

- Wenn ich richtig informiert bin, dann soll das Ganze ja als „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ laufen. Im ersten Moment hört sich das zwar gut an, wenn ich dann aber mitbekomme, dass man zum Vorhaben bewusst Informationen zurück hält, oder Abweichende Aussagen dazu macht, dann fällt es mich schwer zu glauben, dass diese „Beteiligung“ ernst gemeint ist. Zudem stehen unterschiedliche Aussagen im Raum, was ich nicht ganz nachvollziehen kann. So hat z.B. Herr Baubürgermeister Wetzig bei einer Infoveranstaltung gesagt, das die Öffentlichkeit die Kosten des Bebauungsplans trägt, da er der Innenentwicklung dient und dass die UWS die überplanten öffentlichen Fußwege zum Baulandpreis gekauft hat. Im dazugehörigen Protokoll wir beiden Aussagen erheblich widersprochen, was absolut nicht nachvollziehbar ist und leider auch keine Korrektur erfolgte.
- Ich bin absolut dagegen dass man öffentliche Fußwege verkauft, wenn an dieser Stelle auch anders geplant und gebaut werden könnte, indem man die bestehende Struktur und Gebäudeanordnung einfach aufnimmt, oder etwas anders gestaltet.
- Die charakteristische Struktur des Wohngebiets gestaltet sich durch max. zweistöckige Gebäude mit Satteldach. Alle Anwohner, die Umbaumaßnahmen oder eine Wohnraumerweiterung planen, müssen sich an diese Vorgaben halten. Nicht so die UWS, die lässt sich einfach Ihren eigenen Bebauungsplan machen - dieser gilt natürlich nur für die UWS-Grundstücke. Natürlich ist das rechtens - aber ist es deswegen auch fair? Auch zukünftig wird den Angrenzern abweichende Bauen erlaubt, worin ich absolut keinen Gleichbehandlungsgrundsatz erkennen kann.

- Wie soll im Fachbereichsausschuss eine unvoreingenommene Entscheidung über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für die UWS-Quartiere getroffen werden, wenn hier zum Teil dieselben Personen auch Mitglieder der Jury waren, die im Vorfeld bereits die Auswahl der Architekten-Entwürfe getroffen haben? Warum soll sich erst jemand für einen bestimmten Entwurf eines Gebäudes entscheiden, um hinterher, im Fachbereichsausschuss gegen einen neuen Bebauungsplan zu stimmen, der für das neue Gebäude aber unabdingbar ist?
- Ich kann es nicht verstehen, dass ein aufwendiges Bebauungsplanverfahren aufgenommen wird, ohne vorab überprüft zu haben, welche Möglichkeiten mit dem vorhandenen Bebauungsplan bestanden hätten. Wenn ich als Privatperson einen dermaßen abweichenden Plan eingereicht hätte, dann möchte ich mir gar nicht vorstellen, mit welchen Aussagen man mir gegenübergetreten wäre. Ich bin mir aber sicher, dass man mich erst einmal auf den bestehenden Bebauungsplan mit seinen Vorgaben verwiesen hätte. Bei meinem Vater ist das kürzlich erst passiert, dass man die Möglichkeit abgelehnt hat, zwei Wohneinheiten im Wohngebiet Türmle zu schaffen, da der Bebauungsplan kein 2. Vollgeschoss zulässt – obwohl dort im Bebauungsplan Nr. 258/28 3- 5 geschossige Gebäude vorgesehen sind. Wird das als gerecht und unter Gleichbehandlung verstanden?
- Wenn wir mit dem Kinderwagen unterwegs sind, müssen wir schon jetzt oftmals auf die Straße ausweichen. Dies wird besonders problematisch, sobald uns ältere Herrschaften (z.B. mit Rollator) oder ein anderer Kinderwagen entgegenkommen. Auf Grund der Tatsache, dass eine Seite des Holderwegs immer zugeparkt ist und das Tempolimit von 30km/h meist nicht eingehalten wird, kam und kommt es hier immer wieder zu gefährlichen Situationen. Wie sich ein barrierefreies Wohnkonzept in eine solche Infrastruktur einpassen soll, ohne diese zu verändern, ist mir ein Rätsel. Durch die geplante Neubebauung befürchten wir, dass sich dieser Zustand nochmals verschlimmern wird, da eine andere Zielgruppe als Mieter angesprochen wird, die mit ziemlicher Sicherheit mehr als einen Pkw in Ihrem Besitz haben werden. Zum Verkehrsberuhigten Bereich kann leider keine Aussage getroffen werden, da keinerlei Informationen dazu existieren und von Seiten Stadt noch keine Bewertung erfolgte, obwohl es einen Planungsinhalt darstellt.
- Die Gebäude in den Flurstücken des Quartier Nr. 3 und 4 waren bislang entsprechend dem abfallenden Gelände abgestuft und angepasst, was zukünftig nicht mehr der Fall sein soll. 2005 haben wir das Grundstück Heidelbeerweg 21 gekauft und 4 Jahre lang sehr Zeit- und kostenaufwändig saniert (komplett entkernt und nach EnEV saniert). Außerdem haben wir erst vorletztes Jahr das südlich ausgerichtete Grundstück vor dem Haus, das zum großen Teil geteert war, ebenfalls sehr kostenaufwändig vom Teer befreit, geebnet und zu einem schönen Garten geformt. Nun sollen auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite (siehe Bilder in PDF-Anhang) auf einem Grundstück der UWS, das schon ca. 1,5 m höher liegt als unser Garten, 3-4stöckige Gebäude entstehen. Hier wird es sich die UWS meiner Einschätzung nach nicht nehmen lassen, diese Gebäude mit südwestlich ausgerichteten Balkonen oder großen Fensterelementen zu versehen. Die Mieter dieser Wohnungen genießen damit nicht nur vollen Einblick in unseren Garten -NEIN, wir sind damit von heute auf morgen das Würstchen auf dem Präsentierteller der UWS. Diese Tatsache empfinden wir als eine erhebliche Störung unserer Privatsphäre und wir können das so auf keinen Fall hinnehmen. Hätten wir so etwas gewollt, hätten wir uns einen Wohnklotz in den Wileys in Neu-Ulm gekauft und nicht ein Gebäude mit ländlichem Charme und passendem Umfeld im Türmle. Ebenfalls und noch extremer betroffen ist unser direkter Nachbar (Himbeerweg 1, siehe PDF-Anhang). Wir bitten Sie, dies bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen und ernst zu nehmen.

- In den Plänen konnte ich keine Standorte für Nebenanlagen finden in denen der Müll untergebracht werden soll. Die Platzierung finde ich aber enorm wichtig, da es nicht nur das Bild der Wohngegend (negativ) beeinflussen kann, es könnte auch zu Störungen der angrenzenden Nachbarn kommen (durch Geruchsbildungen,...).
- Die gesamte Vorgehensweise der UWS enttäuscht uns sehr. Jahre bzw. Jahrzehntlang wurden die Wohnblöcke der UWS nicht instandgehalten. Ziegel lagen (und liegen) lose auf den Dächern herum, die Fassaden waren längst verwittert, Putz bröckelte großflächig ab, Fenster waren mit Graffiti besprüht, Müll sammelte sich unter den Balkonen und vor den Blöcken. Dass hier wirtschaftliche Interessen im Vordergrund standen, lässt sich nicht von der Hand weisen. Das gesamte Wohngebiet musste Jahre lang unter diesen Umständen leiden. Plötzlich, so wirkt es auf uns, erkennt man das Potenzial und die gute Lage (Stadt Nähe, Nähe zur Uni und Science Park) und versucht -wieder ohne Rücksicht auf Verluste (und vor allem auf die Anwohner)- das maximale herauszuholen und das "drum herum" auszublenden. Eine Unverschämtheit wie wir finden. Auch die Veröffentlichung von halbgenauen Plänen mit falschen Angaben zu Höhen und anderen Maßen der Gebäude trägt nicht gerade zur Ausräumung der schon vorhandenen Verunsicherung bei.

Wir sind froh darüber, dass die UWS endlich etwas unternimmt und eine Neubebauung im Türmler plant. Wie unsere oben beschriebenen Sorgen zeigen, ist jedoch die praktische Umsetzung für uns absolut nicht zufriedenstellend und kann so nicht akzeptiert werden. Es geht hier um unsere Zukunft in einem Gebiet, welches unserer Meinung nach nicht für eine klotzige, hochverdichtete, hochgebaute und folglich sicherlich anonyme Wohnsituation geschaffen ist!

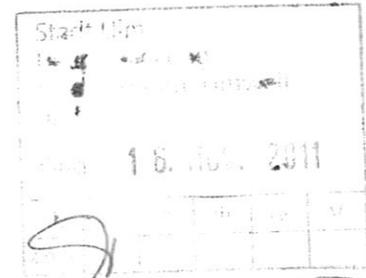
Wir bitten Sie inständig, unsere Bedenken zu berücksichtigen und in Ihre weiteren Entscheidungen einfließen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße 2
89073 Ulm



Datum Ulm, 15.11.11

Betreff Einwendungen gegen den ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Holderweg- Brombeerweg
Türmle Nr 258/28.

Sehr geehrte Damen und Herren,

schon mit meinem Schreiben vom 04.05.2011 habe ich gegen den damals ausgelegten Entwurf für den Bebauungsplan Holderweg-Brombeerweg (258/28) Einspruch eingelegt. Wie ich mich überzeugen konnte, sind einige Kleinigkeiten im jetzt ausgelegten Entwurf geändert. Allerdings bleiben die wesentlichen von mir beanstandeten Fehler bestehen.

Nach wie vor soll auch das Wohngebäude Himbeerweg 11-17 abgerissen werden und an dessen Stelle neue Gebäude entstehen. Meine Begründungen gegen diesen Abbruch im meinem Schreiben vom 04.05.2011 haben sich nicht verändert

Auch haben Sie keine Verbesserungen bei der Gebäudeform vorgenommen. Nach wie vor sollen auf dem Gelände neue Gebäude mit flachen Dächern gebaut werden und nach wie vor paßt das nicht in ein traditionell gewachsenes Wohngebiet in einer schwäbischen Stadt.

Ebenfalls nicht beachtet haben Sie meine Einsprüche dagegen, dass die Fuss- und Radwege zwischen den Grundstücken im von Ihnen Quartier 1 genannten Gebiet einfach wegnehmen und durch Häuser versperrern wollen. Wir Bürger sollen dann jedes Mal um das Häuserknäuel herumlaufen, wenn wir in die Grünflächen am Pfaffenacker und in die Blauauen gehen wollen. Das heißt ich müsste zum Spaziergang mit dem Hund erst lange Umwege durch die Häuserreihen gehen. Das darf so nicht sein!

Ebenfall unverändert wollen Sie zulassen, dass von den Grundstücken mehr als 0,4 der Fläche überbaut werden dürfen. Ich habe nochmals geprüft und erfahren, dass Sie zwar tatsächlich eine solche Ausnahme zulassen können, aber doch nur um maximal 50%, also bis allerhöchstens 0,6. Allerdings ist das für das Türmle schon viel zu viel. Sie wollen aber diesen Rahmen sogar noch überschreiten und haben 0,8 als Maximum vorgegeben.

Und was wir ebenfalls gesehen haben:
Es sollen auf dem Grundstück Himbeerweg 11-17 Häuser mit 3 Stockwerken, einem Teilstockwerk obenauf und sogar noch einem Gartengeschoß gebaut werden, obwohl die meisten Häuser im Wohngebiet nur 1 Stockwerk und andere nur höchstens 2 haben.

Deshalb wiederhole ich:
Bitte überdenken Sie die Planung noch einmal.

Lassen sie nur solche Häuser zu, die auch zum übrigen Wohngebiet passen.
Erhalten Sie unsere Geh- und Radwege.

Und denken Sie noch einmal darüber nach, ob das gut renovierte Haus Himbeerweg 11-17 wirklich abgerissen werden muss.
Wir halten das für eine furchtbare Geldverschwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht				
Münchner Straße 2				
89073 Ulm				
Eing. 15. NOV. 2011				
H	V	III	V	V
z.d.A.				

89075 Ulm
Telefon 0731 55 14 82
Telefax 0731 55 14 36

MF ed. SUB II

Um

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

10. November 2011

Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Auf mein Schreiben vom 13. Mai 2011 warte ich bis heute vergeblich auf eine Antwort.

Mit ihrem Schreiben vom 30.9.2011 teilen Sie mir zwar mit, dass der Fachbereichsausschuss SUB des Gemeinderats eine Entscheidung treffen wird, jedoch ist auch hier bis heute kein Bescheid erfolgt.

Die im Bürgerservice ausgelegten Planunterlagen beantworten den Inhalt meines Schreibens in keiner Weise.

Ich erhebe hiermit erneut Widerspruch gegen die beabsichtigte Bauweise. Die Gründe wurden in meinem Schreiben vom 13.5.2011 ausführlich dargelegt.

mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchner Str. 2
89073 Ulm

Stadt Ulm	
M. B. Abteilung	
S. B. Abteilung, Umwelt	
u. B. Abteilung	
Eing. 21. NOV 2011	
HA	
ZBA	

MF: sm BTU esp.

sehr geehrte Damen und Herren,

meinen Einspruch gegen den Bebauungsplan 158/28 vom Mai 2011 halte ich aufrecht.
Er besteht auch gegen den Auslegungsbeschluss vom 27. September 2011.

mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 18.11. 11

- 89075 Ulm
- 89075 Ulm

Ulm	17. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	
Bearb. Stelle	MF el. / 140

Ulm, 15. November 2011

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 Türmle,
ausgelegt am 27. Sept. 2011

1. Für das Plangebiet bestehen bereits 2 gültige Bebauungspläne (158/6 und 158/19), die einheitlich für die Umgebungsbebauung und für die Grundstücke der UWS gelten.

