



| | | | |
|--------------------------------------|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | |
| Hauptabteilung | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | |
| Eing. 29. AUG. 2011 | | | |
| II | III | IV | V |
| Z.G.A. | | | |



Nutzfahrzeuge

Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Einwurf-Einschreiben

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

Petra Wieseler
Geschäftsleitung

Tel. 0731/3971-27
Fax. 0731/3971-84
www.kreisser.de
Mail: wieseler@kreisser.de
DE 185639597

Ulm, 24. August 2011

Vorab per Telefax: 161-1630

Vorhabensbezogener Bebauungsplan - Klingensteiner Straße - Clarissenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Jescheck,

1.
wir nehmen zunächst Bezug auf das Gespräch in Ihrem Hause vom 12.07.2011.

Mittlerweile liegen die Planunterlagen vor. Wir hatten Gelegenheit diese zu bewerten. Durch Ihr Haus wurde zugesichert, dass die Erhebung von Einwendungen/Gegenvorstellungen jederzeit zulässig ist. Explizit wurde hier zugesichert, dass dies mindestens bis zum 31.08.2011 möglich ist.

Wir haben Ihnen bereits gelegentlich unseres Gespräches unsere Bedenken, Befürchtungen dargelegt, d. h. unsere Einwendungen formuliert. Sie konnten diese zur Kenntnis nehmen. Mittlerweile liegt eine Stellungnahme der Handwerkskammer Ulm, datierend vom 25.07.2011 (dortiges Zeichen: U 11 BR 2901) vor. In dieser Stellungnahme werden – der Sache nach zutreffend – die auch aus unserer Sicht bestehenden Einwendungen/Bedenken formuliert.

2.

Wir möchten diese hier nochmals wie folgt zusammenfassen:

a)
der für das Plangebiet – und auch für unsere Grundstücke – rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzt für den Planbereich und die anschließenden Grundstücke eine **Mischgebietfläche** fest. Unsere – an das Gebiet des intendierten vorhabensbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden Grundstück mit der Flurstück-Nr. 970/973, 973/1, 973/2 und 974/4 werden bekanntlich – und dies seit Jahrzehnten (unser Unternehmen besteht seit dem Jahre 1947 an diesem Standort) gewerblich genutzt (Autohaus mit Kfz.-Werkstatt etc.).

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

b)

Der Bebauungsplan „Klingensteinerstraße – Clarissenstraße“ sieht zunächst eine Herauslösung der dort zu beplanenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1969 vor. Vorgesehen sind – vgl. Ziffer 5.1 der Begründung des zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – **ausschließlich** Wohngebäude. Explizit wird statuiert, dass darüber hinausgehende Nutzungen **nicht** zu bewilligen sein sollen; weiter soll gemäß § 12 Abs. 3 a BauBG festgesetzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Konkret bedeutet dies, dass hier faktisch ein **reines Wohngebiet** geschaffen werden soll (§ 3 BauNVO). Die planerische Intention ist weiter dahin zu verstehen, dass auch die in § 3 Abs. 3 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen. Dem Regelungsgehalt nach soll hier **gerade kein** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) geschaffen werden.

c)

Es dürfte sich aufdrängen, dass es im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen (reine Wohnbebauung/Gewerbe) zu erheblichen, in der Planung selbst eingelegten Spannungslagen kommen wird/kommen kann. Die Planung fordert diese geradezu heraus. Auch im Rahmen eines Mischgebietes ist eine Wohnnutzung einer der möglichen – zulässigen – Nutzungsarten. Eine Wohnbenutzung im Rahmen eines Mischgebietes hat indessen auf die Gewerbeausübung Rücksicht zu nehmen; dies in erhöhtem Maß, die Geltung von z. B. Lärmemissionsrichtwerten nach der TA Lärm ist im Rahmen einer Wohnbebauung abweichend strukturiert, je nachdem ob die Wohnbebauung Teil eines Mischgebietes, eines allgemeinen Wohngebietes oder reinen Wohngebietes ist. Die Planung sieht vor, dass die künftige Wohnbebauung – im Sinne eines reinen Wohngebietes – bis auf ein minimales Abstandsmaß an unsere gewerbliche bestehende Nutzung angrenzt. Aufgrund der konträren Konstellation zwischen Gewerbe und Wohnen ist vorhersehbar, dass es zu Emissionsbeeinträchtigungen, insbesondere Lärmbelastigungen auf dem Planungsareal kommen wird. Auch kann – wie die Handwerkskammer Ulm zutreffend ausführt – nicht von der heutigen Emissionssituation darauf geschlossen werden, dass auch künftig diese beiden unterschiedlichen Nutzungen untereinander verträglich sind, dies gilt sowohl für die Komponenten Andienungsverkehr, Besuche/Publikumsverkehr, Werkbetrieb.

d)

Grundsätzlich gilt der planerische Grundsatz, dass unverträgliche Nutzungen/Nutzungsarten zu trennen sind. Städtebauliche Planungen sollen Konflikte lösen und nicht verschärfen. Durch die intendierte Festlegung eines reinen Wohngebietes wird eine – bis dato so nicht existierende – städtebauliche Spannungslage geschaffen ohne dass die damit aufgeworfenen Problematiken gelöst werden. Die Planung sieht nicht vor, dass ein – im Einzelnen zu bemessender – Lärmschutzstreifen eingerichtet wird; besondere Vorkehrungen gegen die Exposition von Lärm sollen – soweit ersichtlich – nicht getroffen werden. Die Ausrichtung der Bebauung ist im Gegenteil der gewerblichen Nutzung – zugewandt. Es ist – auch in der Begründung des Bebauungsplanes – nicht ersichtlich, dass überhaupt eine hinlängliche Beschäftigung mit der bestehenden gewerblichen unmittelbar angrenzenden Nutzung stattgefunden hat. soweit ersichtlich wurde weder ein Emissionsprofil erstellt, noch eine Bewertung nach der TA-Lärm vorgenommen. Im Gegenteil ist in der Begründung zum Bebauungsplan – Ziffer 1 Abs. 2 letzter Satz – quasi – zwanglos – davon die Rede, dass „*aufgrund der Umgebungsbebauung die Darstellung des Plangebietes im Bebauungsplan als Wohnfläche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann*“.

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Gehört denn, aus dieser Diktion heraus unser Unternehmen nicht zur relevanten Umgebungsbebauung?

e)

Die Planung verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Unsere schutzwürdigen Belange – Bestand und Weiterbetrieb – potentiell mit entsprechender Erweiterungsmöglichkeit – unseres Autohauses mit Werkstatt inklusive Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr etc. – wird weder hinlänglich ermittelt, noch in die Abwägungen eingestellt, geschweige denn im Rahmen des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Anerkannt ist, dass zugunsten eines Gewerbetreibenden auch eine künftige Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung Berücksichtigung finden muss.

f)

Unzweifelhaft ist zu konstatieren, dass die Nutzung als reines Wohngebiet die Festsetzung der empfindlichsten Nutzungsart statuiert und beinhaltet. Hervorzuheben ist, dass bei der Aufstellung von Bauplänen auch und insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind. Dem wirkt die Planung **entgegen**.

g)

Als „Kenngrößen“ im Rahmen der Abwägungen und Beschlussfassung ist einzustellen, dass in unserem Unternehmen vor Ort insgesamt 11 Werkstattarbeitsplätze bestehen. Insgesamt bestehen vor Ort 55 Arbeitsplätze. Unsere Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag von 6.45 Uhr – 18.00 Uhr und samstags von 9.00 Uhr – 13.00 Uhr. Gegenstand unserer Unternehmung ist zum einen der Fahrzeugverkauf, Wiederverkauf von Ersatzteilen. Darüber hinaus wird eine Kfz-Instandsetzungswerkstatt betrieben – mit allen dort anfallenden Arbeiten – Abgasuntersuchungen, Zubehörverkauf etc.. Es werden allfällige Wartungs- und Servicearbeiten durchgeführt. Die Materialanlieferungen erfolgt ganztägig, partiell in den frühen Morgenstunden, vor Betriebsbeginn. Damit unsere Mitarbeiter an den 11 Werkstattarbeitsplätzen bereits zu Beginn der Arbeitszeit mit Arbeit „versorgt sind“, ist es wichtig, dass ausreichende Werkstattannahmeterminale bereits frühmorgens vereinbart werden. Damit die Materialverfügbarkeit sichergestellt ist, wird unser Haus mindestens zweimal täglich, einmal morgens gegen 5.30 Uhr und dann mittags mit Ersatzteilen beliefert. Unser Kundenparkplatz ist rund um die Uhr zugänglich – auch nachts, dies deshalb, damit potentiell Unfallfahrzeuge angeliefert werden können oder Fahrzeuge für eine vereinbarte Reparatur am nächsten Tag abends oder in der Nachtzeit angeliefert werden können bzw. – z. B. nach Pannen oder Unfällen – eine Anlieferung von zu reparierenden Fahrzeugen über Abschleppdienste erfolgen kann. Anzumerken ist, dass bekanntlich mit als Teil unseres Werkstattbetriebes eine Waschstraße – grundsätzlich für hausinterne Zwecke – vorhanden ist. Kalkulatorisch gehen wir von mindestens 40 „Durchgänge“, d. h. Reparaturvorgängen am Tag aus. Die Stoßzeiten liegen in den früheren Morgenstunden sowie nachmittags – d. h. zum Abend hin, wenn die Fahrzeuge wieder abgeholt werden.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass ein nicht unerheblicher An- und Abfahrtsverkehr auf unserer Hoffläche/dem Parkplatzbereich stattfindet. Es müssten – zur Endkontrolle von Reparaturen – Funktionstests etc. und Probefahrten gemacht werden. In Stoßzeiten – d. h. im Frühjahr und im Herbst – wenn Reifen gewechselt und getauscht werden – sind nicht 40 sondern 80 „Durchgänge“, d. h. Werkstattvorgänge am Tag zu bewältigen. In diesen Wochen kann das Aufkommen nur durch verlängerte Arbeitszeiten abgearbeitet werden (Abendzeiten bis 21.00 Uhr durchgehend von Morgens ab 7.00 Uhr). Hierdurch, d. h. durch die drastische Erhöhung der zu bearbeitenden Vorgänge, erhöht sich selbstverständlich

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

der Emissionspegel, d. h. die mit der Nutzung einhergehende Belastung der Nachbarschaft.

