

20.08.2013

SUB V-746/13 BA/BP-Ha

Stadt Ulm		Nstf: 6043	
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und II			
Eing. 21. AUG. 2013			
HA	III	IV	V
z. CA			

SUB I

Bebauungsplan "Waidstraße"

MF: SUB III sp.

SUB V nimmt zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Bodenschutz und Altlasten

Wird im Zusammenhang mit den Erdarbeiten verunreinigtes Erdmaterial festgestellt oder werden sonstige Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gefunden, muss die Antragstellerin bzw. der beauftragte Bauleiter sofort die Abteilung Umweltrecht und Gewerbeaufsicht der Stadt Ulm als untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bzw. als untere Wasserbehörde (Telefon 0731-161-6041) informieren, damit die in einem solchen Fall eventuell erforderlichen bodenschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Maßnahmen unverzüglich festgelegt werden können.

Diese Überprüfung muss auch unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsgemäßen Aufbereitung, Wiederverwertung oder Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials erfolgen.

Aus dem Aufgabenbereich Arbeits- und Umweltschutz, Naturschutz sowie Wasserrecht werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.

I. A.



Hartkorn



Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurrecht					
Eing. 05. AUG. 2013					
Frei	I	II	III	IV	V
z.G.A.	1				

Zusammen  
für eine  
bessere Umwelt

SWU Netze GmbH Postfach 3867 89028 Ulm

Stadt Ulm  
SUB I - Ka  
89070 Ulm

SWU Netze GmbH  
Karlstraße 1  
89073 Ulm

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

31.07.2013

MF: SUB IV  
GP.

## Bebauungsplan "Waidstraße", Ulm

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der SWU Netze bestehen gegen die geplanten Veränderungswünsche mit garten-  
seitig eingeschossigen Anbauten, auch mit Terrassenüberdachungen und Terrassentrenn-  
wänden keine Bedenken.

Falls in den Teilbereichen der bestehenden Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetzanschlüsse  
bauliche Veränderungen geplant werden sollten, ist die SWU frühestmöglich einzubinden  
und zu hören.

Freundliche Grüße

SWU Netze GmbH

ppa.

Hans-Peter Peschl

i. A.

Rolf Herrmann

Anlagen

Bestandspläne Strom, Erdgas, Trinkwasser

**SUB I**

**Bebauungsplan „Waidstraße“**  
Ihr Schreiben vom 16.07.2013

Die Entsorgungs-Betriebe der Stadt Ulm haben keine Einwende gegen den Bebauungsplan „Waidstraße“.

Abwasserwirtschaft (Abt I):

Durch das Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal DN 1300. Dieser Kanal ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern und der Kanal ist im Bebauungsplan darzustellen.

Entwässerungsleitungen innerhalb des Plangebiets sind als private Leitungen zu planen, zu bauen und zu unterhalten. Hausanschlussleitungen an den öffentlichen Kanal sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Bestandsunterlagen des öffentlichen Kanals können bei den Entsorgungs-Betrieben der Stadt Ulm angefordert werden.

Abfallwirtschaft (Abt II):

Es sollte eine Fläche für die Entsorgungseinrichtungen (restmüll-, Bio- und Papiertonnen) ausgewiesen werden.

  
i.A. Clauß



Ulm, 29.08.2013

An die  
Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung  
Umwelt, Baurecht

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Eing. <b>29. AUG. 2013</b>
Tgb.-Nr. _____
Bearb. Stelle _____

*Kopie sub III ue. / 29.8.13*

**Betrifft: Änderung Bebauungsplan Waidstr. Stadtteil Ulm-Söflingen  
Stellungnahme und Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Änderung des Bebauungsplans Waidstr. möchte ich folgendes vorbringen:

1. Beeinträchtigungen für nicht Bauwillige

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen für die nicht bauwilligen Eigentümer zu erwarten, wenn die bis zu 4 Meter langen und bis zu 2,70 Meter hohen Brandschutzmauern bzw. Seitenwände mit einer Fläche von ca 10 qm in einigen Fällen auf beiden Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass einzelne Grundstücke bis 1 Meter tiefer als das Nachbargrundstück liegen, wobei noch weitaus höhere Wände entstehen. Es werden vor allem die nicht bauwilligen Eigentümer ohne sachlichen Grund benachteiligt

Es hat für die nicht bauwilligen Eigentümer eine erdrückende Wirkung zu Folge, man fühlt sich wie wenn man "in einem Loch" sitzt. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Eckhäuser und den 2 Doppelhäusern mit 5 Meter Grundstücksbreite zu schmal im Verhältnis zu der Größe der einengenden Brandmauern/Seitenwände. Ausserdem muss die Gartengröße berücksichtigt werden. Mein Garten mit Terrasse ist nur etwa 65 qm ( 5 m x 13 m) groß, durch die langen Seitenwände fühle ich mich eingemauert und eingengt.

