



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht
Datum 17.03.2015
Geschäftszeichen SUB III-Lu
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 21.04.2015 TOP
Behandlung öffentlich GD 154/15

Betreff: Vorhabenbezogener "Bebauungsplan Wohnquartier altes Krankenhaus Söflingen" im Stadtteil Söflingen
- Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Entwurf Bebauungsplan	(Anlage 2)
1	Entwurf textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan	(Anlage 5.1–5.6)
32	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6.1–6.32)
12	Mehrfertigungen der Träger öffentlichen Belange- Beteiligung	(Anlage 7.1–7.10)
1	Ergänzt Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücken	(Anlage 8)
1	Artenschutzrechtliches Gutachten	(Anlage 9)
1	Protokoll der frühzeitigen Bürgerveranstaltung vom 29.01.2015	(Anlage 10)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, LI, OB, VGV</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Mit dem vorhabenbezogene Bebauungsplan "WohnquartierAltes Krankenhaus Söflingen" soll die Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausareals gesichert werden. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- die Kante des obersten Geschosses des Gebäudes D wurde auf die Bauflucht von Gebäudeteil F zurückgenommen
- 49 (bisher 50) Wohneinheiten mit 68 (bisher ca. 60) Stellplätzen entstehen
- geringfügige Erweiterung des Plangebietes bis an die Außenmauer des bestehenden ehemaligen Krankenhausgebäudes zugunsten weiterer Tiefgaragenstellplätze
- ergänzende artenschutzrechtliche Festsetzungen als Übernahme aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Übernahme der Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege als Hinweis im Bebauungsplan
- Übernahme des textlichen Hinweises zum Bodenschutz entsprechend dem Vorschlag von SUB V

Die Nutzung des ehemaligen Krankenhauses wird zu einem späteren Zeitpunkt geklärt.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2013

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von 5.963 m² umfasst die Grundstücke: Flurstücke Nr. 1238, 1235/2, 3298 und 3299/2 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 163/29 gen. d. Erlass des Regierungspräsidium (RP) Nordwürttemberg vom 18.01.1982 Nr. 13-41/412.1-1165/81
- Bebauungsplan Nr. 163/23 gen. d. Erlass des RP Nordwürttemberg vom 7.12.1972 Nr. 13-2210-63-Ulm

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 16.12.2014
- b) öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 52 vom 30.12.2014

- c) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.01.2015
- c) frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.01.2015 bis 06.02.2015

6. Sachverhalt

6.1 Das Plangebiet wurde bis Mitte 2012 von der Klinik für Dermatologie und Allergologie der Uniklinik Ulm genutzt. Nach deren Umzug im Juli 2012 auf den Oberen Eselsberg wurde das Grundstück von der Fa. Eberhardt Immobilienbau GmbH, Moltkestraße 4/3, 89077 Ulm, erworben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Areal zusammen mit dem südlich angrenzenden Gartengrundstück Flurstück Nr. 3298 (Teilfläche) und 1235/2 neu zu gestalten.

In einem ersten Realisierungsabschnitt soll zunächst das Gartengrundstück durch zwei Wohngebäude bebaut werden. Das leerstehende Schwesternwohnheim wird abgebrochen. Das ehemalige Krankenhausgebäude Maienweg 12 bleibt bestehen und soll in einem zweiten Realisierungsabschnitt einer Nachnutzung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 163/ 29 und Nr. 163/ 23. Die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse stimmen nicht mehr mit einer künftigen Entwicklung u. Ordnung des Gebietes überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt u. Baurecht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich, der die planungsrechtliche Sicherung für die Neuordnung und Neubebauung gewährleisten soll.

Die Planung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplanvorentwurf, die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.11.2014 sowie die Begründung in der Fassung vom 18.11.2014 wurden vom 07.01.2015 bis einschließlich 08.02.2015 frühzeitig ausgelegt.

6.2 Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden zahlreiche Anregungen vorgebracht, die sich im Wesentlichen auf Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und Verschattungssituation beziehen. Diese Punkte wurden auch in der öffentlichen Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 29.01.2015 angesprochen (siehe Anlage 10).

Hinsichtlich der Verschattung sicherte der Vorhabenträger Herr Eberhardt zu, die Bedenken und Einwendungen zu prüfen, und die Gebäudehülle so zu modifizieren, dass eine ca. zweistündige Besonnung sichergestellt ist. Dazu wurde die Besonnungsstudie überarbeitet.

7. Aktualisiertes Besonnungsgutachten

Die modifizierte Planung sieht vor, dass das oberste Geschoss des Gebäudeteils D auf die Bauflucht des Gebäudeteils F zurückgesetzt wird.

Für die Abschätzung der Besonnungsverhältnisse an den umliegenden Wohngebäuden wurde vom Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG, Karlsruhe, das "Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034 am Maienweg in Ulm auf Grundlage der modifizierten Planung ergänzt.

Am Standort Fünf-Bäume-Weg 17 (Erdgeschoss) wird das winterliche Kriterium bereits heute (d.h. ohne geplante Bebauung) nicht eingehalten. Mit der Planung wird dort am 17.01. zwar am Mittag eine direkte Besonnung ermöglicht, jedoch nicht für eine ganze Stunde. Am Standort Fünf-Bäume-Weg 21 wird mit der Planung das winterliche Kriterium um wenige Minuten nicht eingehalten. An allen anderen Standorten wird das winterliche Kriterium mit der Planung eingehalten. Am Standort Fünf-Bäume-Weg 21 (Erdgeschoss P3) erhöht sich die Besonnung mit der Planung zwischen 17.1. und 31.1. um 50%.

Insgesamt ist nach der Überarbeitung der Planung festzustellen, dass fast alle Wohnungen von der Zurücknahme des obersten Geschosses von Haus D profitieren, nur im Erdgeschoss des Gebäudes Fünf-Bäume-Weg 17 wird das winterliche Kriterium der Besonnungsdauer von 1 Stunde nicht ganz erreicht. Das Kriterium für die Tag- und Nachtgleichen mit einer Besonnungsdauer von 4 Stunden wird an den meisten Standorten eingehalten.



Abb. 1: Lageplan, vgl. Auszug aus dem ergänzenden Besonnungsgutachten (Anlage 8, S.22)

Zusammenfassung Sonnenscheindauer Harthauser Straße 17, 21, 23

Angaben in h:min

Bestand vor Neubebauung

Messpunkt	P12	P1	P11	P2	P3	P4	P5	P6	P7
17. Jan	0:13	0:00	0:55	4:26	4:29	4:48	3:09	5:19	4:34
31. Jan	0:57	0:00	1:41	6:06	5:32	5:21	3:41	5:33	4:51
21. Mrz	6:02	3:44	6:29	5:39	5:42	4:48	5:44	5:26	4:24

Grundvariante, Stand November 2014

Messpunkt	P12	P1	P11	P2	P3	P4	P5	P6	P7
17. Jan	0:43	0:00	1:29	1:52	0:47	1:35	2:02	2:52	2:15
31. Jan	1:33	0:00	2:13	3:33	1:48	3:17	2:43	3:58	2:31
21. Mrz	6:48	2:14	6:29	5:11	4:54	3:10	3:52	3:39	4:24

Stand März 2015 (oberstes Geschoss von Haus D auf der Nordseite eingerückt auf die Flucht von Haus F)

Messpunkt	P12	P1	P11	P2	P3	P4	P5	P6	P7
17. Jan	0:43	0:00	1:29	1:52	0:55	2:59	2:02	3:48	2:15
31. Jan	1:33	0:00	2:13	3:52	2:48	4:10	2:43	3:58	2:31
21. Mrz	6:48	2:14	6:29	5:11	4:54	3:10	3:52	3:39	4:24

Alle Zeitangaben stammen vom Ingenieurbüro Lohmeyer, ermittelt im Zuge des Gutachtens zur Sonneneinstrahlung. Zusammengefasst von Martin Margraf, Fa. Eberhardt-Immobilienbau GmbH

Abb.2 Zusammenfassung Sonnenscheindauer Harthauser Straße 17:21 und 23

8. Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahmen der Verwaltung:
<p><u>Stellungnahme 1, Schreiben vom 04.01.2015</u></p> <p>Viele Söflinger Bürger u. Anlieger wünschen sich im Plangebiet eine lockere Bebauung mit Ein- u. Zweifamilienhäusern. Von diesen Vorstellungen weicht der vorgelegte Plan ab.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Investor legt eine verdichtete Bauweise vor. Die zwei L-förmigen Baukörper erstrecken sich fast an den gesamten Baugrenzen entlang. 2. Das fünfgeschossige Bauwerk an der Nordwestecke führt zu einer Beschattung der Häuser u. Wohnungen auf den darunter legenden nördlichen Grundstücken. 3. Ebenso werden die zwei Bauwerke des Nord-Ost-L wesentliche Einschränkungen der Nachbargrundstücke verursachen. 4. Auch das Viergeschosshaus, entlang des 	<p>Um eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erhalten, hat der Vorhabenträger ein Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) in Abstimmung mit der Stadt Ulm durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Büros Braunger Wörtz Architekten mit dem 1. Rang ausgewählt.</p> <p>Mit dem überarbeiteten Entwurf der Vorhabenplanung wird ein dem Standort angemessener Wohnungsbau ermöglicht. Die Planung sieht ein differenziertes Wohnungsangebot mit schwellenlos erreichbaren Wohnungen in allen Geschossen vor. Es handelt es sich um eine moderate, angemessene Verdichtung. Die gesetzlichen Höchstmaße der BauNVO</p>

<p>Fußweges zwischen Maien- und Fünf-Baume-Weg, steht in seiner Länge und Höhe im Widerspruch zu den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an diesem Verbindungsweg.</p> <p>Es wird gebeten, den Vorhabenträger zu veranlassen, die notwendigen Korrekturen vorzunehmen.</p>	<p>werden unterschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, mit Tiefgarage 0,55 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.</p> <p>Die Vorhabenplanung sieht weder eine 5- bzw. 4-geschossige Bebauung vor. Die höchsten Gebäudeteile weisen angrenzend an das Krankenhaus sowie im Süden 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss auf. Im Entwurf sind nach der Überarbeitung 49 Wohnungen vorgesehen.</p> <p>In der Überarbeitung wurden bereits Gebäudehöhen reduziert, die Grünräume zwischen den Gebäudekörpern wurden deutlich erweitert, die Abstandsflächen sind bewusst um 50% erhöht (0,6 H anstelle 0,4 H). Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Geschossigkeit bildet das Vorhaben an der Nahtstelle zwischen den 2-geschossigen Gebäuden im Süden und den 4- bis 5-geschossigen Gebäuden im Norden einen vertretbaren städtebaulichen Übergang.</p>
<p><u>Stellungnahme 2, Schreiben vom 03.02.2015</u></p> <p>Die Beschattung der Häuser Nr.21 und 23 ist nicht hinnehmbar. Der Gebäudeteil D der Bauplanung sollte ersatzlos gestrichen werden. Alternativ sollte das oberste Stockwerk entfernt werden und das Gebäude westwärts soweit wie möglich verschoben werden. Dasselbe gilt für Haus 23 Gebäude C. Hier sollte das oberste Stockwerk nach Westen verschoben werden.</p> <p>Die Anwohner sind alles Menschen (keine Gesetze), die auf den Werterhalt ihres Eigentums bedacht sind.</p>	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 3, Schreiben vom 22.01.2015</u></p> <p>Namens und in Vollmacht der Grundstückseigentümer Maienweg 10 wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt geäußert:</p> <p>Die geplante Zufahrt zum Gelände des ehemaligen Krankenhauses Söflingen soll direkt an der Grenze zum Grundstück Maienweg 10 erfolgen. Zum einen sind die Immissionen, die von dieser Tiefgaragenzufahrt, die nicht nur für die Bebauung des nordöstlichen Teils des Areals vorgesehen ist, sondern auch für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes sowie den zweiten Bauabschnitt, für dieses Grundstück unzumutbar. Hinzu kommt, dass eine Reihe von Stellplätzen direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erstellt werden sollen. Mit diesen Immissionen wird das Grundstück unzumutbar beeinträchtigt.</p>	<p>Unmittelbar angrenzend an das Grundstück Maienweg 10 besteht bereits eine Zufahrt zum Grundstück des ehemaligen Krankenhauses mit ca. 30 ebenerdigen Stellplätzen. Entlang der Grundstücksgrenze zu den Stellplätzen besteht eine ca. 2 m hohe, durchgehende Wand zu dem Wohngebäude. In der neuen Tiefgarage sind insgesamt 68 Stellplätze vorgesehen. Bei einem 2-fachen Umschlag mit Ein- und Ausfahrten ergibt sich eine Gesamtbelastung von insgesamt ca. 270 Bewegungen pro Tag. Zu den morgendlichen Spitzenzeiten ergibt sich damit eine Belastung von ca. 30 Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Diese Belastung ist als zumutbar anzusehen. Zudem ist eine wesentliche Verschlechterung</p>

Die geplante Tiefgarage für die 50 Wohneinheiten, die ausschließlich vom Maienweg aus angefahren werden soll, führt zu einer wesentlichen Verschärfung der Verkehrsprobleme auf dem Maienweg. Der Maienweg ist in diesem Bereich relativ steil und schmal. Die Erschließungsstraße reicht für die angrenzenden Grundstücke derzeit gerade noch aus. Als das Krankenhaus Söflingen noch in Betrieb war, gestaltete sich die Zu- und Abfahrt zum Krankenhaus als relativ schwierig. Es kam wiederholt zu Verkehrsbehinderungen.