3.

Vor diesem genannten Hintergrund ist die Festlegung eines reinen Wohngebietes aus diesseitiger Sicht fehlerhaft und rechtswidrig, das Gebot der Rücksichtnahme wird hierdurch verletzt, das Gebot zur Trennung unverträglicher Nutzungen wird nicht beachtet. Kompensationsmodelle wie Festlegungen von Abständen, Festlegungen von Gebäudeöffnungen in abgewandter Richtung, Festlegungen von nur untergeordneten/wenig lärmempfindlichen Nutzungen/Räumen im Grenzbereich, werden nicht vorgesehen. Es wird – ohne Not – eine bestehende Situation verschärft. Zu beachten ist, dass – in einem mit dem gewerblichen Anteil verträglichen Maße – auch im Rahmen eines Mischgebietes eine Wohnnutzung möglich ist. Ein Bedürfnis für die Aufstellung des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht. Die erst durch die Planung aufgeworfenen Probleme werden nicht gelöst, auch nicht im Ansatz. Durch die Planung wird unser Unternehmen in qualifizierter und individualisierter Weise betroffen; unmittelbar.

Im bisherigen Verlauf ist dies nicht ermittelt, zur Kenntnis und umgesetzt worden.

Mit freundlichen Grüßen

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot finden Sie auf der Rückseite



Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Einwurf-Einschreiben

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



Petra Wieseler
Geschäftsleitung

Tel. 0731/3971-27
Fax: 0731/3971-84
www.kreisser.de
Mail: wieseler@kreisser.de
DE 185639597

Ulm, 5. Dezember 2012

Vorab per Telefax: 161-1630

Vorhabensbezogener Bebauungsplan - Klingensteiner Straße -

Clarissenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Jescheck,

1.

wir nehmen zunächst Bezug auf unser damaliges Schreiben vom 24.08.2011.

Nachdem nunmehr offenbar durch die Stadt Ulm die Thematik „Vorhabensbezogener Bebauungsplan Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ weiter verfolgt wird, nehmen wir nochmals unter Bezugnahme auch auf die Darstellungen in der Informationsveranstaltung vom 30.10.2012 in der Gaststätte „Krone“ Stellung:

Wir haben unsere Einwendungen, Bedenken und Befürchtungen bereits mehrfach mündlich und schriftlich formuliert. Sie hatten ausreichend Gelegenheit diese zur Kenntnis zu nehmen. Wir verweisen auch auf die Ihnen vorliegende Stellungnahme der Handwerkskammer Ulm, datierend vom 25.07.2011 (dortiges Zeichen: U 11 BR 2901). In dieser Stellungnahme werden – der Sache nach zutreffend – die auch aus unserer Sicht bestehenden Einwendungen/Bedenken formuliert.

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

2.

Wir möchten diese hier nochmals wie folgt zusammenfassen:

a)

der für das Plangebiet – und auch für unsere Grundstücke – rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 setzt für den Planbereich und die anschließenden Grundstücke eine **Mischgebietfläche** fest. Unsere – an das Gebiet des intendierten vorhabensbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden Grundstück mit der Flurstück-Nr. 970/973, 973/1, 973/2 und 974/4 werden bekanntlich – und dies seit Jahrzehnten (unser Unternehmen besteht seit dem Jahre 1947 an diesem Standort) gewerblich genutzt (Autohaus mit Kfz.-Werkstatt etc.).

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

b)

Der Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ sieht zunächst eine Herauslösung der dort zu beplanenden Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1969 vor. Vorgesehen sind – vgl. Ziffer 5.1 der Begründung des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – **ausschließlich** Wohngebäude. Explizit wird statuiert, dass darüber hinausgehende Nutzungen **nicht** zu bewilligen sein sollen; weiter soll gemäß § 12 Abs. 3 a BauBG festgesetzt werden, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Konkret bedeutet dies, dass hier faktisch ein **reines Wohngebiet** geschaffen werden soll (§ 3 BauNVO). Die planerische Intention ist weiter dahin zu verstehen, dass auch die in § 3 Abs. 3 definierten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen. Dem Regelungsgehalt nach soll hier **gerade kein** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) geschaffen werden.

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

c)

Es dürfte sich aufdrängen, dass es im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen (reine Wohnbebauung/Gewerbe) zu erheblichen, in der Planung selbst eingelegten Spannungslagen kommen wird / kommen kann. Die Planung fordert diese geradezu heraus. Auch im Rahmen eines Mischgebietes ist eine Wohnnutzung eine der möglichen – zulässigen - Nutzungsarten. Eine Wohnbenutzung im Rahmen eines Mischgebietes hat

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite



Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

indessen auf die Gewerbeausübung Rücksicht zu nehmen; dies in erhöhtem Maß, die Geltung von z. B. Lärmemissionsrichtwerten nach der TA Lärm ist im Rahmen einer Wohnbebauung abweichend strukturiert, je nachdem ob die Wohnbebauung Teil eines Mischgebietes, eines allgemeinen Wohngebietes oder reinen Wohngebietes ist. Die Planung sieht vor, dass die künftige Wohnbebauung – im Sinne eines reinen Wohngebietes – bis auf ein minimales Abstandsmaß an unsere gewerbliche bestehende Nutzung angrenzt. Aufgrund der konträren Konstellation zwischen Gewerbe und Wohnen ist vorhersehbar, dass es zu Emissionsbeeinträchtigungen, insbesondere Lärmbelastigungen auf dem Planungsareal kommen wird. Auch kann – wie die Handwerkskammer Ulm zutreffend ausführt – nicht von der heutigen Emissionssituation darauf geschlossen werden, dass auch künftig diese beiden unterschiedlichen Nutzungen untereinander verträglich sind, dies gilt sowohl für die Komponenten Andienungsverkehr, Besuche / Publikumsverkehr, Werkbetrieb.

d)

Grundsätzlich gilt der planerische Grundsatz, dass unverträgliche Nutzungen / Nutzungsarten zu trennen sind. Städtebauliche Planungen sollen Konflikte lösen und nicht verschärfen. Durch die intendierte Festlegung eines reinen Wohngebietes wird eine – bis dato so nicht existierende – städtebauliche Spannungslage geschaffen ohne dass die damit aufgeworfenen Problematiken gelöst werden. Die Planung sieht nicht vor, dass ein – im Einzelnen zu bemessender – Lärmschutzstreifen eingerichtet wird; besondere Vorkehrungen gegen die Exposition von Lärm sollen – soweit ersichtlich – nicht getroffen werden. Die Ausrichtung der Bebauung ist im Gegenteil der gewerblichen Nutzung – zugewandt. Es ist – auch in der Begründung des Bebauungsplanes – nicht ersichtlich, dass überhaupt eine hinlängliche Beschäftigung mit der bestehenden gewerblichen unmittelbar angrenzenden Nutzung stattgefunden hat. Soweit ersichtlich wurde weder ein Emissionsprofil erstellt, noch eine Bewertung nach der TA-Lärm vorgenommen. Im Gegenteil ist in der Begründung zum Bebauungsplan – Ziffer 1 Abs. 2 letzter Satz – quasi – zwanglos – davon die Rede, dass „aufgrund der Umgebungsbebauung die Darstellung des Plangebietes im Bebauungsplan als Wohnfläche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann“.

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite



Gehört denn, aus dieser Diktion heraus unser Unternehmen nicht zur relevanten Umgebungsbebauung?

e)

Die Planung verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Unsere schutzwürdigen Belange – Bestand und Weiterbetrieb – potentiell mit entsprechender Erweiterungsmöglichkeit – unseres Autohauses mit Werkstatt inklusive Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr etc. – wird weder hinlänglich ermittelt, noch in die Abwägungen eingestellt, geschweige denn im Rahmen des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Anerkannt ist, dass zugunsten eines Gewerbetreibenden auch eine künftige Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung Berücksichtigung finden muss.

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

f)

Unzweifelhaft ist zu konstatieren, dass die Nutzung als reines Wohngebiet die Festsetzung der empfindlichsten Nutzungsart statuiert und beinhaltet. Hervorzuheben ist, dass bei der Aufstellung von Bauplänen auch und insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen sind. Dem wirkt die Planung **entgegen**.

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

g)

Als „Kenngrößen“ im Rahmen der Abwägungen und Beschlussfassung ist einzustellen, dass in unserem Unternehmen vor Ort insgesamt 11 Werkstattarbeitsplätze bestehen. Insgesamt bestehen vor Ort 55 Arbeitsplätze. Unsere Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag von 6.45 Uhr – 18.00 Uhr und samstags von 9.00 Uhr – 13.00 Uhr. Gegenstand unserer Unternehmung ist zum einen der Fahrzeugverkauf, Wiederverkauf von Ersatzteilen. Darüber hinaus wird eine Kfz-Instandsetzungswerkstatt betrieben – mit allen dort anfallenden Arbeiten – Abgasuntersuchungen, Zubehörverkauf etc.. Es werden allfällige Wartungs- und Servicearbeiten durchgeführt. Die Materialanlieferungen erfolgt ganztägig, partiell in den frühen Morgenstunden, vor Betriebsbeginn. Damit unsere

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite



Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Mitarbeiter an den 11 Werkstattsarbeitsplätzen bereits zu Beginn der Arbeitszeit mit Arbeit „versorgt sind“, ist es wichtig, dass ausreichende Werkstattannahmeterminale bereits frühmorgens vereinbart werden. Damit die Materialverfügbarkeit sichergestellt ist, wird unser Haus mindestens zweimal täglich, einmal morgens gegen 5.00 Uhr und dann mittags mit Ersatzteilen beliefert. Unser Kundenparkplatz ist rund um die Uhr zugänglich – auch nachts, dies deshalb, damit potentiell Unfallfahrzeuge angeliefert werden können oder Fahrzeuge für eine vereinbarte Reparatur am nächsten Tag abends oder in der Nachtzeit angeliefert werden können bzw. – z. B. nach Pannen oder Unfällen – eine Anlieferung von zu reparierenden Fahrzeugen über Abschleppdienste erfolgen kann. Anzumerken ist, dass bekanntlich mit als Teil unseres Werkstattbetriebes eine Waschstraße – grundsätzlich für hausinterne Zwecke – vorhanden ist. Kalkulatorisch gehen wir von mindestens 40 „Durchgänge“, d. h. Reparaturvorgängen am Tag aus. Die Stoßzeiten liegen in den früheren Morgenstunden sowie nachmittags – d. h. zum Abend hin, wenn die Fahrzeuge wieder abgeholt werden.