Auch im Hinblick auf die topographische Lage des Baugebiets, das von Westen nach Osten abschüssig in einer Senke liegt und allein dadurch ein geringeres Sonnenlicht erfährt, ergeben sich bei weiterer Bebauung zusätzliche Einschränkungen.

Für die nicht Bauwilligen ist nicht zumutbar, dass Wertminderungen für die Grundstücke ohne Anbauten eintreten können, da ein gedachter Erwerber sich ebenso eingengt fühlt und entsprechend einen Abschlag fordert. Zudem ist zu erwarten, dass die Grundstücke ohne Anbauten schwer verkäuflich sind.

Ausserdem ergibt sich eine eingeschränkte Privatsphäre. Da die Gärten ohnehin schon sehr klein sind, wie in meinem Fall ca 65 qm im Haus gibt es kein ausreichenden Schutz der Privatsphäre, zumal an den Wintergarten eine Terrasse angebaut werden kann. Man kann sich nirgendwo zurückziehen um etwas Abstand zum Nachbarn zu bekommen



## 2. Gebot der Rücksichtnahme

In diesem Zusammenhang verweise ich auf das im Baugesetzbuch verankerte Gebot der Rücksichtnahme. Dies sehe ich als verletzt, da durch Art und Ausmass der baulichen Nutzung sich die Bebauung als rücksichtslos und unzumutbar für den Nachbarn erweist, wie unter Punkt 1 dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplans soll vorallem nachbarschützende Funktion haben, diese wird in Fall der Waidstr. nicht ausreichend beachtet.

Ebenso wird im neuen Bebauungsplan an keiner Stelle darauf eingegangen, dass Schutz gegen mögliche Lärm- Immissionen einzurichten ist, dass die Grenzwerte TA-Lärm nicht überschritten werden. Die Anbauten/Wintergärten eröffnen hier eine ganzjährige Nutzung

## 3. Maß der baulichen Nutzung lt. Bebauungsplan

Ich möchte nun auf die im Bebauungsplan unter 4.2. Maß der baulichen Nutzung wie folgt Stellung nehmen. Dort ist genannt, dass sie zulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht wird. Die Überschreitung führt jedoch zu nachteiligen Verdichtung im Quartier. Es ist mir nicht nachvollziehbar, wie es gesunde Wohnverhältnisse mit erdrückend hohen Seitenmauern geben kann, wer kann sich dabei wohlfühlen? Nach der Darstellung im neuen Bebauungsplan gibt es angeblich ausreichend Belichtung und Belüftung. Dies ist eine bloße Annahme, dass es ausreichend ist. Es ist jedem klar, dass hohe Wände Schatten bringen und die Bepflanzung dadurch erheblich einschränkt ist. Bedenklich ist auch, dass mit der weiteren Bebauung und mit anschließenden Terrassen für die Umwelt erhaltenswerte Grünflächen in großem Umfang abgebaut werden. Dies kann städtebaulich nicht erwünscht sein und rechtfertigt nicht die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Grenzen. Grün-/ Freiflächen weisen gegenüber bebauten Flächen eine ebenso hohe Wohnqualität auf.

## 4. Einfügen in die nähere Umgebung

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksgröße, die überbaut werden soll, stelle ich fest, dass die geplante Bebauung sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung existieren weder Reihenhäuser noch Wintergärten bzw. Anbauten. Es dominieren Einzel-Doppelhäuser - Geschossbauten. Nicht Anbauten bzw. Wintergärten sondern Grün-Freiflächen sind in der näheren Umgebung für das Vorortquartier Söflingen prägend.

