

Stadt Ulm	
Hauptabteilung	
Stadtplanung / Umwelt	
UWG/BA	
Eing.	23. DEZ. 2014
Maß	
z.d.A.	hn

MF SUBTII erl

Einwurf Einschreiben

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

17.12.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sternngasse – Irrgänge“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Gebäude Sternngasse ■ und Flurstück ■ 89073 Ulm, gebe ich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sternngasse – Irrgänge“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme ab und teile folgende Anregungen und Bedenken mit.

1. Abstände/Verschattungen

Die geplanten Gebäude sind zu hoch und ragen zu weit in den Platzbereich hinein.

Die Gebäude sind 4- bis 5-geschossig mit zwei weiteren Dachgeschossen und einer Firsthöhe von 19,81 – 22,92 m. Dies sprengt nicht nur bei weitem den in der Umgebung vorhandenen Rahmen, und löst unnötige städtebauliche Spannungen aus, sondern führt auch zu einer völlig unangemessenen Verschattung der umliegenden Gebäude, und insbesondere auch des Außenbereichs/der Balkone des Gebäudes Sternngasse ■. Die geplanten Gebäude wirken wie ein Riegel. Gerade die Abendsonne, welche die werkstätigen Bewohner des Gebäudes Sternngasse ■ allein genießen können, wird durch den überhohen Gebäuderiegel vollkommen abgeschnitten.

2. Stellplätze

Es ist zwar so, dass die geplante Quartiersgarage 50 Stellplätze schafft. Es fehlt aber an jeglicher Sicherung, dass diese Stellplätze auch tatsächlich, wie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt, den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen. Tatsächlich steht zu erwarten, dass die Stellplätze praktisch ausschließlich von den Bewohnern und Gästen der Gebäude Irrgänge 5 und Stern-gasse 9 genutzt werden, also den Hotelbesuchern und künftigen Bewohnern des Gebäudes.

Gleichzeitig fallen öffentlich zugängliche, oberirdische Stellplätze im Bereich der Stern-gasse 9 weg.

3. Art der Nutzung

Der Bebauungsplan lässt in den Gebäuden verschiedene Gewerbebetriebe, u.a. auch Gaststätten zu. Dadurch erhöht sich weiter die ohnehin schon durch mehrere Gaststätten in der Nähe gegebene Belastung in Form von Lärm und Gerüchen. Schon jetzt ist es so, dass das Hotel Stern über einen nicht unerheblichen Kundenverkehr verfügt, welche die Gaststätte auch zur Nachtzeit besuchen, und diese verlassen. Es werden dann Gespräche geführt, die für den Schlaf der Bewohner in den benachbarten Gebäuden äußerst störend sind. Dies verstärkt sich weiter durch die nunmehr zugelassenen Gaststättenbetriebe und sonstigen gewerblichen Nutzungen.

Ungeklärt ist auch die künftige Nutzung der früheren oberirdischen Stellplätze. Ohne entsprechende vorsorgliche Planung ist hier, insbesondere auch in den Abend-/Nachtstunden mit entsprechend störender „Nutzung“ zu rechnen.

4. Zugang zu meinen Garagen

Während der Bauzeit ist der Zugang zu meinen Garagen im Bereich Irrgänge erschwert bzw. unmöglich. Hier muss von der Stadt entsprechend Vorsorge getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Ulm					
Hauptabteilung					
Stadtplanung, Umwelt und Baurecht					
Eing. 09. JAN. 2015					
HAL	I	II	III	IV	V
Z.G.A.					

FF: sNB III er.

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Z.H. Herrn Rimmele
Abteilung SUB III
Münchnerstr. 2
89073 Ulm

Neu-Ulm, 07.01.2015

Einwand zum Bebauungsplan „Sternegasse-Irrgänge“

Sehr geehrter Herr Rimmele,

bei der Besichtigung der Baupläne der Sternegasse 9, stellte ich fest, dass die Einfahrt in meine Garage auf der südlichen Seite (Richtung Irrgänge) beeinträchtigt wird. Es wird in der Verlängerung meiner Hausflucht Sternegasse / Südseite, der 90° Winkel nicht eingehalten. Siehe Anlage 1.

Desweiteren erhebe ich Einwand gegen die Höhe der Bebauung, da eine erhebliche Beschattung meines Wohnhauses erfolgt.

Im Falle des Baus der Quartiersgaragen ist die Zufahrt zu meinen Garagen nicht gewährleistet. Hierfür bitte ich um Lösungsvorschläge.