In der Konsequenz bedeutet dies, dass ein nicht unerheblicher An- und Abfahrtverkehr auf unserer Hoffläche / dem Parkplatzbereich stattfindet. Es müssten – zur Endkontrolle von Reparaturen – Funktionstests etc. und Probefahrten gemacht werden. In Stoßzeiten – d. h. im Frühjahr und im Herbst – wenn Reifen gewechselt und getauscht werden – sind nicht 40 sondern 80 „Durchgänge“, d. h. Werkstattvorgänge am Tag zu bewältigen. In diesen Wochen kann das Aufkommen nur durch verlängerte Arbeitszeiten abgearbeitet werden (Abendzeiten bis 20.00 Uhr / Mittagszeit / morgens ab 7.00 Uhr). Hierdurch, d. h. durch die drastische Erhöhung der zu bearbeitenden Vorgänge, erhöht sich selbstverständlich der Emissionspegel, d. h. die mit der Nutzung einhergehende Belastung der Nachbarschaft.

3.

Vor diesem genannten Hintergrund ist die Festlegung eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes aus diesseitiger Sicht fehlerhaft und rechtswidrig, das Gebot der Rücksichtnahme wird hierdurch verletzt, das Gebot zur Trennung unverträglicher Nutzungen wird nicht beachtet. Kompensationsmodelle wie Festlegungen von

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite



Autohaus Kreisser, Inh. Petra Wieseler e.K. · Postfach 27 05 · 89017 Ulm

Abständen, Festlegungen von Gebäudeöffnungen in abgewandter Richtung, Festlegungen von nur untergeordneten / wenig lärmempfindlichen Nutzungen / Räumen im Grenzbereich, werden nicht vorgesehen. Es wird – ohne Not – eine bestehende Situation verschärft. Zu beachten ist, dass – in einem mit dem gewerblichen Anteil verträglichen Maße – auch im Rahmen eines Mischgebietes eine Wohnnutzung möglich ist. Ein Bedürfnis für die Aufstellung des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes besteht nicht. Die erst durch die Planung aufgeworfenen Probleme werden nicht gelöst, auch nicht im Ansatz. Durch die Planung wird unser Unternehmen in qualifizierter und individualisierter Weise betroffen; unmittelbar.

Aus diesseitiger Sicht ist zwingend zur Festlegung eine von Wohnbebauung freizuhaltende Immissionseinwirkungszone festzusetzen. Dies sieht der Entwurf nicht vor. Die Tatsache, dass für ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet unterschiedliche Immissionsgrenzwerte gelten, ist nicht beachtet, die intendierte Bebauung, welche unmittelbar an unser Grundstück angrenzt und eine auf unsere Seite hin offene Gestaltung vorsieht, ist letztlich – insbesondere auch in diesem Abstand, dieser Ausrichtung und Dichtheit mit unserer gewerblichen Nutzung nicht im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Lösung harmonisierbar.

Ungeachtet des vorstehenden bringt die vorgesehene Gründung und die intendierte Erstellung von Tiefgaragen aus diesseitiger Sicht eine erhebliche Gefahr für die Standsicherheit unserer Gebäude und auch der Umgebungsbebauung mit sich. Es ist auch aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse mit Setzung und damit mit erheblichen Bauwerksschäden zu rechnen. Eine entsprechende gutachterliche Abklärung ist, soweit hier ersichtlich nicht erfolgt.

Wir verstehen nicht, dass – obwohl mittlerweile wiederum mehr als 1 Jahr vergangen ist, notwendige Abklärungen und Voruntersuchungen nicht längstens bewerkstelligt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Autohaus Kreisser
Klingensteiner Straße 49
89081 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-0
Telefax (07 31) 39 71-55

Autohaus Kreisser
Magirus-Deutz-Straße 11
89077 Ulm-Söflingen
Telefon (07 31) 39 71-9 00
Telefax (07 31) 39 71-9 55

Internet www.kreisser.de
E-Mail info@kreisser.de

Amtsgericht Ulm
HRA 648
Inhaberin Petra Wieseler e.K.
Steuer-Nr. 88239/06094

Bankverbindungen:
Sparkasse Ulm
(BLZ 630 500 00)
6 502 368

Ulmer Volksbank
(BLZ 630 901 00)
1 531 000

Dresdner Bank, Ulm
(BLZ 630 800 15)
840 341 700

Postbank Stuttgart
(BLZ 600 100 70)
245 70-703

Unser umfassendes Leistungsangebot
finden Sie auf der Rückseite

31. AUG. 2011

Interessengemeinschaft
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“

89081 Ulm

Bürgermeister
Alexander Wetzig
Marktplatz 1
89073 Ulm

Söflingen, den 30.08.2011

**Widerspruch zum Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ vom 30.05.2011**

Sehr geehrter Herr Wetzig,

der jetzige Zustand ist für uns als angrenzende Bewohner des Bebauungsplangebietes „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ untragbar. Wir alle sind uns einig, dass die nunmehr seit Jahren bestehende Baubrache in eine quartiersverträgliche Bebauung übergeführt werden soll und **stimmen einer neuen Wohnbebauung prinzipiell zu.**

In Anlage erhalten Sie jedoch unser Schreiben des Widerspruchs zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ als Information über die Bedenken, Ängste und Anregungen der Anwohner gegenüber der uns am 19.07.2011 durch die Stadtverwaltung vorgestellten, geplanten Bebauungsplanänderung für o. g. Gebiet.

Wir hoffen, dass Sie sich selbst ein Bild von dem derzeitigen Zustand des Grundstücks und der umliegenden Bebauung machen und sich mit den nicht nach Söflingen passenden Vorschlägen der Architektenentwürfe zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen kritisch auseinandersetzen. Eine quartiersübliche und gebietsverträgliche Bebauung ist innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes möglich – dazu bedarf es keiner Änderung.

Mit freundlichen Grüßen

**Interessengemeinschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“**

gez. (siehe Unterschriftsliste)

31. AUG. 2011

Interessengemeinschaft
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“

89081 Ulm

zur Wahrung der Frist vorab per Fax: 0731 / 161-1630

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

Söflingen, den 30.08.2011

**Widerspruch zum Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ vom 30.05.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der am 24.08.2011 in den Räumen des Autohauses Kreisser stattgefundenen Versammlung der Anwohner der dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke haben sich die Anwesenden zur Interessengemeinschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“ zusammengeschlossen (siehe Unterschriftsliste).

Herr Dipl.-Ing. Rolf Schulmeyer hat sich im Namen aller Beteiligten der Versammlung bereit erklärt, den gemeinsamen Widerspruch zu dem Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“ zu formulieren.

Der jetzige Zustand ist für die angrenzenden Bewohner untragbar. Alle Beteiligten sind sich einig, dass die nunmehr seit Jahren bestehende Baubrache in eine quartiersverträgliche Bebauung übergeführt werden soll und stimmen einer neuen Wohnbebauung prinzipiell zu.

Der Widerspruch richtet sich im Wesentlichen gegen folgende Punkte des Vorentwurfes Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“ der Stadt Ulm (Planbereich 160, Plan 106) in der Fassung der Planfertiger Obermeier+Traub vom 30.05.2011:

- 1. die vorgesehenen 4 Vollgeschosse,**
- 2. die architektonisch gestalteten „Klötze“, eine Bebauung, die nicht mit dem Umfeld korrespondiert,**
- 3. die Massierung von Wohneinheiten,**
- 4. die Tiefgarage, deren Nutzung und deren Zu- und Ausfahrten,**
- 5. die Umwandlung von einem vorhandenen Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet**
- 6. und weisen auf den vorhandenen, sehr schlechten Baugrund sowie auf die Gefahren für die umliegenden, bestehenden Gebäude durch eine weitere Absenkung des Grundwasserspiegels, verbunden durch den Aushub der Tiefgarage, hin.**

Zu 1.

Die überwiegend bestehende Altbebauung an der Meinlohstrasse, Klingensteiner Straße und Clarissenstraße hat eine 2- bis 3-geschossige Substanz, mit geringen Ausnahmen bis zu 3 Geschossen, jeweils plus Satteldach. Die nun geplante, 4-geschossige Bebauung mit Flachdach passt weder städtebaulich zur umliegenden Bebauung noch in das gewachsene Ortsbild von Söflingen. Durch die vorgesehene 4-Geschossigkeit wird die Wohnqualität der umliegenden Bewohner erheblich im Sichtfeld nach Osten, Norden und Westen sowie zusätzlich durch die nicht quartiersverträgliche Verdichtung von Wohneinheiten, beeinträchtigt. Für die vorgesehene Bebauung steht zu erwarten, dass die nachbarschützenden Vorschriften über die Abstandsflächen (Abwehr von Brandgefahr sowie Zutritt von Licht, Luft und Sonne) nicht eingehalten werden können.

Zu 2.

Ein Wort zum Gebietscharakter: Die Baugesetzgebung, so zumindest der Grundgedanke, soll das Einfügen neuer Bauten in die umgebende Bebauung berücksichtigen. Es geht doch auch darum eine Architektur zu schaffen, die sich in das Umfeld einfügt. Dazu ist es notwendig, quartiersübliche und stadtbildverträgliche Baukörper zu planen. Die nun geplante Wohnanlage ist das Gegenteil. Der Gebietscharakter mit überwiegend 2- bis 3-geschossiger Bauweise mit

Satteldach, wird durch die geplanten bis zu 4-geschossigen „Bauklötze“ mit Flachdach verunstaltet. Es entsteht der Eindruck, dass zugunsten einer möglichst hoch rentablen Bebauung jegliche städtebauliche und nachbarschützende Belange außer Acht gelassen werden sollen. Wie passt die bisher geplante (und zum Teil verwirklichte) Wohnbebauung mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern zur nun geplanten 180 Grad-Kehrtwende mit 4-geschossiger Blockbebauung? Eine quartiersübliche und gebietsverträgliche Bebauung ist innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes möglich – **dazu bedarf es keiner Änderung!**

Zu 3.