## 5. Weitere Einwendungen Stellungnahmen

Im Übrigen möchte ich auf mein Schreiben an das Bauamt der Stadt Ulm vom 31.05.2013 und mein Schreiben an den Oberbürgermeister Ivo Gönner vom 31.05.2013 verweisen und als weitere Einwendungen einbeziehen. Dabei möchte ich nochmals herausstellen, dass das bisher durchgeführte Verfahren zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans erhebliche Verfahrensmängel aufweist und der Vorgang auf eine einseitige Interessensbevorzugung eines einzelnen Eigentümers, gestützt durch einen Stadtrat, zurückzuführen und ins Rollen gekommen ist, da bisher kein Eigentümer Interesse an weiterer Bebauung hatte und bis heute keine konkreten Bauwünsche geäußert wurden.

**Ich kann nicht einsehen dass durch diese Bebauung wertvolle Wohn-und Lebensqualität mir verloren gehen soll, nur weil ich nicht bauen will. ch wohne seit 1964 in der Waidstr. und habe mich bisher immer wohlgeföhlt. Ich finde es unerträglich, mit hohen und langen Seitenwänden zu leben. Ich fühle mich eingemauert und eingeengt.**

Ich bitte Sie daher, das weitere Planungsverfahren nochmals zu überdenken und aus den oben genannten Gründen nicht weiterzuverfolgen. Aus meiner Sicht verstößt der neue Bebauungsplan gegen geltendes Baurecht und ist daher rechtsunwirksam, da dieser eine unzumutbare Beeinträchtigung für einzelne Eigentümer bewirkt. Die Durchführung des neuen Bebauungsplans stellt für die nicht Bauwilligen eine erhebliche Härte dar. Ich werde mir in jedem Fall rechtliche Schritte gegen den Bebauungsplan vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature is present, but it is completely obscured by a thick black rectangular redaction box.

FILIUS + BROSCHE  
RUB + SC  
+ München  
AMP

[Redacted]

**Vorab per Fax**

Stadt Ulm  
Abt. Städtebau und Baurecht I  
Münchner Str. 2  
89073 Ulm

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Ein 0 2. SEP. 2013

HC	III	IV	V
z.d.A.			

MF: sub III el

Ulm, den 30.08.2013

[Redacted] / Stadt Ulm

**Bebauungsplan „Waidstraße“ [Planbereich 163, Plan 37]  
Änderung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2013**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir [Redacted] **89081 Ulm**,  
anwaltschaftlich vertreten. Ordnungsgemäße Vollmacht kann jederzeit  
nachgereicht werden.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten bringen wir im Rahmen der  
Bürgerbeteiligung innerhalb der Stellungnahmefrist bis 30.08.2013  
folgende

**Einwendungen und Bedenken**

im Hinblick auf den Bebauungsplan / Bebauungsplanentwurf „Waidstraße“  
in **Ergänzung** zu den Einwendungen unseres Mandanten in dessen  
Schreiben an Sie vom 29.08.2013 vor.

**Rechtsanwälte**

Münchner Straße 15  
89073 Ulm

Jürgen Filius  
Fachanwalt für Familien-  
und Mitglied des Bundesgerichts

Victor Brosche  
Fachanwalt für Familien-  
und Arbeitsrecht

Thomas R...  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Gerlinde Meyer  
Fachwältin für Familien-  
Schwerpunktschwerpunkt

Maximilian Bodend...  
Fachanwalt für Bau-  
und Architektenrecht  
89073 Ulm

Jan Schulte  
Fachanwalt für Familien-  
und Arbeitsrecht

Martin Fuhrnkamp \*  
Fachanwalt für Familienrecht  
Münster  
P. Wilhelmstr. 11, 89073 Ulm

Telefon 07 31/9 66 1  
Telefax 07 31/9 66 1

Info@kanzlei-filius  
www.kanzlei-filius

Ustr.-idNr.: DE 1980

Sparkasse Neu-Ulm  
Konto 430 04 040  
BLZ 750 300 00

Volksbank Ulm 81b eG  
Konto 107 44 006  
BLZ 630 901 00

Sparkasse Ulm  
Konto 210 857 30

in Kooperation

Rudolf Föry \*  
Anwaltskanzlei  
Bismarckstr. 10A  
D-89073 Ulm  
Telefon 07 31/9 41 30  
www.fuehrer-kanzlei.de



1. Die Interessen unseres Mandanten werden erheblich beeinträchtigt; dieser wird in seinen (geschützten) Rechten auch in absehbarer Zeit verletzt werden und verletzt, §§ 47, 113 VwGO.