Die vorgelegte Planung, die sich nur auf einen Teil der Flächen des ehemaligen Krankenhauses Söflingen bezieht, kann durch den Maienweg nicht (mehr) ausreichend erschlossen werden. Die topografische (und verkehrliche) Situation direkt vor der geplanten Zufahrt der Tiefgarage lässt eine gefahrlose und hindernisfreie Erschließung sowohl des ehemaligen Krankenhauses Söflingen als auch der umgebenden Grundstücke nicht zu. Die Situation wird zusätzlich verschärft, wenn eine zweite Tiefgarage für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes selbst und einer (angedachten) Bebauung östlich des Klinikgebäudes erstellt wird. Die seinerzeit geäußerte Überlegung, der Ersatz der Kliniknutzung durch Wohnnutzung führe zu einem Rückgang des Verkehrs, kann bei der Planung von 50 Wohneinheiten mit entsprechender Tiefgarage nur auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Krankenhauses nur als nicht zutreffend bezeichnet werden.

Wegen der prekären verkehrlichen Situation auf dem Maienweg wird angeregt, die Tiefgarage (auch?) über die Harthäuser Straße anzubinden. Das Flurstück Nr. 3299/1 kann ohne weiteres zu einer Tiefgaragenzufahrt ausgebaut und umgestaltet werden. Damit konnte ein Teil des Verkehrs zumindest aus dem Maienweg herausgenommen werden, um die dort entstehende Verkehrssituation zu entschärfen.

Allein die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" weist 2 Wohngebäude auf gemeinsamer Tiefgarage mit insgesamt 50 Wohneinheiten aus. Nach Aufgabe des Krankenhauses Söflingen wurde von den Vertretern der Stadt eine Rahmenplanung für das Areal des ehemaligen Krankenhauses Söflingen vorgestellt, die für das Gesamtgrundstück nur 40 - 45 Wohneinheiten vorgesehen hatte. Nun soll allein für den westlich des Krankenhauses gelegenen Teil der Grundstücksfläche die Anzahl von 50 Wohneinheiten verwirklicht werden. Grundlage

gegenüber dem ursprünglichen Zustand des Krankenhausbetriebes damit nicht erkennbar.

Die Planung sieht nach der Überarbeitung derzeit 49 Wohneinheiten vor. Eine wesentliche Verschärfung der Verkehrsprobleme auf dem Maienweg ist dadurch nicht ersichtlich. Das Verkehrsaufkommen im Maienweg als reine Erschließungsstraße des gesamten Wohngebietes ist nicht so hoch, dass erhebliche Verkehrsbehinderungen zu erwarten sind.

Die weitere Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes steht noch nicht abschließend fest, so dass keine Aussagen über das zusätzliche Verkehrsaufkommen gemacht werden können. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen jedoch die gegenüber den bauordnungsrechtlich erforderlichen (49), überzähligen Stellplätze (19) für die Nachnutzungen des Krankenhausgebäudes verwendet werden.

Die topografische Situation vor der geplanten Zufahrt zum Plangebiet im Maienweg lässt keine Einschränkungen der Erschließung erkennen. Sowohl das Plangebiet einschließlich der weiteren Flächen des ehemaligen Krankenhauses können, wie alle anderen Grundstücke entlang dem Maienweg, gefahrlos und hindernisfrei erschlossen werden.

Eine zusätzliche Erschließung der Tiefgarage über den Fußweg Flurstück Nr. 3299/1 von der Harthäuser Straße ist aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Straße und dem Plangebiet sowie der geringen Breite des Weges (2,5 m, zusätzlich 2,5 m Bepflanzung) grundsätzlich nicht möglich. Der Weg dient zudem der fußläufigen Erschließung der Wohngebäude Harthäuser Straße 15 und 17.

Bei der im Zusammenhang mit dem Rahmenplan angegebenen Wohnungszahl handelt es sich um eine unverbindliche und sehr niedrig angesetzte Zahl für das Gesamtgrundstück. Diese Aussage wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung von externen Fachgutachtern durch die Auswahl des prämierten Entwurfes vom Architekturbüro Braunger Wörtz mit 50 Einheiten für den Bereich westlich des Klinikgebäudes konkretisiert und aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen. Es handelt es sich um eine moderate, angemessene Verdichtung. Die gesetzlichen Höchstmaße der BauNVO werden mit der Planung unterschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, mit

<p>für die seinerzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten war zum einen, das bestehende Klinikgebäude wegen seines Erinnerungswertes und des guten Bauzustandes zu erhalten, zum anderen sollte wertvoller Baumbestand erhalten und erweiterte Abstandsflächen vorgesehen werden. Die Stadtplanung äußerte sich im Übrigen dahingehend, dass eine Bebauung mit 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss als verträglich angesehen werde.</p> <p>Die jetzt vorgelegte Planung sprengt diesen seinerzeitig als verträglich angesehenen Rahmen. Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb die seinerzeitigen Überlegungen nunmehr "überholt" und nicht mehr anwendbar sein sollten.</p> <p>Im Übrigen wird zu bedenken gegeben, dass die Bebauung entlang des Maienweges durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert ist. In diese Bebauung fügt sich die jetzt geplante Bebauung durch zwei große Baukörper westlich des Söflinger Krankenhauses nicht ein, und zwar weder in der Höhe, noch in der Kubatur als solcher. Mit der geplanten Bebauung wird die bislang vorhandene Baustruktur entlang des Maienweges im Sinne einer nicht verträglichen Bebauung verändert.</p>	<p>Tiefgarage 0,55 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Auf dieser Grundlage wird die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weitergeführt. Das Plangebiet bildet mit der vorgesehenen Bebauung einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen, verdichteten Geschossgebäuden und der Einzelhausbebauung im Süden.</p> <p>Die überarbeitete Planung ist wie dargestellt als städtebaulich verträgliche und die umgebende Bebauung ausreichend einbezogene Lösung zu bewerten.</p> <p>Die umgebende Bebauung ist nicht nur durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine 3–5-geschossige, verdichtete Wohnbebauung. Die geplanten Gebäude stellen einen gelungenen Übergang zwischen den beiden Strukturen dar und fügen sich damit sowohl in der Höhe als auch in ihrer Kubatur in die umgebende Baustruktur ein.</p>
<p><u>Stellungnahme 4, Schreiben vom 29.01.2015</u></p> <p>Anwaltliche Vertretung von 3 Grundstückseigentümern wird angezeigt.</p> <p>Die Mandanten sind Eigentümer von Grundstücken, die in unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen Krankenhauses Söflingen sowie des Flurstücks Nr. 3298 liegen. Es ist beabsichtigt, für die Neubebauung dieses Quartiers den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" aufzustellen. Es wird namens und in Vollmacht der Mandanten folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Allein die Planung, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" aufgenommen werden soll, weist 2 Wohngebäude auf gemeinsamer Tiefgarage mit insgesamt 50 Wohneinheiten aus. Nach Aufgabe des Krankenhauses Söflingen wurde von den Vertretern der Stadt eine Rahmenplanung für das Areal des ehemaligen Krankenhauses Söflingen vorgestellt, die für das Gesamtgrundstück nur 40 - 45 Wohneinheiten vorgesehen hatte. Nun soll allein für den westlich des Krankenhauses gelegenen Teil der Grundstücksfläche die Anzahl von 50 Wohneinheiten verwirklicht</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 3, Schreiben vom 22.01.2015 verwiesen</p>

werden. Grundlage für die seinerzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten war zum einen, das bestehende Klinikgebäude wegen seines Erinnerungswertes und des guten Bauzustandes zu erhalten, zum anderen sollte wertvoller Baumbestand erhalten und erweiterte Abstandsflächen vorgesehen werden. Die Stadtplanung äußerte sich im Übrigen dahingehend, dass eine Bebauung mit 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss als vertraglich angesehen werde.

Die jetzt vorgelegte Planung sprengt diesen seinerzeitig als vertraglich angesehenen Rahmen. Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb die seinerzeitigen Überlegungen nunmehr "überholt" und nicht mehr anwendbar sein sollten.

Die geplante Tiefgarage für die 50 Wohneinheiten, die ausschließlich vom Maienweg aus angefahren werden soll, führt zu einer wesentlichen Verschärfung der Verkehrsprobleme auf dem Maienweg. Der Maienweg ist in diesem Bereich relativ steil und schmal. Die Erschließungsstraße reicht für die angrenzenden Grundstücke derzeit gerade noch aus. Als das Krankenhaus Söflingen noch in Betrieb war, gestaltete sich die Zu- und Abfahrt zum Krankenhaus als relativ schwierig. Es kam wiederholt zu Verkehrsbehinderungen.

Die jetzt vorgelegte Planung, die sich nur auf einen Teil der Flächen des ehemaligen Krankenhauses Söflingen bezieht, kann durch die Maienweg nicht (mehr) ausreichend erschlossen werden. Die topografische (und verkehrliche) Situation direkt vor der geplanten Zufahrt der Tiefgarage lässt eine gefahrlose und hindernisfreie Erschließung sowohl des ehemaligen Krankenhauses Söflingen als auch der umgebenden Grundstücke nicht zu. Die Situation wird zusätzlich verschärft, wenn eine zweite Tiefgarage für die Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes selbst und einer (angedachten) Bebauung östlich des Klinikgebäudes erstellt wird. Die seinerzeit geäußerte Überlegung, der Ersatz der Kliniknutzung durch Wohnnutzung führe zu einem Rückgang des Verkehrs, kann bei der Planung von 50 Wohneinheiten mit entsprechender Tiefgarage nur auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Krankenhauses Söflingen nur als nicht zutreffend bezeichnet werden.

Wegen der prekären verkehrlichen Situation auf dem Maienweg wird angeregt, die Tiefgarage (auch?) über die Harthäuser Straße anzubinden. Das Flurstück Nr. 3299/1 kann ohne weiteres zu einer Tiefgaragenzufahrt ausgebaut und umgestaltet werden. Damit konnte ein Teil des Verkehrs zumindest aus

<p>dem Maienweg herausgenommen werden, um die dort entstehende Verkehrssituation zu entschärfen.</p> <p>Im Übrigen wird zu bedenken gegeben, dass die Bebauung entlang des Maienweges durch eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert ist. In diese Bebauung fügt sich die jetzt geplante Bebauung durch zwei große Baukörper westlich des Söflinger Krankenhauses nicht ein, und zwar weder in der Höhe, noch in der Kubatur als solcher. Mit der geplanten Bebauung wird die bislang vorhandene Baustruktur entlang des Maienweges im Sinne einer nicht vertraglichen Bebauung verändert.</p>	
<p><u>Stellungnahme 5, Schreiben vom 01.02.2015</u></p> <p>Die vorgesehene Aufteilung in zwei Bauabschnitte wird abgelehnt, da sie dem für die Entscheidung zuständigen Gemeinderat einen unvollständigen bzw. falschen Eindruck von den mit dem Gesamtvorhaben für die angrenzenden Nachbarn und für den gesamten Bereich Maienweg–Laue–Gärtnerweg–Wüstenroter-Weg–Waidstraße verbundenen Auswirkungen vermittelt und somit keine geeignete Grundlage für eine Entscheidung über die den Betroffenen zumutbaren Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität und ihres Vermögens sein kann. Die im Verhältnis zu den Ankündigungen verdoppelte Gesamtdimension lässt sich so nicht erahnen. Ebenso wenig die einseitige Begünstigung der Neubauten gegenüber den bestehenden Gebäuden.</p> <p>Es ermöglicht zwar eine gute Argumentation für eine optimale Verwertung, ist aber keine gute Ausgangsbasis für ein gedeihliches nachbarschaftliches Verhältnis, wenn alle Vorzüge (Nachbarschaftsplatz, autofreie Zone) einseitig den Neubauten und die Nachteile (Zufahrt, Durchgangsweg Nord-Süd, Wuchtigkeit der Baukörper aufgrund geringeren Abstand) ausschließlich den Angrenzern zugemutet werden sollen. Eine ausgewogene Planung würde versuchen, die Vorteile und Nachteile gleichmäßig auf die Betroffenen zu verteilen. Dies lässt sich aber nur durch eine einheitliche Planung des gesamten Areals erreichen. Ein sich aus dem Allgemeinwohl ergebender Grund für die jetzige Vorgehensweise oder ein Vorteil für die Allgemeinheit ist aus der Aufteilung in zwei Bauabschnitte nicht ersichtlich. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass einseitig die Interessen des Bauträgers verfolgt werden sollen. Sind durch den ersten Bauabschnitt erst einmal Tatsachen geschaffen, ergibt sich der Rest von alleine.</p>	<p>Die Aufteilung in zwei Bauabschnitte ist erforderlich, da für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Krankenhaus Areals eine abschließende Nutzung nicht feststeht. Von Seiten des Vorhabenträgers finden hierzu seit längerem Verhandlungen mit möglichen Nutzern, insbesondere aus dem Bereich der gesundheitlichen und ärztlichen Versorgung, statt. Da die Gespräche und Verhandlungen mit komplexen und langwierigen Inhalten verbunden sind, wird der westliche Teilbereich als 1. Bauabschnitt vorgezogen. Der 2. Bauabschnitt wurde abgespalten, um der Investorensuche die notwendige Zeit einzuräumen. Sobald die zukünftigen Nutzungen des östlichen Teilbereiches feststehen, wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt.</p> <p>Die Planung wurde im Rahmen eines Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) in Abstimmung mit der Stadt Ulm durchgeführt. Mit dem in der Zwischenzeit überarbeiteten Entwurf der Vorhabenplanung wird ein dem Standort angemessener Wohnungsbau ermöglicht. Es handelt es sich um eine moderate, angemessene Verdichtung. Die gesetzlichen Höchstmaße der BauNVO werden unterschritten. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, mit Tiefgarage 0,55 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Das Plangebiet bildet mit der vorgesehenen Bebauung einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen verdichteten Geschossgebäuden und der Einzelhausbebauung im Süden.</p> <p>In der Überarbeitung wurden bereits Gebäudehöhen reduziert, die Grünräume zwischen den Gebäudekörpern wurden deutlich erweitert, die Abstandsflächen sind bewusst um 50% erhöht (0,6 H anstelle 0,4 H).</p> <p>Das vorgesehene Ausmaß und das</p>

Im Einzelnen wird das jetzt vorgesehene Ausmaß der Bebauung sowohl hinsichtlich der Länge als auch der Höhe der Baukörper beanstandet. Statt 40 Wohnungen erhöht sich die Zahl mit großer Wahrscheinlichkeit auf 100. Das sind mehr Einheiten als im gesamten angrenzenden Bereich Maienweg–Laue–Gärtnerweg–Wüstenroter Weg.