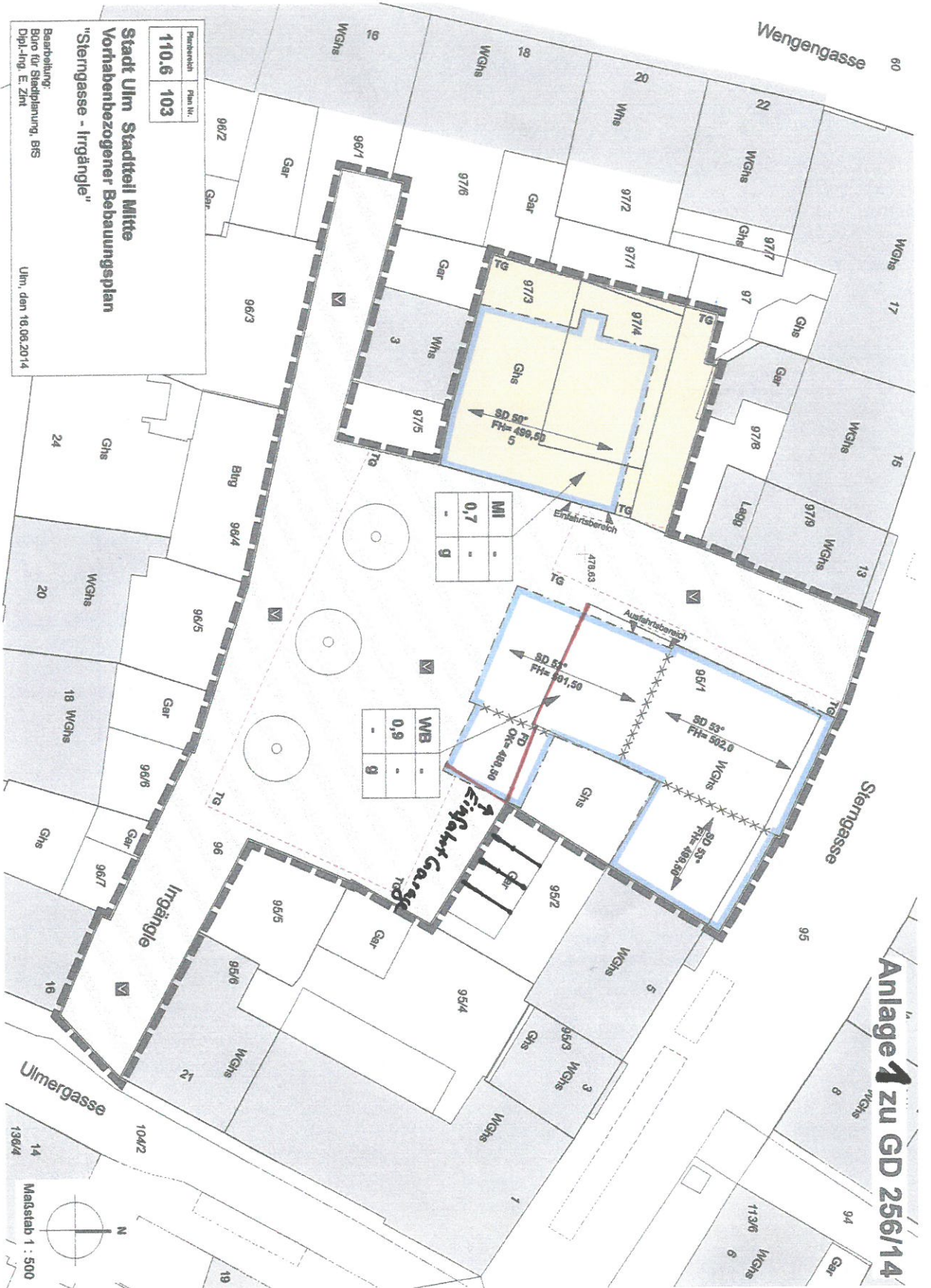
Ich bitte zusätzlich um eine Stellungnahme im Falle einer Mietminderung durch Baulärm .

Zuletzt bitte ich Sie, um ein genaues Zeitfenster der Baumaßnahmen , da ich bereits jetzt schon Schwierigkeiten habe bei der Neuvermietung hinsichtlich der angekündigten Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage I

Anlage 1



Stadt Ulm

Hauptabteilung Stadtplanung
Umwelt, Bauen

Münchner Straße 2

89070 Ulm

Betroffene und Einspracheinlegende gegen die ge-
plante Quartierstiefgarage-Irrgänge lt. beiliegender
Liste

Ulm, den 21.01.2014

Stadt Ulm Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht	
Eing.	23. JAN. 2015
Tgb.-Nr.	_____
Bearb. Stelle	_____

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das geplante Bauvorhaben Quartiersgarage Irrgänge legen wir aus nachstehenden Gründen Einspruch ein:

Das Gelände ist für den geplanten Tiefgaragenbau nicht geeignet, da die Zufahrtswege zur Tiefgarage zu einem Verkehrsstau in allen Richtungen führen.