Der neue Entwurf der UWS ist nur auf die geplante Bebauung ohne Berücksichtigung der bestehenden Bauten zugerichtet.

2. Das Türmle ist ein gewachsenes proletarisch-mittelstandsgeprägtes Gebiet mit dörflichem Vorortscharakter, das durch die Neubebauung zerstört wird.

Die Häuser: 1-2-stöckige Satteldachanwesen - Reihen/Doppelhäuser, dieses Gebiet wird durch die kubistische Neubauplanung konterkariert, was zu einer Verschlechterung der Lebensqualität für die Altbewohner führt.

3. Die entstehende Verdichtung kann mitnichten als maßvoll beschrieben werden.

4. Das Türmle wird als „grüne Lunge“ der Stadt Ulm durch die Neubebauung schwer in Mitleidenschaft gezogen: Vernichtung von Baumbeständen und Vertreibung von Vogelpopulationen mindern unsere Lebensqualität.

5. Die marode Verkehrs- und Parkplatzsituation wird sich wesentlich verschlechtern, man denke nur an die Einfahrtsplanung der Tiefgarage im Stachelbeerweg.

Wir fordern: Halten Sie INNE und ändern ihre Planungen.

89075 Ulm, 14.11.2011

Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung,
 Umwelt, Baurecht
 Münchner Straße 2
 89073 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht				
Eing. 17. NOV. 2011				
II	III	IV	V	
ZdA				

Einwendungen gegen die Festlegungen im Bebauungsplanentwurf 258/28 „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe grundsätzlichen Einwand gegen die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes. Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 158/19 von 1969 (ausgeweitet auf das gesamte Gebiet „Türmle“) ist für einen vollständigen Ersatz der abzureißenden Wohnungen (mit mind. 75 qm Wohnfläche) vollkommen ausreichend. Dies ist auch aus Gleichheitsgrundsätzen nur recht und billig.

Mit den geplanten Wohnblocks und der übermäßigen Verdichtung, wird die Wohnqualität und die Verkehrssituation im Wohngebiet deutlich verschlechtert. Der eigene Charakter des Wohngebietes soll durch die Ersatzbebauung erhalten werden und bleiben.

Aufgrund der Erhöhung der Wohnungszahlen, sowie den zu erwartenden neuen Bewohnern, ist mit einer deutlichen Steigerung der Fahrzeuge zu rechnen. Dies wird sich insbesondere mit einer Parkplatzproblematik, aufgrund fehlender Stellplätze auswirken.

Stadt Ulm				
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht				
Münchner Straße 2				
89073 Ulm				
Eing. 17. NOV. 2011				
II	III	IV	V	
z.d.A.				

89075 Ulm, 13.11.2011

Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Münchner Straße 2
 89073 Ulm

Einwendungen gegen die Festlegungen im Bebauungsplanentwurf 258/28 „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe grundsätzlichen Einwand gegen die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes. Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 158/19 von 1969 (ausgeweitet auf das gesamte Gebiet „Türmle“) ist für einen vollständigen Ersatz der abzureißenden Wohnungen (mit mind. 75 qm Wohnfläche) vollkommen ausreichend. Dies ist auch aus Gleichheitsgrundsätzen nur recht und billig.

Mit den geplanten Wohnblocks und der nicht verhältnismäßigen Nachverdichtung, wird die Wohnqualität und die Verkehrssituation im Wohngebiet deutlich verschlechtert.

Der eigene Charakter des Wohngebietes soll durch die Ersatzbebauung erhalten werden und bleiben.

Aufgrund der Erhöhung der Wohnungszahlen, sowie den zu erwartenden neuen Bewohnern, ist mit einer deutlichen Steigerung der Fahrzeuge zu rechnen. Dies wird sich insbesondere mit einer Parkplatzproblematik, aufgrund fehlender Stellplätze auswirken.

89075 Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 18. NOV. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Stadt Ulm
Hauptabt. Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße

MF erl. / [Signature]

89073 Ulm

Ulm, 17.11.2011

**Bebauungsplan Entwurf "Brombeerweg - Holderweg (Türmle)"
Einspruch sowie Äußerung von Anregungen und Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Abstand zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze Holderweg 34 und dem geplanten Neubau ist so gering, dass er meines Erachtens nicht dem gesetzlichen Mindestabstand entspricht.

Ich beantrage, den Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden Holderweg 28 bis 34 und dem gegenüber geplanten Baukörper deutlich zu vergrößern. Dies müsste ohne viel Aufwand (und ohne Verlust an Wohnfläche für die UWS) durch Verschiebung der geplanten Baukörper im Quartier 3 in Richtung des wesentlich großzügiger dimensionierten Stachelbeerweges möglich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 6.45

89075 Ulm

Star
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 18. NOV. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

MF el. / te

Datum 16. November 2011
Zeichen -
Betreff Bebauungsplan 258/28 Holderweg – Brombeerweg Türmle

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Neubebauung des Grundstücks Holderweg 36, wie sie mit dem Bebauungsplan 158/28 erlaubt werden soll und damit gegen die Aufhebung des Bebauungsplans 158/19 und die Neuerstellung des Bebauungsplan 258/28.

Bereits das bisherige Gebäude war in seinen Dimensionen und Verhältnissen zum Grundstück bereits deutlich größer, als es in der Bebauung der (nicht der UWS gehörenden) umgebenden Bebauung üblich war.

Der geltende Bebauungsplan 158/19 lässt zudem eine neue Bebauung auf dem Grundstück zu, die noch deutlich dichter sein dürfte und bereits die Obergrenze dessen darstellt, was mit dem Wohngebiet verträglich ist.

Nach vorliegendem Bebauungsplanentwurf soll aber ein Gebäude zugelassen werden, das im Verhältnis zum sonstigen Wohngebiet maßlos überdimensioniert ist. Dieses Gebäude soll weitaus dichter an die Nachbargrundstücke heranreichen. Vorstehende Balkone sollen gar fast bis an die Grundstücksgrenze reichen dürfen.

Die vorgeschriebene Abstandsfläche zu meinem Grundstück wird nicht eingehalten. Ebenso die zum Grundstück Stachelbeerweg 2.

Außerdem soll für dieses Gebäude eine Dachform vorgeschrieben werden, die im Türmle nicht üblich und deshalb störend wäre.

Die Gebäudehöhe soll mit 3 Vollgeschossen 3x so hoch sein dürfen, als es für die südlichen und westlichen Nachbargrundstücke gilt.

Die geplante zuzulassende Grundflächenzahl von 0,8 überschreitet den gesetzlich für allgemeine Wohngebiete möglichen Wert.

Durch die geplante Bebauung würde die Harmonie des Gebiets nachhaltig gestört und mein Anwesen, das wir gekauft und mit viel Liebe und Aufwand gepflegt haben, entwertet.

Da wir dies im Vertrauen auf eine bestehende Bauleitplanung und allenfalls deren gebietsverträgliche Weiterentwicklung getan habe, werde wir in unseren Rechten verletzt.

Darüber hinaus soll die Vorschrift, nach der (im Zuge einer Neubebauung) östlich, entlang des Holderwegs ein Gehweg anzulegen ist entfallen. Das heißt eine Anpassung der Gehwege an ein zeitgemäßes Wohngebiet würde endgültig unmöglich.

Ich lege deshalb nachdrücklich Einspruch gegen die Festsetzungen, wie sie nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehen sind.

Behalten sie den Bebauungsplan 158/19 bei.

Mit freundlichen Grüßen

()



, 89075 Ulm, Telefon:

Stadt Ulm					
Hauptverwaltung					
Stadterweiterung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 11. NOV. 2011					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 28.10.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28,
„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 1 (Flur-
stück 782, 783 und 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 1 (Flurstück- Nr. 782, 783, 785) vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 1, oder 2 Vollgeschossen, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Die genannten Flurstücke sollen zusammen geführt und im Vergleich zur Umgebung wild überbaut werden. Durch diese Maßnahme werden nicht nur überdimensionale Gebäudekomplexe möglich, man zerstört damit auch noch die vorhandene Struktur des Gebiets, was in diesem Ausmaß nicht zugelassen werden darf.

Hierbei werden sogar öffentliche Wege überbaut, obwohl es mit Sicherheit auch andere Möglichkeiten der Bebauung gegeben hätte. Die Überbauung dieser Wege zerstört auch wichtigen Kommunikationsraum, der für das gemeinsame Zusammenleben und Vertrauen in die Nachbarschaft enorm wichtig war, bzw. ist.

In den weiteren Ausführungen folgen detailliertere Angaben zu den einzelnen Flurstücken:

Zum Flurstück- Nr. 782:

Im nördlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2,5 Gebäude befinden, wovon sich eines versetzt zu ca. 60% auf der Flurstücksgrenze zum südlichen Nachbarflurstück mit der Nr. 783 befindet. Dadurch wird nicht nur eine Flurstücksgrenze überbaut, sondern auch noch öffentlichen Fußweg (Flurstück 773), der bislang zur Anbindung an die

westlichen Grünflächen diente und einen wichtigen Kommunikationsraum zu den Nachbarn darstellte. Statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig 3 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen, was eine Verdoppelung der Geschosshöhen und der Höhe der Außenwand bedeuten würde. Zudem weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab.

Zum Flurstück- Nr. 783:

Im mittleren der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2,6 Gebäude befinden, wovon sich eines versetzt zu ca. 40% auf der Flurstücksgrenze zum nördlichen Nachbarflurstück mit der Nr. 782 befindet und ein weiteres die Flurstücksgrenze im Süden überschreitet. Dadurch werden nicht nur Flurstücksgrenzen überbaut, sondern auch öffentlichen Fußwege (Flurstück 773), die bislang zur Anbindung an die westlichen Grünflächen dienten und einen wichtigen Kommunikationsraum zu den Nachbarn darstellte. Statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig 4-5 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen, was eine Verdoppelung bis Verdreifachung der Geschosshöhen und etwa 2/3 höhere Außenwände bedeuten würde. Auch hier weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab.

Flurstück- Nr. 785:

Im südlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 2 Gebäude befinden, die statt der bisherigen Vorgabe mit maximal 2 Vollgeschossen zukünftig 3- 4 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss enthalten sollen. Das Ganze würde mehr als eine Verdoppelung der Geschosshöhen bedeuten und die Höhe der Außenwand würde entsprechend mehr als verdoppelt. Zudem weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab und es wird weder das Orts- noch das Landschaftsbild entsprechend berücksichtigt.

Die Abstandsmaße zum südlich gelegenen Flurstück mit der Nr. 773 kommt mir sehr eng bemessen vor. Da es sich hierbei um einen kleinen engen Fußweg handelt, sollten die massiven Gebäudeflächen nicht zu nah angrenzen, da dies für Passanten als sehr erdrückend und beengend wirken würde.

Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 1:

1. Für die Mieter von den Wohnungen mit mehr als 4 Zimmer scheint mir ein Stellplatz absolut nicht mehr zeitgemäß zu sein, was auch aktuelle Studien des ADAC bestätigen. Durch diese Tatsache werden die Besucherparkplätze mit hoher Wahrscheinlichkeit von den eigenen Mietern genutzt werden und verlieren somit ihren vorgesehenen Zweck. Als weitere Maßnahme könnte auf der gegenüberliegenden Straßenseite unbenutzte Flächen für Stellplätze umfunktioniert werden.
2. Die bisherige Bebauung der Flurstücke fand immer entlang der nördlichen Flurstücksseite statt, was die harmonische Struktur des westlichen Wohngebiets widerspiegelt. Durch die „wilde Anordnung“ der Gebäude wird das komplette Siedlungsbild und die Struktur im Westen des Wohngebiets zerstört. Dort wurde bislang immer nur der nördliche Flurstücksbereich bebaut und zwischen jedem bebauten Flurstück befand sich ein öffentlicher Fußweg mit Grün- sowie Spielflä-

chen für die Mieter die für eine natürliche und nachbarfreundliche Harmonie gesorgt hat und mit dieser Art der Planung absolut zerstört wird.

3. Im bisherigen Bebauungsplan mit der Nr. 158/6 würde die Firstrichtung als verbindlich vorgegeben. Wenn ich die Längsseite der einzelnen Gebäude auch als Firstrichtung betrachte, dann widerspricht die Planung bei mehreren Gebäuden dieser verbindlichen Vorgabe und Struktur.
4. Durch die bisherigen Vorgaben des gültigen Bebauungsplans mit der Nr. 158/6 wurde auf einheitliche Wohngebäude in der Größe und Bauform geachtet, was in den Plänen keine Berücksichtigung fand. Dadurch stehen den angrenzenden Gebäuden zukünftig 11 – 15 Meter hohe Gebäude gegenüber, die durch den entsprechenden Versatz wie komplette Wände über die drei Flurstücksflächen wirken werden. Im Vergleich zum Altbestand lässt diese Anordnung kaum noch Sonnenstrahlen zwischen den Gebäuden zu, was sich sicherlich auch negativ auf das Wohnklima des sogenannten Quartier Nr. 2 auswirken wird.
5. Zur umgebenden Bebauung im Norden, bzw. Süden müssten die Gebäude der aktuellen Pläne eine Höhendifferenz von mindestens 3-6 Meter vorweisen, was nicht akzeptabel wäre und absolut nicht in dieses Wohngebiet passt.
6. Durch die „wilde Anordnung“ der Gebäude auf den drei Flurstücken, werden Grünflächen und über Jahrzehnte gewachsene Bäume vernichtet die bisher für die Mieter und Nachbarn einen idealen Kommunikationsraum darstellte und zudem als Spielfläche für deren Kinder diente. In der neuen Planung scheint für diese Zwecke nichts mehr vorgesehen zu sein.
7. Laut der Begründung liegt in Ulm keine Wohnungs- oder Grundstücksnot vor, die eine derartige Überschreitung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig macht. Aus reinen wirtschaftlichen Gründen sollte die Struktur eines Wohngebiets nicht zu Lasten anderer zerstört werden.