Insbesondere sind die öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

2. Nach Ihren Veröffentlichungen soll der Bebauungsplan „Waidstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB neu aufgestellt bzw. geändert werden, weshalb eine Umweltprüfung nicht stattfindet.

Wir haben Bedenken, ob die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen.

- a) Zwar kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

(1) Vorliegend geht es nicht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch soll keine Nachverdichtung im Sinne dieser Vorschrift erfolgen, da keine weiteren Baugrundstücke erschlossen werden.

(2) Eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ist nicht gegeben, da – s.u. – die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB nicht vorliegen.

- b) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen; oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 VI. Nr. b BauGB benannten Schutzgüter bestehen.

So ist es hier. Namentlich sind die in § 1 VI. Nr. 7 b Bau GB normierten Schutzziele beeinträchtigt.

(1) Insbesondere die gartenseitige Erweiterung mit Anbauten, Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden führt dazu, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 VI BauGB nicht verzichtet werden kann. Denn nach § 2 IV BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 VI Nr. 7 BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zudem sind nach § 7 VI Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere nach Buchstabe c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen und nach Buchstabe e) Emissionen zu vermeiden.

(2) Viele Aspekte sind bislang nicht berücksichtigt und nicht abgewogen, § 1 VII BauGB.

Von einer Umweltprüfung kann nicht abgesehen werden, weil gerade wegen der gartenseitigen Betroffenheit sowohl erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Nachbarbewohner als auch auf Flora und Fauna zu erwarten sind. Diese erheblichen Auswirkungen sind bislang nicht angemessen mit anderen Belangen des § 1 BauGB abgewogen und ausgeglichen worden.

Die wesentlichen Gründe für den Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung sind entgegen § 13 a III Nr. 1 BauGB nicht dargelegt.

- c) Die Ausführungen in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans, ein Umweltbericht sei nicht zu erarbeiten, weil ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliege, sind unzutreffend. Wir verweisen auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 18.04.2013 (RS. C 463/11), die auf Vorlage des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (8 S 1712/09) den bisher praktizierten Weg abgeschnitten hat, bei dem sich Gemeinden auf § 214 II a Nr. 1 BauGB berufen haben.

Die Gemeinden können sich nicht mehr entlasten, eine falsche Beurteilung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sei für die Wirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich. Nach Auffassung des EuGH ist die Regelung nicht europarechtskonform.

Dementsprechend hat der VGH Baden-Württemberg im Urteil vom 04.03.2013 – 8 S 1974/10 – entschieden, dass ein Verstoß gegen § 13 a II Satz 1 Nr. BauGB bei unionsrechtskonformer Auslegung von § 214 a II Nr. 2 BauGB nur dann für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist, wenn die Gründe für das Absehen von der Umweltprüfung der Öffentlichkeit in anderer Weise entsprechend dem Regelungsziel des Artikel 3 VII der Richtlinie 2001/42/eg zugänglich gemacht worden sind. Daran fehlt es vorliegend.

3. Aus der Begründung des Bebauungsplans „2. Anlass und Ziel der Planung“ ergibt sich, dass Anwohner Veränderungswünsche geäußert haben.
- a) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben einzelne Personen keinen Anspruch auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Es kommt daher nicht darauf an, ob Veränderungswünsche vorhanden sind.

- b) Die Stadt Ulm könnte den Bebauungsplan (nur dann) ändern, wenn
- die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten ist, § 1 Abs. 1 BauGB, und
  - sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, § 1 Abs. 3 BauGB.

(1) Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass die Änderung des bestehenden Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, da nicht ein planerisches Gesamtziel als Begründung für die Änderung angegeben wird, sondern Veränderungswünsche Einzelner.

Dies ergibt sich auch aus dem Schreiben der Stadt Ulm, [REDACTED] vom 13.05.2013: dort ist ausdrücklich festgehalten, dass „die meisten Besitzer derzeit keine konkreten Erweiterungswünsche haben“.

(2) Nachdem bestimmte Anwohner (Waidstraße [REDACTED]) offensichtlich mehrfach scheiterten, z. T. auch eigenmächtig einen Wintergarten zu errichten, und insoweit sogar ein Baustopp durch die Stadt Ulm verhängt werden musste, zeichnet sich der Bebauungsplanentwurf als „lex [REDACTED]“ dadurch aus, dass er – Schreiben 13.05.2013 „*entgegen des anfänglichen Vorschlags der Stadt, nur ein Terrassenüberdachung über die Hausbreite zu erlauben*“ [Hervorhebung durch den Unterzeichner] – nun plötzlich eine Wohnraumerweiterung u. a. in Form eines Wintergartens erlauben soll.