Es wird in Ihren Planungen offensichtlich nicht berücksichtigt, dass das Hotel Stern täglich mehrmals mit Anlieferungen und Abholservice durch große LKWs und Transporter für die Andienung von Lebensmitteln, Wäsche etc. sowie für die Essensrestentsorgung (mit Spezialfahrzeugen), Restmüll- und Biomüll- sowie Papierentsorgung und dergleichen mehr die sehr beschränkten Zufahrtswege, die geplante Tiefgarageneinfahrt und die naheliegende Hofeinfahrt blockiert. Ein Chaos ist somit nicht zu vermeiden. Die bisherigen dadurch entstandenen Belästigungen werden erheblich vermehrt.

Ein Wendemanöver ist den LKWs unmöglich durch die geplante Ausdehnung/Überschreitung der Baulinie des Hauses der Stern gasse 9

Durch den Aushub der Baugrube werden die Häuser in ihrer Substanz massiv geschädigt. Risse und Setzungen sind die Folge. Es werden auf die Bauherren erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen.

Durch die Aufstockung der Häuser Stern gasse 9 und Gebäude Hotel Stern kommt den anderen Anwohnern in ihren Wohnungen jegliches Sonnenlicht abhanden.

Dies bedeutet eine absolute Minderung der Wohnqualität als auch eine Wertminderung für die Gebäude.

Durch eventuell erforderliche Ausgrabungen verzögert sich die Baumaßnahme enorm und bedeutet eine unzumutbare Belastung für die Anwohner, Arztpraxen u.a.

Durch die Baumaßnahme werden sowohl im Bereich Irrgänge als auch in der Stern gasse mehr als 30 Parkplätze vernichtet. Die erheblichen Kosten, deren Höhe noch nicht absehbar ist und die Unannehmlichkeiten, die durch den Tiefgarageneubau entstehen, sind für die Schaffung von 50 neuen Parkplätzen in keiner Weise zu rechtfertigen. Erschwerend ist anzumerken, dass die Hälfte der Parkplätze den beiden Bauherren zur Verfügung stehen und nur die andere Hälfte für die Anwohner gedacht ist. Die für die Anwohner verbleibenden Garagenplätze sind von den Hauseigentümern teuer zu erwerben und der Erwerb ist mit einer Renovierungsklausel verbunden. Hinzu kommen noch die laufenden Kosten, die durch die Tiefgarage entstehen.

Durch die Überfahrtsrechte der Gebäude Sterngasse 9 und Gebäude Hotel Stern und durch diverse Erbrechte sind juristische Streitigkeiten nachhaltig nicht abzuwenden.

Die erforderliche Tiefgaragenbelüftung und -entlüftung bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung für die Anwohner und Bürger.

Die geplante Grünfläche wird vermutlich Personen anziehen, die dort gut abgeschottet vom Durchgangsverkehr Drogen und Alkohol konsumieren können.

Unverständlich ist bei der vorgesehenen Planung auch, dass vom Baurechtsamt die Genehmigung erteilt wurde, den Ladeneingang des Gebäudes der Sterngasse 13 von der Sterngasse ins Irrgänge zu verlegen, nachdem geplant ist, dort die Bürgersteige zu entfernen. Dies bedeutet eine zusätzliche enorme Beeinträchtigung.

Es ist unverständlich, dass der Bereich der Sterngasse, der im vergangenen Jahr aufwändig zu einem verkehrsberuhigten Bereich gestaltet wurde, jetzt wieder rückgebaut zu einer Durchgangsstrasse werden soll unter Verzicht auf die bestehenden Kurzzeitparkplätze, die für die ansässigen Geschäfte notwendig sind.

Abschließend bitten wir Sie zu bedenken, dass Ihre gut gemeinte Verschönerung und Verbesserung dieses Innenstadtgeländes wahrscheinlich nicht den gewünschten Erfolg bringen wird, sondern eher für die Anwohner und Bürger der Stadt Ulm eine Verschlechterung bedeutet und das verbunden mit einem extrem hohen finanziellen Aufwand, wobei anderweitig für die Sanierung von Ulmer Schulen o.ä. Bedürfnisse keine bzw. wenig finanzielle Mittel vorhanden sind.

Wir hoffen, dass sich das Projekt Irrgänge als Irrweg herausstellt und deshalb nicht realisiert wird.

Unterzeichner , die Einwendungen gegen das geplante Garagenquartier Irrgänge haben :

Name

Adresse

Telefon

Unterschrift

Datum

A large, solid grey rectangular area that occupies most of the page below the header. It is intended for the user to enter the names, addresses, phone numbers, signatures, and dates of the objectors.