Die geplante Bebauung im sogenannten Quartier Nr. 1 widerspricht komplett den bisherigen Vorgaben und Strukturen in diesem Wohngebiet und würde in dieser Form einiges zerstören. Es wird weder das Orts- noch das Landschaftsbild berücksichtigt und das Ganze fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die abweichende Bebauung würde meines Erachtens auch ein (negatives) Beispiel für die Nachbarschaft abgeben und könnte zukünftig ein „wildes Bauen“ im Türmle ermöglichen.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadtebau Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 11. NOV. 2011				
HAU			IV	V
z.d.A.				

Ulm, den 4.11.2011

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 und 782, 783, 785)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und somit direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

Als betroffener Eigentümer finde ich es nicht gut, wenn uns ein Bauvorhaben abgelehnt wurde, durch das wir weiteren Wohnraum schaffen wollten, mit der Begründung, dass man an dieser Stelle nur eingeschossig bauen darf und keine 100m entfernt stellen 5 Geschosse (inkl. Gartengeschoss, Staffelgeschoss) kein Problem mehr dar, da es sich hierbei um die UWS und somit die Stadt selbst handelt. Wird das in Ulm unter Gleichbehandlung verstanden, für das die Regeln der Bebauungspläne ja eigentlich geschaffen wurden.

Zum sogenannten Quartier Nr. 2:

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein einheitliches Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auch großen Wert auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 1-2 Vollgeschosse mit Satteldach) gelegt. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiet Türmle verantwortlich und schafft damit eine bewusste Harmonie zur umgebenden Bebauung und dem Landschaftsbild.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des Quartiers 2, vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch Kommunikationsraum, sowie Spielfläche für Kinder zwischen den Hauszeilen zerstört. In den Plänen ist kein Ersatz dafür vorgesehen, was ich als unpassend ansehe, da als genannte Zielgruppe Familien vorgesehen sind. Mir ist zudem aufgefallen, dass die geforderte Mindestmenge an Bäumen nicht eingehalten wird.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist und mindestens 2 Stellplätze, sowie eine bestimmte Anzahl von Besucherparkplätze beinhalten sollte.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Die beiden zusätzlichen Häuserblöcke führen zu einer weiteren Verdichtung und es müssen unbedingt die Grenzabstände nochmals überprüft werden, die mir sehr eng bemessen vorkommen. Hiervon müssten die östlich gelegenen Grundstücke mit der Nr. 769/3 und 769/1 betroffen sein.

Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28 wurde im sogenannten Quartier Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Gartengeschoss und Staffelstockwerk 4- 5 Geschosse vorweisen. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs (in Richtung Westen) wie eine 11- 15m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist meines Erachtens für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und sollte unbedingt geschützt und beibehalten werden.

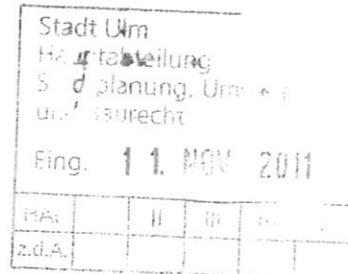
Ich finde es zudem überhaupt nicht gut, dass bei den Plänen einfach öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein einziges Wort in der dazugehörigen Begründung genannt wird. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden von den Bewohnern als Anbindung an die Grünflächen im Westen des Wohngebiets genutzt. Zudem wird durch die „wilde Bebauung“ das bisherige Verhältnis von Flurstück und Gebäude komplett überworfен und durcheinander gebracht, was als schlechtes Beispiel für zukünftige Bauvorhaben im Türmlе genutzt werden kann und dadurch „wildes Bauen“ im Türmlе ermöglicht.

In der Begründung wird zudem hingewiesen, dass das Verkehrsnetz ausreichend ausgelegt ist. Welche Kennzahlen liegen dieser Aussage zugrunde? Das Wohngebiet ist lediglich über eine Hauptverkehrsstraße anzufahren und durch den Parkplatzmangel ist der Großteil der Straßen des Wohngebiets immer nur in eine Fahrtrichtung zu befahren. Durch die größeren geplanten Wohnungen, bzw. Reihenhäuser wird dies weiter verschärft, da nun Mieter angesprochen werden, die eher zum Zweitwagen neigen, als es bisher bei den meist sozial schwächeren Mietern der Fall war.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmlе verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 3.11.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“
aus der Sicht des Heidelbeerwegs zum sogenannten UWS- Quartier 1 und 2
(Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4 und 782, 783, 785)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und somit direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

Als betroffener Eigentümer finde ich es nicht gut, wenn uns ein Bauvorhaben abgelehnt wurde, durch das wir weiteren Wohnraum schaffen wollten, mit der Begründung, dass man an dieser Stelle nur eingeschossig bauen darf und keine 100m entfernt stellen 5 Geschosse (inkl. Gartengeschoss, Staffelgeschoss) kein Problem mehr dar, da es sich hierbei um die UWS und somit die Stadt selbst handelt. Wird das in Ulm unter Gleichbehandlung verstanden, für das die Regeln der Bebauungspläne ja eigentlich geschaffen wurden.

Zum sogenannten Quartier Nr. 2:

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (max. 1- 2 Vollgeschosse und Satteldach), sowie Ausrichtung geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in diesen 3 Flurstücken 4 Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze (772/3 zu 772/4) befindet und dadurch eine bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird dadurch bestehender Kommunikationsraum und Spielflächen für die Kinder der Bewohner zerstört und ersatzlos gestrichen.

In diesem Quartier sollen zukünftig 18 Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden, was meiner Meinung nach für Reihenhausbewohner nicht mehr zeitgemäß ist.

Zudem erscheint mir der Abstand zum Flurstück 769/1 und 769/3 sehr gering bemessen zu sein und er sollte nochmals überprüft werden.

Zum sogenannten Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind im Flurstück 783 inklusive dem Gartengeschoss und Staffelgeschoss 4-5 Geschosse geplant. Diese Dimension übersteigt die bisherige Bebauung um ein vielfaches und wird in der Begründung als Höchstmaß für das komplette Quartier angegeben, obwohl laut Herr Wetzig nur die jeweiligen Gebäudehöhen maßgeblich sind.

Durch die Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 11- 15m hohe Wand auf die Bewohner und Passanten wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (GRZ, GFZ) gelegt wurde und mit der Vorgabe von 2 Vollgeschosse mit Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat. Diese geplante Bauweise und Größe kann meines Erachtens absolut nicht akzeptiert werden und fügt sich überhaupt nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.

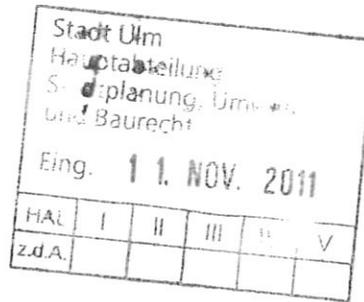
Durch das Zusammenlegen der Flurstücke wird der kleinzeiligen Bebauung im Türmle widersprochen und durch die extremen Grundstücksgrößen auch überdimensionierte Gebäudekomplexe ermöglicht.

Ich finde es zudem nicht gut, dass bei den Plänen öffentliche Wege überbaut werden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung verloren wird. Hinzu kommt, dass dazu auch eine alternative Planung möglich gewesen wäre, um die Wege zu erhalten. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen genutzt. Zudem bilden diese Wege die Struktur des Wohngebiets auf der westlichen Seite ab und diese wird dadurch zusätzlich zerstört.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden, da ich mit dem Türmle verbunden bin und mir dieser einzigartige Charakter und die Struktur sehr wichtig sind und auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten soll.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

Ulm, den 5.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS-Quartier I und 2 (Flurstücke 772/2, 772/3, 772/4, 782, 783 und 785)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiet Türmle und direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 2 (Flurstücke 772/2, 772/3 und 772/4).

Die Entwürfe und Gewinner des Architektenwettbewerbs widersprechen nahezu komplett dem bestehenden Bebauungsplänen und somit der umgebenden Bebauung. Durch die gewählten Dimensionen und Bauformen findet keine Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild statt, was ich nicht akzeptabel finde und vieles in dem historisch gewachsenen Wohngebiet zerstören würde.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 1-2 Vollgeschossen und Satteldach geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen in den 3 Flurstücken des sogenannten Quartier Nr. 2 vier Gebäudezeilen mit 2 Vollgeschossen, einem Staffelstockwerk und Flachdach untergebracht werden, was meiner Meinung nach der umgebenden Bebauung und diesem Verhältnis nicht mehr entspricht. Diese Änderung hat unter Anderem zur Folge, dass sich eine Gebäudezeile auf einer Flurstücksgrenze befindet und dadurch bisherige Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen müssen. Zudem wird eine Fläche zerstört, die bislang den Kindern der Mieter zum Spielen genutzt werden konnte und als wichtiger Kommunikationsraum diente.

Laut dem Bebauungsplanentwurf sollen in diesem Quartier zukünftig 18 Reihenhäuser entstehen und dabei pro Reihnhaus nur ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Das ist meiner Meinung nach für Reihenhäuserbewohner nicht mehr zeitgemäß und es sollten mindestens 2 Stellplätze vorgesehen werden. In den Bebauungsplänen, wie z.B. „Unter dem Hart“, oder „Am Unterweiler Weg“ wurde dies bereits berücksichtigt und entsprechend vorgegeben. Zudem ist kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen, was in dem eingeschränkten Wohngebiet und vorhandenen Parkplatzsituation mit bedacht werden sollte.

In der SUB Informationsveranstaltung am 19.4.2011 wurde uns über Herr Wetzig mitgeteilt, dass pro Gebäudezeile nur 4 Reihenhäuser geplant sind, was in Summe 16 Reihenhäuser bedeuten würde. Mit der erweiterten Nachverdichtung wird

auch der Parkplatzbedarf erhöht und die freien Flächen weiter eingeengt. Mir erscheint zudem der Grenzabstand zu den östlich gelegenen Gebäuden sehr gering und sollte etwas vergrößert werden.

Zum Quartier Nr. 1:

Beim Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 25 wurde im sogenannten Quartier mit der Nr. 1 in Summe 7 Einzelgebäude geplant, die sich verteilt und versetzt auf den Flurstücken 782, 783 und 785 befinden. Laut dem Entwurf sind dabei inklusive dem Staffelstockwerk 4- 5 Geschosse geplant, was eine Verdoppelung und Verdreifachung der Stockwerkszahl aus der Umgebung bedeuten würde. Durch diese Anordnung und den Gebäudeversatz wird diese Planung aus der Sicht des Brombeerwegs und Heidelbeerwegs in Richtung Westen wie eine 11- 15 Meter hohe Wand auf die Passanten und Bewohner wirken.

Diese Aufteilung und Größe widerspricht komplett dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 in dem bisher im gesamten Geltungsbereich immer großen Wert auf das Verhältnis (Grundstücksgröße/ Gebäudegröße) gelegt wurde. Zudem wurde mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschosse und Satteldach eine einheitliche Gebäudeform und Größe vorgegeben, was für eine Harmonie mit der Umgebungsbebauung gesorgt hat.

Mit der bisher einheitlichen Gebäudehöhe und Form hat sich zudem der Altbestand an das Gefälle der Landschaft mit eingefügt und ein natürliches Bild abgegeben. Die neue Planung hingegen müsste zum Nachbarbestand eine Höhendifferenz von geschätzten 4-6m zum Flurstück 786 im Süden und ca. 4m zu den Flurstücken 780/4 - 780/7 im Norden haben und somit gegen dieses natürliche Bild verstoßen. Die angrenzende Bebauung zum Fußweg mit der Flurstücksnummer 773 dürfte später für Passanten eine sehr beengende und erdrückende Wirkung haben und muss zwingend vergrößert werden.

Mir ist bereits in der I. Planung aufgefallen, dass öffentliche Wege überbaut wurden und dabei kein Wort in der dazugehörigen Begründung vermerkt ist. Diese öffentlichen Wege hatten über Jahrzehnte Bestand und wurden immer zur Anbindung an die Grünflächen, der Radwege,... genutzt. Zudem bilden diese Wege eine bestimmte Struktur und Aufteilung des Wohngebiets auf der Westseite ab, die dort mit der wilden Anordnung und Überbauung nun zerstört wird. Sie dienten zudem als wichtiges soziales Element, das Kontakt und Vertrauen zu den Nachbarn geschaffen hat.

Sollte das Vorhaben wie geplant realisiert werden, dann sehe ich die Gefahr, dass diese massiv abweichende Form, Größe und Struktur für Nachbarn ein „negatives“ Beispiel abgibt und zukünftig ein wildes Bauen im Türmle ermöglicht. Jeder Bauherr könnte sich auf diese Gebäude in seiner Umgebung beziehen und dabei die bisher unmöglich gewesene (nicht ins Bild und die Umgebung passende) Vorhaben realisieren.