Das ist also - ausdrücklich von Stadt Ulm festgehalten – weder eine Planerforderlichkeit sobald noch soweit, sondern die Umgehung des § 1 Abs. 3 BauGB zugunsten einer einzelnen Bauherrschaft, die sich mit einem Stadtrat „kurzgeschlossen hat“.

4. Nach den Ausführungen in der Begründung und nach den tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich um ein reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 3 BauNVO).
- a) Nach § 17 I BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei reinen Wohngebieten (WR) hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) ein Faktor von 0,4 nicht überschritten werden.

(1) Die Erhöhung auf eine GRZ von 0,5 ist nicht durch § 17 II BauNVO gedeckt, weil weder städtebauliche Gründe die Überschreitung der Obergrenzen erfordern, noch die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind/werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind und nachteilige Auswirkungen auf die



Umwelt vermieden werden – siehe oben und im Gegenteil: es fehlen jegliche Untersuchungen zu den Umwelteinwirkungen und die Auswirkungen auf die Menschen / Wohnverhältnisse.

Insbesondere begründet der Bebauungsplanentwurf nicht, warum § 17 II BauNVO gegeben sein soll. Es wird schlicht der Gesetzeswortlaut wiederholt, was für die Begründung einer Abweichung und Überschreitung nicht ausreicht.

(2) Außerdem stehen sonstige öffentliche Belange entgegen, nämlich wie ausgeführt die des § 1 BauBG, die Interessen der Umgebungsbewohner an Ruhe und Schutz vor Lärm. Insoweit ist unser Mandant im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme geschützt, seine subjektiven Rechte werden durch die Bebauungsplanänderung verletzt.

Gerade die Obergrenze des § 17 BauGB soll gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Die Überschreitung verletzt nachbargeschützte Rechte unseres Mandanten.

Die Privatsphäre unseres Mandanten wird beeinträchtigt. Lärmimmissionen werden unzulässig verstärkt, u. a. durch die ganzjährige Nutzung von Anbauten – im Gegensatz zu Terrassen. Die Nutzung des eigenen Grundstücks zur Erholung und Pflanzung wird gestört, u.a. durch Verschattung.

- b) Auch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,9 verletzt nachbargeschützte Rechte. Zwar wird die Obergrenze des § 17 I BauNVO eingehalten, jedoch erschließt sich nicht, warum zur Ermöglichung von Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden die Geschossflächenzahl erhöht werden soll, nachdem insoweit keine Anrechnungen auf die Geschossflächenzahl erfolgt.

Und die Stadt Ulm war selbst der Ansicht, dass lediglich solche Terrassenüberdachungen erlaubt werden sollten.

- c) Maßgeblich und Schwerpunkt ist offensichtlich der Änderungswunsch „von Waidstraße ■■■■, die Errichtung eines Wintergartens freigeben zu bekommen.

(1) Allerdings sollen nun sämtliche eingeschossigen Anbauten erlaubt, auch solche aus massivem Mauerwerk und anderen dichten Baumaterialien, denn weder für Wände noch für Dächer ist die Verwendung von Glas vorgeschrieben.

Folglich können und werden massive Kuben entstehen, die erdrückende Wirkung auf die Nachbargrundstücke – insbesondere auch wegen der vorhandenen Höhenunterschiede – entfalten und gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Dabei wiegt umso schwerer, dass Flachdächer von Anbauten extensiv begrünt werden sollen, so dass dadurch weitere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

(2) Der Bebauungsplanentwurf provoziert eine bewusste Ungleichbehandlung der Bauherren in späteren Baugenehmigungsverfahren und schafft dadurch erst Konflikte (statt diese zu vermeiden), weil ggf. Oberlieger oder Hinterlieger nicht bauen dürfen (Verstoß gg. § 15 BauNVO), während Unterlieger und Vorderlieger bevorzugt werden, wenn deren Anbauten sich nicht so gravierend auswirken.

Dann ist es reiner Zufall, wer wann einen Anbau welchen Ausmaßes plan, beantragt und errichten will oder darf. Das wiederum ist Willkür.