Durch die Massierung von bis zu 70 Wohneinheiten entstehen bei einem heute üblicherweise anzunehmenden Besatz von 3 Bewohnern mit 2 Pkw pro Wohneinheit ein zusätzlicher Besatz von 140 Pkw und 210 neuen Bewohnern. Dies bedeutet ein zusätzliches, nicht mehr tragbares Verkehrsaufkommen für die **ohnehin schon sehr enge** Klingensteiner Straße und die Clarissenstraße (Außerdem auch Zugang zum Schulgelände der Grund- und Hauptschule!).

Zu 4.

Tiefgaragenplätze von Wohnanlagen werden, wenn sie zu eng bemessen sind, von den Bewohnern nur kaum als PKW-Stellplatz genutzt da die Ein- und Ausfahrt sich aufwendig und schwierig gestaltet. Auch in den uns vorgelegten Entwürfen sind enge Bemessungen erkennbar. Fazit: die Pkw werden an der Straße geparkt. Weder in der Klingensteiner Straße noch in der Clarissenstraße ist Platz für weitere Pkw-Stellplätze. Auch die Zu- und Abfahrtsituation der Tiefgaragen lässt in keinem Entwurf ein stimmiges Konzept erkennen. Durch Zu-/Ausfahrten zur Klingensteiner Straße und Clarissenstraße gibt es unnötigerweise zwei Lärm- und Schadstoffemissionszonen.

Zu 5.

Der zukünftige Bebauungsplan soll in dem umrandeten zu bebauenden Areal von einem planerisch festgelegten und im bestehenden Bebauungsplan verankerten (**seit 1969 funktionierenden!**) Mischgebiet nun in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Gewerbliche Geräusch- und Schadstoffemissionen auf den unmittelbar angrenzenden Mischgebietsflächen, wie z. B. der im bestehenden Mischgebiet **nicht** störende, seit Jahrzehnten bestehende Gewerbebetrieb Autohaus Kreisser oder der Spenglereibetrieb Staiger stehen im Widerspruch zu einer geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. So liegen beispielsweise die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) niedriger als für Mischgebiete. Durch die Ausweisung eines allgemeinen

Wohngebietes im Umfeld der bestehenden, gemischt genutzten Bebauung werden zukünftige Konfliktsituationen geschaffen, die bei einer Belassung der Baufläche als Mischgebiet gar nicht erst entstehen können.

Warum hat man bei der ersten vorgesehenen Bebauung mit 16 Einzel-, Doppel- und gereihten Wohnhäusern die alte planerische Festlegung Mischgebiet beibehalten und möchte diese nun plötzlich so massiv ändern? Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet entbehrt jeglicher Begründung.

Zu 6.

Allen Bewohnern im Umfeld des zukünftigen Baugebietes ist bekannt, welche Gefahren der Baugrund beinhaltet. Auch die Stadt Ulm weiß um diesen schlechten Baugrund und veranlasst daher schon bei verhältnismäßig kleinen Baumaßnahmen wie der Kanalsanierung in der Meinlohstraße entsprechende Baugrundgutachten.

An der bestehenden, umliegenden Bebauung sind zahlreiche Absenkungen, Risse und sonstige Bauschäden, die nur aus dem moorig-kiesigen Baugrund entstanden sind, sichtbar. Nun soll ausgerechnet auf diesem Gebiet nicht nur eine 4-geschossige Bebauung sondern auch eine unterirdische Garage entstehen!

Welcher Schaden allein durch die Baufeldfreimachung, Erschließung und Errichtung der neu gebauten (und im Rahmen der geplanten Bebauung wieder abzubrechenden) Bauruinen entstanden sind, zeigt beispielhaft das Mehrfamilienhaus in der Meinlohstrasse 18, welches durch den gleichen Bauträger errichtet wurde. Auch die meisten anderen umliegenden Gebäude weisen erhebliche Schäden auf. Geht man davon aus, dass ab Oberkante natürliches Gelände die Fundamentsohle der TG bei Minimum - 3.20 m und der vorhandene Grundwasserspiegel bei - 2,50 m liegt, ist hier allein durch den Eingriff in die wasserführende Schicht bereits mit weiteren Bauschäden der umgebenden vorhandenen Bebauung zu rechnen. **Um weitere, zusätzliche Schäden zu vermeiden, sollte der Grund-/Oberflächenwasserspiegel nicht weiter abgesenkt werden!**

Vor Ausführung fordert die Interessengemeinschaft ein Baugrundgutachten und eine Beweissicherung angrenzender Bauten. Wir sind uns darüber im Klaren, dass es hier um Zivilrecht und nicht um Planungsrecht geht, weisen aber der Ordnung halber darauf hin, dass die Überlegungen des zweifelsfrei schwierigen Baugrunds auch bei der Entscheidung, wie hier auf dem „schwammigen“ Untergrund gebaut werden soll, mit zu berücksichtigen ist. Wie aus leidvoller Erfahrung bekannt streiten die Eigentümer in der Regel jahrelang erfolglos um die

Beseitigung ihrer Bauschäden. Zum Schluss bleiben sie darauf sitzen, da der Bauträger zwischenzeitlich insolvent ist - wie gehabt beim jetzigen Grundstück!

Im Namen der in der beigefügten Liste genannten Anwohner bitten wir Sie, die in diesem Schreiben aufgeführten Punkte 1 – 6 sowie die dazugehörigen Ausführungen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

**Interessengemeinschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“**

gez. (siehe Unterschriftsliste)

89075 Ulm

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

| | | | | | |
|---|---|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | |
| Eing. 18. JULI 2011 | | | | | |
| HA | I | II | III | IV | V |
| z.d.A. | | | | | |

PFISCHER III

Zeichen GD_KS20110716a.doc
Datum 16. Juli 2011
Zeichen -
Betreff -Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße", Auslegungsbeschuß vom 28.06.2011, -- Einwendungen --

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Ulmer Bürger habe ich Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan.
Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße" Nr. 160/106 Auslegungsbeschuß vom 06.05.2011

Einwendungen und Anmerkungen

| Fehlerstelle 1*) | Mängelbehafteter Inhalt | Mangel | Erläuterung |
|--------------------------------|---|---|--|
| (B) Absatz 2 | ...Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse können mit dem Neubauprojekt nicht eingehalten werden.... | Die Feststellung, dass ein geplantes Vorhaben die Vorgaben der Leitplanung nicht einhalten kann oder will, ist keine zulässige Begründung zur Änderung der Leitplanung. | Das BauGB sieht vor, dass mit der Leitplanung Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gegeben werden, die von den Vorhabenträgern einzuhalten sind. Nicht umgekehrt. Vgl. §8 BauGB: (1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen. Für die Änderung des Bebauungsplans bedarf es städtebaulicher Begründungen. Das Unvermögen eines Bauträgers, eine Planung zu erstellen, die sich an die Vorgaben hält, ist keine städtebauliche Begründung. |
| (A) Angabe der Gesetzesquellen | Landesbauordnung | Die zitierte Ausgabestelle (BGI) kann nicht verifiziert werden. | Gemeint ist möglicherweise :LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg, Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357, ber. 05.03.2010 S. 416) |
| (A) 1.1 (B) 1.) | Art der Baulichen Nutzung | „Baufläche“ ist keine nach BauNVO §1 (2) zulässige Festlegung der Art der Baulichen Nutzung | Die bauliche Nutzung ist im Bebauungsplan festzulegen. Nach der geplanten Bebauungsart kommen in Betracht: reines Wohngebiete (WR) oder allgemeines Wohngebiete (WA). |
| (A) 1.3.1.1 (B) 5.2 | Maß der baulichen Nutzung Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,85 | unzulässiger Wert | Gemäß §19 (4) darf die Obergrenze der GRZ lt. Tabelle nach §19 (1) für den Bau von Nebenanlagen und Garagen um max. 50% überschritten werden. Der zulässige Maximalwert ist somit in Wohngebieten 0,6. |
| (A) 1.3.2 (B) 5.2 | Höchstgrenze Oberkante Gebäude | Angaben zu Gebäudehöhe fehlen sowohl im Bebauungsplan, als auch den textlichen Festsetzungen. Entsprechende Erläuterungen in den Begründungen zum B-Plan ersetzen die Festlegungen im B-Plan bzw. dessen textlichen Festsetzungen nicht. 4 Vollgeschosse übersteigen den | Die Gebäudehöhe muß nach BauNVO § 16(3) in Anzahl der Vollgeschosse angegeben werden. Alternativ ist die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen in m zulässig, und zwar als absolute Höhe über Grund. Die umliegende Bebauung hat in der Regel 1-2 Vollgeschosse, einzelne Gebäude erreichen 3 Vollgeschosse, was einer Höhe der Gebäude von max. 9,5 m (s. Musterbauordnung) entspricht. Höhenlagen können nur zusätzliche Angaben (Bezugspunkte) sein. Höhenlagen sind in der Bundesrepublik Deutschland (alte |