Der bisher vorhandene Charakter und die Struktur des Wohngebiet Türmle empfinde ich als schützenswert und ich würde mich freuen, wenn mein Einwand und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Weitere Hinweise, Anmerkungen und Fragen:

Ich konnte weder in der Begründung, noch in den beiliegenden Unterlagen eine Aussage dazu finden, ob nach den aktuellen Bebauungsplänen eine Nachverdichtung möglich wäre, oder nicht. Gibt es hierzu eine städtebauliche Bewertung und Aussage?

Da man meinem Vater eine Bauvoranfrage abgelehnt hat, über die man zusätzlichen Wohnraum für 2 Wohneinheiten a' 75qm geschaffen hätte, gehe ich davon aus, dass der Wohnungsbedarf in Ulm nicht so kritisch sein kann, dass man in

einem Wohngebiet mit aller Gewalt solche Baumassen unterbringen muss. Hierzu sollte nochmals eine neue Bewertung und Reduzierung der Wohnungszahlen erfolgen.

Von der Verwaltung wird gefordert, dass der Bauträger die vorhandenen Wohnungen ersetzt, bzw. so weit wie möglich erhöht. Hierbei darf man nicht einfache kleine Wohnungen mit 50qm mit einem Reihenhaus, oder einer Geschosswohnung gleich setzen. Das Verfälscht das Bild und stellt zwei komplett andere Wohnformen dar.

Ich bin dagegen, dass öffentliche Wege einfach überbaut und veräußert werden, wenn es planerische Alternativen dazu gegeben hat die den Erhalt ermöglichen. Hier sollten zwingend nochmals Änderungen erfolgen.

Bis auf das sogenannte Quartier Nr. 1 und Nr. 5 werden überall die bisherige Gebäudeanordnung des Altbestandes, bzw. der Umgebung mit aufgenommen, was auch dort gemacht werden sollte, um die Struktur und Harmonie zu erhalten.

Wenn ich die Zahl richtig in Erinnerung habe, dann wurde in Summe von 145 barrierefreie Wohneinheiten gesprochen und in der Begründung eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr genannt. Was wird dabei unter einer guten Anbindung verstanden, da innerhalb des gesamten Wohngebiets keine Anbindung vorhanden ist und die umliegenden Haltestellen nur über erhebliche Steigungen, oder größere Treppenaufgänge erreicht werden können? Diese Steigungen dürften nicht als barrierefrei zu betrachten sein und es sollte nach Alternativen gesucht werden, z.B. über die Schaffung einer Haltestelle in der Wanne (Höhe Gärtnerei Stollmaier?).

In der Begründung wird erwähnt, dass die Straßen als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden. Sind dazu nur die gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplans gemeint? Da im Türmler bereits jetzt eine problematische Parkplatzsituation herrscht, muss zwingend ein Gesamtkonzept zur zukünftigen Nutzung erstellt werden, auf das auch dieses Bauvorhaben einen Einfluss hat und mit einbezogen werden muss. Ein verkehrsberuhigter Bereich würde die Situation aller Wahrscheinlichkeit nach weiter verschärfen.

In der Stellungnahme der Verwaltung wird gesagt, dass „eine städtebauliche Planung immer ein Gesamtkonzept voraussetzt“. Dieses Gesamtkonzept ist im betroffenen Bebauungsplan leider nicht zu erkennen und sollte nochmals angepasst und ergänzt werden.

In der Stellungnahme der Verwaltung ist mir zudem aufgefallen, dass mehrfach ein Schreiben damit abgetan wurde, indem man diverse Äußerungen der Einwender als „inhaltlich weitgehend identisch“ betitelt hat. Warum ist man dabei auf die Punkte nicht eingegangen, die nicht mehr identisch waren?

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung und die Rückmeldung zu den gestellten Fragen.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm, Telefon: _____

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt

11. NOV. 2011

Städtebau und Baurecht II
 Münchner Straße 2

89070 Ulm

Ulm, 25.10.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 2 (Flurstück Nr. 772/2, 772/3 und 772/4)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 2, mit den Flurstücken- Nr. 772/2, 772/3 und 772/4 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 1, oder 2 Vollgeschossen, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 772/2:

Im südlichsten der drei Flurstücke sollen zukünftig 6 Reihenhäuser entstehen. Entgegen der kompletten Umgebungsbebauung wird zukünftig mit einem Flachdach geplant und es kommt zusätzlich ein Staffelgeschoss oben drauf, was in die angrenzenden Gebäude absolut nicht einfügt

Für die zukünftigen Mieter der Reihenhäuser erscheint mir ein Stellplatz absolut nicht zeitgemäß zu sein, was auch eine aktuellere Studie des ADAC bestätigt. Wegen der Parkplatzsituation im Türmle sollte unbedingt ein 2. Stellplatz vorgesehen werden, auch in Anbetracht darauf, dass zukünftig mit einem verkehrsberuhigten Bereich weitere Stellplätze entfallen werden..

An der nord-östlichen Gebäudegrenze wirkt auf mich der Grenzabstand sehr knapp und sollte meines Erachtens nochmals überprüft und vergrößert werden.

Zum Flurstück- Nr. 772/3:

Im mittleren der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 1,4 Gebäude befinden, wovon sich eines zu ca. 60% auf der Flurstücksgrenze zum nördlichen Nachbarflurstück mit der Nr. 772/4 befindet. Dadurch werden nicht nur Flurstücksgrenzen überbaut, sondern es muss auch Grünfläche und über Jahrzehnte gewachsene Bäume weichen. Statt der bisherigen Vorgabe mit 2 Vollgeschossen, sollen zukünftig noch ein Staffelgeschoss aufgesetzt werden. Auch hier weicht man durch das geplante Flachdach der Gebäude von der kompletten Umgebungsbebauung ab und es fehlt der Einfügedanke. Die Grenzabstände zum östlichen Grundstück mit der Nr. 769/3 und 769/1 kommen mir sehr knapp bemessen vor und sollten nochmals kontrolliert und ggf. angepasst werden.

Flurstück- Nr. 772/4:

Im nördlichsten der drei Flurstücke sollen sich zukünftig 1,6 Gebäude befinden, die statt der bisherigen Vorgabe mit 2 Vollgeschossen zukünftig noch ein Staffelgeschoss erhalten soll. Durch das geplante Flachdach der Gebäude weicht man komplett von der Umgebungsbebauung ab. Zudem erscheint mir hier der Grenzabstand zum Flurstück 769/ 1 (im Osten) und 773/1 (im Norden) sehr knapp bemessen zu sein und sollte nochmals kontrolliert und vergrößert werden.

Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 2:

1. Es wurde nicht überprüft, ob mit dem aktuellen Bebauungsplan eine entsprechende Neubebauung möglich gewesen wäre. Zeitgemäßer Wohnraum in ausreichender Größe muss keine Reihenhäuser darstellen. Meines Erachtens wäre dort eine höhere Anzahl an Wohneinheiten möglich gewesen, wenn man eine Größenordnung von 70-75 qm pro WE gewählt hätte.
2. Mit dem Zusammenführen der Flurstücke wird der kleinzeiligen Bebauung im Wohngebiet widersprochen und man ermöglicht damit andere Verhältnismäßigkeiten, bezüglich der Kennwerte GRZ/ GFZ.
3. Mit der oben genannten Abweichung nimmt man Einfluss auf die GRZ und GFZ und dem bisherigen Verhältnis (Gebäude/ Flurstück). Das würde der bisherigen Handhabung komplett widersprechen. Ich sehe in der Begründung kein Argument, warum in diesem Quartier und den drei Flurstücken nicht entsprechend dem Bebauungsplan gebaut werden kann. Dieser war meines Wissens noch nicht „ausgereizt“ und die reinen wirtschaftlichen Gründe sollte aus städtebaulicher Sicht kein Argument dafür sein.
4. Durch die zusätzliche Gebäudereihe weicht man von der bisherigen Struktur im Wohngebiet ab und überbaut dadurch entsprechende Flurstücksgrenzen. Eine Abstimmung und Berücksichtigung von der Anordnung der Umgebung erfolgt nicht, was entsprechend korrigiert/ angepasst werden sollte.
5. Die Anzahl der Stellplätze erscheint mir für Mieter von Reihenhäusern viel zu

gering. Da im Türmle ein verkehrsberuhigter Bereich geschaffen werden soll, muss man da unbedingt für ausreichend Stellplätze sorgen und dabei auch Besucherparkplätze für das Quartier 2 vorsehen.

6. Da man hier barrierefreien Wohnraum schaffen will, sollten meines Erachtens auch die Stellplätze für eine solche Nutzung geeignet sein. In der Begründung und den Unterlagen der UWS konnte ich dazu keine Angabe finden.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	17. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

89075 Ulm

Stadt Ulm
SUB
Münchnerst. 2
89073 Ulm

MF Nr. 1/4

Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 258/28 Türmle bezüglich des Flurstücks 760/5

Als Eigentümerin des Flurstücks 760/7 habe ich grundsätzliche Einwände dagegen, dass **innerhalb des kleinen 760-er Flurstücks weit voneinander abweichende Festlegungen gelten sollen.**

Ich habe das Grundstück gekauft im Vertrauen auf den bestehenden Bebauungsplan 158/19. **Das Haus ist vermietet.** Die jetzigen Mieter haben das Haus erst Ende 2009 gemietet als ruhiges helles, sonniges Haus mit Aussicht und Blick ins Grüne und mit ausreichenden Parkmöglichkeiten, da sie wegen weit entfernter Arbeitsstellen auf 2 Autos angewiesen sind. Die Westlage von Terrasse und Garten kam ihnen entgegen, da beide berufstätig sind.

Durch die durch den Entwurf ermöglichten Bauten fallen alle erwähnten Vorteile des Hauses weg und meine Mieter haben schon erwähnt, dass sie wegziehen wollen.

Dies wäre nicht nur ein menschlicher Verlust, sondern auch ein beträchtlicher wirtschaftlicher Schaden für Mieter und Vermieterin, der nicht hingenommen werden wird.

Eine städtebauliche Begründung für einen neuen Bebauungsplan für die Flurstücke 760/5 und 760/2 gibt es nicht. Die Realisierung eines Architektenwettbewerbsergebnisses ist keine städtebauliche Erforderlichkeit, umso weniger, als dieses auf unzureichender Grundlage (Nichtberücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen und der Umgebungsbebauung) erfolgt ist.

Einen beträchtlichen Wertverlust meines Grundstücks zugunsten der Bilanzen der UWS werde ich nicht hinnehmen und fordere **Vertrauensschutz und Bestandsschutz auch für meine Mieter**, die gerne in Ulm leben wollen, obwohl sie in Bayern arbeiten.

Während auf meinem Flurstück 760/8 eine GRZ von 4,0 und eine GFZ von 0,7 gilt, soll auf den danebenliegenden Flurstücken 760/5 und 2 eine GRZ von 0,4 bis 0,8 (zulässig ist max. 0,6) und eine GFZ von ca. 1,15 gelten

.Diese Werte übersteigen bei weitem die gebietsüblichen Größenordnungen; im Vergleich mit der östlichen Bebauung um das Doppelte, mit der westlichen und südlichen um das Vierfache!! und bedeuten eine Wertminderung meines nach Westen ausgerichteten Grundstücks.

Das Bestandsgebäude Holderweg 36 hat eine Traufhöhe von 499,51 und eine Firsthöhe von 502,53, wobei die Firsthöhe bei einem Satteldach in der Draufsicht nur eine kleine Fläche ausmacht. Entscheidend für die Gebäudemasse ist die Traufhöhe. Das bedeutet, dass ein zusätzlicher Quader über der jetzigen Gebäudemasse steht. Dazu sollen noch Solarelemente bis zu 1,50 Meter Höhe kommen. Dies würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung für mein Grundstück führen, gegen die ich gesondert Einspruch erhebe.

Ich erhebe auch Einspruch dagegen, dass die Baugrenzen durch Balkone o. Ä um 2,50 Meter überschritten werden können sollen.

Auch ästhetisch sind die großformatigen Quader eine Zumutung gegenüber der an zwei Seiten einstöckigen, ansonsten zweistöckigen Umgebungsbebauung. Sie wirken wie der in Beton gegossene Ausdruck der Dominanz der Bauherrin gegenüber den zu vernachlässigenden Anwohnern in ihren kleinen Häusern.

Es gibt keine städtebauliche Begründung, warum gerade auf diesem kleinen Flurstück, in der Mitte eines einheitlichen, dörflich kleinteilig bebauten Stadtrandviertels so stark verdichtet werden müsste. Bei einer Verdoppelung der Wohnfläche kann von einer maßvollen Nachverdichtung nicht die Rede sein. **Die UWS und die Stadt Ulm verfügen über viele Alternativen, die offengelegt werden müssen, um eine gerechte Verteilung zu erreichen.**

Die aktuell frei werdende Hindenburgkaserne am Eselsberg ist eine optimale Alternative, in die die geplanten Gebäude sehr gut passen würden. Es handelt sich um ein ebenes, barrierefreies Gelände mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt vor der Türe.

Die maximale Ausnutzung eines Grundstücks ist keine städtebauliche Begründung, auch wenn sich das Grundstück im Besitz einer Gesellschaft befindet, die dem Gemeinwohl verpflichtet ist und die voraussetzt, dass sich die Umgebung für das Gemeinwohl aufopfert und eine Wertminderung ihrer Grundstücke zugunsten der Bilanzen der UWS (GmbH) hinnimmt. Die Stadt Ulm stiehlt sich hier mit ihrer weitgehenden Planungshoheit im Baurecht aus ihrer Verantwortung für die direkte Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus.

Das Argument des Gemeinwohls hilft nicht über Planungsmängel der Bauherrin hinweg, die unter anderem darin bestehen, dass ohne Berücksichtigung der gültigen B-Pläne und der Umgebungsbebauung geplant wurde.