(3) Zudem wäre nur über die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume ein Mindestmaß an Fensterflächen erforderlich.

Dies umso mehr, als nach Nr. 4.3 geschlossene Brandwände zu Nachbarn errichtet werden sollen.

Damit sind allseitig verglaste Wintergärten ausdrücklich nicht mehr möglich, so dass die einmauernde und erdrückende Effekt von Anbauten erheblich verstärkt wird, weil allenfalls - nicht zwingend - die „Gartenseite“ (Südwestwände) und das Dach verglast werden könnten, und da in der Regel bzw. vielfach je 2 Nachbargrundstücke vorhanden sind, vor allem bezogen auf die Waidstraße

(4) Durch die effektive Vergrößerung der Wohnfläche erhöhen sich die Beeinträchtigungen für die Nachbaranwesen - und zwar sowohl die Gebäude und deren Hauptaufenthaltsbereiche, insbesondere Wohnzimmer und Terrassen, die alle nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind und daher von der Nachbarbebauung erheblich verschattet und erdrückt werden. Wie auch für die Gärten.

Das beeinträchtigt die gesunden Wohnverhältnisse gravierend.

(5) Aus der Begründung des Bebauungsplan lässt sich ableiten, dass auch die Stadt Ulm erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke hinsichtlich Belichtung und Besonnung erwartet. Die Festsetzung, Anbauten nur eingeschossig zuzulassen, reicht aber nicht aus, um die Nachbargrundstücke ausreichend zu schützen.

Es wird gleichwohl zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen, eben weil - wie hier im Bebauungsplan auch aufgeführt - kleine Grundrisse bei der Ursprungsplanung geschaffen wurden, die nun nicht mehr verändert werden können.

(6) Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass bei Festsetzung zweier Vollgeschosse auch die vorhandenen Gebäude erheblich erhöht und „nach oben vergrößert“ werden können, ohne dass Anbauten im Sinne des Bebauungsplans vorliegen; insoweit greift daher die Festsetzung der Eingeschossigkeit nicht.

Die höheren Gebäude, die direkt an der Grenz möglich sind, verstärken die negativen Auswirkungen auf Belichtung, Besonnung, Erholung, Gesundheit etc. pp.

Außerdem entstehen „horizontale Schubladen“, die nach den Plangrundsätzen der Stadt Ulm gerade verhindert werden soll (vgl. Begründung zu Nordseiten).

Dies umso mehr, als hierbei nach Nr. 4.3 sogar geschlossenen Brandwände errichtet werden sollen (s.o.).

(7) Wenn aber Anbauten an der Nordseite bodenrechtlich schon deshalb nicht zugelassen werden (können), weil „Schubladen“ entstehen, dann gilt dies erst recht für die Südseiten: Denn durch 4m Tiefe Anbauten an der Grenze nur auf einigen der im Plangebiet liegenden Grundstücke wird erst ein boden- und planungsrechtlich unerwünschtes „Schubladensammelsurium“ geschaffen.

(8) Insgesamt werden erhebliche bodenrechtliche Spannungen und massive Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke heraufbeschworen, so dass auch ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktvermeidung vorliegt.

Die heraufbeschworenen Konflikte können in den Baugenehmigungsverfahren gerade nicht gelöst werden, insbesondere nicht vor dem Hintergrund des Gebots der (nachbarlichen und nachbarschützenden) Rücksichtnahme. Ergebnis ist eine Zersplitterung der Bauwerke – also das Gegenteil eine geordneten Entwicklung – und eine jedenfalls im faktischen Ergebnis erhebliche Ungleichbehandlung der Bauherren.

5. Gravierend wirkt sich auch die Aufhebung des im bisherigen Bebauungsplans verankerten Bauverbotes insbesondere hinsichtlich Nebenanlagen aus.
  - a) Denn gerade die Möglichkeit, innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Nebenanlagen jeglicher Art errichten zu können und zu dürfen, führt zu einer weiteren unzumutbaren Verdichtung auf den ohnehin sehr schmalen Grundstücken. Hierzu bedarf es nicht einer Überbauung von Flächen außerhalb der Baufenster.
  - b) Hinsichtlich der Möglichkeit der Errichtung von Fahrradabstellanlagen sind die Auswirkungen dadurch verursachter Lärmemissionen auf die Umgebungsbebauung weder ermittelt noch in die Abwägung eingestellt noch gegen andere Belange abgewogen.