Dies führt zu einer zusätzlichen Verschärfung des laufenden Verkehrs, der ausschließlich über den Maienweg stattfinden wird. Ganz zu schweigen von der Parksituation, die heute schon angespannt ist. Die vorgesehenen 60 Stellplätze für 50 Wohnungen werden nicht ausreichen. Realistisch sollte mit 2 PKW pro Wohnung gerechnet werden. D.h. zusätzliche 40 PKW zuzüglich Besucher-PKW, die alle vor fremden Grundstücken abgestellt werden, führen zu einer weiteren Verschärfung der Parksituation. Nicht berücksichtigt ist dabei der 2. Bauabschnitt, der sicher je nach Nutzung des alten Krankenhauses zu einer Verdopplung dieser Zahlen führen wird, so dass ein realistischer Ansatz eher von mind. 100, nicht auf dem Areal untergebrachte PKW und entsprechendem Suchverkehr ausgehen sollte. Ein für alle Beteiligten besserer Ansatz wäre, wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen, nur 40 Wohnungen zuzulassen und so viele TG-Stellplätze vorzusehen, dass außer den Nutzern des alten Krankenhauses auch den Angrenzern zur Entlastung der Parksituation Stellplätze angeboten werden können.

Für die unmittelbaren Angrenzer ist auch von Bedeutung, dass sich der wuchtige Baukörper durch seine Höhe und durch die Dachgestaltung/Bauweise nicht in die locker bebaute Maienwegumgebung einfügt, sondern sich als ein bewusst hart abgrenzender Fremdkörper darstellt. Dieser Eindruck wird durch die zu geringen Abstandsflächen noch verschärft.

Wie bereits erwähnt, sollten auch die weiteren Nachteile der Bebauung nicht nur einseitig zu Lasten der Angrenzer gelöst werden. Dies betrifft zum einen die Verlegung des Verbindungswegs zur Harthäuser Straße, der ausschließlich zu Lasten der Angrenzer entlang der Grenze und nicht gleichmäßig mittig angelegt werden soll. Bei der ursprünglich vorgesehenen aufgelockerten Bebauung mit mehreren Baukörpern wurde dieser Weg in die Erschließungsweg zwischen den neuen Gebäuden integriert, so dass auch die Allgemeinheit von diesem schönen Areal profitieren konnte.

Ein weiterer ausschließlich zu Lasten der Einwender gelöster Nachteil ist die Zufahrt zur

Bauvolumen bildet, wie bereits dargestellt, mit der vorgesehenen Bebauung einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen, verdichteten Geschossgebäuden und der Einzelhausbebauung im Süden mit einer moderaten Verdichtung.

In der neuen Tiefgarage sind insgesamt 68 Stellplätze vorgesehen. Entsprechend der Vorgabe der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ist pro Wohneinheit ein Stellplatz bereitzustellen. Kommunen können nur in besonderen Einzelfällen mehr Stellplätze einfordern. Dies kann hier nicht begründet werden. Bei der Planung werden bereits mehr als die erforderlichen 49 Stellplätze entsprechend der geplanten Wohnungszahl bereitgestellt. Die weitere Nutzung des ehemaligen Krankenhausgebäudes steht noch nicht abschließend fest, so dass keine Aussagen über die erforderliche Anzahl der Stellplätze sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen gemacht werden können. Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen jedoch die gegenüber den bauordnungsrechtlich erforderlichen (49), überzähligen Stellplätze (19) für die Nutzungen des Krankenhausgebäudes verwendet werden.

Hinsichtlich der geplanten Baumasse wird auf die oben dargelegten Ausführungen verwiesen. Die gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen werden eingehalten und sind bewusst um 50% erhöht worden (0,6 H anstelle 0,4 H).

Einseitige Nachteile durch die vorgesehene Bebauung zu Lasten der Angrenzer sind durch die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben nicht erkennbar. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass durch die Verlängerung des Fußweges von der Harthäuser Straße zum bestehenden Fußweg Flurstück Nr. 1233 Nachteile für die Angrenzer entstehen. Aus städtebaulicher Sicht stellt eine fußläufige Verknüpfung von bestehenden Wegen und Baugebieten unabhängig und abseits von Erschließungsstraßen ein Gebot der Verkehrssicherheit dar.

In der Tiefgarage sind insgesamt 68 Stellplätze vorgesehen. Bei einem 2-fachen Umschlag mit Ein- und Ausfahrten ergibt sich eine Gesamtbelastung von insgesamt ca. 270

<p>Tiefgarage und die an dieser Stelle geplanten Parkplätze. Statt, wie es naheliegend wäre, mit der Tiefgaragenzufahrt gleich an der Grundstücksgrenze zu beginnen und nur Fuß- und Feuerwehrwege oberirdisch vorzusehen, soll in der zwischen dem alten Krankenhaus und den Gebäuden Maienweg 16-18/1 oberirdisch verlaufenden und für Parkplatzsuchende sowie Besucher- bzw. Lieferanten als Sackgasse endenden Tiefgaragenzufahrt der gesamte Verkehr abgewickelt werden. Das Verkehrsaufkommen dürfte höher sein als im Gärtnerweg und Wüstenroter Weg zusammen, welche beide den Verkehrsabfluss in zwei Richtungen zulassen.</p> <p>Es wird der Appell an den Gemeinderat gerichtet, für einen angemessenen Ausgleich der Interessen aller Beteiligten zu sorgen und nicht durch die durch nichts zu rechtfertigende Aufteilung in zwei Bauabschnitte Tatsachen zu schaffen. Insbesondere da der Bauträger sowieso das gesamte Areal zum gleichen Zeitpunkt fertigstellen möchte. Da die jetzige Planung soweit von den Vorankündigungen abweicht und so einseitig zu Lasten der heutigen Anwohner geht, wird eine grundlegende Überarbeitung zur Herbeiführung eines angemessenen Interessenausgleichs für geboten gehalten.</p>	<p>Bewegungen pro Tag. Zu den morgendlichen Spitzenzeiten ergibt sich damit eine Belastung von ca. 30 Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Diese Belastung ist als zumutbar anzusehen. Zudem ist eine wesentliche Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Zustand des Krankenhausbetriebes damit nicht erkennbar. Ein Parkplatzsuchverkehr von Besuchern und Ortsfremden zur Tiefgarage ist hier nicht zu erwarten, da nur Bewohner des Vorhabens eine Berechtigung zum Parken in der Garage haben. Ein Fremdverkehr soll durch eine entsprechende Beschilderung verhindert werden.</p> <p>In der Überarbeitung wurden bereits Gebäudehöhen reduziert, das Gebäude D wird auf die Bauflucht des Gebäudes F zurückgenommen, die Grünräume zwischen den Gebäudekörpern wurden deutlich erweitert, die Abstandsflächen sind bewusst um 50% erhöht (0,6 H anstelle 0,4 H). Damit wird ein planerisch angemessener Interessenausgleich verwirklicht. Eine zeitgleiche Fertigstellung der Bebauung des Plangebietes mit den östlichen Flächen des ehemaligen Krankenhausareals ist nicht vorgesehen. Wie dargestellt ist vor einer Bebauung dieser Flächen zunächst die Nutzung zu klären.</p>
<p><u>Stellungnahme 6, Schreiben vom 02.02.2015</u></p> <p>Die Bebauung des alten Krankenhausareals sollte noch mal überdacht werden. Der Artikel vom 31. Januar in der SWP zeigt schon einige Verbesserungsvorschläge, aber damit ist es noch nicht genug.</p> <p>Die Erhöhung des Grenzabstandes muss auf 6 m gesetzt werden und auch müssen weniger Wohnungen auf dem neuen Areal gebaut werden, damit diese in die Ortsrandlage passen.</p> <p>Auch die Beschattung ist ein Problem, da jeder die Sonnentage, so lange wie möglich auf seinem Balkan sonnig und nicht schattig genießen will.</p> <p>Daher wird gefordert, dass der höchste Block, Gebäudeteil D, ganz weggelassen wird. Dadurch würde die 44 m lange Fassade entlang der nördlichen Baulinie um 12m verkürzt. Diese entspricht momentan nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellend und weiträumiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem Kompromiss profitieren.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p> <p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 7, Schreiben vom 06.02.2015</u></p> <p><u>Bebauung, Form der Baukörper</u> Die Verwaltung und der Gemeinderat werden</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur</p>

aufgefordert, den Plan der Bebauung in Bezug auf die Größe der Baukörper, der Art der Bebauung und der Anzahl der Wohneinheiten zu prüfen.

Begründung:

Entgegen den Ausführungen am Informationsabend besteht nicht die Meinung, dass sich die Baukörper in der Größe und Form gut in das Gebiet einpassen. Vorrangig im Gebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern mit Giebeldach. Auch das Krankenhaus ist mit einem Giebeldach versehen. Warum im vorhabenbezogenen Bebauungsplan z.B. vom Giebeldach Abstand genommen wird oder Baukörper mit bis zu 45 Meter zugelassen werden, ist unverständlich.

Soll der Charakter des Krankenhauses als prägendes Element erhalten bleiben, wird vorgeschlagen die Bebauung kleinteiliger zu gestalten. Da bereits heute pro Gebäudeteil aus der Tiefgarage Erschließungsschächte geplant sind, kann eine kleinteiligere Bebauung dies aufgreifen.

Da im nachgelagerten Verfahren für das Krankenhaus und die heutige Freifläche u.U. auch eine Wohnbebauung zum tragen kommt, hat dies weitere Auswirkungen auf die nachfolgenden Punkte. Die isolierte Betrachtung der beiden Verfahren verschleiert u.a. den Blick auf die Dimension der gesamten Bebauung. Daher wird vorgeschlagen, beide Verfahren in einem Bebauungsplan zu behandeln und nicht mit einer schrittweisen Genehmigung Fakten zu schaffen. Hierzu wird empfohlen dem Gemeinderat in der Sitzung für die Verabschiedung des aktuellen Bebauungsplans den möglichen Gesamtumfang und die Auswirkungen im Detail darzustellen.

Staffelgeschoße

Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert den Plan der Bebauung in Bezug auf die rechtliche Haltbarkeit der Staffelgeschoße zu prüfen.

Begründung:

Die Baukörper bestehen aus einzelnen Elementen (im Plan mit Gebäudeteil A, B, C usw. bezeichnet). Die einzelnen Gebäudeteile sind z.B. über die Tiefgarage einzeln erschlossen und auch von der Zuwegung einzeln angefahren. Daher ist davon auszugehen, dass die Gebäudeteile in sich geschlossene Häuser darstellen. Da das Staffelgeschoß z.B. nicht zurückspringt oder nur 75% der darunterliegenden Geschoßfläche belegt, ist die Argumentation für die Bauhöhe in Bezug auf Staffelgeschoße nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 6 LBO sind oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sind, keine Vollgeschosse. Diese Vorschrift bezieht sich auf Gebäude und nicht auf Gebäudeteile. Die jeweilige Erschließung sowie Zuwegung spielt dabei keine Rolle. Ebenso ist ein Zurückspringen von einzelnen Baufächern dabei nicht erforderlich.

Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom

<p><u>Verkehrs- und Parksituation</u> Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, den Plan der Bebauung in Bezug auf die Verkehrs- und Parksituation zu prüfen. Durch die hohe Anzahl an Wohnungen in beiden Abschnitten wird es zu massiven Park- und Verkehrsproblemen im Wohngebiet kommen.</p> <p>Begründung: Durch das Parkraumkonzept in Söflingen verlagert sich der Parkdruck von den bisher frei nutzbaren Parkplätzen und seit 11/2014 mit Schildern versehenen Parkplätzen in die Wohnstraßen. Bei Veranstaltungen der TSG, im Pfarrheim oder dem Klosterhof ist dies verstärkt in den angrenzenden Wohnquartieren zu beobachten.</p> <p>Durch die hohe Anzahl an Wohnungen und deren Gestaltung ist damit zu rechnen, dass die Mieter/Eigentümer im Durchschnitt zwei Fahrzeuge besitzen. Natürlich wird zu der Wohnung ein Tiefgaragen Stellplatz verkauft. Das zweite Fahrzeug wird jedoch dann im öffentlichen Straßenraum abgestellt.</p> <p>Da die Linie 11 der SWU von Gleißelstetten über die Route JörgSyrlin-Straße, Auf der Laue, 4-Maienweg zur Endhaltestelle führt, wird sich auch die Verkehrssituation verschärfen. Zu der Linienführung in diesem Zusammenhang wird ein weiteres Schreiben geseendet.</p> <p><u>Baustellenlogistik</u> Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert, sich vor Baustellenbeginn mit der Verkehrssituation und der notwendigen Baustellenlogistik auseinander zu setzen und Vorschläge auszuarbeiten oder vom Bauunternehmen ausarbeiten zulassen. Die Verwaltung und der Gemeinderat werden aufgefordert sich im Vorfeld zu den Straßen und Gebäuden einen Zustandsbericht erstellen zu lassen.</p> <p>Begründung: Das Wohngebiet ist großflächig als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Die Wohnstraßen sind in vielen Bereichen nicht für einen Schwerlastverkehr ausgebaut. Eine Zu- und Abfahrt zur Baustelle durch die Wohnstraßen stellt für die Anwohner eine zusätzliche Belastung dar.</p> <p>Der Maienweg ist im Schulwegeplan als Schulweg vorgesehen. Daneben ist der Maienweg der Laufweg zum Kindergarten Sonnenheim St. Maria. Dies ist bei der Baustellenlogistik zu berücksichtigen.</p> <p>Bereits die Busfahrer der Linie 11 halten die Tempo 30 Begrenzung nicht ein. Das</p>	<p>22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p> <p>Die Baustellenlogistik ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann damit in diesem Rahmen nicht geregelt werden. Die entsprechenden Vorkehrungen werden vor Baubeginn mit den Abteilungen Verkehr sowie Sicherheit und Ordnung der Stadt Ulm abgeklärt. Ziel ist dabei, die Baustellenlogistik so zu organisieren, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn sowie des Verkehrsablaufes weitgehend vermieden werden.</p>
---	--

<p>Ordnungsamt sieht dies jedoch als nicht so wichtig u.a. in der Frequenz der Buslinie begründet. Als Verkehrsteilnehmer wird gefragt, warum überhaupt Tempo 30 Schilder aufgehängt werden.</p> <p>Zulieferer zu unterschiedlichen Baustellen im Wohnquartier nutzen die Wohnstraße als Abkürzung zur Deponie oder als Abrollfläche für die verschmutzten Fahrzeuge. Der Maienweg wurde 2014 mit einem neuen Belag und Kanal versehen nach dem u.a. der Kanal in der Straße eingebrochen war. Dieser neue Belag wird sicherlich durch die Baustelle in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Die Wohnstraße z.B. Auf der Laue ist bereits heute in einem sehr schlechten Zustand. Als Anwohner besteht z.B. das Problem, dass Erschütterungen an den Gebäuden durch vorbeifahrende Busse auftreten. Das Unternehmen, welches die Buslinie 11 bedient, setzt nicht die zugesagten kleineren Busse ein. Es wird zu einer Ortsbesichtigung eingeladen.</p> <p>Die Vibrationen sind u.a. darin begründet, dass die Straße in einem schlechten Zustand ist und jedes schwere Fahrzeug über ca. 5 Tonnen bei höherer Geschwindigkeit durchfedert.</p> <p>Daher ist eine Substanzdokumentation nicht nur für die Straße sondern auch für die Häuser der Anwohner im Rahmen eines Gutachtens notwendig.</p>	<p>Vor Baubeginn wird ein Beweissicherungsverfahren der benachbarten Bebauung durch den Vorhabenträger durchgeführt, um entsprechende Regelungen für mögliche Bauschäden fachgerecht abwickeln zu können.</p>
<p><u>Stellungnahme 8, Schreiben vom 05.02.2015</u></p> <p>Die geplanten Baukörper passen in ihrer Dimension nicht in das Wohngebiet mit den vorhandenen 1- bis 4- Familienhäusern. Es ist klar zu erkennen, dass die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von den Finanzen bestimmt wird. Je mehr Einheiten, umso besser geht die Rechnung auf. Die genehmigende Behörde sollte einschreiten.</p> <p>Die Parkplatzplanung mit Faktor 1,2 ist sicherlich auch nicht der Weisheit letzter Schluss. Die ca. 50 Familien werden doch nicht nur einen PKW je Familie haben, sondern bei steigendem Wohlstand eher mehr. Was zur Folge hat, dass die Nebenstraßen zugeparkt werden.</p> <p>Man darf nicht vergessen, dass das alte Krankenhaus ebenfalls Parkplätze benötigt.</p> <p>Weitere an das alte Krankenhaus angrenzende Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers mit dem Wunsch und der Verpflichtung, weitere Wohnungen mit möglichst hoher Wohnraumdichte pro Grundfläche zu erstellen. Dieses legitime Interesse hat nun mal ein Unternehmer, genauso, wie Anlieger dieser bevorzugten</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>

<p>Wohngegend diese erhalten möchten.</p> <p>Es wird eindringlich gebeten, mäßigend auf das Vorhaben einzuwirken.</p>	
<p><u>Stellungnahme 9, Schreiben vom 08.02.2015</u></p> <p>Als unmittelbar betroffener Anlieger besteht kein Einverständnis mit dem Bebauungsplan.</p> <p>Begründung: Die bisherige Bebauungslinie entlang dem Fußweg (Nr. 3260) oberhalb des Areals mit kleinen Einfamilienhäusern wird durch die Planung völlig zerstört. Das Haus des Einwenders wurde 1994 mit seiner Südost-Ausrichtung im Wissen und der Annahme geplant, dass das benachbarte Gartengrundstück (Flurstück Nr. 1235/2) kein Baugrund war und bleibt.</p> <p>Auch wenn die jetzt geplante zweigeschossige Bebauung 6 m Abstand zur Grenze wahrt, könnten so die Bewohner der 2. Etage quasi in der Zeitung des Nachbarn lesen, wenn er auf seiner Terrasse sitzt. Im ursprünglichen Entwurf war der Abstand immerhin noch etwas größer.</p> <p>Es wird dringend gebeten, wenn schon der Bebauungsstil der Umgebung zerstört werden soll, den Grenzabstand deutlich zu vergrößern, auch wenn der geplante Innenhof schrumpft. Es ist bewusst, dass die Anlieger im Norden noch wesentlich stärker eingeschränkt werden, deren Forderungen werden unterstützt.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>
<p><u>Stellungnahme 10, Schreiben vom 03.02.2015</u></p> <p>Die Wohnung des Einwenders im Fünf-Baume-Weg 21 ist nach Süden zum Krankenhausgarten ausgerichtet.</p> <p>Der Einwand betrifft konkret den Bauteil D. Ohne diesen Gebäudeteil würde die Freifläche von 18 auf 26 m erweitert und die insgesamt massive und dichte Bebauung aufgelockert. Es würde Raum für mehr als die zwei geplanten Bäume Blickfeld entstehen. Auch die Situation mit der Verschattung für die Häuser Fünf-Baume-Weg 17 und 21 wäre deutlich verbessert.</p> <p>Es sollte eine Lösung gefunden werden, die für den Investor und den Einwender tragbar ist.</p>	<p>Nach einer Abstimmung mit den nördlich angrenzenden Nachbarn wird das Gebäude D auf die Bauflucht des Gebäudes F zurückgenommen. Diesem Kompromiss wurde zugestimmt.</p> <p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 11, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Als direkter Nachbar des Krankenhaus wird Einspruch gegen die geplante Bebauung eingelegt.</p> <p>Eine Aufteilung in 2 nacheinander zu genehmigende Bauabschnitte zuzüglich des Umbaus des alten Krankenhauses lässt eine Abschätzung des Bauvolumens nicht zu und führt zwangsläufig zu einer schrittweisen</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>

<p>Abwertung der Immobilie des Einwenders und damit zur Zwangsenteignung in einem seit mehr als 5 Jahrzehnten bezüglich Einwohnerzahl und Verkehrsaufkommen stabilen Wohngebietes.</p> <p>Die direkt an der Grundstücksgrenze des Einwenders entlang verlaufende Tiefgarageneinfahrt wird weder dem Verkehrsaufkommen der geplanten Wohneinheiten gerecht, noch wird die Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze der zu erwartenden PKW-Menge gerecht.</p> <p>Es wird gefordert, die Tiefgarageneinfahrt direkt an den Maienweg vorzuverlegen, eine weitere Erschließung der Tiefgarage über die Harthäuserstrasse zu gewährleisten, den Bebauungsplan des gesamten Areals in einem Stück zu erstellen und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in allen neu zu erstellenden Gebäuden auf insgesamt 50 Wohneinheiten zu begrenzen.</p> <p>Die Stadt Ulm sollte in der Lage sein, aus Bausünden des letzten Jahrtausends in der direkten Nachbarschaft des unteren Fünf-Baume-Wegs zu lernen und einer Ghettoisierung in einem der schönsten Teilorte Ulms nicht Vorschub zu leisten.</p>	
<p><u>Stellungnahme 12, Schreiben Eingang vom 02.02.2015</u></p> <p>Die Beschattung der Gebäude 21 und 23 ist besonders intensiv. Für die Bewohner Haus 23 ist der Gebäudeteil C der Bauplanung genauso belastend wie der Gebäudeteil D für die Bewohner von Haus 21 (Beschattung, Licht, Sicht).</p> <p>Es wird gebeten, die gleiche Berücksichtigung bei etwaigen Verbesserungen, und die Beschattungspunkte 1 – 7 gleichwertig zu behandeln.</p>	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 13, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Die derzeitige Planung für die Bebauung übersteigt die ursprüngliche Planung quantitativ beträchtlich, außerdem ist noch unklar, wie die Nutzung des Krankenhauses an sich und wie die Bebauung des Geländes östlich des Krankenhauses realisiert werden soll.</p> <p>Es wird darum gebeten, dass die geplante Bebauung insgesamt vor dem Hintergrund der gegebenen Bebauung im Maienweg (Ein- und Zweifamilienhäuser) nicht "klotzartige" Ausmaße annimmt, was Anzahl der Wohnungen und vor allem auch die Höhe der geplanten Bauten anbetrifft. Man kann sich Übergänge auch eher fließend vorstellen, um die Einbindung der neuen Wohnanlage in die</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>

<p>gegebene Bebauung im Maienweg harmonisch und nicht zu "harsch" zu gestalten.</p> <p>Die schon jetzt problematische Verkehrssituation, v.a. im unteren Maienweg, wird sich in der Folge der geplanten Bebauung weiter verschärfen und die Grenze des Zumutbaren erreichen bzw. übersteigen. Nur wer hier wohnt kann sehen, was sich tagtäglich im unteren Bereich des Maienwegs auf der Straße abspielt, was sich in Zeiten von starken Wintereinbrüchen weiter zuspitzt.</p> <p>Es ist auch zu bedenken, dass diese Straße von vielen Grundschulkindern mit entsprechenden kindlichen Verhaltensweisen frequentiert wird.</p> <p>Es wird gebeten deshalb dringend zu prüfen, ob nicht eine weitere Anbindung des Krankenhausareals über die Harthausenerstrasse sinnvoll sein könnte, um die Verkehrsbelastung zumindest etwas zu verteilen und von daher auch zu entlasten.</p> <p>Für die Bauphase sollte man auch bedenken, ob es nicht sinnvoll wäre, die Buslinien im unteren Maienweg umzuleiten, sodass eine ständige Begegnung zwischen Bussen und schweren Baufahrzeugen (z.B. Erdaushub) zumindest für diese Phase vermieden wird. Es wird vorgeschlagen, sich die Problematik einmal vor Ort anzusehen.</p> <p>Abschließend wird gewünscht, dass diese Punkte in die Überlegungen und Planungen einbezogen werden, weil Anwohner von dieser sich ändernden Wohn- und Verkehrssituation sehr stark betroffen sind.</p>	
<p><u>Stellungnahme 14, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Die geplante Bebauung ist nicht nachbarschaftsverträglich. Das gesamte Gebiet rund um das Krankenhaus besteht überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern mit sehr großzügigen Grundstücken und jetzt soll jetzt eine Geschossbauweise erfolgen, in einer Höhe, die für alle Anwohnern wesentliche Einschnitte bedeutet, was das Wohnflair anbelangt.</p> <p>Die Auslegung, was Staffelgeschoss heißt ist unglaublich. Ein solches ist vor unserem Fenster, vor dem ein 13 m hoher Bau, der jeglichen Blick in ein bislang großes Areal nimmt, nicht erkennbar. Es wäre durchaus angemessen, die Stockwerke um ein Geschoss zu reduzieren.</p> <p>Warum sich die Stadt für diese Art von Bebauung entschieden hat, ist nicht nachvollziehbar, nachdem wohl auch eine lockere Bebauung im Gespräch war. Zudem ist die Bebauung überhaupt nicht</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p> <p>Bezüglich der Staffelgeschosse wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 7, Schreiben vom 06.02.2015, verwiesen</p>