Vielmehr muss für die 760er Flurstücke der UWS neu geplant werden nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen für die anderen 760er Flurstücke (wesentliche Festlegungen des Bebauungsplans 158/19).

Bei der Neuplanung ist auch von den Bestimmungen der anderen Bebauungspläne in der Umgebung des „Türmle“ auszugehen, die i.A. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ zwischen 0,5 und 0,7 aufweisen.

Die Bauhöhe ist mit 2 Vollgeschossen mit Satteldach, bzw. mit OK 500 m üNN festzulegen, die Hanglage des Geländes muss beachtet werden, d.h. höher am Hang liegende Häuser sind auch höher als die weiter unten am Hang liegenden. Die Abstandsflächen müssen mit dem Faktor 0,6 berechnet werden.

Die Merkmale einer Stadtrandsiedlung müssen erhalten bleiben Eine wie in der Innenstadt verdichtete Bebauung ohne die Vorteile der Innenstadt ist unattraktiv und erschwert eine Vermietung. Potentielle Mieter gehen dann lieber aufs Land oder ins naheliegende Blaustein.

Auch wenn heute noch Mietwohnungen fehlen, ist davon auszugehen, dass in weniger als 10 Jahren aufgrund zurückgehender Haushaltszahlen (siehe Anlage zu Wohnungsbaudebatte v.11.5.) in unattraktiven Quartieren mit Leerständen zu rechnen ist.

Durch die überzogene Verdichtung in Flurstück 760/5 und 2 droht eine Ghettobildung mit weiteren Nachteilen für die Vermietung von Flurstück760/7.

Es sind mehr oberirdische Stellplätze vorzusehen. 1 Tiefgaragenstellplatz pro Wohneinheit, auch bei großen Wohnungen, reicht nicht aus. 1,5 pro Wohneinheit sind realitätsnäher und vermindern Stress und Spannungen, ebenfalls ein wichtiges Kriterium für eine Entscheidung für ein Mietverhältnis.

, 89075 Ulm

Tel. Nr. _____

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht

Eing. **18. NOV. 2011**

Tgb.-Nr. _____

Bearb. Stelle _____

Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht

Münchner Straße

89073 Ulm

MF el. / 1/12

Ulm, 14.11.2011

Bebauungsplan Entwurf "Brombeerweg-Holderweg (Türmle)"

Einspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner an dem etwa 2,50 m breiten "Sträßchen" Holderweg, der früher als Erdbeerweg gebaut werden sollte und heute an der Grenze des Gebäudes Holderweg 32 in einer Sackgasse endet.

Die Planung der UWS im Quartier III in diesem Bereich sieht vor, einen dreigeschossigen Flachdachbau in dem wohl geringstmöglichen Abstand zu diesem Sträßchen zu erstellen. Wir beantragen, diesen Abstand deutlich zu vergrößern, um sowohl für uns bisherige Bewohner an diesem Sträßchen als auch für die künftigen Bewohner der UWS-Gebäude in diesem Bereich mehr Freiraum und damit mehr "Luft, Licht und Sonne" zu schaffen. Es ist traurig, dass in Bezug auf dieses Anliegen bisher immer nur von der Einhaltung von gesetzlichen Mindestabständen die Rede ist. Wir sind der Meinung, dass – ohne viel Aufwand und keinerlei Flächenverlust für die UWS es möglich sein müsste, die Planung mindestens so zu ändern – z.B. **durch eine Verschiebung der geplanten Baukörper in diesem Bereich in Richtung des wesentlich größer ausgebauten Stachelbeerweges** (u.U. auch durch Ermöglichung einer Grenzbebauung unmittelbar an den südlichen Gehweg des Stachelbeerweges im Wege des Bebauungsplanverfahrens und/oder sofern notwendig - mittels Bestellung einer Baulast) – unserem Anliegen Rechnung getragen werden könnte. Wir sind der festen Überzeugung, dass dies auch für die zukünftigen Mietern der UWS in diesem Bereich entlang des "Sträßchens" von Vorteil wäre, zumal sich hier die Südausrichtung – also die Sonnenseite - des neuen Baukörpers mit den Balkonen und Terrassen befindet.

Mit freundlichen Grüßen

Der Grünbestand muss weitgehend erhalten bleiben.

Zum Schutz des alten Baumbestandes auf dem Grundstück 760/7, der durch ein Abgraben direkt an der Grundstücksgrenze in seiner Standfestigkeit gefährdet wäre, darf das Gelände nur ab einem Abstand von 2 Metern von der Grenze abgegraben werden.

Es sollte nicht der Eindruck entstehen, dass trotz gravierender Planungsfehler - sei es der Einfachheit halber, aus Kostengründen oder weil man nicht nachgeben will, - auf dem Wettbewerbsergebnis beharrt wird, im Vertrauen auf die enge Verflechtung mit der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat. Dagegen sollen diese ihre Aufgabe als unabhängige Instanz wahrnehmen.

Bei der Abwägung ist von verfassungsrechtlichen Grundsätzen und von allgemeinen Wertungsprinzipien auszugehen: Vertrauensschutz, Gleichbehandlungsgebot, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und Übermaßverbot. Ebenfalls ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. „Bei der Bestimmung der Zumutbarkeit im Rahmen des Rücksichtnahmegebots ist der Interessenbewertung des § 31 II BauGB Rechnung zu tragen, wonach derjenige einen gewissen Vorrang genießt, der sich auf den Bebauungsplan berufen kann (BverwG, BayVBI 1990 154, OVG Lüneburg BauR 2000, 1844). Dieser Bebauungsplan ist der **gültige qualifizierte Bebauungsplan 158/19**.

Das Bebauungsplanverfahren für den ausgelegten Entwurf 158/ 28 258/28 Türmle muss eingestellt werden.

Ulm, den 14.11. 11



89075 Ulm, Telefon:

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 11. NOV. 2011					
H.A.	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

Ulm, 25.10.2011

**Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/ 28,
„Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 3 (Flur-
stück Nr. 760/2, 760/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

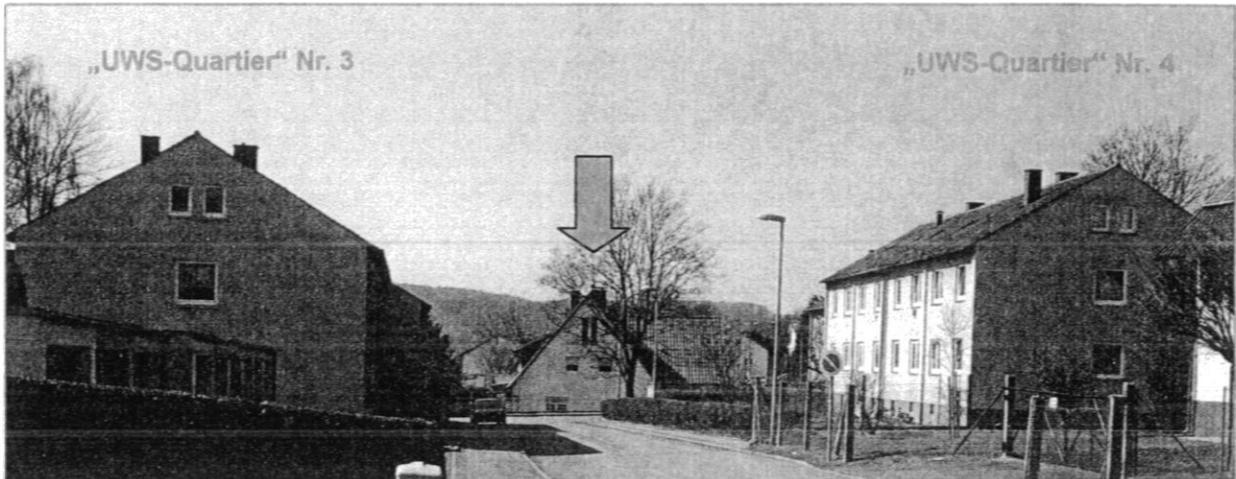
ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 3, mit den Flurstücken- Nr. 760/2, 760/5 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 1, oder 2 Vollgeschossen, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 760/2:

In diesem Flurstück ist der geplante Neubau wie der Altbestand angeordnet, mit dem Unterscheid, dass es 3-geschossig werden soll und zudem breiter. Mein Gebäude Himbeerweg 1 (1 Vollgeschoss) befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist allein zur Straße Holderweg/ Stachelbeerweg bereits ca. 1- 1,5 m abgesetzt. In Summe bedeutet das geplante Vorhaben eine Höhendifferenz von ca. 4,5m und da dort vermutlich auch Fenster entstehen sollen, würde ich mich in meiner Privatsphäre erheblich gestört fühlen. Diese Gebäudeerhöhung und die geänderte Bauweise hat zur Folge, dass mir dort zukünftig statt bislang ca. 80m² Wandfläche etwa 120m² Wandfläche gegenüber stehen.

Wenn ich allein nur die Fläche der Höhendifferenz betrachte, dann sind es bislang durch das Satteldach ca. 2-3 m² Fläche, die über meine Giebelhöhe (500m N.N.) hinweg ragen und zukünftig je nach Gebäudebreite ca. 25m² Fläche (oder mehr), was mir absolut nicht akzeptabel erscheint und einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde. Hierbei sehe ich keine Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, sowie des vorhandenen Orts- und Landschaftsbilds und man nimmt auf das abfallende Gelände absolut keine Rücksicht.



Zum Flurstück- Nr. 760/5:

Im südlicheren Flurstück soll abweichend zum aktuellen Bestand ein Gebäude in L-Form entstehen, das über drei Stockwerke hoch sein soll und ein Flachdach aufweist. Im Wohngebiet sind die östlich gelegenen Gebäude des Holderwegs alle mit der Giebelseite zur Straße hin ausgerichtet und schaffen damit eine einheitliche und angenehme Struktur. Sollte das Bauvorhaben in der geplanten Form realisiert werden dann stehen die Passanten dort statt der bisher ca. 80m² großen Wandfläche einer ca. 195m² Wandfläche gegenüber, was sich sehr erdrückend und negativ auf das Straßenbild des engen Holderwegs wirken dürfte.

Für die Bewohner ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht angemessen und die Planung eines verkehrsberuhigten Bereichs dürfte die angespannte Parksituation im Türmle weiter verschärfen.

Die Grenzabstände müssten hier speziell an der süd-östlichen Gebäudeecke nochmals genauer überprüft werden, da es mir hier sehr eng bemessen vorkommt und vermutlich ein Nachbarsgrundstück als Teil des Erdbeerwegs definiert wurde.

Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 3:

1. Durch die zusätzlichen Stockwerke, die vorgesehene Bauweise und die abweichende Anordnung der Gebäude wird die Umgebungsbebauung erheblich beeinflusst und man steht im Vergleich zur umgebenden Bebauung erheblichen Baumassen und Wandflächen gegenüber, die auf Passanten erdrückend wirken und das Straßenbild schädigen.
2. Durch die Anordnung des Quergebäudes im Flurstück Nr. 760/5 wird komplett der bestehenden Struktur entlang der Straße Holderweg entgegen gewirkt und man schafft eine beengte und erdrückende Durchfahrt/ Durchgang in diesem Bereich. Man schafft damit mindestens das Dreifache an Außenwandhöhe, wie es an der gegenüberliegenden Häuserfront der Fall ist und zerstört dadurch das Straßenbild.
3. Mit der geplanten Anordnung wird speziell durch den Querbau bestehender Kommunikationsraum zerstört und die dahinter liegenden Wohneinheiten und Reihenhäuser von der Umgebung abgegrenzt.

4. Die geplante Anordnung dürfte zudem abends den eigenen Mietern keinen Lichtdurchfluteten Innenhof mehr bieten können, was für mich eine Minderung der Wohnqualität der UWS- Wohnungen bedeuten würde.
5. Da das Gelände der beiden Flurstücke in verschiedenste Richtungen fällt, scheinen mir entsprechende Anpassungsarbeiten notwendig zu sein, bei denen Boden abgetragen wird. In den bisherigen Entwürfen war leider nicht zu erkennen, wie diese Höhendifferenz zukünftig ausgeglichen, oder abgefangen wird.
6. Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des neuen Bebauungsplans richtig gelesen habe, dann wurde dieser Punkt nicht berücksichtigt, oder wieder zurück gezogen, da es in den vorangegangenen Plänen der UWS ein Bestandteil war?
7. Ein Stellplatz pro Wohneinheit für dieses Quartier ist nicht mehr zeitgemäß was eine Studie des ADAC bestätigt. Da es sich hierbei um barrierefreien Wohnraum handelt, sollte auch unbedingt darauf geachtet werden, dass auch entsprechende Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen.
8. In diesem Quartier wurden keine Besucherparkplätze vorgesehen. Durch die unzeitgemäße Anzahl an Parkplätzen pro Wohneinheit und dem geplanten verkehrsberuhigten Bereich sehe ich hier zukünftig verschärfte Bedingungen, wie es bereits bisher der Fall ist. Die Anzahl der Stellplätze sollte auf jeden Fall erhöht werden und von Seiten der Stadt benötigt man dazu unbedingt ein Gesamtkonzept, wodurch man diesem Problem hilfreich entgegen wirkt.
9. Da die bisherigen Vorgaben und Grenzen des Bebauungsplans 158/19 nicht ausgereizt waren und in Ulm keine Wohnungsnot vorhanden ist, sehe ich eine solche Nachverdichtung und einen separaten Bebauungsplan für dieses Quartier nicht als notwendig an. Mit den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplan 158/19 kann eine Nachverdichtung erfolgen, die sich zudem an der Umgebung orientiert.
10. Mit den Plänen zu diesen beiden Flurstücken wird den bisherigen Vorgaben komplett widersprochen und es findet in keiner Weise eine Orientierung an der umgebenden Bebauung, bzw. dem Orts- und Landschaftsbild statt.
11. Die Zusammenlegung der Flurstücke widerspricht der kleinzeiligen Struktur des kompletten Wohngebiets und darf alleine deshalb nicht zugelassen werden, da dadurch andere Verhältnisse (Grundstück/ Gebäudegröße) und somit andere Maßstäbe ermöglicht werden.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebungsbebauung einbringen und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 1 1. NOV. 2011					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

Ulm, den 4.11.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“
zum sogenannten UWS- Quartier 3 (Flurstück 760/2, 760/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannte Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5) meinen Einspruch, bzw. meine Bedenken einreichen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (1-2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Durch die geplante Zusammenlegung der Flurstücke wird dieses Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken aus dem Gleichgewicht gebracht und man ermöglicht damit für einen Bauherren ein überdimensionales Bauen, was nicht befürwortet werden kann.

Laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans sollen zukünftig in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit ca. 24 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert. Die Bewohner dieser Wohnungen zwar jeweils einen Stellplatz zugewiesen was mir für Mieter von Geschosswohnungen als zu gering erscheint. Da dort barrierefreie Wohnungen entstehen sollen auch eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen eine barrierefreie Nutzung ermöglichen. Hierzu ist laut der Begründung noch nichts vorgesehen.

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen ca. 35m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 9- 12m Hohe Wandflächen schauen.

Gegenüberliegende Gebäude (auf der Westseite des Holderwegs) weisen dort nur Wandflächen bis zu 3,5m auf. Diese geplante Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Zudem wird damit bestehender Kommunikationsraum zerstört, da durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin abgegrenzt werden.

Im gesamten Quartier sind zudem nur 2 Bäume vorgesehen, was mir für die Fläche etwas wenig vorkommt, in Anbetracht der städtischen Vorgaben von einem Baum der Artenliste 2 pro Grundstücksfläche von 250m².

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm				
Hauptabteilung				
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht				
Eing. 11. NOV. 2011				
FA:	I	II	III	IV
z.d.A.:				

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 3.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 3 (Flurstücke 760/2, 760/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und somit kein direkter Angrenzer an das sogenannte Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5).

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (2 Vollgeschosse mit Satteldach), sowie auf eine einheitliche Ausrichtung geachtet. Diese einheitliche Bauweise, Größe und Ausrichtung ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit ca. 24 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert. Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens jedoch noch immer nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine einheitliches Bild und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 12m hohe Wandflächen schauen.

Diese Art der Bebauung würde der vorhandenen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Zudem wird damit bestehender Kommunikationsraum zerstört, da durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin abgegrenzt werden.

In den Plänen werden weder die gestrichenen Spielflächen der Kinder ersetzt noch die geforderte Mindestanzahl an Bäumen (gemäß Artenliste 2) eingehalten.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen familienfreundlichen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm				
Hauptstadt des Landes Baden-Württemberg				
Stadtplanung, Baurecht und Bausachen				
Eing. 11.11.2011				
HAL	I			V
z.d.A.				

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 3.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannten Quartier Nr. 3 (Flurstücke 760/2, 760/5) meinen Einspruch, bzw. meine Bedenken dazu äußern.

Durch den bestehenden Bebauungsplan wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet, sowie die Ausrichtung auf die Umgebungsbebauung abgestimmt. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Struktur und Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des neuen Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken zwei Gebäude mit ca. 24 Geschosswohnungen entstehen. Nach den letzten Informationen wurde das Vorhaben bereits auf 3 Geschosse reduziert. Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens jedoch noch immer nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt und bewusst so ausgewählt wurde. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, über eine Strecke von ca. 35- 40m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einer kurzen Unterbrechung, auf eine 9,7m hohe Wand schauen.

Das bedeutete bisher eine Fläche (der Giebelseiten) zum Holderweg hin von ca. 2x 80qm (160qm) und zukünftig ca. 355qm Wandfläche. Da es sich beim Holderweg um eine recht enge Straße handelt, dürfte das zukünftig ein recht beengender und erdrückender Abschnitt im Holderweg darstellen, der sich im sogenannten Quartier 4 entsprechend fortsetzt. Meines Erachtens sollte zudem auch das Höhenniveau der gegenüberliegenden Gebäude (auf der Westseite des Holderwegs) eine Berücksichtigung finden, um eine gewisse Harmonie zu schaffen und das Landschafts- und Straßensbild entsprechend zu berücksichtigen. Dort ist laut den Plänen eine Höhendifferenz von 6,5m vorhanden, was eine Erhöhung um 2/3 der umgebenden Gebäude bedeuten würde (plus den Aufbau von den Solarkollektoren von ca. 1,5m, dar dazu kommen würde).

Wenn ich die Pläne richtig deute, dann würden diverse Anbauten, wie z.B. Balkone bis knapp an den Straßenrand reichen und das Ganze noch weiter beengen, was man nicht akzeptieren könnte. Zudem wurden vorgesehene Gehwegsflächen aus der Planung entnommen und es ist nicht ersichtlich, wie man das Ganze zukünftig geplant hat. Es ist äußerst schwierig sich als Bürger in der vorgezogenen Öffentlichkeitbeteiligung dazu zu äußern, wenn einem keine Informationen dazu bereit gestellt werden.

Diese geplante Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Zudem wird damit bestehender Kommunikationsraum zerstört, da durch den Querbau die dahinter liegenden Reihenhäuser zum Holderweg hin ausgegrenzt werden.

Da dort barrierefreier Wohnraum entstehen soll sollte auch eine bestimmte Anzahl an entsprechenden Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden, da sonst eine solche Nutzung nicht gewährleistet werden kann.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und eine Änderung der Pläne die bestehende Umgebung und Struktur entsprechend aufnimmt.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 6.57

Sta
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. 18. NOV. 2011
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

89075 Ulm

SUB

Münchnerst.2

89073 Ulm

per E-Mail eingegangen/ka

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 bezüglich Flurstück 745/3

Der auf diesem Flurstück geplante Querriegel mit 4 Stockwerken (3 + S), der bis direkt an die Straße reicht, ist geplant worden, als ob es jenseits dieses Blocks keine Bebauung mehr gäbe. Dem ist nicht so. Vielmehr sehen sich die restlichen Bewohner des Stachelbeerwegs abgeriegelt von ihrem Wohngebiet.

Ästhetisch ist die Planung eine Zumutung, die täglich zu ertragen wäre.

Die Flugrouten der nachweislich auf dem Flurstück vorkommenden Fledermäuse werden durch die hohen, großformatigen Gebäude zerschnitten..

Für eine solch überdimensionierte Planung gibt es keine städtebauliche Begründung. Die Gebäude der UWS können mit den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden.

Die großformatigen Wohnquader passen dagegen sehr gut in das jetzt frei werdende Gelände der Hindenburgkaserne am Eselsberg. Das Gelände ist groß, eben – wichtig für ein barrierefreies Umfeld- öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Und es ist frei von Anwohnern!

Gegen die Einfahrt zur Tiefgarage im Stachelbeerweg erhebe ich gesondert Einspruch. Sie ist eine zusätzliche Belastung für die Bewohner des Stachelbeerwegs durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase.

Bestehende öffentliche Parkplätze dürfen durch eine Neuplanung nicht reduziert werden. Im Gegenteil müssen mehr oberirdische Parkplätze geschaffen werden.

Die 13 neu geplanten Besucherparkplätze auf UWS-Grund nützen nichts, da dafür öffentliche auf der Straße wegfallen.

Im Übrigen beziehe ich mich auf meine allgemeinen Einwendungen und auf die Einwendungen bezüglich der Flurstücke 760/2 und 760/5 und fordere die **Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für 158/28**.

Ulm, den 17..11. 11

Eing. 08. NOV. 2011

Tgb.-Nr. _____

Bearb. Stelle _____

89075 Ulm

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 158/28 ^{Kopie od.} bezüglich Flurstück 745/3
258/28

Der auf diesem Flurstück geplante Querriegel mit 4 Stockwerken (3 + S), der bis direkt an die Straße reicht, ist geplant worden, als ob es jenseits dieses Blocks keine Bebauung mehr gäbe. Dem ist nicht so. Vielmehr sehen sich die restlichen Bewohner des Stachelbeerwegs abgeriegelt von ihrem Wohngebiet. Als Eigentümerin des Flurstücks 760/12 und 760/13 bin ich unmittelbar betroffen.

Ästhetisch sind die großen Quader, die nicht in das Gebiet passen, eine unerträgliche Zumutung.

Für eine solch überdimensionierte Planung gibt es keine städtebauliche Begründung. Die Gebäude der UWS können mit den wesentlichen Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans 158/19 zeitgemäß ersetzt werden.

Die großformatigen Wohnquader passen dagegen sehr gut in das jetzt frei werdende Gelände der Hindenburgkaserne am Eselsberg. Das Gelände ist groß, eben – wichtig für ein barrierefreies Umfeld- öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und es ist frei von nervenden Anwohnern.

Gegen die Einfahrt zur Tiefgarage im Stachelbeerweg erhebe ich ebenfalls Einspruch. Sie ist eine zusätzliche Belastung für mich durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase und sollte im Holderweg verbleiben.

Öffentliche Parkplätze dürfen durch eine Neuplanung nicht reduziert werden.

Die 13 neu geplanten Besucherparkplätze auf UWS-Grund nützen nichts, da dafür öffentliche auf der Straße wegfallen.

Im Übrigen beziehe ich mich auf meine allgemeinen Einwendungen und fordere die **Einstellung des Bebauungsplanverfahrens für 158/28.** 258/28

Ulm, den 3.11. 11



Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hausverteilung					
Stadtplanung, Umwelt und...					
Eing. 11. NOV. 2011					
HAL	I	II	III	IV	V
Zahl A					

Ulm, 31.10.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 158/ 28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstück Nr. 745/3, 745/4 und 745/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 4, mit den Flurstücken- Nr. 745/3, 745/4 und 745/5 vorbringen.

Im gesamten Wohngebiet wurde bislang die Gebäudegröße zum Flurstück in ein bestimmtes Verhältnis gesetzt und dabei größten Wert auf die Einhaltung der Kenngrößen (Anzahl von maximal 1, oder 2 Vollgeschossen, Satteldach,...), sowie Gebäudeausrichtung im Bezug auf die Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild gelegt. In der aktuellen UWS- Planung und dem daraus resultierenden Entwurf des Bebauungsplans scheint mir dies keinen Stellenwert mehr zu haben.

Zum Flurstück- Nr. 745/3:

In diesem Flurstück ist der geplante Neubau in L- Form angeordnet und überschreitet dabei ca. 40% die nördliche Flurstücksgrenze, zum Flurstück mit der Nr. 745/4. Mit der 3-, bzw. 4- geschossigen und erheblich breiterer Bauweise widerspricht dies der kompletten Umgebungsbebauung. Mein Gebäude und Grundstück liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist zur Straße Holderweg hin ca. 1- 1,5 m abgesetzt. Wenn man die Bauhöhen vergleicht, dann bedeutet das eine Höhendifferenz von 6,5m zu meiner Giebeloberkante plus den geplanten Technischen Aufbau von 1,5 Meter für Solar,... . Da dort vermutlich auch Fenster entstehen sollen, würde ich mich in meiner Privatsphäre erheblich gestört fühlen. Diese Gebäudeerhöhung und die geänderte Bauweise hat zur Folge, dass mir dort zukünftig statt bislang ca. 80m² Wandfläche (Giebelseite des Altbestandes) etwa 190-200m² Wandfläche gegenüber stehen.

Das bedeutet allein bei der Betrachtung der Fläche von der Höhendifferenz einen unterschied von bislang ca. 6m² Fläche (durch das Satteldach), die über meine Giebelhöhe (500m N.N.) hinweg ragen und zukünftig ca. 128m² Fläche, was mir absolut nicht akzeptabel erscheint und einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würde. Hierbei sehe ich absolut keine Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, oder des

vorhandenen Orts- und Landschaftsbild.

Laut den bisherigen Aussagen der UWS soll an dieser Stelle auch ein Backshop, oder Cafe entstehen für das kein einziger Besucherparkplatz vorgesehen ist. Da es in diesem Wohngebiet zudem keinen Passantenverkehr gibt, sehe ich das absolut nicht als sinnvoll an und der Wohnraum könnte wesentlich sinnvoller genutzt werden. Im Fall eines Cafes, oder Restaurant mit entsprechender Außenbestuhlung würde ich mich zudem auch sehr gestört fühlen, da meine Schlafräume und Kinderzimmer in diese Richtung ausgerichtet sind. Die massive Wandflächen werden ihren entsprechenden Teil dazu beitragen und das gleiche dürfte auch für die zukünftigen UWS- Mieter gelten, deren Terrassen und Wohnbereiche bestimmt in dieser Richtung liegen müssten.

Der südlichste Teil der Gebäudeblock steht sehr knapp an der Grundstücksgrenze und somit am Straßenrand. Dadurch wirkt er später wie ein Riegel zum dahinter liegenden Teil des Wohngebiets und dürfte auf Passanten mehr als erdrückend wirken. Dort dürften sich auch die zukünftigen Mieter gestört fühlen, da die Passanten praktisch direkt am Fenster, oder Balkon vorbei laufen.