6. Im Planbereich sind eine Vielzahl von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Heckensystemen, Pflanzen jeder Art usw. vorhanden, die einer Vielzahl von Tieren Unterschlupf, Wohnraum, Versteck und Nahrung gegeben.

Da diese Bepflanzung weichen muss und wird, wenn Anbauten errichtet werden, gibt es mehr als Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Auch diese Belange sind rechtsfehlerhaft weder ermittelt, noch in die Abwägung eingestellt, noch gegen andere Belange ausgeglichen.

Im Hinblick auf das Verschwinden von Grünflächen und Pflanzen liegt auch ein Verstoß gegen § 1 Abs 3 BauGB vor, weil das Quartier Söflingen durch Grünflächen geprägt ist, die hier schon weniger vorhanden sind als in der Umgebung und nun noch bodenrechtlich unzulässig weiter zurückgedrängt werden.

7. Bei den ordnungsrechtlichen Festsetzungen fehlen z.B. Festlegungen von Firstrichtungen etc. pp. Das fördert städtebaulichen Wildwuchs.

8. Ergänzend beziehen wir uns auf die Einwendungen unseres Mandanten im Schreiben vom 29.08.2013.

Zudem machen wir die Ausführungen unseres Mandanten im Schreiben vom 31.05.2013 vollinhaltlich zum Vorbringen im Rahmen dieser Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf; zur Vermeidung von Wiederholungen sehen wird davon ab, den Text des Schreibens vom 31.05.2103 hierher zu kopieren. Eine Kopie des Schreibens vom 31.05.2013 liegt diesem Schreiben als **Anlage 1** bei.

Mit freundlichen Grüßen



Kanzlei Volz

Stadt Ulm  
Hauptabteilung  
Stadtplanung, Umwelt  
und Baurecht

Ein: 05. SEP. 2013

HA I	II	III	IV	V
Z.O.A.				

Anlage 5.6 zu GD 033/14

HF: snb III el

Christoph Volz

89031 Ulm, Hörsingstraße 2  
Telefon (0731) 550 25 - 30  
Telefax (0731) 550 25 - 30  
e-mail: info@volz-kanzlei.de

**Vorab per Fax 161-1630**  
Stadt Ulm  
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Postfach  
89070 Ulm

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum  
30.08.2013

**Stellungnahme zu dem in der Zeit vom 26.07.2013 bis 30.08.2013 ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans „Waidstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit darf ich Ihnen anzeigen, dass mich [REDACTED] 89081 Ulm mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert; Vollmacht auf Verlangen nachgereicht.

Meine Mandantin ist Bewohnerin und Alleineigentümerin des Reihenhauses Waidstraße [REDACTED] Flurstück Nr. [REDACTED] im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wird für meine Mandantin folgende Stellungnahme abgegeben:

1.

Der seit dem 20. Februar 1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 163/17 „Waidstraße“ wurde auf das Reihenhausprojekt Firma Wohnbau Augsburg GmbH zugeschnitten. In Abteilung II der Grundbücher der errichteten Reihenhäuser wurde am 07.11.1966 eine Dienstbarkeit für diese Gesellschaft eingetragen, u.a. betreffend Beschränkungen in der baulichen Gestaltung und Abzäunung. Damit korrespondierend wurden im Bebauungsplan Baufenster direkt um die geplanten Gebäude gezogen und die nichtüberbaubaren Flächen mit Bauverbot belegt.

Bankverbindung



Die bestehenden Dienstbarkeiten wurden bei Abwägung der Planungsänderung offensichtlich nicht beachtet, da jene nirgends erwähnt werden. Die Dienstbarkeiten müssen der Gemeinde bekannt sein, da der Bebauungsplan auf das Bauvorhaben zugeschnitten war. In die Abwägung müssen auch Interessen eingestellt werden, die kein subjektives Recht darstellen.