| | | | |
|------------------|--|---|--|
| | | ortsüblichen Rahmen deutlich und sind im näheren Umfeld nicht zu finden. | Bundesländer) nach dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN92 in m NHN anzugeben. Die Verwendung des Begriffs „relative Höhe“ in den Begründungen zum B-Plan für die tatsächliche Höhe der baulichen Anlagen in m über Grund ist missverständlich. Als relative Höhe ist allenfalls die Höhenlage über NHN anzusehen. |
| (A) 1.3 | Maß der baulichen Nutzung | fehlender Maximalwert für die Geschößflächenzahl (GSZ) Es ist anzunehmen, dass die sich aus der geplanten Bebauung ergebende GSZ die der umgebenden Bebauung (südlich, westlich) übersteigt. Bei einer GRZ von 0,4 ist bei 3-4 Vollgeschossen eine GRZ von >1,2 zu erwarten. | Nach §19 BauNVO ist die Angabe einer Geschößflächenzahl vorgesehen (jedoch nicht vorgeschrieben). Bei fehlender Angabe der GSZ sind nach gängiger Rechtsprechung gemäß des Einfügegebots nach §34 BauGB die Maße der umgebenden Bebauung maßgebend, stets gelten jedoch die Maximalwerte nach §19 (1) BauNVO. Für Wohngebiete ist der maßgebende maximale Wert der GSZ 1,2. Der Bebauungsplan ist in dieser Hinsicht noch einmal genau zu prüfen. |
| (B) 3. | Angaben zum Bestand Umgebende Bebauung | Die Begründungen wie auch die Planungen nehmen zwar Bezug auf die angrenzende kleinzellige Wohnbebauung mit Gebäudehöhen von 1-3 Vollgeschossen. Die Planung hält sich jedoch nicht an die dort vorherrschenden Rahmenwerte. Sie widersprechen deshalb dem Einfügegebot nach §34 BauGB. | Beim vorgelegten Entwurf handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan, in dem wesentliche qualifizierende Merkmale fehlen (Gebäudehöhe, GSZ). Die Bebauung muss sich in den fehlenden Parametern deshalb im Sinne des Einfügegebots nach §34 BauGB an der umgebenen Bebauung orientieren. |
| (A) 3.1 (B) 4 | Dachform, FD = Flachdach | Als Dachform wird zwingend Flachdach vorgeschrieben. Flachdächer sind jedoch weder orts- noch landschaftstypisch und stehen im Gegensatz zur umgebenden Bebauung. | Der Geltungsbereich liegt am Rande des historischen Ortsgebiets von Söflingen. Landschafts-, orts- und kulturtypisch tragen die gesamten Wohngebäude im Umfeld Satteldächer. Für eine Bebauung mit von den traditionellen Baustilen abweichende Dachform gibt es keine plausible Begründung. |

1*) (A) = Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 160/106
(B) = Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 160/106

89081 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Abteilung Städtebau Baurecht I
Münchner Straße 2

| | | | | |
|--|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm: Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | |
| Eing. 25. JULI 2011 | | | | |
| H.A. | II | III | IV | V |
| z.d.A. | | | | |

IFF: SUB III *al*

89070 Ulm

Einspruch: Ihr Zeichen SUB-III-AR

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das geplante Bauvorhaben Klingensteiner Straße/Clarissenstraße lege ich Einspruch ein!

Aus meiner Sicht, kann das Gebiet einen Zuwachs von 60-70 Wohneinheiten nicht verkraften. Hierzu fehlen zum einen ausreichende Parkmöglichkeiten (trotz Tiefgarage) für Anwohner und Besucher der geplanten Wohnanlage, des weiteren ist eine verkehrstechnische Überprüfung der Klingensteiner Straße unbedingt notwendig, denn die jetzige angespannte Verkehrssituation in der Klingensteiner Straße lässt einen zusätzlichen Verkehr durch An- und Abfahrt der hinzukommenden Bewohner nicht zu. Hier müsste ein neues Verkehrsgutachten der Klingensteiner Straße erstellt werden.

Da durch den bereits durchgeführten Bau des Versorgungskanals, an unserem Haus bereits erhebliche Risse entstanden sind, haben wir sehr große Bedenken, dass durch den Aushub der Tiefgarage und anderen Baumaßnahmen, weitere Schäden am Haus entstehen. Hierzu plädieren wir auf die vorherige Überprüfung eines Sachverständigen.

Gerne stehe ich für Fragen und weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

| | | | | |
|--------------------------------------|---|----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | |
| Eing. 28. JULI 2011 | | | | |
| HA | I | II | IV | V |
| ZdA | | | | |

An die
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm
Vorab per Fax: 0731/161-1630

MF: SWS III of

Datum: 27.07.2011

Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Klingensteiner Straße - Clarissenstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir sind von der Familie

bevollmächtigt, ihre Interessen als Angrenzer bei o.a. Angelegenheit umfassend zu vertreten. Die erforderliche Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

Hiermit legen wir fristgerecht Einspruch gegen den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein und erheben folgende Einwendungen:

- Das betreffende Areal soll als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden, dies obwohl Herr Staiger als unmittelbarer Nachbar einen Karosseriebaubetrieb im Nebenerwerb betreibt. Durch eine Ausweisung des angrenzenden Areals als Wohnbaufläche würde er in seiner Tätigkeit erheblich eingeschränkt. Hier verweisen wir vor allem auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
- Es ist eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen vorgesehen. Dadurch wird die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur in unverträglicher Weise gestört. Hier ist aus unserer Sicht eine Bebauung von max. 3 Vollgeschossen als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Wir bitten Sie, diese Anliegen bei der weiteren Durchführung des Verfahrens in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

| |
|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht |
| Eing. 28. JULI 2011 |
| Tgb.-Nr. _____ |
| Bearb. Stelle _____ |

89081 Ulm

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

TH: SMBTJ 28

Söflingen, den 27.07.2011

**Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße- Clarissenstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Wahrung der formalen Frist erheben wir hiermit Einspruch gegen die am 19.07.2011 im Rahmen der Bürgerinformation im Clarissenhof in Söflingen vorgestellten drei Architekturentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“.

Kernpunkte unseres Einspruchs sind die Reduzierung der (in allen drei Entwürfen gleich) vorgesehenen vier Vollgeschosse auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse sowie die Aufrechterhaltung des Quartiers als Mischgebiet statt wie geplant als Wohngebiet.

Wir werden die in der Bürgerinformation von Herrn Jescheck zugesagte Fristverlängerung bis Ende August gerne nutzen, um Ihnen unser Anliegen detailliert zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

| |
|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht |
| Eing. 28. JULI 2011 |
| Tgb.-Nr. _____ |
| Bearb. Stelle _____ |

89081 Ulm

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

HFF: SNR III
el

Söflingen, den 27.07.2011

**Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße- Clarissenstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Wahrung der formalen Frist erheben wir hiermit Einspruch gegen die am 19.07.2011 im Rahmen der Bürgerinformation im Clarissenhof in Söflingen vorgestellten drei Architekturentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“.

Kernpunkte unseres Einspruchs sind die Reduzierung der (in allen drei Entwürfen gleich) vorgesehenen vier Vollgeschosse auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse sowie die Aufrechterhaltung des Quartiers als Mischgebiet statt wie geplant als Wohngebiet.

Wir werden die in der Bürgerinformation von Herrn Jescheck zugesagte Fristverlängerung bis Ende August gerne nutzen, um Ihnen unser Anliegen detailliert zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

25-08-11

89081 ulm-söflingen

**Stadt Ulm/ Hauptabteilung Stadtplanung/ Umwelt/ Baurecht
Münchner Str.2
89073 ULM**

| | | | | | |
|---|---|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | |
| Eing. 29. AUG. 2011 | | | | | |
| HAL | I | II | III | IV | V |
| z.d.A. | | | | | |

MF: S2B III QT

***Einspruch gegen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße/
Clarissenstraße***

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich fristgerecht Einspruch gegen den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Klingensteiner Straße/ Clarissenstraße einlegen.

Im Anhang die Liste der entsprechenden Gegenargumente.

Ich ersuche Sie um eine fristgerechte Bearbeitung des Einspruchs und hoffe auf
einen positiven Bescheid.

^ / Mit freundlichen Grüßen

Stadt Ulm, Stadtteil Söflingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“

Allgemeine Argumente:

- alle drei Entwürfe sehen eine massive, nicht quartiersübliche Bebauung vor
- Warum soll das Gebiet von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden? Dadurch entstehen für das neue Wohngebiet gegenüber der umliegenden Bebauung höhere Schutzwürdigkeiten; die geplante Nutzung ist auch in einem Mischgebiet möglich.
- alle drei Entwürfe sehen 4 Vollgeschosse vor, die umliegende Bebauung hat in der Regel nur 3 Vollgeschosse (gemäß bestehendem „alten“ Bebauungsplan)
- die geplante 4-Geschossigkeit wird zum Teil als Abstufung zur bestehenden Wohnbebauung zur Ostseite (Meinlohstrasse) hin auf 3 Geschosse reduziert, nicht jedoch zur Westseite (Clarissenstraße), hier ist jedoch ebenfalls Wohnbebauung vorhanden
- es entstehen nachteilige Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen in unmittelbarer Lage zur Nachbarbebauung
- Wie wird das bestehende und einzig verbleibende Haus (Clarissenstraße 7) aus der ersten Bauphase erschlossen - laut den Entwürfen gibt es keine Zufahrt mehr zu diesem Grundstück?
- Für die geplanten Tiefgaragen und die Gründung der 4-geschossigen Bebauung sind massive Erd- und Gründungsarbeiten notwendig – bei dem bekannt schlechten Baugrund besteht dadurch eine reale Gefährdung der Bebauung in der Nachbarschaft
- Die Anzahl der neuen Wohnungen wird mit ca. 69 Einheiten angegeben. Bei angenommenen 3 Bewohnern und 2 Pkw pro Wohneinheit sind das 207 neue Mitbewohner und 138 zusätzliche Pkw. Die Entwürfe zeigen (über die unzulänglichen Tiefgaragen hinaus) keine sinnvolle Lösung für die Pkw-Parksituation im Hinblick auf eigene PKW der Bewohner sowie deren Besucher.

- Das Mehrfamilienhaus Klingensteiner Straße 57, dessen Bewohner derzeit noch auf dem Baugrundstück parken können, verfügt nach der Bebauung des Grundstücks über keine Parkmöglichkeiten mehr. Wie soll hier der Parkraum gesichert werden?
- Auch die Verkehrssituation auf der Klingensteiner Straße im Hinblick auf den Linienverkehr der Buslinie 11 sowie der Zufahrt zur Grund- und Hauptschule und zum bestehenden Gewerbebetrieb Autohaus Kreisser (Klingensteiner Str./Clarissenstraße) ist in keinem Entwurf berücksichtigt.
- Die Zu- und Ausfahrtsituation der Tiefgaragen lässt in keinem Entwurf ein stimmiges Konzept erkennen.