<p>familienfreundlich, was zeigt, dass es der Stadt nur um Masse geht und Familien nicht wirklich im Fokus stehen. Eine Familie kann sich hier keine Wohnung leisten.</p> <p>Beispiel (Annahme € 4.500,- pro m² Wohnfläche, Familieneinkommen € 80.000,-, 2 Kinder). Eine 100 m² Wohnung kostet dann ohne Kaufnebenkosten € 450.000,- + Kaufnebenkosten 10% = € 495.000,- ergibt einen Kaufpreis von € 500.000,-. Es soll einer Familie mit 2 Kindern eine 100 m² Wohnung zugestanden werden. Was aus der Sicht der Einwander eher klein ist, zumal kein ausreichender Garten dabei sein wird. Bei der Finanzierung wird davon ausgegangen, der Käufer hat € 50.000,- Eigenkapital. Bei angenommen Zinsen von 2,5% auf 20 Jahre fest geschrieben und nach 20 Jahren getilgt, ergibt sich eine Belastung von € 2500,- mtl. Bei einem Nettoeinkommen von € 4.300,- bleiben nicht mehr viel für Kinder, Nebenkosten und sonstige Sparziele.</p> <p>Für den Investor, als Vermieter der Wohnung, ist es relativ einfach. Bei € 4.500,- pro m² und € 15,- Kaltmiete, ergibt sich eine Rendite von 4 % (Bruttorendite ohne Kaufnebenkosten u. Steuer). Es sind ca. 3 % Nettorendite bei € 15,- pro m². Wenn dann noch angenommen wird, dass nur € 12,- Miete pro m² zu bekommen ist, liegt die Rendite bei ca. 2%. Da steht der Landflucht junger Familien nichts mehr im Wege und die Stadt wird schon kinderleer sein. Na dann auf eine gute Zukunft in der City.</p> <p>Zur Fassade: Der Vorhabenträger baut laut Aussage schöne Gebäude. Das wurde vor 40 Jahren zum Plattenbau auch gesagt. Einfachste Außenfassaden, dicke Isolierungen, Betonwände und fertig sind 49 Wohneinheiten.</p> <p>Was sehr ärgerlich ist, dass nicht mehr von 40 Wohneinheiten, sondern plötzlich von 49 die Rede ist. Dies wirkt sich maßgeblich auf die Parkplatzsituation aus. Die Tiefgaragenstellplätze werden nicht reichen. Wo sollen diejenigen, die keine Garage haben dann noch parken? Die Parkplätze sind jetzt schon rar.</p> <p>Es wäre sehr wünschenswert, wenn die Stadt die Bebauung zugunsten der "Söflinger" Anwohner nochmals überdenken würde. Einfach über die Köpfe hinweg zu entscheiden wird nicht für gut befunden. Grundsätzlich werden alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten und es könnte sofort gebaut werden. Trotzdem gibt es neben den Gesetzen wie genannt auch noch andere Aspekte.</p>	<p>Die angeführten Überlegungen hinsichtlich möglicher Annahmen zum Einkommen von potentiellen Wohnungskäufern sowie Baukosten, zu erzielende Mietpreise und Renditen sind grundsätzlich nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Der Vorhabenträger hat das volle Risiko für seine Investition zu übernehmen, der Kauf- bzw. Mietpreis der Wohnungen wird bzw. muss sich am Markt bzw. den entsprechenden rechtlichen Vorgaben orientieren.</p> <p>Bezüglich der weiter vorgetragenen Belange wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>
<p><u>Stellungnahme 15, Schreiben vom 31.01.2015</u> Das Alte Krankenhaus und der sogenannte</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den</p>

<p>"Nonnengarten" sind weit über 100 Jahre alt. Von diesem Gelände ausgehend wurde die notleidende Bevölkerung Söflingens in Kriegs- und Notzeiten mit dem Lebensnotwendigen versorgt. Die geplante Abholzung des parkartigen Geländes wird als hochbetagter Mensch und direkte Anwohnerin als Katastrophe empfunden.</p> <p>Mit diesem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen werden. Die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten berücksichtigt werden. Ziel war, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht. So äußerten sich die Verantwortlichen der Stadt im Laut des Verfahrens.</p> <p>Nun müssen die Anwohner darum ringen, dass ihnen noch ein bisschen die Sonne scheint, wo sie vorher stundenlang ungehindert schien. Sie müssen dafür kämpfen, dass sie nicht nur Beton u. Mauerwerk sehen, wo sie vorher freien Blick auf die herrliche Natur hatten.</p> <p>Die Mitbewohner der unteren Etagen können einem Leid tun, da aus ihren Wohnungen nur noch auf Mauerwerk zu sehen ist. Für einen Teil hat man ein Sichtfenster in die neue Bebauung hinein geschaffen. Das ist gut und verdient Anerkennung. Ein anderer Teil hingegen erfährt grobe Benachteiligungen und soll sich darüber hinaus noch mit geringerer Besonnung zufriedener geben. Die Proteste dagegen sind zu verstehen, das Gebäude D soll entfallen.</p> <p>Das mag dem Vorhabenträger wehtun, aber er fügt auch den Anwohnern als lange schon im Bestand Lebenden erhebliche Schmerzen zu und die Immobilien erfahren eine ganz empfindliche Wertminderung durch zu dichte Bebauung, die den bisherigen freien Blick verstellt.</p> <p>Der Wegfall von Gebäudeteil D brächte beiden Seiten Vorteile. Die künftigen Bewohner und die bisherigen Anwohner hatten mehr Licht, Luft, Sonne und Aussicht. Ein Ausgleich für ohnehin zu erduldenen Benachteiligungen wäre gegeben.</p>	<p>Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p> <p>Die bereits durchgeführte Entfernung der ehemals vorhandenen Gehölze wurde entsprechend den arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt.</p> <p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p> <p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 16, Schreiben vom 05.02.2015</u></p> <p>Der Einwander besitzt eine Wohnung im 5-Bäumeweg 15. Er ist nicht unmittelbar von der Verschattung in den Wintermonaten betroffen. Hingegen macht die geringe Anzahl der geplanten Parkplätze Sorgen. Die neu zu bauenden Wohnungen werden als hoch qualifiziert angeboten, das bedeutet, dass pro Wohnung mindestens zwei Autos vorhanden sein werden. Bereits jetzt ist der Maienweg ziemlich zugeparkt und durch die Einführung</p>	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen. Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Belange wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>

<p>von Anwohnerparkplätzen hat sich die Parksituation in den Nebenstraßen erheblich verschlechtert. Da auch der Kleinbus diese Straße fährt, ist ein Verkehrschaos vorprogrammiert.</p> <p>Was auch nicht gefällt, dass die Planung im ehemaligen Schrebergartengelände am bestehenden Fußweg, zwischen bereits vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäusern ein massives Blockgebäude vorsieht. Warum können dort nicht z.B. Zweifamilienhäuser errichtet werden? Dadurch würde auch eine bessere optische Gliederung erreicht. Gleichzeitig würde Familienwohnraum geschaffen, was bei den geplanten Wohneinheiten nicht der Fall sein dürfte.</p> <p>Es wird eingesehen, dass eine gewisse Verdichtung auch in Söflingen notwendig sein wird, aber gleich so massiv? Es wird vorgeschlagen, die Planung nochmals zu überdenken, auch hinsichtlich der betroffenen Anwohner, deren Wohnungen wirklich massiv an Wert verlieren werden.</p>	
<p><u>Stellungnahme 17, Schreiben vom 05.02.2015</u></p> <p>Die Beschattung der Häuser Nr. 21 u. 23 ist nicht hinnehmbar. Die Wohnung des Einwenders liegt am Beschattungs-Punkt 3 im Erdgeschoss. Da die Wohnung ganz nach Westen ausgerichtet ist, erfolgt eine totale Verschattung durch den Neubau.</p> <p>Der Gebäudeteil D sollte ersatzlos gestrichen werden. Alternativ sollte wenigstens das oberste Stockwerk entfernt werden. Dasselbe gilt für Haus 23, Gebäudeteil C. Hier sollte das oberste Stockwerk nach Westen verschoben werden.</p> <p>Die Anwohner sind alles Menschen (keine Gesetze), die auf den Werterhalt ihres Eigentums bedacht sind. Es wird auf wohlwollende Unterstützung gehofft.</p>	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 18, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Da die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft berücksichtigt werden sollten und mit dem Krankenhausgelände sensibel umgegangen werden sollte mit dem Ziel, für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung zu erreichen, werden folgende Einwände mitgeteilt.</p> <p>Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, allerdings auch dem erheblichen Gefälle des Nordhanges geschuldet ist, wird mit dem Baugrundstück nicht sensibel genug umgegangen.</p> <p>Die ursprüngliche Baudichte von ca. 50</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen</p>

<p>Wohnungen wurde auf das gesamte Gelände berechnet, so wurde es den Anwohnern am Anfang mitgeteilt. Jetzt betrifft diese Baudichte allerdings nur ein Teilgrundstück. Dies führt zu Gebäudeabmessungen, die gelinde gesagt der umgebenden Baustruktur völlig entgegenstehen.</p> <p>Bisher ist dies eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in Ortsrandlage. Die neue Bebauung steht dem völlig entgegen, dies trifft auf die Gebäudeteile F, A, vor allem aber auf das Gebäude D zu, welches die Anwohner bzw. den Einwander besonders trifft (er ist Eigentümer einer 2-Zimmer Wohnung Fünf-Bäume Weg 21, die unmittelbar an Bauteil D grenzt).</p> <p>Dies betrifft vor allem die Verschattung aber auch die Massivität des Bauteiles D.</p> <p>Es wird gefordert, auf das Gebäudeteil D zu verzichten. Das schmälert zwar die Gewinnerwartung des Investors, aber der Wert der Immobilie (bzw. zumindest aller Anwohner von Fünf Bäume Weg 21) wird deshalb (auch bei einer "normalen" Bebauung) ebenfalls massiv gemindert. Die Anwohner haben ihre Wohnungen mit erheblichem Preisaufschlag für diese sonnige Lage mit Aussicht auf ein parkähnliches Gelände erworben und blicken zukünftig weitgehend auf Mauern. Betont wird, dass die Anwohner schon Jahrzehnte hier leben und ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.</p> <p>Durch den Wegfall von Gebäudeteil D würde sich eine großzügige Öffnung des Innenhofes mit erweiterten Blickachsen sowohl für die künftigen Bewohner als auch die Anwohner ergeben. Die Besonnungssituation entspricht derzeit nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellend und großzügiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem fairen Ausgleich profitieren. Der Weg für eine gute Nachbarschaft wäre damit geebnet.</p>	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 19, Schreiben vom 10.02.2015</u></p> <p>Die Einwanderin ist Besitzerin einer vermieteten Wohnung im Fünf-Bäume-Weg 15. Gegen das Bauvorhaben wird folgender Einspruch erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Sichtminderung durch das noch nicht klar dargestellte und somit umstrittene Gebäude D.- Wertminderung durch Schluchtenbildung auf Grund der Gebäudehöhe und dadurch erhöhtes Windaufkommen- Verschattung auf Grund der beiden Winkel-Neubauten- verminderter Baumbestand und dadurch ebenfalls Wertminderung	<p>Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen. Hinsichtlich der weiter vorgebrachten Belange wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.</p> <p>Die Beschlüsse der Ulmer Wohnungsbau-</p>

<p>- nicht eingeplanter Sozialer Wohnungsbau</p>	<p>debatte greifen im laufenden Verfahren zum vorliegenden vorhabenbezogenem Bebauungsplan nicht, da diese nicht rückwirkend auszuführen sind.</p>
<p><u>Stellungnahme 20, Schreiben vom 20.02.2015</u></p> <p>Im vorliegenden Entwurf sind nahezu sämtliche im Vorfeld gemachten Versprechungen und Angaben zur Gestaltung des Quartiers nicht eingehalten worden. Massigkeit und Höhe der Gebäude beeinträchtigen insbesondere die Anwohner der tiefer liegenden Gebäude an der nördlichen Grenze des Baugeländes massiv.</p> <p>Bisher gibt es, auch im Winter, Sonne für den ausschließlich nach Südwest und West ausgerichteten Wohn- und Lebensbereich der Einwender (Wohnzimmer + Terrasse). Sobald die Sonne südlich hinter dem Dach des Schwesternhauses hervortritt, besteht nur kurzzeitig eine Beeinträchtigung durch den Schattenwurf der großen Bäume, welcher im Winter unwesentlich ist. In Zukunft werden die Einwender in den Wintermonaten nach Süden von dem gegenüber ihrer Terrassenebene mit einem 9,35 m hohen und 33 m langen Gebäude E durchgehend beschattet und es besteht somit keine Chance auf Sonneneinstrahlung. Die derzeit aufgestellte Höhenlatte zeigt diese Höhe in erschreckender Weise.</p> <p>Was erschwerend hinzukommt ist die Tatsache, dass anschließend Bau D folgt, mit nochmals 12 m Länge und 1 Stockwerk höher (insgesamt ca. 13 m). Im weiteren Verlauf folgt dann Bau C mit ebenfalls 3 Stockwerken und einer Höhe von ca. 14 m. Wenn auf dem beigelegten Plan (Anlage 1) der Schattenwurf nachvollzogen wird, bestehen in südwestlicher und westlicher Richtung nur hohe Einschränkungen gegenüber dem heutigen Zustand.</p> <p>Beider nochmaligen Überarbeitung der Planung darf keinesfalls nur Kosmetik betrieben werden. Da die zugesagte Neubewertung des Punktes P 1 im Sonneneinstrahlungsgutachten und ein versprochener Höhenschnitt in Richtung Südwesten nicht vorliegen, sind die Sorgen der Einwender wegen einer Beschattung aus Südwesten und Westen, auch durch eine Rücknahme des oberen Geschosses von Gebäude D um 6 m nach Süden, keineswegs ausgeräumt. Es wird die komplette Streichung des 3. Geschosses von Gebäude D gefordert, um eine nennenswerte Nachmittagsbesonnung zu behalten. Mit allen durch die verbleibende Bebauung entstehenden Einschränkungen sind die Einwender schon genug beeinträchtigt.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.</p> <p>Zur Ermittlung der Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnungen wurde das "Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034 am Maienweg in Ulm", mit Stand November 2014; ergänzt März 2015, erstellt.</p> <p>In Deutschland gibt es keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Bei städtebaulichen Planungen ist jedoch die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" zu berücksichtigen, die Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen angibt. Dabei sollten eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.01. und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.) ermöglicht werden. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.</p> <p>Im Rahmen der Berechnungen wurde festgestellt, dass am Standort P1 der Einwender das winterliche Kriterium bereits heute (d.h. ohne geplante Bebauung) nicht eingehalten wird. Mit der Planung wird dort am 17.1. zwar am Mittag eine direkte Besonnung ermöglicht, jedoch nicht für eine ganze Stunde.</p> <p>Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das Gebäude D auf die Bauflucht des Gebäudes F zurückgenommen. Die Verschattungsstudie wurde bezüglich der überarbeiteten Planung ergänzt. Am Punkt 1 der Einwender, im Erdgeschoss Gebäude Fünf-Bäume-Weg 17, wirkt sich das Zurücksetzen des Gebäudes im Sommerhalbjahr am späten Nachmittag durch eine längere Besonnung aus. Der Richtwert einer 4 stündigen Besonnung an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.) kann dabei ermöglicht werden.</p> <p>Nach einem Abstimmungsgespräch mit den nördlich angrenzenden Nachbarn am 16.03.2015 wurde der Kompromisslösung zur</p>