Zum Flurstück- Nr. 745/4:

Im mittleren der drei Flurstücke soll abweichend zum aktuellen Bestand zwei Baukörper entstehen, wovon einer teilweise zum südlichen L- Bau gehört und der nördliche mit einem knappen Drittel auf der Grenze und dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 745/5 liegt. Durch die Zusammenführung der Flurstücke wird nicht nur ein Großteil der bisherigen Flurstücksgrenzen überbaut, man schafft dabei auch andere Maßstäbe bezüglich Flurstücksgröße/ Gebäudegröße, was erhebliche Gebäudemassen und abweichende Baudichte ermöglicht, die sich nicht an der umgebenden Bebauung orientiert und die vorhandene Struktur und Harmonie zerstört. Beim nördlichen Gebäude in diesem Flurstück kommt mir der Grenzabstand an der Südost- Ecke sehr knapp bemessen vor und sollte ggf. zum Nachbargrundstück noch erhöht werden.

Zum Flurstück- Nr. 745/5:

Das nördlichste Gebäude überragt meinen Giebel um 8,5m + 1.5 Meter für den technischen Aufbau von Solarkollektoren,.... Die Art der Bebauung (in der Höhe und Bauform) orientiert sich nicht der umgebenden Bebauung (dem restlichen Wohngebiet), wo maximal mit 1- 2 Vollgeschossen und Satteldach bebaut ist. Ein solcher Eingriff darf unter keinen Umständen gewährt werden, da man dort erheblichen Eingriff in das Wohngebiet nimmt und sämtlichen bestehenden Strukturen widerspricht.

Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des Bebauungsplans richtig lese, dann wurde dieser Punkt nicht berücksichtigt. Stattdessen wurden dort der Straße entlang öffentliche Parkplätze geschaffen, wodurch niemandem geholfen ist, da diese Plätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche sowieso zur Verfügung gestanden hätte.

Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 4:

1. Durch die zusätzlichen Stockwerke, die vorgesehene Bauweise und die Anordnung der Gebäude (vor allem mit dem Querbau im Flurstück 745/3) wird das Um-

gebungsbild erheblich beeinflusst und man steht im Vergleich zu den Nachbargebäuden enormen Baumassen und Wandflächen gegenüber.

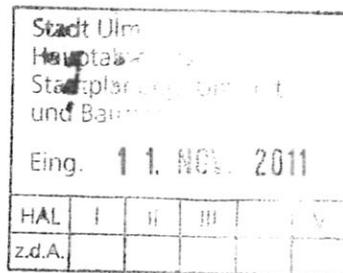
2. Da das Gelände der beiden Flurstücke in Richtung Süd/ West fällt, scheinen mir entsprechende Anpassungsarbeiten notwendig zu sein, bei denen Boden abgetragen wird. In den bisherigen Entwürfen war leider nicht zu erkennen, wie diese Höhendifferenz zukünftig ausgeglichen, oder abgefangen wird, um ein Abrutschen des Nachbargrundstücks zu vermeiden.
3. Im Bebauungsplan mit der Nr. 158/19 ist bereits festgehalten, dass entlang dieser Flurstücke am östlichen Holderweg ein Gehweg entstehen soll. Wenn ich den Entwurf des Bebauungsplans richtig lese, dann wurde dieser Punkt nicht weiter berücksichtigt und durch öffentliche Stellplätze ersetzt.
4. Für alle drei Flurstücke sind eigentlich keine Besucherparkplätze vorgesehen, was in der aktuellen Parkplatzsituation am Türmle unbedingt eine Berücksichtigung finden muss. Durch die Schaffung der öffentlichen Stellplätze entlang der Grundstücksgrenzen entfallen die öffentlichen Stellplätze auf der Straße.
5. Die erhebliche Nachverdichtung in den drei Flurstücken dürften meines Erachtens die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Da die bisherigen Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplans nicht ausgereizt waren und keine extreme Wohnungsnot vorhanden ist, die eine solche Maßnahme verlangt, sollten die bestehenden Vorgaben und Strukturen übernommen und das Bauvorhaben entsprechend angepasst werden.
6. Mir kommt die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden sehr gering vor, was auch die Privatsphäre der zukünftigen Mieter erheblich stören könnte und eine Abwertung der Wohnqualität bedeutet.
7. Mit den Plänen zu diesen beiden Flurstücken wird den bisherigen Vorgaben komplett widersprochen und es findet in keiner Weise eine Orientierung an der umgebenden Bebauung, bzw. dem Orts- und Landschaftsbild statt.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebungsbebauung einbringen und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm



Städtebau und Baurecht II
Münchner Stresse 2

Ulm, den 4.11.2011

89070 Ulm

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“
zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannte Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5) meinen Einspruch und meine Bedenken äußern.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (1-2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken zusammen geführt werden und darin drei Gebäude mit 47 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht ca. 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit.

Durch das Zusammenführen der Flurstücke wird absolut der kleinzeiligen Bebauung der Umgebung widersprochen und man schafft damit für einen Bauherren die Möglichkeit überdimensionale Gebäude zu schaffen. Die geplante Bebauung fügt sich absolut nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform, oder der Anordnung der Gebäude. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m Hohe Wandflächen schauen.

Diese Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz des Wohngebiets würde erdrückend auf das Umfeld wirken. Zudem wird durch die überhöhten Wandflächen ein erdrückendes Straßenbild geschaffen, dass inmitten dieses Wohngebiets absolut unangebracht ist.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

89075 Ulm

Stadt Ulm
Hausnummer
Str.
Ulm
Eing 11. 2011
H.A.L.
z.d.A.

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 4.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum sogenannte Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5) einreichen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 1-2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken drei unterschiedlich dimensionierte Gebäude mit 47 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht ca. 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit, stellt meines Erachtens keine maßvolle Nachverdichtung dar und ist somit nicht akzeptabel.

Die geplante Bebauung fügt sich zudem nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m Hohe Wände schauen.

Diese Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz des Wohngebiets würde erdrückend auf das Umfeld wirken. Durch geplante Bebauung werden Spielflächen für Kinder sowie langjährig

gewachsene Bäume zerstört und die geforderte Ersatzbeschaffung nicht erfüllt, was unbedingt korrigiert werden muss.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden und dieser einzigartige Charakter und die Struktur auch zukünftig für meine Enkel einen harmonischen Lebensraum bieten.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung					
und Baurecht					
Eing. 11. NOV. 2011					
HAL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 1.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannten Quartier Nr. 4 (Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5) meine Einsprüche, bzw. Bedenken dazu einreichen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 19 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe bildet das vorhandene Landschaftsbild (Süd-/ Westgefälle) ab und schafft somit eine bewusste Harmonie zu der ganzen Umgebung.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des neuen Bebauungsplans in diesen 3 Flurstücken drei überdimensionierte Gebäude mit 47 Wohneinheiten entstehen. Das entspricht etwa 50% mehr Wohneinheiten und zudem 70% mehr Wohnraum pro Wohneinheit zum bisherigen Bestand, was meiner Meinung nach nicht mehr als maßvolle Nachverdichtung benannt werden kann.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens nicht in die umgebende Bebauung ein, weder in der Größe, noch in der Bauform. Da südlichste Gebäude bildet zudem eine untypische L-Form ab, was durch die Gebäudegrößen enorme Wandflächen nach sich ziehen wird. Entlang der Ostseite des Holderwegs sind innerhalb des Wohngebiets alle Gebäude mit der Giebelseite zur Straße hin angeordnet, was für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zukünftig wäre dort nach den Plänen der UWS zu urteilen, ca. 40-50m entlang der engen Straße (östlicher Holderweg) verbaut und man würde mit Ausnahme einzelner Unterbrechung, auf eine 9- 12m hohe Häuserwand schauen. Im

Vergleich zur aktuellen Bebauung bedeutet das eine Wandfläche von bisher ca. 3x 80qm (240qm) und würde zukünftig ca. 360qm bedeuten, die sich direkt an der Ostseite des Holderwegs befinden, plus ca. weitere 190qm eines Querbaus, der sich nach hinten versetzt an der Ecke Holderweg/Stachelbeerweg befindet.

Diese Art der Bebauung würde der bisherigen Struktur und Anordnung komplett widersprechen und sich dabei auch nicht an der bestehenden Umgebungsbebauung und dem Orts- und Landschaftsbild orientieren. Diese überdimensionierte Bebauung am höchsten Platz der betroffenen Planfläche würde erdrückend auf das ganze Umfeld wirken. Dem ganzem müssen über Jahrzehnte gewachsene Bäume und Spielflächen weichen, wo kein angemessener Ersatz vorgesehen ist. Mit der aktuellen Planung werden nicht einmal die städtischen Mindestforderungen an Baumbeständen der Artenliste 2 eingehalten.

Entlang der Straße Holderweg sind auf den Flurstücke 745/3, 745/4 und 745/5 zwar öffentliche Stellplätze (vermutlich als Besucherparkplätze) vorgesehen, dadurch reduziert man jedoch den begrenzten Platz auf den öffentlichen Verkehrsflächen, was aktuell schon zu Problemen führt. Obwohl in diesem Quartier ein Backshop, oder Cafe entstehen soll, sind dafür keine entsprechenden Besucherparkplätze zugeordnet. Nach den bisherigen Informationen stehen für die Mieter keine barrierefreien Parklätze zur Verfügung, wodurch eine entsprechende Nutzung nicht im vollem Umfang möglich ist. Hierzu sollte eine Mindestanzahl barrierefreier Stellplätze vorgesehen werden.

Mir persönlich fehlt in der Begründung die Aussage, ob der aktuelle Bebauungsplan keine weitere Verdichtung mehr zugelassen hat. Es gibt dazu keine vorausgegangene Bewertung zu diesen Flurstücken. Es sollte zwingend eine entsprechende Bewertung erfolgen, um den Bedarf des Bebauungsplans an dieser Stelle gerechtfertigten zu können. Meines Wissens war in der Vergangenheit eine Neubebauung dieser Gebäude geplant und dabei wären damals keine neuen Bebauungspläne notwendig gewesen.

Aufgrund fehlender Informationen (und ausbleibender Informationsveranstaltung der SUB) sind beim überarbeiteten Bebauungsplan weitere Fragen aufgetreten, die nicht nachvollzogen werden können.

1. Aus welchem Grund wurden Abschnitte des Holderwegs wieder aus dem Plangebiet entnommen?
2. Warum sind nur betroffene Teilabschnitte des Holderwegs, oder Stachelbeerwegs mit dem Zeichen für einen verkehrsberuhigten Bereich gekennzeichnet – gilt dies zukünftig nur für diese Teilabschnitte?
3. Entfallen die Gehwege im Stachelbeerweg um die Verkehrsfläche (Straße) zu verbreitern, oder werden diese Flächen von der UWS gekauft, wodurch sich eigentlich die

Flächenangaben entsprechend verändert haben müssten und zudem ein entsprechender Vermerk in der Begründung fehlt?

4. Reichen die geplanten Nebenbauten, wie z.B. Balkone nahezu bis zur Grundstücksgrenze (Westseite der Gebäude)?

Ich würde mich freuen, wenn mein Einwand und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm, Telefon: _____

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	11. NOV. 2011
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

89070 Ulm

Ulm, 31.10.2011

Einspruch und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Nr. 258/28, „Brombeerweg – Holderweg (Türmle)“ – zum sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstück Nr. 776/2, 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner und Eigentümer am Wohngebiet Türmle und möchte hiermit meinen Einspruch und meine Bedenken zum oben genannten Bebauungsplan und dem sogenannten Quartier Nr. 5, mit den Flurstücken- Nr. 776/2 und 776/3 vorbringen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 1-2 Vollgeschossen und Satteldach geachtet. Zudem wird darin auf die Verbindlichkeit der Firstrichtung hingewiesen.

Laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans sind in den beiden Flurstücken (776/2 und 776/3) 15 Reihenhäuser geplant, die sich in 4 Gebäudereihen um einen zentralen „Quartiersplatz“ gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz pro WE zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Sicht dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein und ich denke dass Mieter von Reihenhäusern mindestens 2 Fahrzeuge in Ihrem Besitz haben.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Hierbei wird der kompletten Umgebungsbebauung widersprochen und damit die bestehende Struktur zerstört.

Durch den eigenen (abgegrenzten) Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung des Umfelds geschaffen. Da auch abweichend zum sogenannten Quartier Nr. 4 eine Häuserzeile entlang der Straße geplant ist, dürfte dies zukünftig eine recht „erdrückende“ Wirkung auf Passanten haben und das vorhandene Straßenbild eher negativ beeinflussen..

Allgemeines zum sogenannten Quartier Nr. 5:

1. Die Firstrichtung (Gebäudeausrichtung) war bislang verbindliche Vorgabe und somit prägend für diesen Bereich. Sie spiegelt dort entsprechend eine Struktur und Ordnung wieder, die man beibehalten sollte, da sie sich auch an der umgebenden Bebauung orientierte, was nun absolut nicht mehr der Fall ist.
2. Durch die bisherige Gebäudeanordnung war ein Kommunikationsraum vorhanden, der zwischen den Nachbarn und Anwohnern Kontakt und Vertrauen geschaffen hat. Dieser wichtige Bereich wird durch einen eigenen „Quartiershof“ ersetzt und beeinflusst somit das zukünftige Zusammenleben eher negativ.
3. Da man hier barrierefreien Wohnraum schaffen will, sollten meines Erachtens auch die Stellplätze für eine solche Nutzung geeignet sein. In der Begründung und den Unterlagen der UWS konnte ich dazu keine Angabe finden.
4. Im Vergleich zu den anderen Quartieren wird hier zwar annähernd der geforderte Baumbestand erfüllt, es sollte aber dennoch die geforderte Mindestanzahl an Bäumen erreicht werden.