Argumente zur Anlage 6.1 Die spezielle Bebauungssituation Meinhofstraße // Absenkung Grundwasserspiegel // ist nicht berücksichtigt // Risse in Bauwerk

- Warum gibt es in diesem Entwurf eine getrennte Tiefgarage mit zwei Zu- und Ausfahrten – die Kanalisation kann dafür nicht der Grund sein, da in den anderen beiden Entwürfen nur ein Baukörper vorgesehen ist?
- Die im Entwurf dargestellten Rampen sind nur so breit wie ein PKW-Stellplatz. Ist dies ausreichend für die Zu- und Ausfahrt? Zu klein/eng bemessene Tiefgaragen werden i. d. R. nicht benutzt!

Argumente zur Anlage 6.2

- Warum ist für die Tiefgarage, die aus einem Baukörper bestehen soll, eine Zweiseitige Zu- und Ausfahrt nötig?
- Wie passt das Haus im Lückenschluss zwischen Klingensteiner Straße 53 und 57 zum Rest der neuen bzw. auch bestehenden Bebauung?
- Wie soll durch den Bau dieses Hauses das bestehende Mehrfamilienhaus Klingensteiner Straße 57 zukünftig erschlossen werden?
- Können durch die geplante Bebauung die vorgeschriebenen Abstandsmaße (Brandschutz, Verschattung, Belüftung) überhaupt eingehalten werden?

Argumente zur Anlage 6.3

- Die geplante Zu- und Abfahrt der Tiefgarage befindet sich unmittelbar vor Wohnbebauung Klingensteiner Straße 53
- Zufahrt Tiefgarage Clarissenstraße erfolgt lt. Entwurf über den öffentlichen Fußweg zwischen Clarissenstraße und Meinlohstraße – Verkehrssicherheit?

| | | | | |
|--------------------------------------|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | |
| 89081 Ulm, 26.08.2011 | | | | |
| Eing. 31. AUG. 2011 | | | | |
| HA I | II | III | IV | V |
| z.B.A. | | | | |

FF: 082 III Bl.

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

**Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ legen wir Einspruch ein aus folgenden Gründen:

Größe

Das Bauprojekt mit 54 bis 69 Wohneinheiten und zur Hälfte viergeschossig, erscheint uns für dieses Gebiet überdimensioniert.

Baugrund

Der Baugrund besteht in dieser Gegend aus Kalktuffgries. Die Probleme, die dadurch bei einer Bebauung zu erwarten sind, sind Ihnen sicher bekannt. Bereits in der Vergangenheit sind bei Bauvorhaben in bestehenden Häusern Risse entstanden und andere Häuser haben sich gesenkt. Dies ist auch bei einer Absenkung des Grundwasserstandes zu befürchten.

Haftung

In diesem Zusammenhang besteht von unserer Seite erhebliche Bedenken, dass die Kosten, die durch eine Beschädigung unseres Hauses entstehen könnten, von niemand übernommen werden.

Parkmöglichkeiten

Auch wenn Tiefgaragen geplant sind, wird die Kapazität sicher nicht für die Kraftfahrzeuge aller Bewohner und deren Besucher ausreichen. Es gibt bereits jetzt Parkprobleme in der Klingensteiner-, Clarissen- und Meinlohstraße.

Mit freundlichen Grüßen

89081 Ulm



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

89073 Ulm

Ulm, 26.08.2011

**Betr.: Einspruch Entwürfe Bebauungsplan
Clarissenstraße – Klingensteiner Str.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Einspruch ein gegen die am 19.07.2011 vorgestellten Entwürfe zum Bebauungsplan Clarissenstraße – Klingensteiner Str. ein.

Unsere Bedenken für die geplante Bebauung sehen wie folgt aus:

- für die geplante Bebauung von Tiefgaragen und der 4-geschössigen Gebäude sind massive Erd- und Gründungsarbeiten notwendig. Bei dem schwierigen Baugrund fürchten wir eine reale Gefährdung der bereits vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft (evtl. Grundwasserabsenkung usw.)
- Für die im Moment geplante Anzahl von ca. 69 Einheiten und bei einer geschätzten Bewohnerzahl von 3 Personen und 2 PKW pro Wohnung ergeben sich 207 neue Bewohner und damit 138 zusätzliche PKW. Die vorliegenden Entwürfe sehen (über die unzulänglichen Tiefgaragen hinaus) keine erkennbare Lösung für die PKW-Parksituation im Hinblick der Besucher vor.
- Auch die Verkehrssituation auf der Klingensteiner Str. was den Linienverkehr der Buslinie 11 sowie der Zufahrt zur Grund- und Hauptschule und zum bestehenden Gewerbebetrieb Fa. Kreisser ist in keinem Entwurf berücksichtigt.
- Alle drei Entwürfe sehen vier Vollgeschosse vor. Die umliegenden bereits bestehenden Bebauungen haben in der Regel nur drei Vollgeschosse. Passt diese geplante Bebauung in das Stadtbild?

Wir bitten Sie daher, die von uns aufgeführten Punkte zu berücksichtigen bzw. im Gemeinderat zu besprechen und ggf. die Bebauungspläne zu ändern.

Mit freundlichem Gruß.

f.

89081 Ulm

27.08.2011

| | | | | |
|-----------------------------|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und | | | | |
| Eing. 30. AUG. 2011 | | | | |
| HA | II | III | IV | V |
| Z.G.A. | | | | |

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung,
Umwelt, Baurecht
Münchner Strasse 2

MF: SWS III el

89073 Ulm

Bebaungsplan „Klingensteiner Strasse /Clarissenstrasse“

WIDERSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Widerspruch gegen o. g. Bebauungsplan mit folgender Begründung:

- keine Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet, die geplante Nutzung ist auch in einem Mischgebiet möglich,
-
- keine 4-geschossige Bebauung, die umliegende Bebauung ist überwiegend 3-geschossig gemäß bestehendem Bebauungsplan, d. h.
-
- Stadtverträgliche und quartiersübliche Gestaltung der Baukörper und
-
- Berücksichtigung des bekannt schlechten Baugrundes (Gebäudeschäden in der Nachbarschaft),
-
- keine Absenkung bzw. Veränderung des Grundwasserstandes durch den geplanten Bau einer Tiefgarage (Gebäudeschäden in der Nachbarschaft),
-
- es entstehen auch nachteilige Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen in unmittelbarer Lage zur Nachbarbebauung bzw.
-
- warum ist für die Tiefgarage, die aus einem Baukörper bestehen soll, eine zweiseitige Zu- und Ausfahrt nötig?
-

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, den 27.08.2011

89081 Ulm-Söflingen

| | | | |
|----------------------|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | |
| Hauptabteilung | | | |
| Stadtplanung, Umwelt | | | |
| und Baurecht | | | |
| Eing. 30. AUG. 2011 | | | |
| II | III | IV | V |

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Münchner Straße 2

YF: 823 III ef

89073 Ulm

Einspruch gegen
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ -

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach vorliegender Information und Einsicht der veröffentlichten Unterlagen,
erheben wir folgende Einwendungen:

- 1: Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Wir weisen auf § 17 Bau NVO hin.
Die geplanten 4-geschossigen Baukörper können nur erstellt werden, wenn hierfür der Bebauungsplan von Mischgebiet in Wohngebiet geändert wird, da der Bebauungsplan bisher nur 3-geschossige Bebauung vorsieht.
Wir stimmen weder der Bebauungsplanänderung noch der 4-geschossigen Bebauung zu. Des weiteren orientiert sich der Baukörper nicht am abgehenden Bestand und wirkt in dieser Form als Fremdkörper und untypisch.
Ein Gelände, das bisher zu weniger als der Hälfte bebaut war, soll nahezu gänzlich versiegelt werden.
Da die Baukörper unmittelbar an den historischen Altstadt kern (Kloster) grenzen, sollte sich Umriß, Dimension und städtebauliche Ausrichtung an den abgehenden Baubestand orientieren. Hierzu sollte das Landesdenkmalamt gehört werden.

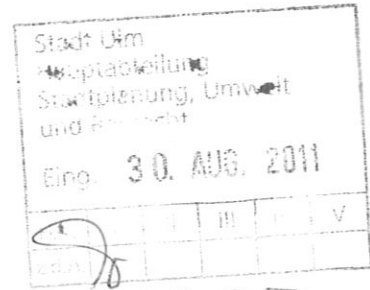
- 2: Der Untergrund, auf dem die Gebäude der Klingensteiner Straße gebaut sind, ist labil. Dadurch besteht die Gefahr, dass bei Abbruch- und Fundamentsarbeiten wie z.B. Ramm- und Spundverfahren Beschädigungen an unserem Gebäude entstehen. Deshalb sollten erschütterungsträchtige Baumaßnahmen auf jeden Fall vermieden werden. Außerdem wird durch die massiven Erdbewegungen und Baumaßnahmen erhöhter Schwerlastverkehr auftreten, der die Gebäude erschüttert und zu Rissen in der Gebäudehülle führt. Die Straße ist aus diesem Grund für jeglichen LKW-Verkehr gesperrt.

Um eventuell auftretende Beschädigungen zu erkennen, sollte vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden, so dass eine nachfolgende Schadensregulierung erfolgen kann.

- 3: Die Verkehrssituation auf der Klingensteiner Straße ist sehr beengt. Viele Anwohner parken bereits auf der Straße. Es gibt zu wenig Parkplätze. Die Anzahl der neuen Wohnungen wird mit 69 Wohneinheiten angegeben. Unter Annahme von 3 Bewohnern und durchschnittlich 2 PKW pro Wohneinheit sind das 207 neue Mitbewohner und 138 zusätzliche PKW. Die Planungen zeigen keine sinnvolle Lösung für die Parksituation der Bewohner, sowie deren Besucher. Durch den höher werdenden Fahrzeugverkehr ist das Gebot der Rücksichtnahme nicht gewährleistet, da erhöhte Lärmbelästigung auftritt. Auch zeigt sich, dass in den Entwürfen kein stimmiges Konzept zur Verkehrssituation in der Clarissenstraße bezüglich Buslinie 11, Zufahrt zu Grund- u. Hauptschule sowie zur Zufahrt zu Autohaus Kreisser besteht. Die geplante zweite Tiefgaragenzufahrt über die Clarissenstraße verschärft die Situation für das Autohaus Kreisser weiter und birgt ein erhöhtes Risiko für die Grundschüler, die auf dieser Straße an die Bushaltestelle laufen.