Indem nun künftig gartenseitig eingeschossige Anbauten zulässig sein sollen wird die bisherige Koppelung von Bebauungskonzept und Bebauungsplan aufgegeben und eine Konfliktsituation zwischen privatem und öffentlichem Recht geschaffen. Diese Konfliktsituation sollte durch die ursprüngliche Bauleitplanung gerade vermieden werden. Es stellt sich die Frage, ob eine Planungsänderung dann erforderlich i.S.d. Baugesetzbuches sein kann, wenn sich die verfolgte Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse zivilrechtlich nicht realisieren lässt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren Baulinien festgelegt, um in Abstimmung mit dem Bauvorhaben ein einheitliches Erscheinungsbild der Reihenhäuser zu sichern. Die einheitliche Hausform wurde auch verwirklicht. Die Bestandsreihenhäuser sind identisch ausgeführt und wechselseitig verträglich und in abgestimmter Weise aneinander gebaut. Es liegt quantitativ und qualitativ eine abgestimmte bauliche Einheit vor.

Indem laut Planungsänderung eine Vielzahl verschiedener Anbauten gartenseitig ermöglicht werden soll, wird der bauplanerische Grundsatz der einheitlichen Hausform verletzt. Es wird im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand keine abgestimmte Grenzbebauung mehr geben. Neben beibehaltener bisheriger Gestaltung wird ein Wildwuchs von Wintergärten, eingeschossigen Wohnraumerweiterungen mit Brandschutzmauern, begrünten Flachdächern, Satteldächern, ausbaubaren Dachräumen etc. hinzu kommen. Der vorliegende einheitliche Quartierscharakter wird aufgehoben werden.

Bislang sind die Reihenhäuser wechselseitig abgestimmt. Sie stellen sich derzeit in ihrer Grenzbebauung als gleichgewichtig und im richtigen Verhältnis zueinander dar und bilden somit ein harmonisches Ganzes. Bei beliebig zu errichtenden Anbauten unterschiedlichster Dimension, Gestaltung, Funktion und Materialien werden die Reihenhäuser disproportional und als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser ohne hinreichende räumliche Verbindung erscheinen.

2.

Es wird eine Begründung zu den angeblich veränderten Wohnbedürfnissen an sich vermisst sowie dazu, weshalb diese Bedürfnisse eine größere Wohnfläche gebieten sollen. Die konkrete Nutzung der Reihenhäuser wurde in die Abwägung nicht eingestellt, hierzu wurden keine Daten erhoben. Offen ist, durch welchen Personenkreis die Häuser tatsächlich und typischerweise bewohnt werden (Einzelpersonen, Paare, Familien mit Kindern?). Wenn der Nutzerkreis unbekannt ist, kann auch kein konkret vorhandenes und generelles Bedürfnis an mehr Wohnfläche als bereits vorhanden belegt werden. Ein Erfahrungssatz mit dem Inhalt, dass die Wohnbedürfnisse abstrakt dahin gehen würden, kleine Grundstücke möglichst weitgehend zu überbauen existiert nicht. Auch müsste im Einzelfall erwogen werden, dass in Ulm genügend Wohneinheiten für jeden individuellen Wohnbedarf verfügbar sind.



Daneben ist der Wohnbedarf in der BauNVO typisiert. Die Gemeinde ist an die Höchstwerte der Tabelle in § 17 I BauNVO gebunden. Die Grundflächenzahl kann nur ausnahmsweise überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Belange dieses erfordern. Dieses ist der Fall, wenn ein Überschreiten der Obergrenze vernünftigerweise geboten ist. Für eine gebotene Überschreitung ist nichts ersichtlich.

3.

Die Planänderung beachtet nicht das Rücksichtnahmegebot. Unterstellt, dass ein 4m vorspringender, eingeschossiger Anbau bis zur Grenze baurechtlich zulässig wäre, würde sich ein solcher Anbau gegenüber einem Reihenhauseingebäu, der seine Situation nicht gleichfalls verändern möchte als rücksichtslos erweisen. Denn dessen schmaler Gartenstreifen wäre dann über 4 Meter hinweg von einer 2,5 m hohen Mauer gesäumt. Würde dann auch noch der andere Nachbar einen solchen Anbau errichten, wäre der Garten ähnlich einem Gefängnisinnenhof umschlossen.

4.

Schließlich liegt ein Abwägungswiderspruch vor. Einerseits sollen Baufelder eine Überbauung der schmalen Gärten um weitere 4 Meter und ohne Grenzabstand ermöglichen, andererseits soll zur Verhinderung einer unzumutbaren Verdichtung der ohnehin schmalen Grundstücke die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell ausgeschlossen werden.

Es wird angeregt, auf die Planungsänderung zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