<p>Mit der vorliegenden Planung werden die zukünftigen Bewohner der Neubauten bezüglich Platz, Licht u. Sonneneinstrahlung innerhalb ihrer Anlage bestens bedient. Dies jedoch geht vor allem auf Kosten der nördlichen Anwohner, deren Wohn- und Lebensqualität in einem nicht hinnehmbaren Umfang vermindert werden. Dazu kommt noch ein realer Wertverlust von bestehenden Wohnungen durch die überdimensionierte Neuplanung.</p>	<p>Reduzierung von Gebäude D von den durch die zu erwartende Verschattung betroffenen Anwohnern zugestimmt.</p> <p>Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ist die Einschränkung der Besonnung der Einwender im Rahmen der überarbeiteten Planung vertretbar. Ein realer Wertverlust von bestehenden Wohnungen ist dabei nicht ersichtlich, da insbesondere bei innerstädtischen Grundstücken grundsätzlich von einer Bebauung ausgegangen werden kann.</p>
<p><u>Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015</u></p> <p>Den wiederholten Zusagen eines sensiblen Umgangs mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände wird nicht entsprochen. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) werden ohne eingehende Begründung und erkennbare Notwendigkeit überschritten. Für überbaute Flächen wird über die im Ausnahmefall erlaubte 50-prozentige Überschreitung mit GFZ 0,7 ein Wert ermöglicht, der nahe an der Kappungsgrenze von 0,8 liegt, ein Maß, das unter keinen Umständen überschritten werden darf. Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, ist so verfahren worden, wie in jedem anderen strittigen Baugebiet bislang auch.</p> <p>Das geplante Vorhaben zeigt gelungenen Ensemblecharakter für die zukünftigen Bewohner, es öffnet sich auch für einen Teil der Anwohnerschaft im Norden wohlthuend. Allerdings führen die genannten Maximalvorgaben zu einer weit höheren Baudichte, als dies jemals angekündigt (und damit wohl auch beabsichtigt) war und ebenso zu erschreckenden Gebäudedimensionen. Dies trifft vor allem auf die Gebäudeteile F, A und D zu.</p> <p>Die 40 Wohneinheiten auf dem Gesamtareal von gut 7.000 m², zu denen sich Herr BM Wetzig am 20.07.2011 auf ausdrückliche Nachfrage nochmals bekannt hatte, wurden in der zweiten Bürgerinfo zunächst aufgegriffen: "Wir sind mal von einer Untergrenze von 40 WE ausgegangen. Dabei gab es noch keinen Gedanken daran, ob das Krankenhaus erhalten wird oder nicht und wir wissen auch jetzt noch nicht, ob diese Zahl zusätzlich zum Krankenhaus oder gesondert anzunehmen ist. Das kommt z.B. darauf an, ob große oder kleine Wohnungen gebaut werden sollen. Wir wollen dort größere Abstände sehen, keine</p>	<p>Bezüglich der vorgesehenen Bebauung wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3 und 5 verwiesen. Die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden mit dem Bauvorhaben in allen Belangen eingehalten. Mit dem überarbeiteten Entwurf der Vorhabenplanung wird ein dem Standort angemessener Wohnungsbau ermöglicht. Es handelt es sich um eine moderate, angemessene Verdichtung. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, mit Tiefgarage 0,55 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.</p> <p>Die gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen werden eingehalten und sind bewusst um 50% erhöht worden (0,6 H anstelle 0,4 H).</p> <p>Die Planung wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung von externen Fachgutachtern durch die Auswahl des Entwurfes vom Architekturbüro Braunger Wörtz mit 50 Einheiten bestimmt und aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen. Das Plangebiet bildet mit der vorgesehenen Bebauung einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen den nördlich gelegenen verdichteten Geschossgebäuden und der Einzelhausbebauung im Süden.</p> <p>Auf dem Plangebiet besteht die Chance, die Grundstücke als innenstadtnahe Wohnbauflächen zu aktivieren. Aufgrund des Bedarfs an Wohnungen in der Stadt, der Lage im Stadtraum und der Umgebungsbebauung ist Geschosswohnungsbau aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Bei der im Zusammenhang mit dem Rahmenplan angegebenen Wohnungszahl von 40 – 45 Wohneinheiten handelt es sich um eine unverbindliche und sehr niedrig angesetzte Zahl für das Gesamtgrundstück. Diese Aussage wurde im Rahmen der Mehrfachbeauftragung unter Einbeziehung der externen Fachgutachter durch die Auswahl des prämierten Entwurfes</p>

Verdichtung, die im Grunde strukturfremd wäre". Der Bogen wurde dann jedoch gespannt (unter Grundlegung der GFZ von 0,8 nach der Rechnung $7.000 \times 0,8 = 5.600 : 100 \text{ m}^2/\text{WE}$) auf bis zu 56 Wohneinheiten, je nachdem wie viele kleinere Wohnungen geplant werden würden. Die erstaunten Anwesenden wurden mit dem Hinweis beruhigt, dass es weniger auf die Anzahl der Wohnungen ankomme. Vielmehr seien Lage, Kubatur und Körnigkeit der Gebäude ausschlaggebend.

Nach o.g. Rechnung dürften auf dem überplanten Teilgrundstück von nunmehr knapp 5.000 m^2 überschlägig 40 WE a 100 m^2 Wohnfläche entstehen, tatsächlich sind aber 50 Einheiten geplant, was Auswirkungen auf Gebäudelängen und -höhen hat, damit verbunden auch auf Verschattung hat und zu Lasten von Kubatur und Körnigkeit geht. Verschattung war die Gefahr, die zuvor von allen Seiten betont und gewürdigt worden war. Zitat: "Wegen dem Nordhang mit seinem Gefalle wird man genau hinschauen müssen, gerade wegen der Bebauung, die unten liegt. muss man genau aufpassen" (Bürgerinfo 27.10.2011).

An drei Seiten des Bauvorhabens entstehen Fronten, die den höchstzulässigen Maßen (50 m) nahekommen. Im Rahmenplan beschlossen wurden maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoß, welches coram puplico als zurückgesetztes Geschoss angekündigt worden war. In der vorgesehenen Planung wirken die Staffelgeschosse auf den Gebäudeteilen A, D und F eindeutig wie Vollgeschosse, denen nur durch kühne Gesetzesauslegung noch der Charakter einer Staffel zudedacht werden kann. Für die angrenzende Nachbarschaft haben sie erschlagende Wirkung.

Besonders entlang des Fußweges im Süden kann keinesfalls von einem überzeugenden Übergang zur bestehenden Bebauung gesprochen werden. Bei Gebäudeteil F wächst ein Flachdach erheblichen Ausmaßes auf die Höhe von $520,5 \text{ m ü. NN}$ und ist damit exakt so hoch wie der Giebel des benachbarten Krankenhausgebäudes, nur mit wesentlich wuchtigerer Wirkung. Vom Fußweg von der Harthäuser Straße aus gesehen entsteht eine schluchtartige Wirkung. Diese Gebäudehöhe bedingt auch Verschattung für die im Norden angrenzende Bebauung. Noch gravierender wirkt sich die Massivität des Gebäudeteils D aus. Die besonders einschränkenden Auswirkungen sind im Gutachten zur Sonneneinstrahlung für Messpunkt 2 festgehalten, merkwürdiger Weise im entsprechenden zusammenfassenden Teil von GD 378/14 (1.5 Gutachten zur

mit 50 Einheiten für den Bereich westlich des Klinkgebäudes konkretisiert. Die Planung sieht nach der Überarbeitung derzeit 49 Wohneinheiten mit einem Wohnungsgemenge von dabei 15 Zwei-Zimmer WE, 22 Drei-Zimmer WE, 9 Vier-Zimmer WE, 1 Fünf-Zimmer WE sowie 2 sechs-Zimmer WE vor.

Es sind, wie bereits dargestellt, im Plangebiet insgesamt 49 Wohneinheiten geplant. Diese Anzahl wurde weder vorgegeben noch vom Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Erwägungen bestimmt, sondern auf der Grundlage der städtebaulich vertretbaren Gebäudekubatur entwickelt. Die vorgesehene Bebauung fügt sich städtebaulich in die umgebende Gebäudestruktur ein.

Gemäß § 1 Abs. 6 LBO sind oberste Geschosse, bei denen die Höhe von $2,3 \text{ m}$ über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden sind, keine Vollgeschosse. Diese Vorschrift bezieht sich auf Gebäude und nicht auf Gebäudeteile. Die aufgeführten Vorgaben sind damit eindeutig eingehalten, eine kühne Gesetzesauslegung ist daher nicht gegeben. Ebenso ist mit der vorgesehenen Bebauung weder eine erschlagende noch eine erdrückende Wirkung zu erkennen. Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten, heterogenen Umfeld mit unterschiedlichen Gebäudeformen, die bei der Einfügung der Neugestaltung berücksichtigt wurden.

Das Gebäudeteil F ist zur Gliederung der gesamten Bebauung zurückgesetzt und entfaltet damit nicht die angeführte Wirkung. Nach der Überplanung wird das Gebäudeteil D ebenfalls auf die gleiche Flucht wie Gebäude D zurückgesetzt und führt damit zu einer weiteren Differenzierung und Gliederung der gesamten Bebauung.

Wie bereits in den Ausführungen zur Stellungnahme 20 dargelegt, gibt es in Deutschland keine gesetzlichen Grundlagen über die Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Bei städtebaulichen Planungen ist jedoch die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" zu berücksichtigen, die Richtwerte (keine verbindlichen Grenzwerte) über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer

Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034) überhaupt nicht erwähnt.

Statt bisheriger ungehinderter Sonneneinstrahlung am 17.01. von 4 Std. 37 min. in einer nutzbaren Zeit von 11.30 Uhr an soll den Bewohnern eine Reduzierung durch die Neubebauung auf 48 min. zugemutet werden, die vor allem auf die Vormittagszeit u. knapp noch auf die Mittagszeit fallen. Die Einwender haben bislang von Mitte November bis Mitte Februar ungehinderte mehrstündige Sonneneinstrahlung, wie die mitgelieferten Bilder (Aufnahmezeitpunkt: 05. Januar, 12.00, 13.00, 14.00, 15.00 Uhr) und ihre Wohnung nach diesem Gesichtspunkt erworben. Die Einwender sind nicht bereit, diese unzumutbare Härte hinzunehmen! Dafür wurde bei der Informationsveranstaltung Verständnis aufgebracht. Über das Ausmaß der zugemuteten Verschattung bestand Erschrecken. Der Vorhabenträger wurde dabei beauftragt, eine Überplanung vornehmen zu lassen, die den bisherigen Besonnungsstand erfasst u. berücksichtigt.

Aus Sicht der Einwender gibt es nur eine einzige Lösung zur Befriedung, Gebäudeteil D muss ganz entfallen. Die Verschattung fiel damit zumindest geringer aus. Nachteile gegenüber den bisher vorteilhafter liegenden Messpunkten 3 - 7 würden ausgeglichen und eine weitere starke Einschränkung gegenüber dem Status Quo wäre aufgehoben: Gebäude D liegt auf Höhenlinie 506 m. Wegen des gut 1 m aus dem Gelände herausragenden TG-/Kellergeschoss soll das Gelände aufgeschüttet werden. Zur Terrasse der Einwender, die auf Höhenlinie 504 m liegt, ergibt sich eine Höhendifferenz von gut drei Metern. Wo bisher ungehindert Horizont zu sehen war, blicken die Einwender nach dem jetzigen Planungsstand nur noch auf Mauerwerk der Gebäude D und E. Die gelungene Lösung eines Freiraumes mit Öffnung nach Norden hin käme nicht nur einem Teil der Angrenzer, sondern auch den Einwendern zugute.