Ich hoffe, dass sich hierzu noch andere Lösungen finden, die sich entsprechend in die Umgebung einbinden werden und sich dabei auch etwas an der Struktur des Wohngebiets orientieren.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Heid		Ulm	
Städtebau und Baurecht II		Ulm, den 3.11.2011	
Eing. 1 1. NOV 2011			
HAL	I	P	V
z.d.A.			

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Strasse 2

Ulm, den 3.11.2011

89070 Ulm

Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3) meinen Einspruch, bzw. meine Bedenken äußern.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 1-2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird jeweils nur 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein, was aktuelle Studien des ADAC bestätigen.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen. Für die soziale Verbindung zu den Nachbarn stellt dies ein Hindernis dar, da man dabei ausgegrenzt wird und somit der Kontakt und somit das gegenseitige Vertrauen gestört wird. Zudem sehe ich hier auch ein Risiko bezüglich der Erreichbarkeit der hinteren Gebäude z.B. im Feuerfall. Ist dazu eine entsprechende Bewertung erfolgt? In

89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

89070 Ulm

Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt- und Baurecht					
Ulm, den 3.11.2011					
Eing. 11. NOV. 2011					
HÄL	I	II	III	IV	V
z.d.A.					

**Einspruch und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“
zum sogenannten UWS- Quartier 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Flurstücks 769/2 (Heidelbeerweg 15) und 769/ 3 (Heidelbeerweg 9) im Wohngebiet Türmle und möchte hiermit zum sogenannte Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3) meinen Einspruch, bzw. meine Bedenken einreichen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf einen einheitliche Gebäudeform und Größe (maximal 2 Vollgeschosse mit Satteldach) geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sollen laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum, sowie Spielfläche für Kinder zerstört und es wird eine Ausgrenzung der Nachbarn geschaffen. Für das soziale Zusammenleben war diese Anordnung mit den offenen Kommunikationsräumen enorm wichtig und sollte unbedingt beibehalten werden, da es sich bewährt hat und für gegenseitiges Vertrauen sorgt.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

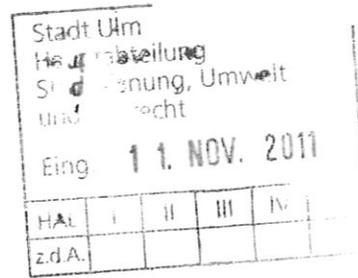
Mit freundlichen Grüßen

Anbetracht dieser Punkte sollte hierzu unbedingt nochmals eine planerische Veränderung vorgenommen werden.

Ich würde mich freuen, wenn meine Bedenken entsprechende Berücksichtigung finden würden.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



89075 Ulm

Städtebau und Baurecht II
Münchner Straße 2

Ulm, den 3.11.2011

89070 Ulm

Einwand und Bedenken zum Bebauungsplan 258/ 28, für das Wohngebiet „Türmle“ zum sogenannten UWS- Quartier Nr. 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Bewohner des Wohngebiets Türmle und möchte mich hiermit zum sogenannten Quartier Nr. 5 (Flurstücke 776/2 und 776/3) äußern.

Durch den bestehenden Bebauungsplan mit der Nr. 6 wurde bisher im gesamten Geltungsbereich die Gebäude mit dem jeweiligen Flurstück in ein vorgegebenes Verhältnis (GRZ, GFZ) gesetzt und dabei auf eine einheitliche Gebäudeform und Größe mit maximal 1-2 Vollgeschosse und Satteldach geachtet. Diese einheitliche Bauweise und Größe ist für den einzigartigen und schützenswerten Charakter des Wohngebiets verantwortlich und schafft eine bewusste Harmonie.

Zukünftig sind laut dem bisherigen Entwurf des Bebauungsplans in diesen 2 Flurstücken 15 Reihenhäuser geplant, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Für die Mieter dieser Reihenhäuser wird lediglich 1 Stellplatz zur Verfügung gestellt und es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen. Aus der heutigen Betrachtung dürfte diese Planung nicht mehr zeitgemäß sein und ich denke dass Mieter von Reihenhäusern mindestens 2 Fahrzeuge in Ihrem Besitz haben. Zudem wurden für dieses Quartier keine nahegelegenen Besucherparkplätze vorgesehen, was ich in dem eingegrenzten Wohngebiet als wichtig betrachten würde.

Die geplante Bebauung fügt sich meines Erachtens zwar von der Höhe her in die umgebende Bebauung ein, jedoch nicht was die Anordnung und die Bauform der Gebäude betrifft. Durch den eigenen Innenhof wird bestehender Kommunikationsraum zerstört und damit entgegen dem bisherigen Prinzip eine Ausgrenzung des Umfelds geschaffen. Da in Verbindung mit dem

sogenannten Quartier Nr. 4 auf beiden Straßenseiten komplette Häuserzeilen entlang der Straße entstehen, dürfte dies zukünftig eine recht „erdrückende“ Wirkung auf Passanten haben.

Mit dem beseitigen der des offenen Kommunikationsraum entfällt auch eine sozial sehr wichtige Komponente die für Vertrauen und ein harmonisches Miteinander gesorgt hat.

Die bisherigen Spielflächen werden nach den Plänen zu urteilen ersatzlos gestrichen und der geplante Baumbestand erreicht nicht das Minimum am geforderten Baumbestand der Artenliste Nr.2.

Ich würde mich freuen, wenn mein Einspruch und meine Bedenken entsprechend Berücksichtigen würden und auch dort die Vorgaben der Stadt Ulm eine entsprechende Anerkennung finden. Es sollte oberstes städtebauliches Ziel sein das Wohngebiet mit seinem angenehmen und freundlichen Charakter weiter zu entwickeln und dazu sollte man die kennzeichnenden Parameter in der Planung als Basis mit aufzunehmen, um dem Gleichbehandlungsgrundsatz, sowie dem Vertrauensschutz zu entsprechen.

Vorab besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm



MF: 818 IV of.

Einwände gegen den Entwurf zu einem Bebauungsplan 158/28 im Holderweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meinen Einwendungen (Schreiben vom 05.03.2011) habe ich mich gegen einige Aspekte der geplanten Bebauung auf dem Grundstück 776/3 (Holderweg 53-57, in dem ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf Nummer 258/28, ausgesprochen.

Leider wurden diese nicht ausreichend gewürdigt und der Plan nicht entsprechend geändert.

Nach wie vor ist die Grundvoraussetzung falsch, die festsetzt, dass die selbe Anzahl an Wohnungen gebaut werden soll wie da waren und die gleichzeitig wesentlich größer werden sollen. Das passt natürlich nicht zusammen.

Für die Grundstücke im Türmler ist in 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 der auf dem Grundstück möglichen Wohnung ist dagegen keine Vorgabe, sondern ergibt sich aus den Möglichkeiten - im Rahmen der Gesetze und in Vereinbarkeit mit der umgebenden Bebauung - auf dem Grundstück zu bauen.

Sie wollen einem Bauherren erlauben, abweichend von diesen Vorgaben zu bauen und wollen dafür neue, spezielle für dessen Grundstück geltende und vom sonstigen Wohngebiet abweichende Vorgaben setzen, mit dem dieser Bauten erstellen kann, die in keiner Weise in das Gebiet passen.

Diese Bauten sind zu groß und passen dadurch nicht in das Gebiet.

Die geplante Vorschrift zum Bau von Flachdächern würde den Bauherren zu einer äußeren Form seiner Häuser zwingen, die weder in das Gebiet, noch in die Landschaft und auch nicht in die Stadt passen.

Die überbauten Flächen sind im Verhältnis zur Nachbarschaft zu groß.

Die Abstände zu den Nachbarn sollen verkleinert werden.

Dies stört die Harmonie des Wohngebiets zu unseren Ungunsten. Es kann nicht sein, dass nun plötzlich ein Bauherr bauen darf was ihm gefällt.

So dichte Bebauung ist in einem Wohngebiet wie dem Türmler nicht üblich und darf auch einem Unternehmen wie der UWS nicht erlaubt werden.

Und wie wir erfahren haben, soll sogar eine Verdichtung über das Gesetzliche zulässige Maximum hinaus erlaubt werden, ohne dass auf dem Grundstück irgendwelche Besonderheiten (z.B. über das Maß hinaus Stellplätze) vorgesehen sind.

Als alteingesessene Bewohner des Tümler können wir das nicht gutheißen. Auch die UWS muss sich an die Standards halten und sich mit ihren Gebäuden an die Strukturen des Wohngebiets halten.

Wir verlassen uns auf deutsches Recht, das alle Bürger gleich behandelt. Dazu gehört auch, dass nur solche Häuser gebaut werden dürfen, die von ihrem Äußeren her in das Gebiet passen.

Flachdächer stören. Vor allem auch durch die Belästigungen, die durch die immer wieder nötigen Reparaturen die zwangsläufig und dauerhaft zu erwarten sind.

Und natürlich darf es auch nicht sein, dass man Sondervorschriften schafft, die der UWS eine von den allgemein gültigen Vorschriften im Tümler abweichende Bebauung erlaubt.

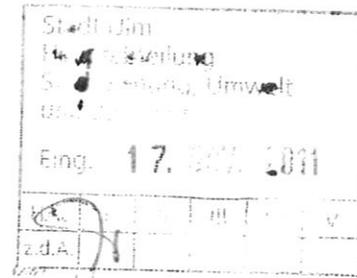
Wir sind sicher, dass man mit mehr Fingerspitzengefühl und intelligenterer Planung die Gebäude durch neue ersetzen kann und trotzdem so bauen kann, dass die neuen Gebäude sich in das Wohngebiet einfügen.

Wir appellieren deshalb noch einmal:

Bitte machen Sie der UWS die richtigen Vorgaben, dass eine stimmige und zum Wohngebiet passende Ersatzbebauung durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, 14.11.11



Stadt Ulm
 Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Münchner Straße 2
 89073 Ulm

Einwände gegen den Entwurf zu einem Bebauungsplan 158/28 im Holderweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nummer 258/28 sehen Sie auch Änderungen für das Grundstück 776/2 (Holderweg 47-51) vor. Diese halte ich in diversen Punkten für nicht vertretbar. Meine diesbezüglichen Einsprüche im bisherigen Verfahren wurden leider nur unzureichend berücksichtigt.

Dass die UWS ihre Gebäude so hat verfallen lassen, das sie sogar baufällig geworden sind, haben wir immer bedauert und es hat das Ansehen des ganzen Wohngebiets sehr gestört. Deshalb ist es gut, dass endlich Ersatz geschaffen werden soll. Aber bitte doch so, dass er auch in das Wohngebiet passt und es nicht gleich wieder verunstaltet wird.

Die UWS geht davon aus, dass sie wieder eben so viele Wohnungen bauen will, wie da waren. Aber diese sollen größer werden.

Es kann ja sein, dass die UWS das gerne hätte, aber es muss zunächst einmal geprüft werden, ob das mit den Vorschriften, die für alle Bauherren im Türmle gelten, auch machbar ist und ob sich eine solche Bebauung auch in das übrige Wohngebiet einfügen würde.

Es gibt nach meinem Wissen keine gesetzliche Vorschrift und keine Vorgaben, die vorschreiben, wie viele Wohnungen auf dem Grundstück gebaut werden **müssen**. Aber sehr wohl solche, wie groß die Gebäude nebst Stellplätzen maximal sein dürfen.

Es kann nicht sein, dass man für die UWS nun die Vorgaben ändert, damit diese Ihre wirtschaftlichen Ziele erfüllen kann.

Die geplanten Hausgruppen auf dem Grundstück Holderweg 47-51 sind zwar sicher eine an sich interessante bauliche Lösung, aber nur wenn das Grundstück dafür groß genug ist und die nötigen Freiflächen vorhanden sind.

Das ist im Türmle mit seinen Flächen und insbesondere auf dem genannten Grundstück nicht möglich. Man muss sich an die Gegebenheiten halten.

Im Türmle ist eine so dichte Bebauung nicht üblich. Sie darf auch der UWS nicht erlaubt werden. Und wie ich erfahren habe, soll sogar eine Verdichtung über das Gesetzliche zulässige Maximum hinaus erlaubt werden. Besonderheiten die das rechtfertigen würden (z. B. mehr Stellplätze als vorgeschrieben), sind aber nicht geplant.

Dazu ist die Zahl der Stellplätze, die geschaffen werden soll eindeutig zu klein. Bei so großzügigen Bebauung wie geplant, ist auch mit Mietern zu rechnen, die mehr als üblich Fahrzeuge besitzen. Das Wohngebiet ist jedoch aufgrund seiner Bauweise und Straßenanlagen dagegen schon heute überlastet und kann den ruhenden Verkehr kaum aufnehmen.

Als alteingesessener Bewohner des Türmle kann ich es nicht gut finden, wenn einem Bauherren, zudem noch einem, der in städtischer Hand ist, Bauweisen erlaubt werden sollen, die das Wohngebiet massiv und nachhaltig stören.

Wie jeder andere Bauherr auch muss sich die UWS an die gesetzlichen Standards und an die Vorgaben im Wohngebiet halten.

Dazu gehört auch, dass nur solche Häuser gebaut werden dürfen, die von ihrem Äußeren her in das Gebiet passen.

Flachdächer gehören dazu nicht.

Alle Häuser die um das Grundstück herum stehen, folgen den üblichen Vorgaben für das Türmle, es gibt nur Häuser mit Satteldach.

Wie viel Beispiele der jüngsten Vergangenheit zeigen, kann man mit den Vorgaben, die derzeit im Türmle gelten, sehr wohl zeitgemäß bauen.

Sondervorgaben für die UWS braucht es nicht!

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, 16. 11. 2011