- 4: Es dürfen keine Verstöße gegen LBO, Bau NVO, Bebauungspläne vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen



89077 Ulm

Stadt Ulm
Stadtplanungsamt Ulm
Marktplatz 1
89073 Ulm

Ulm, 28.08.2011

Bebauungsplan Klingensteiner Straße - Clarissenstraße
EINSPRUCH

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Klingensteiner Straße - Clarissenstraße legen wir aus nachfolgenden Gründen fristgerecht EINSPRUCH ein:

1. Aufgrund des schlechten Baugrunds (Tuffstein) und der Größe des Bauvorhabens ist nach Rücksprache mit einem Architekten mit Schäden an den bestehenden Häusern zu rechnen.
2. Auch durch die Absenkung des hohen Grundwasserstandes durch die geplante Tiefgarage ist mit Schäden an den bereits vorhandenen Häusern zu rechnen.
3. Wir sprechen uns gegen die Umwandlung eines Mischgebiets in ein Wohngebiet aus.
4. Die geplante Höhe des Bauvorhabens übersteigt die quartiersübliche und stadtverträgliche Gestaltung.
5. Die Regelung des Verkehrsaufkommens (inkl. Zusatzparker) ist nicht gewährleistet.

All diese Gründe führen zu einer Wertminderung unseres Eigentums. Dies können wir so nicht hinnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ulm, 28.8.2011

Stadt Ulm
 Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
 Münchner Str. 2
 890732 Ulm

| | |
|---|---------------------|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | Eing. 29. AUG. 2011 |
| Tgb.-Nr. | |
| Bearb. Stelle | sg III |

Kopie an T/GU

Abs:

Betr.: Einspruch Bauplan Klingenstein-
 steiner- / Clarissenstraße.

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadt-
 planungsamtes, sehr geehrte Mitglieder des
 Bauausschusses.

Die Eigentümer des
 Hauses Meinlohstr. 'erheben hiermit
 Einspruch gegen die Aufstellung des Be-
 bauplanes Klingenstein- / Clarissenstraße.

Begründung: Als zur Zeit der ersten Be-
 bauplanung der(3) bestehenden Häuser auf diesem
 Grundstück Bauarbeiten vorgenommen wurden,
 entstanden in unserem Haus deutlich sicht-
 bare Risse. Die Ursache ist eindeutig auf
 diese damals ausgeführten Bauarbeiten zurück-
 zuführen - wir konnten auch die Erschütterungen
 deutlich spüren.

Wir befürchteten bei der geplanten 3-4 geschossigen Neubebauung Risse in der von uns 2009 mit viel Aufwand renovierten Fassade unseres Hauses. Die nach neuesten energetischen Gesichtspunkten angebrachte Fassade hätte nach Auskluft der Handwerker bei befürchteten Rissen nicht mehr die jetzt erzielte Wärmedämmung.

Wir haben keinerlei Einwände gegen eine generelle Bebauung dieses Geländes, befürchteten aber wegen der Höhe des Bauvorhabens große Schäden an unserem Gebäude.

Dies konnte Herr Jaskak bei der 1. Versammlung auch nicht ausschließen, da ihm bekannt war, daß unsere Häuser auf sogenannten „Schwornurwäcker“ Baugrund stehen.

Wie in beiden bisherigen Versammlungen klar wurde, ist der damalige und jetzige Investor aus unserer Sicht weder vertrauenswürdig, noch für ertl. Haftungsansprüche im Falle einer drohenden Insolvenz für uns greifbar.

Wir fordern eine Änderung des Bebauungsplans, damit ausgeschlossen werden kann,

daß es durch die geplante Absenkung
des Grundwasserstandes zu den befürcht-
eten Gebäudeschäden kommen wird!

| | | | | |
|--------------------------------------|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | |
| Eing. 30. AUG. 2011 | | | | |
| HA | II | III | IV | V |
| ZNA | | | | |

28.08.2011

89077 Ulm

MF: SBR III el.

An die Stadtplanung, Umwelt Baurecht Ulm

Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Klingensteiner Straße
Clarissenstraße

Die in den 3 Entwürfen geplante 4 vollgeschossige Bebauung stellt eine massive Änderung der quartiersübliche Bebauung dar, welche gravierende Nachteile der Verkehrs- und Wohnsituation bewirken. Die geplanten max. 69 Wohneinheiten für gehobene Ansprüche in exponierter Lage (Aussage von H. Jescheck bei Bürgerinfo im Clarissenhof) setzen eine schlüssige Verkehrserschließung und eine restlos und ganzheitlich geklärte Situation über Wohn- oder Wohnmischgebiet des gesamten Areals voraus. Eine Änderung des Flächennutzungsplan „nur“ für den betreffenden Bereich ist im Sinne einer urbaner Stadtplanung nicht Zielführend. Im Gegenteil, dies provoziert geradezu neue Reibungspunkte zwischen den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets und den Gewerbetreibenden im Mischgebiet. Ist das voraussehende Stadtplanung, oder stehen wirtschaftliche Interessen im Vordergrund?

Flächennutzungsplan

- Können die vorgegebenen Werte (Lärm, Emmision) für ein Wohngebiet überhaupt eingehalten werden?
- Wurden dazu schon Messungen vorgenommen, oder sind welche geplant?
- Welche Maßnahmen werden getroffen, wenn die Werte nicht eingehalten werden können?

Eine 4 Vollgeschossige Bebauung mit Orientierung an Meinloh- und Klingensteiner Straße geht an die maximale Auslegung. Die extreme Verdichtung des Baugebietes (69 Wohneinheiten (mit erklärter Abwälzung der Verkehrsbelastung auf umliegende Gebiete) entspricht nicht dem Ziel „Wohneinheiten für gehobene Ansprüche in exponierter Lage“ zu schaffen.

- Warum die extrem hohe und dadurch extrem starke Verdichtung, dies ist gegenläufig zu anderen neu bebauten Söflinger Gebieten?
- Gibt es dazu ein städtebauliches Konzept, oder nur wirtschaftliche Beweggründe?

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets sei über die Verkehrsflächen Klingensteiner Straße und Clarissenstraße gesichert. Das Plangebiet selbst soll vom Verkehr freigehalten werden.

Die Klingensteinerstraße ist zu Hauptverkehrszeiten schon jetzt völlig überlastet, eine gegenläufige Befahrung nur bedingt möglich. In der Stichstraße Clarissenstraße kommt es an Stoßzeiten (Schulbeginn, -ende und Arbeitsbeginn) zu chaotischen Verhältnissen.

Die Clarissenstraße ist nicht gegenläufig befahrbar, deshalb wird der Gehweg entlang der Klostermauer benutzt, was vor allem für die mit dem Bus ankommenden Schüler und den Bewohnern des angrenzenden Clarissenhofs eine erhebliche Gefährdung darstellt.

- Gibt es fundierte Erkenntnisse (Zählungen) zur Verkehrsbelastung in der Klingensteiner- und Clarissenstraße, welche die Aussage „die Erschließung sei gesichert“ belegen?
- Wenn nicht, sind derartige Erhebungen geplant?
- Wurde ein Verkehrsführendes Konzept erarbeitet, oder ist ein solches geplant?
- Warum soll das Plangebiet verkehrsfrei und die umliegenden Wohngebiete die gesamte Verkehrslast tragen?

Angaben zum Bestand

Die in den Jahren 2007 und 2008 durchgeführte Freimachung und Altlastsanierung.

- Wurde die Altlastsanierung nachgewiesenermaßen durchgeführt?
- Wurde eine umfassende und aussagekräftige Baugrunduntersuchung durchgeführt?

Baugrund

Die 2007 und 2008 durchgeführten Arbeiten machten das Hauptproblem erschreckend deutlich. Der schwammige Baugrund. 4achsige LKW's beladen mit ca 32 Tonnen Gesamtgewicht, einseitig auf dem Gehweg fahrend, verursachen nicht nur Erschütterungen, nein das gesamte Gebiet verwandelt sich in einen Wackelpudding. Bei ca. 11m³ Zuladung

Die Lastwagen müssen den Gehweg der Clarissenstraße auf Seiten der denkmalgeschützten Klostermauer entlangfahren. Allein dadurch kommt es mit voraussehender Sicherheit zu erheblichen Beschädigungen an den angrenzenden Häusern und vor allem an der denkmalgeschützten Klostermauer.

- Wie wird der Zugang für die mit dem Bus kommenden Schülerinnen und Schüler gesichert?
- Ist im Ernstfall die erklärte Notzufahrt für Feuerwehr und Rettung gewährleistet, vor allem in den Wintermonaten?
- Werden die nicht zu vermeidenden Erschütterungen im Vorfeld bewertet?
- Wird die Stadt die unausweichlichen Schäden an der Klostermauer instand setzen.
- Wird es Auflagen zur Vermeidung der zu erwartenden Erschütterungen geben?

Wir bitten um schriftliche Bearbeitung unserer offenen Fragen.

Mit freundlichen Grüßen

AGS:

89 081 Ulm / Söflingen

| | | | | |
|--------------------------------------|---|----|-----|----|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | |
| Eing. 29. AUG. 2011 | | | | |
| HA | I | II | III | IV |
| ZUG | | | | |

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung-Umwelt, Baurecht (H. S. III)
Münchnerstr. 2
89 073 Ulm

Betrifft:

Bebauungsplan Klingensteinerstr.-Danissenstrasse
Söflingen

Stellungnahme zu Ihren Plänen und Vorhaben

Wir wohnen in der Kleinlohrstr. und sind mit diesem Bebauungsplan überhaupt nicht einverstanden. - Daß sich auf diesem Gelände etwas ändern muß und kann ist keine Frage, aber wir sind schockiert über die Größe und Anzahl, Aussehen und Bauart der Häuser, die da entstehen sollen.