Wie betont wurde, befindet sich die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem Konfliktbewältigungsverfahren. Die genannte Forderung würde zweifelsfrei zur Problemlösung führen. Der Vorhabenträger müsste auf sechs der geplanten Wohnungen verzichten, läge damit aber immer noch deutlich über der den Bürgern avisierten Planzahl. Den künftigen Bewohnern wäre zusätzlicher Freiraum gegönnt. Gleichzeitig würden die Voraussetzungen für ein auskömmliches Miteinander geschaffen, auf welches der Vorhabenträger so viel Wert legt.

von Aufenthaltsräumen angibt. Dabei sollten eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.01. und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.) ermöglicht werden. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Zur Ermittlung der Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnungen wurde das "Gutachten zur Sonneneinstrahlung auf Nachbargrundstücke nach DIN 5034 am Maienweg in Ulm", mit Stand November 2014; ergänzt März 2015, erstellt.

Entsprechend der Begutachtung wurde bei der ursprünglichen Planung festgestellt, dass an der nördlich gelegenen, bestehenden Bebauung am Fünf-Bäume-Weg gegenüber dem derzeitigen Zustand im Erdgeschoss Einschränkungen der möglichen direkten Besonnung im Winterhalbjahr bestehen.

Auf Grund der überarbeiteten Planung mit der Zurücksetzung des Gebäudes D im obersten Geschoss wurde die Verschattungsstudie entsprechend ergänzt. Am Punkt 2 der Einwender, im Erdgeschoss Gebäude Fünf-Bäume-Weg 21, wird die Besonnung verbessert und das winterliche Kriterium einer 1-stündigen Besonnung eingehalten. Der sommerliche Richtwert einer 4-stündigen Besonnung an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.) wird eingehalten.

Nach einem Abstimmungsgespräch mit den nördlich angrenzenden Nachbarn am 16.03.2015 bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt Baurecht der Stadt Ulm wurde der Kompromisslösung mit der Zurücksetzung des Gebäudeteils D im obersten Geschoss auf die Bauflucht des Gebäudeteils F einvernehmlich zugestimmt. Damit können die Richtwerte der DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" in den Erdgeschossen der nördlich angrenzenden Bebauung mit 2 geringen Ausnahmen der winterlichen Besonnung weitgehend eingehalten werden.

Allerdings steht dem im Wege, dass der Vorhabenträger der Auffassung zu sein scheint, genug Entgegenkommen gezeigt zu haben, wenn die Vorgaben der DIN Norm 5034 erfüllt sind. Das entsprechende Gutachten weist jedoch ebenso wie oben Gesagtes auf, dass durch die jetzige Planung noch nicht einmal diesen "Richtwerten für minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen" (i.S. von Arbeitsstätten, Kindertagesstätten usw.) hinreichend Rechnung getragen werden kann. So wird auch das Kriterium für die Tag- und Nachtgleichen an drei der sieben Messpunkte nicht (ganz) erreicht. Es ist aber ebenso wie die Mindestbesonnung von einer Stunde am 17. Januar unabdingbare Voraussetzung, um diese Richtwerte zu erfüllen.

Es wird dringend gebeten, im Sinne eines fairen Interessenausgleichs den Anliegen der Einwender das erforderliche Gewicht beizumessen und es entsprechend zu unterstützen. Gleichzeitig wird gefordert, in künftige Tischvorlagen folgenden Satz aus o.g. Abschnitt nicht mehr zu übernehmen: "Durch die Topographie (Nordhang) sowie die Ausrichtung der Gebäude sind die Wohnungen bereits heute verschattet. Dieses wird durch die neue Bebauung nicht maßgeblich verschlechtert". Diese Wertung trifft in ihrer Absolutheit auf keinen der Messpunkte zu. Sie ist deshalb nicht nur falsch, sondern verführt auch unweigerlich zu Beschlüssen mit unumkehrbaren, weitestreichenden Nachteilen für die Anwohner. Mitgelieferte Aufnahmen zeigen, dass auch die darauf folgende Feststellung der angeblichen Verschattung durch Bestandsbäume ("auch unbelaubt"), nicht zutrifft.

Stellungnahme 22, Schreiben vom 31.01.2015

Der Einwender ist Söflinger und wohnt seit 40 Jahren direkt am Nonnengarten, der zum Krankenhaus gehört. Die geplante Abholzung des parkartigen Geländes macht ihn und seine Frau krank. Noch stehen die Wäschestangen auf dem Gelände, wo Jahrzehnte lang die Windeln der Kinder getrocknet wurden, die im Söflinger Krankenhaus geboren wurden. Bisher umgibt die Einwender herrliche Natur. Deswegen haben sie sich entschieden, genau hier zu leben. Künftig schauen sie auf Mauerwerk und versiegelte Landschaft. Bäume sollen in Tiefgaragen gepflanzt werden und durch Löcher in der Betondecke herauswachsen. Gequälte Natur!

Eigentlich sollte mit diesem noch nie bebauten Krankenhausesgelände sensibel umgegangen werden u. die Interessen der Anwohner sollten soweit berücksichtigt werden, dass am Ende

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange ist die Einschränkung der Besonnung der Einwender im Rahmen der überarbeiteten Planung vertretbar. Ein realer Wertverlust von bestehenden Wohnungen ist dabei nicht ersichtlich, da insbesondere bei innerstädtischen Grundstücken grundsätzlich von einer Bebauung ausgegangen werden kann. Bei der Abwägung wird insbesondere den öffentlichen Belangen einer ausreichenden Wohnungsversorgung entsprechend der örtlichen Bedarfe, des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Form einer flächensparenden Nachverdichtung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sowie dem gemäß § 1 Abs. 4 Satz 3 BauGB aufgeführten Belang von städtebaulichen Maßnahmen durch Innentwicklung Vorrang gegenüber den privaten Belangen der Bestandswahrung einer teilweise un bebauten Freifläche des ehemaligen Krankenhauses gegeben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch eine weitgehende Einhaltung der Richtwerte der DIN 5034 sichergestellt.

Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015 verwiesen.

<p>alle Beteiligten damit leben können. Das war das Ziel, geäußert von Bürgermeister Wetzig.</p> <p>Jetzt wird um Sonne im Minutentakt gekämpft, wo sie bisher völlig ungehindert scheint. Dazu lügt die Vorlage für den Gemeinderat und führt ihn damit in die Irre. In diesem Punkt sind die Bewohner des zweiten Stockwerks besser dran als die Erdgeschossbewohner, aber auch ihre Sicht soll versperrt werden vom Gebäude D, dessen Wegfall für alle, aber vor allem für das Erdgeschoss Verbesserungen bringen würde. Dort bestehen die größten Benachteiligungen gegenüber dem bisherigen Zustand. Die Einwander verstehen die Proteste dagegen, das Gebäude D muss entfallen.</p> <p>Der Vorhabenträger riskiert seinen bisher guten Ruf in Söflingen. Die Wohnungen der Einwander haben wegen der Lage mit Blick auf Natur und viel Grün gerade bei den derzeitigen Immobilienpreisen einen hohen Wert. Die Einbußen, die vom Unternehmen hinzunehmen wären, stehen in keinem Verhältnis zu dem Wertverlust, den die Wohnungen haben, wenn zugebaut wird.</p> <p>Es wird gebeten, für einen gerechten Ausgleich zu sorgen und Gebäude D nicht bauen zu lassen.</p>	
<p><u>Stellungnahme 23, Schreiben vom 06.02.2015</u></p> <p>Die geplanten Parkplätze sind viel zu wenig. Es ist vorauszusehen, dass der Wüstenroter Weg wieder zugeparkt wird wie in den Zeiten, als das Krankenhaus noch in Betrieb war. Die Einwander konnten manchmal nicht mehr aus der Einfahrt hinausfahren.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 24, Schreiben vom 28.01.2015</u></p> <p>Bei allen vorausgegangenen Besprechungen war die Rede von 40 bis max. 56 Wohneinheiten, bezogen auf ein Areal von 7.650 m². Jetzt sind beim ersten Bauabschnitt von ca. 5.000 m² schon 48 WE geplant. Bei dem jetzt ca. 1.200 m² größeren Gesamtgelände könnten somit im zweiten Bauabschnitt noch 32 WE dazukommen, also zusammen 80 WE, weit entfernt von den ursprünglich angesagten 40 bis max. 56 WE.</p> <p>Die ebenfalls zugesagte umgebungs- und nachbarschaftsverträgliche Bebauung wird durch die geplanten Betonklötze keinesfalls realisiert. Auch die Baumasse der vorhandenen Blöcke im Fünf- Bäume- Weg 15 bis 29 ist zu groß geraten, aber das bedeutet ja nicht, dass man den gleichen Fehler noch mal machen muss. Immerhin sind diese Gebäude deutlich gegliedert.</p> <p>Völlig inakzeptabel ist der fehlende Rücksprung der 2. Obergeschosse der</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen. Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>

<p>geplanten Gebäude C und D. Dies verursacht wegen des deutlichen Süd-Nord Gefälles eine erhebliche Verminderung des Licht- und Sonneneinfalls u. damit der Wohn- u. Lebensqualität der davon betroffenen Bewohner im Fünf-BäumeWeg 21 u. 23. Besonders beeinträchtigt werden die Wohnungen im Erdgeschoss, aber auch die darüber liegenden Wohnungen erleiden eine nicht zumutbare Qualitätsminderung. Vernünftig wäre jedenfalls, den Block D insgesamt wegzustreichen.</p> <p>Erfahrungsgemäß werden bei derartigen Gebäuden wesentlich mehr Stallplätze benötigt als hier vorgesehen 60 TG-Plätze. Wo sind diese Plätze?</p>	
<p><u>Stellungnahme 25, 4 gleichlautende Schreiben vom 31.01.2015, 02.02.2015, 03.05.2015 u. 04.02.2015</u></p> <p>Mit dem vorher noch nie bebauten Krankenhausgelände sollte sensibel umgegangen und die schutzwürdigen Interessen der Anwohnerschaft sollten dabei berücksichtigt werden. Ziel war, dass am Ende für alle Beteiligten eine befriedigende Lösung steht.</p> <p>Sieht man von der Erhöhung des Grenzabstandes auf 0,6 der Gebäudehöhen ab, der sich nachbarschaftsschützend auswirkt, aber auch dem erheblichen Gefälle dieses Nordhangs geschuldet war, sind diese Zusagen bisher nicht erfüllt worden. So waren z.B. für das Gesamtgrundstück proportional weniger Wohnungen vorgesehen als heute auf dem Teilgrundstück geplant werden. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Baudichte aus und führt zu Gebäudeabmessungen, die nicht in die bisher aufgelockerte Bebauungsstruktur und Ortsrandlage passen. Dies trifft auf die Gebäudeteile F, A, vor allem auf das Gebäude D zu, welches die Einwender als unmittelbare Anwohner am meisten beeinträchtigt, und zwar sowohl bezüglich Verschattung als auch Massivität.</p> <p>Es wird gefordert, Gebäudeteil D ganz entfallen zu lassen. Das schmälert die Gewinnerwartungen des Investors, aber auch der Wert der Immobilien der Einwender wird erheblich gemindert. Sie haben ihre Wohnungen mit Preisaufschlag für diese sonnige Lage mit ungehinderter Aussicht auf ein parkähnliches Gelände erworben und blicken zukünftig weitgehend auf Mauern. Betont wird, dass die Einwender schon Jahrzehnte hier leben und ein neu entstehendes Projekt, so gesetzeskonform es auch sein mag, deshalb Rücksichtnahme erfordert.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen. Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>

<p>Durch den Wegfall von Gebäudeteil D würde sich eine großzügige Öffnung des Innenhofs mit erweiterten Blickachsen sowohl für die künftigen Bewohner als auch alle Anwohner ergeben. Die Besonnungssituation entspricht derzeit nicht der Norm. Sie wäre dann zufriedenstellend und großzügiger gelöst. Beide Seiten würden von diesem fairen Ausgleich profitieren. Der Weg für eine gute Nachbarschaft wäre geebnet.</p>	
<p><u>Stellungnahme 26, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Das Plangebiet soll mit großen und entsprechend hohen Wohneinheiten bebaut werden. Es wird gebeten, sich bei der Größe der Neuanlage an die umliegende lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen, insbesondere was die Anzahl der Wohneinheiten und die Geschosshöhe anbelangt.</p> <p>Eine besondere Problematik ist das höhere Verkehrsaufkommen / Parkplatzbedarf für so viele neue Wohnungen. Zu Zeiten der Hautklinik war diesbezüglich schon eine große Belastung auch der Anlieger in den angrenzenden Nebenstraßen gegeben. Speziell der Maienweg war aufgrund der dichten Beparkung schlecht befahrbar. Wenn der Bus der Linie 11 entgegenkam, gab es regelmäßig Platzprobleme mit Ausweichmanövern auf die Gehsteige und Verstopfung der Straße. Dieser Zustand würde bei der geplanten Bebauung wieder eintreten und sich noch verschärfen.</p> <p>Es wird gebeten dafür sorgen, durch besonders hohe Park- und Stellplatzvorgaben schon heute für einen gut durchgängigen Maienweg sicher zu stellen.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.</p>
<p><u>Stellungnahme 27, Schreiben vom 04.02.2015</u></p> <p>Die Bebauung im Gebiet Maienweg besteht überwiegend aus Ein- bis Dreifamilienhäusern, ausschließlich mit Satteldach und überwiegend geringer Dachneigung bis 35°. Die geplanten, durchaus ansehnlichen, modernen kubischen Gebäude sprengen die ortsübliche Bauweise. In verdichteten Baugebieten würde die Gebäudeplanung mit Schenkellängen von über 40 Metern sicherlich gut passen, jedoch im locker bebauten Wohngebiet Maienweg harmonisiert diese Bauweise nicht. Auch aufgrund der geplanten Höhe sowie Länge der neuen Gebäude und der Tatsache, dass Flachdächer anstatt Satteldächer verwirklicht werden sollen, wird gebeten, die Bauweise und Dachgestaltung zu überdenken und nicht in der derzeitigen Form zu genehmigen.</p> <p>Die geplante Wohnanlage geht zudem über die als verträglich angesehene Planung von bis zu</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen.</p>

<p>45 Wohneinheiten deutlich hinaus und im zweiten Bauabschnitt werden sicherlich mehr als zehn weitere Wohneinheiten geplant.</p> <p>Auch die Verkehrssituation wird als kritisch erachtet. Es wird gebeten, eine Anbindung über die Harthäuser Straße per Flurstück 3299/1 zumindest für das Parkdeck des zweiten Bauabschnitts in Betracht zu ziehen und die Machbarkeit einer verteilten Verkehrsanbindung über zwei Zufahrten zu prüfen.</p>	
<p><u>Stellungnahme 28, Schreiben vom 05.02.2015</u></p> <p>Das Projekt soll nach neuen Erkenntnissen wider der ursprünglichen Planung sowohl von der Menge der Wohneinheiten als auch von der Geschosshöhe erweitert werden. Für die Anwohner bedeutet dies eine gewaltige Einschränkung ihrer Wohnqualität, weil dadurch Lichteinfall, Sicht, Parksituation und Verkehr im Maienweg und Gärtnerweg nachhaltig negativ beeinflusst werden.</p> <p>Es wird gebeten, dieses Bauprojekt noch einmal eingehend zu prüfen und auf die Einwendungen der Anwohner Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen 3, Schreiben vom 22.01.2015 und 5, Schreiben vom 01.02.2015, verwiesen. Bezüglich der Verschattung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme 21, Schreiben vom 10.01.2015, verwiesen.</p>

8.2 Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt:

- SUB/ V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium (RP) Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen)
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Fernwärme Ulm GmbH (FUG)
- Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH (SWU)/
- Industrie und Handelskammer (IHK) Ulm
- RP Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Polizeidirektion Ulm
- RP Tübingen - Referat 21 Raumordnung
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<p><u>SUB V Umweltrecht und Gewerbeaufsicht</u>, <u>Schreiben vom 13.02.2015</u></p> <p>Es wird empfohlen, die Ziffer 3.1 Bodenschutz unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:</p> <p>Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.</p> <p><u>Arbeits- und Umweltschutz</u> Keine Einwände</p> <p><u>Naturschutz</u> Um die Fällarbeiten bzw. das Entfernen der Gehölze freigeben zu können, ist es aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich, dass eine ökologische Baubegleitung beauftragt u. benannt wird, die die im Gutachten unter Punkt "5.1 Maßnahmen zur Vermeidung" beschriebenen Maßnahmen qualifiziert begleitet, anleitet u. beaufsichtigt. Diese schriftliche Beauftragung muss der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorliegen. Über die Aktivitäten der ökologischen Baubegleitung ist der UNB ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.</p> <p>Es wird angeregt, die Vermeidungsmaßnahmen V1 – V5 u. die ökologische Baubegleitung als textliche Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Der vorgeschlagene Text wird als Hinweis zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fällarbeiten sind bereits mit einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden. Der angeforderte Tätigkeitsbericht wurde bereits erstellt und der Behörde übergeben.</p> <p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden übernommen und in den Bebauungsplan eingefügt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium (RP) Stuttgart</u> - <u>Landesamt für Denkmalpflege (Grabungen) e-mail vom 30.01.2015</u></p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Im Krankenhausgarten wurde 1906 ein reich ausgestaltetes Frauengrab gefunden, das vermutlich zu einem kleinen frühmittelalterlichen Friedhof gehört. Das Plangebiet liegt damit im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Geophysikalische Untersuchungen haben jedoch keine weiteren Aufschlüsse gegeben,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend des angeführten Befundes ergänzt.</p>

<p>ob mit weiteren Bestattungen im Plangebiet zu rechnen ist. Trotzdem ist weiterhin bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden, Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG, zu rechnen, die sich in der geophysikalischen Messung nicht niedergeschlagen haben.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, wird Folgendes angeregt: In Abwägung des negativen Messergebnisses und des überlieferten Grabfundes sollte ein vorzeitiger Mutterbodenabtrag im Rahmen der Erschließung vorgenommen werden. Der Abtrag hat in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung u. Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Es wird gebeten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.</p>	<p>An den Planungen in der vorliegenden Form wird festgehalten. Die aufgeführte Vorgabe zum Abtrag des Mutterbodens wird auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes als Hinweis im Bebauungsplan übernommen. Der Vorhabenträger wird kurzfristig mit der archäologischen Denkmalpflege Kontakt aufnehmen bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Vorfeld der Baumaßnahmen.</p> <p>Der Hinweis auf mögliche Rettungsgrabungen wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird, wie bereits aufgeführt, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufnehmen.</p> <p>Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplanentwurf bereits aufgeführt und wird wie angeführt ergänzt.</p>
<p><u>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 28.01.2015</u></p> <p>Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>Fernwärme Ulm (FUG), Schreiben vom 23.01.2015</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der FUG keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 21.01.2015</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser ist aus den vorgelagerten Netzen möglich. Um frühestmögliche Einbeziehung in weitere Schritte wird gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die SWU wird frühzeitig in die weitere Planung im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung einbezogen.</p>
<p><u>IHK Ulm, Schreiben vom 26.01.2015</u></p> <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>RP Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 23.01.2015</u></p> <p>Geotechnik Nach Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme besteht der Untergrund aus Gesteinen der Unteren Sol1wassermolasse, welche oberflächennah verwittert sind. Im tieferen Untergrund stehen verkarstet Kalk- und Mergelsteine des Oberjuras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Im Zuge weiterer Planungen bzw. Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Im Vorfeld der Arbeiten sollte ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur weiteren Verwendung im Rahmen der Ausführungsplanung zugesandt.</p>
<p><u>Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 23.01.2015</u></p> <p>Aus verkehrlicher Sicht: Die spitzwinklige Anbindung der Erschließungsstraße an den Maienweg bedeutet gegenüber einer stumpfwinkligen Anbindung erhebliche Nachteile und sollte hinterfragt werden. Sie erschwert insbesondere nach rechts die Sicht beim Ausfahren. Zudem erfordert sie unter</p>	<p>Die Zufahrt wurde entsprechend der vorgefundenen Situation übernommen. Die ehemalige Zufahrt zum Krankenhaus war in der gleichen Art und Weise vorhanden. Die wesentliche Verkehrsbeziehung besteht in östliche Richtung zum Ortskern von Söflingen. Eine starke Beeinträchtigung durch ein Ausfahren aus dem Plangebiet in</p>

<p>Umständen, dass Rechtsabbieger in den Maienweg die Gegenfahrbahn überstreichen, zugleich wird das Linksabbiegen vom Maienweg ins Wohnquertier erschwert.</p> <p>Diese Aspekte könnten nachträglich eine Beschränkung einzelner Fahrbeziehungen erforderlich machen. Zusätzlich ist zu befürchten, dass die als zu erhalten gekennzeichneten Bäume am Rand des Maienwegs den Ausfahrenden die Sicht nach rechts und damit die Achtung der Vorfahrt erschweren. Außerdem fordert der spitze Winkel unangemessen schnelles Einfahren in den "Shared space" aus Richtung Osten.</p> <p>Bei den Fußwegen empfiehlt sich eine Ausgestaltung, die ein Befahren mit Kraftfahrzeugen nicht ermöglicht, bzw. erst nach berechtigtem Entfernen von z.B. Sperrpfosten. Diese sollten auch nicht einfach zu umfahren sein, indem z.B. die Grünfläche genutzt wird. Andernfalls sind Abkürzungsfahrten oder bequemliches Befahren zum Be- und Entladen zu erwarten, mit allen damit verbundenen Problemen u. Risiken. Nachbesserungen sind dann häufig schwierig. Das zeigt andernorts die Erfahrung im Bestand, z.B. aktuell im Weidachweg.</p>	<p>westliche Richtung sowie die Einfahrt aus dieser Richtung ist damit nicht zu erwarten.</p> <p>Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume müssen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen bestehen bleiben. Sie werden so geschnitten und behandelt, dass die Sichtbeziehung beim Ein- und Ausfahren aus dem Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Ein Baum wurde im Einfahrtsbereich bereits entfernt</p> <p>Die geplanten Fußwege werden so ausgestaltet, dass ein Befahren durch Kraftfahrzeuge nicht möglich ist.</p>
<p>Aus kriminalpräventiver Sicht: Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Einwände.</p> <p>Bei der weiterführenden Gestaltung, insb. Begründung ist auf die Vermeidung von "Angsträumen" hinzuwirken. Hierbei ist besonders auf das gesteigerte Sicherheitsempfinden von älteren, gebrechlichen und auch Pflegebedürftigen Personen einzugehen. Weiterhin ist eine hofbildende Bauweise (z.B. um eine Wendeanlage oder eine Gemeinschaftsfläche) zu bevorzugen. Diese Bauweise ermöglicht soziale Kontrolle und schafft sichere Aufenthaltsorte und stärkt somit auch das Wir-Gefühl.</p> <p>Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden mit einbezogen werden können, müssen Architekten und Bauherren umfassend und frühzeitig informiert werden. Durch textliche Hinweise im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Planung der Gebäude wurde der angeführte Vorschlag einer Hofbildung bereits aufgegriffen, wobei hier vorrangig städtebauliche Gründe maßgeblich waren. Dem angeführten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Bewohner kann damit Rechnung getragen werden.</p> <p>Der angeführte Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bauberatung werden die Bauwerber auf diese Informations- und Beratungsmöglichkeit hingewiesen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, 7 RP Tübingen - Referat 21 Raumordnung,</p>	

<p><u>Schreiben vom 21.01.2015</u></p> <p>Das artenschutzrechtliche Gutachten soll erst noch erstellt werden. Ob naturschutzrechtliche Belange betroffen sind, kann daher derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Wenn sich aus dem Gutachten eine Betroffenheit streng geschützter Arten ergeben sollte, wird um erneute Beteiligung gebeten.</p>	<p>Die abschließende artenschutzrechtliche Begutachtung liegt mit Bericht vom 01.12.2014 vor. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde intensiv abgestimmt und teilweise bereits umgesetzt.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 29.12.2014</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Ober Baumstandorte u. unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung u. Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Es wird gebeten, über Beginn und Ablauf bei Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit Maßnahmen anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die entsprechenden Vorgaben hinsichtlich von Baumpflanzungen im Plangebiet werden im Rahmen der Ausführungsplanung der Freianlagen berücksichtigt.</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig in die weitere Planung im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung einbezogen.</p>

9. Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden folgende Planänderungen vorgenommen:

- Zurücksetzung des Gebäudeteils D im obersten Geschoss auf die Bauflucht von Gebäudeteil F
- bisher ca. 60 Stellplätze und nun 68 Stellplätze
- Geringfügige Erweiterung des Plangebietes bis an die Außenmauer des bestehenden ehemaligen Krankenhausgebäudes zugunsten weiterer Tiefgaragenstellplätze. Die überarbeitete Planung sieht eine vollständige Unterbauung im Kellerbereich bis an die Außenmauer des bestehenden Gebäudes vor. Die Festsetzung der Flächen für die Tiefgarage und Kellerräume wird entsprechend vergrößert.
- Ergänzende artenschutzrechtliche Festsetzungen als Übernahme aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Übernahme der Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege als Hinweis im Bebauungsplan
- Übernahme des textlichen Hinweises zum Bodenschutz entsprechend dem Vorschlag von SUB V

Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Wohnquartier Altes Krankenhaus Söflingen" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.03.2015 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 20.03.2015 öffentlich ausgelegt werden kann.

10. Umweltbelange

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes berücksichtigt die Anforderung an die natürlichen Schutzgüter unter dem Aspekt der Reaktivierung bislang ungenutzter, innerstädtischer Siedlungsflächen entsprechend dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Schutzmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens sind nicht erforderlich.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz vom 01.12.2014 ist das Projekt aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

11. Denkmalschutz und Archäologie

Im Bereich des Krankenhausgartens ist ein alemannisches Grab aus der Merowingerzeit verzeichnet. Mit weiteren Funden muss daher gerechnet werden.

12. Weiteres Vorgehen

Der Beginn der Baumaßnahmen (Abbruch und Aushub) wird das 2. Quartal 2015 avisiert. Der Start der Baumaßnahmen soll im 3. Quartal 2015 erfolgen.

13. Kosten

Für die Stadt Ulm fallen keine Kosten an.