Auch den Bau der Tiefgarage die geplant ist, und das noch mit zwei Zu- und Ausfahrten muß man nicht verstehen.

Es ist bestimmt bekannt, daß sich der Bau untergrund dafür nicht eignet. (sandig, moerst usw)

Wir sprechen aus Erfahrung, da unser Haus auf demselben Grund steht, und wegen Absenkung des Gebäudes schon unterfangen werden mußte.

Auf den Lärm, Umweltverschmutzung durch die PKW's und das Verkehrschaos darf man nicht außer Acht lassen.

Die Umwandlung vom Mischgebiet zum Wohngebiet, paßt nicht, wenn ein paar Meter weiter - Herrlinger und Klingensteinerstr. Mischgebiet ist, und durch immer höheres Verkehrsaufkommen Lärm, Erschütterung der Häuser durch den LKW-Verkehr und der Luftverschmutzung ist.

Daher unser Vorschlag, daß die ganze Angelegenheit nochmal geprüft und überarbeitet wird: z.B. weniger und kleinere Häuser (nicht 4-stöckig) die auch in die Landschaft passen, und den Bau der Tiefgarage und das Verkehrsproblem nochmal besprochen werden. (neue Bauvorschläge) -

Auf die Anwohner des Gebietes mehr eingehen und unser schönes Söflingen durch so ein Bauvorhaben nicht

„verschandeln“

EG 28.7.11

89081 Ulm
Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Münchner Straße 2
89073 Ulm

| |
|--|
| Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht Eing.: 28. JULI 2011 Tgb.-Nr. _____ Bearb. Stelle _____ |
|--|

Söflingen, 23.07.2011

TFF: SRS III
sp

**Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Klingensteiner Straße –Clarissenstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Wahrung der formalen Frist erheben wir hiermit Einspruch gegen die am 19.07.2011 im Rahmen der Bürgerinformation im Clarissenhof in Söflingen vorgestellten drei Architektenentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße-Clarissenstraße.“

Kernpunkte unseres Einspruchs sind die Reduzierung der (in allen drei Entwürfen glich) vorgesehenen vier Vollgeschossen auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse sowie die Aufrechterhaltung des Quartiers als Mischgebiet statt wie geplant als Wohngebiet.

Wir werden die in der Bürgerinformation von Herrn Jescheck zugesagte Fristverlängerung bis Ende August gerne nutzen, um Ihnen unser Anliegen detailliert zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

| | | | | | |
|--------------------------------------|----------|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | | |
| Hauptabteilung | | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | | | | |
| Eing. 30. AUG. 2011 | | | | | |
| HAL | I | II | III | IV | V |
| z.0. | <i>9</i> | | | | |

89081 Ulm

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

PTF: snB III el.

Ulm, 29.08.2011

Betreff: Einspruch Bebauungsplan Clarissenstraße-Klingensteiner Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

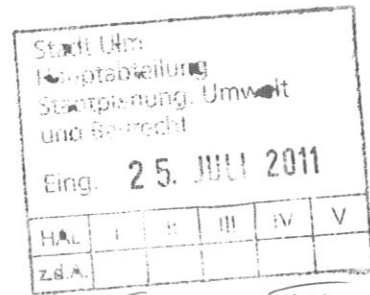
hiermit legen wir Einspruch ein gegen die vorgestellten Entwürfe bezüglich des Bebauungsplans Clarissenstraße – Klingensteiner Straße vom 19.07.2011.

Unsere Bedenken begründen wir wie folgt:

- Aufgrund des schwierigen Baugrunds und der erforderlichen Erd- und Gründungsarbeiten (geplante Bebauung von Tiefgaragen bzw. 4-geschossigen Gebäuden) befürchten wir massive Schäden an den bereits vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft.
- Da in allen Entwürfen vier Vollgeschosse vorgesehen sind, die umliegenden Häuser jedoch in der Regel nur aus drei Vollgeschossen bestehen, befürchten wir eine allgemeine Beeinträchtigung des Stadtbildes.
- Leider sehen die vorliegenden Entwürfe keine erkennbare Lösung für die Parksituation vor, wenn man bedenkt, dass bei der im Moment geplanten Anzahl von ca. 69 Wohneinheiten und bei einer geschätzten durchschnittlichen Bewohnerzahl von 3 Personen bzw. 2 PKW pro Wohnung sich 207 neue Bewohner und 138 zusätzliche PKW ergeben.
- Auch die Verkehrssituation auf der Klingensteiner Straße bezüglich der Zufahrtswege zur Grund- und Hauptschule, zum Gewerbebetrieb der Fa. Kreisser wie auch der Linienverkehr der Buslinie 11 werden leider in keinem der Entwürfe berücksichtigt.

Wir bitten Sie, die von uns aufgeführten Punkte zu beachten bzw. im Gemeinderat zu besprechen und möglicherweise die Bebauungspläne zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen



89081 Ulm

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

Söflingen, den 23.07.2011

**Einspruch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Wahrung der formalen Frist erheben wir hiermit Einspruch gegen die am 19.07.2011 im Rahmen der Bürgerinformation im Clarissenhof in Söflingen vorgestellten drei Architektenentwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klingensteiner Straße - Clarissenstraße“.

Kernpunkte unseres Einspruchs sind die Reduzierung der (in allen drei Entwürfen gleich) vorgesehenen vier Vollgeschosse auf quartiersverträgliche drei Vollgeschosse sowie die Aufrechterhaltung des Quartiers als Mischgebiet statt wie geplant als Wohngebiet.

Wir werden die in der Bürgerinformation von Herrn Jescheck zugesagte Fristverlängerung bis Ende August gerne nutzen, um Ihnen unser Anliegen detailliert zu unterbreiten.

Mit freundlichen Grüßen

| | | | | |
|----------------------|----|-----|----|---|
| Stadt Ulm | | | | |
| Hauptabteilung | | | | |
| Stadtplanung, Umwelt | | | | |
| Ulm | | | | |
| Empf. 31. AUG. 2011 | | | | |
| HA I | II | III | IV | V |
| Z.G.A. | | | | |

89081 Ulm

vorab per Fax an 0731 161-1630

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

MF & SUBM el.

Söflingen, den 30.08.2011

**Widerspruch zum Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Klingensteiner Straße – Clarissenstraße“ vom 30.05.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Angrenzer und Eigentümer des Grundstücks Klingensteiner Straße möchten wir Ihnen mitteilen, dass der jetzige Zustand des o.g. Grundstücks untragbar ist und wir als unmittelbar angrenzende Eigentümer der Überführung in eine quartiersverträgliche Bebauung prinzipiell zustimmen.

Leider ist dies aus unserer Sicht jedoch durch die von Ihnen am 19.07.2011 im Clarissenhof vorgestellte Bebauungsplanänderung nicht gewährleistet, daher erheben wir hiermit fristgerecht folgende Einsprüche gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans sowie die damit verbundene Bebauung.

1. Massive, nicht quartiersübliche Bebauung
2. Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen
3. Aushub/Gründung für die Tiefgarage sowie die 4-Geschossige Bebauung birgt Risiken im Hinblick auf schlechten Baugrund und Gefahr des weiter absinkenden Grundwasserspiegels.
4. Künftige Parksituation / Tiefgarage
5. Notwendigkeit der Änderung des bestehenden Mischgebiet in ein reines Wohngebiet

Zu 1.

Alle drei von Ihnen vorgestellten Entwürfe sehen eine massive, nicht quartiersübliche Bebauung von 4-geschossigen „Klötzen“ mit Flachdach vor – die derzeitige Bebauung sieht lediglich eine 2-geschossige Bebauung plus Dach vor. Wenn man die nähere Umgebung betrachtet, ist dort ausschließlich eine 2- bis 3-geschossige Bebauung plus Satteldach vorzufinden. Die von Ihnen gezeigten Entwürfe passen nicht zu der ortsüblichen Bebauung.

Zu 2.

Eine Geschosshöhe von 4 Vollgeschossen birgt diverse Ablehnungsgründe. Zum einen passt diese nicht wie unter Punkt 1 beschrieben in das bestehende Bild, zum anderen engt die hohe, dichte Bebauung ein und die Anzahl der neuen Nachbarn nimmt dadurch extrem zu, was wiederum die Verkehrs- und Parksituation in der eh schon viel zu engen und zu stark befahrenen Klingensteiner Straße weiter verschlechtert.

Zu 3.

Um dieses Projekt mit 4-Vollgeschossen und einer ganzflächigen Tiefgarage zu realisieren sind massive Erd- und Gründungsarbeiten notwendig – bei dem, auch der Stadt Ulm bekannten, schlechten Baugrund besteht dadurch eine reale Gefährdung unserer unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Zu 4.

Ein Mehr an ca. 70 Wohneinheiten birgt auch ein Mehr an Fahrzeugen. Zum einen durch Eigentümer/ Mieter der neuen Wohnanlage (niedrig geschätzt ein Plus von 100 Fahrzeugen), zum anderen durch Besucher dieser. Wo sollen künftig all diese PKW abgestellt werden?

Die in den Entwürfen dargestellten Tiefgaragenausführungen sind sehr schmal geplant. So sind zwar theoretisch Tiefgaragenstellplätze vorhanden jedoch können diese praktisch nicht genutzt werden, da sich das Zu- und Abfahren schwierig gestaltet.

Des Weiteren entstehen nachhaltige Lärm- und Schadstoffimmissionen durch die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage(n) für die unmittelbare Lage zur Nachbarschaft.

Zu 5.

Warum soll das Gebiet von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden?

Seit 1969 funktioniert das Zusammenleben im bestehenden Mischgebiet für alle Beteiligten ohne Probleme. Warum soll nun das o. g. Gebiet als reines Wohngebiet gegenüber dem restlichen Gebiet der umliegenden Bebauung eine höhere Schutzwürdigkeit bekommen. Die von Ihnen vorgeschlagenen Pläne sind auch in einem Mischgebiet realisierbar.

Wir bitten Sie, die in diesem Schreiben genannten Punkte sowie die dazugehörigen Ausführungen bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen um schnellstmöglich eine für alle annehmbare Lösung zu finden.

Mit freundlichen Grüßen